



Detaljplan för
DEL AV KV MORKULLAN
stg 153 m fl, Kinna
Marks kommun, Älvsborgs län

UPPRÄTTAD 1990-12-19

STADSARKITEKTKONTORET
Marks kommun

Mats Norén
Mats Norén
Planarkitekt

Birgitta Ternström
Birgitta Ternström
Planingenjör

ANTAGEN 1991-02-20
LAGA KRAFT 1991-03-21

ANTAGNA HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, upprättad
1990-12-19

Planbeskrivning, upprättad 1990-12-19, sid B 1-6

Genomförandebeskrivning, upprättad 1990-12-19, sid G 1-4

ÖVRIGA PLANHANDLINGAR

Illustrationskarta, skala 1:1000, upprättad 1990-12-19

Utdrag ur gällande plan, skala 1:1000, upprättad
1990-03-21, rev 1990-08-27

Grundkarta, skala 1:1000, daterad 1990-02-05, kompletterad
1990-12-19

Samrådsredogörelse, upprättad 1990-05-09, kompletterad
1990-12-19, sid S 1-4

Utlåtande, daterat 1991-02-12, sid U 1-4

Fastighetsförteckning, daterad 1990-12-13

Radonundersökning, daterad 1990-08-22

Exploateringsavtal, daterat 1990-12-13

Dnr 1990.145

Detaljplan för
DEL AV KV MORKULLAN
stg 153 m fl i Kinna
Marks kommun, Älvsborgs län

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

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1990-12-19



Mats Norén
Planarkitekt

Birgitta Ternström
Planingenjör

PLANENS SYFTE

Avsikten med planarbetet är att bereda möjlighet för byggandet av fyra bostadshus kring en förlängning av Parkgatan. Byggnadsmarken är ej tidigare detaljplanlagd. Dessutom erfordras ändring av gällande stadsplan i anslutning till exploateringsområdet då befintliga förhållanden ej överensstämmer med planen.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Fastighetsbeteckningarna anges efter förändringarna 1990-06-06. Tidigare fastighetsbeteckningar anges inom parentes.

Byggnadsplatsen för de nya bostadshusen är belägen på höjden öster om Kyrkogatan och i Parkgatans förlängning norrut.

PLANOMRÅDETS AVGRÄNSNING

Planområdets gräns i sydväst har anpassats till befintliga fastighetsgränser genom Kv Morkullan. I nordväst gränsar planområdet till stadsplan för "DALEN" samt fastighetsgränsen för Kinna 24:130 (stg 153). I nordost omfattar planområdet föreslagen kvartersmark samt angränsande höjddparti. I öster gränsar planen till fastställt parkområde i gällande stadsplan.

Södra delen av planområdet omfattar delar av gällande stadsplan. Denna har inte utbyggts i enlighet med intentionerna varför en planändring måste genomföras i samband med utökningen.

AREAL

Planområdet omfattar en areal av 3,9 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Kommunen är ägare till fastigheten Kinna 24:125 (stg 1371). Fastigheten Kinna 24:130 (stg 153) är i privat ägo liksom den avstyckade tomtmarken inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I fördjupad översiktsplan för centralorten, antagen av kommunfullmäktige 1990-06-26 redovisas planområdet för bostadsbebyggelse.

DETALJPLANER OCH FASTIGHETSPLANER

Planområdet berör stadsplan fastställd 1942-04-17.

Inom planområdet finns 5 st tomtindelningar fastställda 1947-09-13, 1949-07-13, 1969-09-01, 1972-06-15 och 1974-06-05.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPLAN

De tillkommande fastigheterna finns ej upptagna i bostadsförsörjningsplanen 1991-95.

ÖVRIGA KOMMUNALA BESLUT

Byggnadsnämnden beslutade 1989-10-18 att uppdra åt stadsarkitektkontoret att upprätta detaljplan med ansökan om nybyggnad av fyra enbostadshus som program. Dessutom angavs att tidplan för planarbetet skulle behandlas i uppdragsplanen för 1990 och att exploatören skall bekosta planarbetet.

