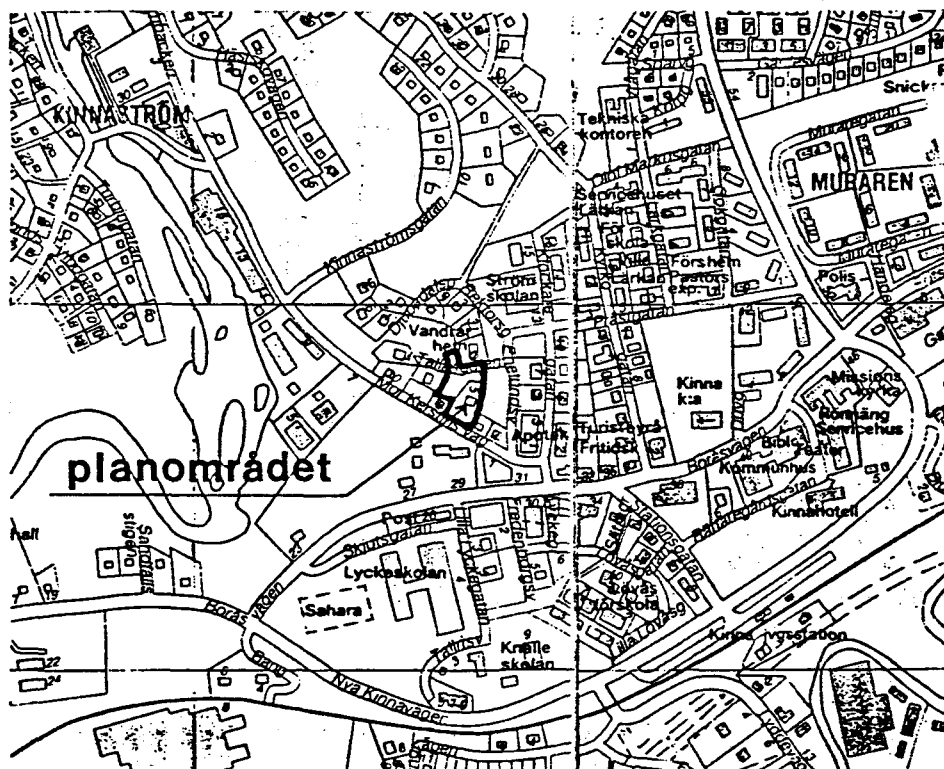


91.03.27



Detaljplan för
OMRÅDE VID TALLÅSGATAN
Kinna 24:125 m fl
Marks kommun, Älvsborgs län

Stadsarkitektkontoret i Marks kommun
i samarbete med GF-Arkitekter

Mats Norén
Mats Norén

Nilsolof Lilja
Nilsolof Lilja

Gösta Johansson
Gösta Johansson

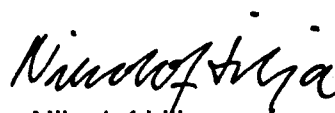
Laga kraft 1991-03-27

Detaljplan för
OMRÅDE VID TALLÅSGATAN
Kinna 24:125 m fl
Marks kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret i Marks kommun
i samarbete med GF-Arkitekter
1990-08-22, rev 1990-11-21


Mats Norén


Nilsolof Lilja


Gösta Johansson

Detaljplan för
OMRÅDE VID TALLÅSGATAN
Kinna 24:125 m fl
Marks kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Gällande planer och grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Geotekniska förutsättningar
- Radonundersökning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning

PLANENS SYFTE

Planförslaget avser att

- möjliggöra nybyggnad av två flerbostadhus
- reglera tillfart, gång- och cykelvägar samt parkering

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger centralt i Kinna samhälle mellan Mor Kerstins väg, Enelundsvägen och Tallåsgatan. Avgränsningen i söder sker mot Mor Kerstins väg och Tallås 2 och 3. I öster gränsar planområdet mot den öppna parkeringsplatsen vid Enelundsvägen. I norr utgör Tallåsgatan gräns. I nordväst och väst gränsar området mot en ravin samt mot Tallås 3.