Kommunstyrelsen antog 1990-01-09 uppdragsplanen. I denna angavs tidplan för planarbetet med antagen plan 4:e kvar-telet 1990.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARKFÖRHÅLLANDEN

Nyexploateringsområdet består av kuperad skogsmark med berg i dagen på ett flertal partier. Området sluttar mot väster. Vissa "platåer" finns vilka är lämpliga att bebygga.

I Parkgatans förlängning finns en sänka med karaktär av kärr.

Nivåskillnaden inom de planerade tomtplatserna uppgår till 3-4 meter vilket möjliggör bebyggelse med suterränghus.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN OCH MARKRADON

Inom planområdet finns tre "kullar" med berg i dagen. Sänkan mellan kullarna är av "kärrkaraktär" med fritt vatten. Denna avses att grävas ut och fyllas i samband med att gatan anläggs.

Bergsondering har utförts i den planerade gatans sträckning. Djupet till berg uppmättes till 0,5 - 2,0 meter. Ytjordarna i övrigt inom planområdet har vid okulärbesiktning konstaterats vara blockig morän under ett tunt humuslager.

Risk för skred har bedömts inte föreligga.

Grundläggningen av den föreslagna bebyggelsen bör kunna föras ner till berg eller fast botten.

Något behov av ytterligare geotekniska undersökningar föreligger inte.

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon. En mätning av markradonhalten har utförts i tre punkter inom de fyra tillkommande byggrätterna. Sveriges Geologiska AB₃ har 1990-08-22 redovisat ett högsta mätvärde på 21 kBq/m³. En bestämmelse införs i planen om radonskyddande grundläggning.

FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

BEBYGGELSE

Planområdet omfattar dels en äldre plan som huvudsakligen är utbyggd och dels ett nyexploateringsområde omfattande fyra nya tomter.

Inom den äldre planen finns elva st enbostadshus utmed Parkgatan och två st obebyggda tomter. Genomförandetiden för denna plan har löpt ut. Planbestämmelserna för den äldre planen föreslås huvudsakligen behållas. Dock har följande ändringar genomförts:

- bestämmelse om minsta tomtstorlek om 800 m²
- bestämmelse om högst 2 st bostadslägenheter per fastighet
- byggnadsytan har begränsats till maximalt 300 m²
- taklutningen har begränsats till 38°

Inom de fyra nya tomterna tillåts friliggande enplanshus med möjlighet till suterrängvåning och inredning av vinden. Byggnadsytan har här begränsats till 250 m² inklusive uthus.

SKYDDSRUM

Närmaste skyddsrum ligger ca 700 meter från nyexploateringen. Skyddsrumsfrågan bör prövas i samband med bygglov.

FRIYTOR

Från Parkgatans vändplan föreslås ett 3 meter brett allmän platsområde som förbinder gatan med naturområdet vilket gränsar till parkmark i angränsande stadsplan.

I områdets östra del finns ett skogsbevuxet bergsparti. Runt detta löper upptrampade stigar vilka kan anslutas till Parkgatan.

Bergspartiet har miljö- och rekreationsvärden för bostadsbebyggelsen och har därför lagts ut som naturmark i planen tillsammans med den ej utnyttjade gatumarken i den tidigare planen.

SERVITUT

Ett avtalsservitut för regnvatten- och spillvattenledning till förmån för Marks kommun belastar fastigheten Morkullan 21 (Orren nr 2). Dessutom finns avtalsservitut för kraftledning till förmån för Viskans Kraft AB vilka belastar fastigheterna Kinna 24:130 och 24:125 (stadsägorna 153 och 1371). Vidare belastas fastigheten Kinna 24:125 (stg 1371) av ett officialservitut där fastigheterna Tjädern 1, Morkullan 20 (stg 154 B) och Tjädern 2 (stg 575) ges rätt till väg.

GATOR OCH TRAFIK

Vägområdet för Parkgatan har utlagts med en bredd av 6 meter och i södra delen anpassats till den utbyggda gatan. Parkgatan avslutas med en vändplan som medger backvändning för typfordon Lbn enligt ARGUS (mindre lastbil, buss).