Areal

Arealen uppgår till cirka 4.400 m².

Markägarförhållanden

Kommunen och HSB äger marken inom planområdet. Markägarförhållandena redovisas i bifogad fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Principer för områdets bebyggande har översiktligt behandlats i "Utredningsplan för Kinna centrum, norra delen", antagen av kommunfullmäktige 1986-01-28.

I förslaget till fördjupad översiktsplan för Kinna hänvisas till ovannämnda utredningsplan.

Program för Tallåsområdet

Program för Tallåsområdet har antagits av kommunstyrelsens arbetsutskott 1989-06-01. I planprogrammet anges en exploatering av 36 alternativt 48 lägenheter beroende på hur stort område som byggs ut. Planprogrammet ändras i mars och april 1990 med avseende på planområdets avgränsning.

Detaljplaner

Följande detaljplaner berörs

- Detaljplan för Kinna samhälle, fastställd 1942-04-17
- Detaljplan för kv Ytterås, fastställd 1963-02-25
- Detaljplan för Vandrarhemmet, fastställd 1966-05-17
- Detaljplan för del av kv Äckrelund m fl, fastställd 1974-05-27

Bostadsförsörjningsprogram

I bostadsförsörjningsprogrammet för 1990-94, antaget av kommunfullmäktige 1989-11-28, anges att HSB är utsedd till byggherre för Tallåsen och att 36 lägenheter - varav 12 lägenheter för äldreboende - avses uppföras med början 1991.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG

Markförhållanden

Planområdet sluttar svagt från nordost mot sydväst. Avsnittet mot Mor Kerstins väg har en brant lutning. Området utgörs av trädgårds- och utfylld mark.

Geotekniska förutsättningar

Geotekniska undersökningar har utförts av GF-Geoteknik 1988-12-15 och 1990-09-25. De geotekniska utredningarna bifogas planförslaget.

Jordlagren består huvudsakligen av sand med inslag av silt. Jordlagermaktigheten varierar från ca 20 till mer än 30 meter. Från 2 meters djup är jorden fast lagrad. Planområdets nordvästra del utgörs av en utfylld ravin. Planområdet omges av branta ravinslänter i nordväst och sydväst.

Det föreligger ingen risk för skred inom området om inte släntlutningen är brantare än 1:3 från angiven byggrätt.

Radon

Sveriges Geologiska AB har 1990-08-22 undersökt radonhalten i 3 punkter inom planområdet. De uppmätta värdena varierar mellan 6-11 KBq/m³. Undergrunden utgörs av silt. Gränsvärdet för lågradonmark uppgår till 20 KBq/m³ vid denna typ av mark. Med avseende på radonhalten kan traditionell grundläggning tillämpas.

Bebyggelseområde

Befintliga byggnader

Inom planområdet finns två äldre villabyggnader jämte uthus. Villorna avses rivas.

Nya bostadshus

Två bostadshus föreslås utmed parkeringsplatsen i öster. Bostadshusen

utformas som punkthus för att ge luftighet och anknytning till de kortare huskroppar som gränsar mot parkeringsplatsen. De nya bostadshusen bidrar till att rama in den öppna parkeringsytan. Bostadshusen föreslås uppförda i 4 fulla våningar. Huset närmast Mor Kerstins väg utformas som ett suterränghus, vilket förbättrar stabiliteten i slänten och ger möjlighet till en plan uteplats i söder.

Entrén till bostadshusen sker från öster. Härigenom kan soliga uteplatser skapas mot söder och väster. De flesta lägenheterna får en fin utsikt mot sydväst.