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Befintliga ledningar för vatten, regnvatten och avlopp finns utbyggda i Parkgatan till vändplanens norra sida. Kapacitet finns i ledningsnätet för anslutning av ytterligare bostadshus samt avvattning av gatan. Ledningarna förlängs i den planerade gatans sträckning för anslutning av de nya tomterna. Utbyggnaden kommer dock att innebära bergsprängning för ledningsgravar.

Befintlig lokal telekabel korsar Parkgatan och fastigheterna Morkullan 21 (Orren 2) och Tjädern 1. I övrigt ligger teleledningarna inom allmän platsmark.

För befintliga allmänna ledningar, såväl VA-ledningar som teleledningar, har u-områden utlagts. Detta gäller även planerade VA-ledningar vid anslutningspunkten.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

De inom det tidigare planområdet gällande tomtindelningarna överensstämmer inte med planförslaget och föreslås därför upphävas vid planens antagande.

Befintliga fastighetsgränser i den tidigare planen avviker på flera ställen från kvartersgränsen. För fastigheten Tjädern 1 innebär detta att den del av fastigheten som enligt planen utgör gatumark skall överföras till kommunens fastighet Kinna 24:125 (stg 1371). För övriga fastigheter inom kvarteret Morkullan kan fastighetsreglering ske på respektive fastighetsägares initiativ. Utbyggnaden av de fyra nya tomterna kan ske utan att denna reglering genomförs.

Den del av fastigheten Kinna 24:130 (stg 153) som utgörs av allmän platsmark, med undantag av bergspartiet i öster, överföres till kommunens fastighet Kinna 24:125 (stg 1371). I samband med denna reglering bör även den del av Kinna 24:130 (stg 153) som utgör park, norr om Morkullan 3 (stg 153 Q), i angränsande stadsplan överföras till kommunens fastighet. (Se vidare upprättat exploateringsavtal.)

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

För kvarteren Morkullan och Tjädern (Morkullan, Orren och Tjädern) gäller fastighetsplaner (tomtindelningar) fastställda 1947-09-13, 1949-07-13, 1969-09-01, 1972-06-15 och 1974-06-05.

Föreliggande detaljplan upphäver fastighetsplaner i de delar som omfattar fastigheterna Morkullan nr 9, 10, 11, 20 (Orren 1/stg 154 B), 21 (Orren 2), 22 (Orren 3), 23 (Orren 4) samt Tjädern 1, 2 (stg 575), 3, 7 (Morkullan 14), 8 (Morkullan 16) och 9 (Morkullan 19), då detaljplanen vinner laga kraft.

Planen utbyggs på enskilt initiativ. I planbestämmelserna har därför angetts att genomförandetiden löper ut 2001-06-30.

Dnr 1990.145

Detaljplan för

DEL AV KV MORKULLAN

stg 153 m fl i 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 1990-12-19

För genomförandebeskrivningen svarar:

Mats Norén, Stadsarkitektkontoret

Birgitta Ternström, Stadsarkitektkontoret

Lars Häggblad, Stadsarkitektkontoret

Christer Sjöstrand, Gatukontoret

Hans Jerkeman, Lantmäteriet

1 INLEDNING

Planförslaget syftar till att bereda möjlighet för att uppföra fyra bostadshus kring en förlängning av Parkgatan. I samband med planläggningen av exploateringsområdet erfordras ändring av angränsande plan vid Parkgatan.

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 avses antas av byggnadsnämnden på delegation av kommunfullmäktige.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

HUVUDMANNASKAP

Kommunen skall vara huvudman för allmän platsmark.

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Viskans Kraft AB svarar för el-försörjningen inom planområdet.

Televerket svarar för teleförsörjningen inom området.

TIDPLAN

Detaljplanen beräknas bli antagen av byggnadsnämnden 1:a kvartalet 1991.

De fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för planens genomförande beräknas ske under 2:a kvartalet 1991. Därefter kan anläggningsarbetena för gata och VA påbörjas. Dessa beräknas kunna avslutas under 4:e kvartalet 1991.

ARBETETS ORGANISATION

Planarbetet utföres av stadsarkitektkontoret.