Det södra bostadshuset föreslås utnyttjat för äldreboende över 55 år. Suterrängplanet används för gemensamma lokaler, tvättstuga och personalutrymmen. Normalvåningen i det norra bostadshuset rymmer 3 lägenheter med 2-4 rok i varje plan. Huset för äldreboende ger plats för 4 lägenheter i 2 rok i normalplanet. Den del av entréplanen som vetter mot parkeringsplatsen inrymmer inga lägenheter.

Ett par lägenheter i suterränghuset nås eventuellt inte av räddningstjänstens bärbara stegar. I samband med bygglovsskedet, då lägenhetsplaceringen föreligger, skall lämpliga åtgärder för nödutrymning studeras i samråd med räddningstjänsten.

Lägenhetssammansättningen kommer att diskuteras under hand. Nedan redovisas preliminärt antal lägenheter och lägenhetsstorlekar.

Lägenhetstyper	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
Bostadshus	6	3	3	12
Äldreboende	15			15
	21	3	3	27

HSB kommer att uppföra samtliga lägenheter med bostadsrätt.

Område för allmänt ändamål

I slänten mot Mor Kerstins väg avsätts ett område för allmänt ändamål. Användningen av detta område är inte klarlagd. Eventuellt kan tomten

användas för att uppföra någon smalare, lägre suterrängbyggnad utmed Mor Kerstins väg. Alternativt bibehålls slänten obebyggd.

Användningen av området avses närmare studeras i en senare planetapp. I denna studie kommer också användningen av slänten vidare mot sydväst att tas upp liksom utnyttjandet av området i sydväst med de bågiga villorna och ravinen. Kommunen utarbetar för närvarande program för denna planetapp.

Grundläggning

Grundläggning av suterränghuset mot Mor Kerstins väg har studerats speciellt. I alternativet där slänten ned till Mor Kerstins väg bibehålls obebyggd fordras att grundsulan närmast slänten förs ner 1.5-2 meter under bottenplattan för att stabiliteten skall vara tillfredsställande.

Om man skulle välja att uppföra ett smalare sluttningshus utan källare utmed Mor Kerstins väg i ett senare skede fordras att suterränghusets grundsula förs ner till en nivå av 2-3 meter under bottenplattan. Huset utmed Mor Kerstins väg kan då uppföras utan spontning.

Vid bedömningen har räknats med att suterränghuset har betongstomme och en i övrigt rimlig belastning. Vid detaljprojekteringen kommer belastningen från suterränghuset att klarläggas. Härvid kan erforderligt grundläggningsdjup närmare bestämmas.

På plankartan införs bestämmelser om att släntkrönet skall avschaktas till nivåer som anges i geoteknisk utredning GF- 1988-12-15 - och att grundläggning skall utföras enligt geoteknisk utredning - GF 1990-09-25 - så att släntstabiliteten blir tillfredsställande.

Ovanstående bedömning redovisas närmare i den bifogade geotekniska utredningen - GF-Geoteknik 1990-09-25.

Utemiljö

Den sydvästra soliga delen av kvarteret utnyttjas för lek och samvaro. Befintliga träd har mätts in. Värdefulla träd skall bevaras i största möjliga usträckning. Träd- och buskar planteras som avgränsning mot gata,

gångvägar och parkering samt för att skapa gemensamma uterum inom kvarteret. I gränsen mot parkeringen i öster föreslås att träd och buskar planteras. Buskplanteringen bör här vara tät med stort inslag av vintergröna växter så att parkeringsplatsen avskärmas från bostadsentréerna.

Trafik och parkering

Biltrafik

Tallåsgatan utgör infart till parkering. Den nuvarande sträckningen och bredden på gatan - 4,5 m - bibehålls. Gatan rustas upp. Tallåsgatan är också tillfartsgata till två befintliga villafastigheter, belägna väster om planområdet. En vändplats föreslås i anslutning till det avsatta parkeringsområdet norr om Tallåsgatan.