Projekteringen av gata samt VA-ledningar utföres av gatu-kontoret som också ansvarar för utbyggnaden av dessa.

Exploatören ansvarar för att erforderliga fastighetsbildningsåtgärder blir genomförda.

Exploateringen av kvartersmark genomföres av markägaren.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid börjar när planen vinner laga kraft och slutar 2001-06-30.

3 FASTIGHETSRRÄTT

FASTIGHETSBILDNING

De inom planområdet gällande tomtindelningarna (fastighetsplanerna) överensstämmer inte med planförslaget och föreslås därför upphävas i de delar de ingår i området. Det innebär att tomtindelningarna för Morkullan 9, 10, 11, 20 (stg 154 B), 21 (Orren 2), 22 (Orren 3), 23 (Orren 4) samt Tjädern 1, 2 (stg 575), 3, 7 (Morkullan 14), 8 (Morkullan 16) och 9 (Morkullan 19) upphävs.

Detaljplanen innebär att den del av Tjädern 1 och de delar av Kinna 24:130 (stg 153) som skall vara gata, skall överföras till kommunens fastighet Kinna 24:125 (stg 1371). I samband därmed bör även den del av Kinna 24:130 (stg 153), som är parkmark i angränsande plan, norr om Morkullan 3 (stg 153 Q), överföras till Kinna 24:125 (stg 1371). Den del av Kinna 24:125 (stg 1371) som skall ingå i Morkullan 21 (Orren 2) resp Morkullan 20 (stg 154 B), bör genom fastighetsreglering överföras till dessa fastigheter. Ansökan om dessa åtgärder bör göras av Marks kommun när detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheterna Morkullan 9, 10, och 11 samt Tjädern 7 (Morkullan 14), 8 (Morkullan 16) och 9 (Morkullan 19) skall erhålla mark av fastigheten Kinna 24:130 (stg 153) längs lokalgatan. Även den del av Kinna 24:130 (stg 153) som utgör kvartersmark mellan Morkullan 9 och Morkullan 20 (stg 154 B) bör överföras till endera av de angränsande fastigheterna. Detta bör genomföras som fastighetsreglering, när berörda markägare finner det lämpligt.

Avstyckning av de nya tomtplatserna i norra delen av planområdet bör ske efter ansökan från exploatören när detaljplanen vunnit laga kraft.

Rätten att bibehålla ledningar för vatten, avlopp och tele inom u-områden bör säkerställas genom ledningsrätt eller servitutsavtal. Eventuell ansökan om ledningsrätt görs av Marks kommun respektive televerket.

SERVITUT

Det officiälservitut som belastar fastigheten Kinna 24:125 (stg 1371) bör upphävas i samband med ovannämnda regleringar avseende Tjädern nr 1 och Morkullan 20 (stg 154 B).

4 EKONOMI

PLANEKONOMI

Exploateringen genomförs av markägaren som också tillgodo-
gör sig intäkterna av exploateringen.

Kalkylen har inskränkts till en beräkning av kommunens
kostnader i samband med exploateringen.

Eftersom några allmänna intressen (s k generalplaneanlägg-
ningar) inte berörs av planen skall exploateringen bära
kommunens kostnader. Markvärdesstegring på grund av plan-
läggning motiverar ej högre uttag än de kostnader som ex-
ploateringen förorsakar.

Plankostnad	35 000
Exploateringskostnader (kommunala)	310 000
Att bäras av kommunen	0
Att bäras av exploatören	345 000

Anläggningskostnader VA, totalt	212 000
Att bäras av VA-kollektivet	212 000
VA-intäkter enligt taxa	224 000
Täckningsbidrag till VA-kollektivet	12 000

INVESTERINGSPLAN

	-1989	1990	1991	-1992
Utgifter	10 000	25 000	522 000	
Inkomster	0	0	569 000	

Medel för utbyggnaden finns upptagna i kommunens budget
1991-1995, antagen av kommunfullmäktige 1990-11-27.

5 AVTAL

Ett exploateringsavtal är upprättat mellan exploatören och
kommunen där genomförandefrågorna regleras enligt ovan-
stående. Avtalet skall godkännas av kommunfullmäktige innan
planen antas.