Gång- och cykeltrafik

Utmed bostadsentréerna anordnas en gång- och cykelbana som ger kontakt med Kinna centrum. Utrymme avsätts också på allmän plats för en framtida passage ner till Mor Kerstins väg.

Parkering

För bostadslägenheterna erfordras en parkeringsplats per lägenhet. När det gäller äldreboende kan eventuellt något färre bilplatser behövas per lägenhet. Bilinnehavet tenderar emellertid numera att öka även när man är äldre. Inom planområdet föreslås 24 parkeringsplatser totalt, varav 10 kan anordnas i form av garage. Härutöver föreslås att 2 handikapplatser anläggs på den stora parkeringsplatsen öster om planområdet i anslutning till bostadsentréerna.

Teknisk försörjning

Planområdet föreslås anslutet till befintligt VA-nät i Mor Kerstins väg. Kapacitet finns i VA-nätet för en sådan anslutning. Ett u-område redovisas i slänten ner mot denna väg.

Planområdet avvattnas mot Kinnaström i sydväst. Kapaciteten att ta emot dagvatten är begränsad i detta område. De geotekniska förutsättningarna gör det möjligt att infiltrera dagvattnet inom planområdet. Infiltrationspunkterna bör härvid förläggas till områdets innersta delar så att utflöde i slänten mot Mor Kerstins väg undviks.

Buller, avgaser

Biltrafiken i Mor Kerstins väg och på parkeringsplatsen i öster bedöms normalt inte medföra behov av ljudisolerande åtgärder på föreslagna bostadhus. Som en försiktighetsåtgärd mot att det kan förekomma enstaka trafikrörelser nattetid på parkeringsplatsen anges i planbestämmelserna att fasad mot öster skall förses med fönster som har en ljudisoleringsförmåga av minimum R_w 39 dBA.

Påverkan av avgaserna från parkeringen i öster har bedömts underskrida Naturvårdsverkets gränsvärden med stor marginal.

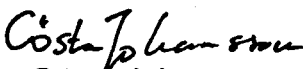
Detaljplan för
OMRÅDE VID TALLÅSGATAN
Kinna 24:125 m fl
Marks kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret i Marks kommun
i samarbete med GF-Arkitekter
1990-08-22, rev 1990-12-19


Mats Norén


Nilsolof Lilja


Gösta Johansson

Detaljplan för
OMRÅDE VID TALLÅSGATAN
Kinna 24:125 m fl
Marks kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. INLEDNING

Planförslaget utgör underlag för att uppföra två flerbostadshus. Tillfart, GC-vägar och parkering regleras för området.

Genomförandebeskrivningen skall redovisa de organsiatoriska, 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 all allmän platsmark (gator, gång- och cykelvägar, parkmark). Kommunen ansvarar också för åtgärder inom föreslaget A-område. Viskans Kraft AB ansvarar för elförsörjningen medan Televerket svarar för teleförsörjningen. HSB ansvarar för åtgärder inom kvartersmark för bostäder. Bostäder skall uppföras med bostadsrätt. HSB upprättar detaljplan i samråd med berörda förvaltningar. Med detaljplaneförslaget som grund skall ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och HSB före antagandet.

Tidplan

- o Planförslaget antas av kommunfullmäktige första kvartalet 1991.
- o Utbyggnad av VA, gata, gc-väg och parkering norr Tallåsgatan påbörjas andra kvartalet 1991.

- o Byggstart för nybyggnadsområdet avses ske andra kvartalet 1991.
- o Inflyttning kan ske till våren 1992.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 1996-12-31.

3. FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning

För att bilda en fastighet för bostadsbebyggelsen bör fastighetsreglering ske så att all mark som skall ingå i detta kvarter överförs till en av de befintliga fastigheterna. Därvid kommer mark att överföras från Kinna 24:125, Tallås 5, 7, 8 och 9. HSB skall ansöka om förrättning.

Området för allmänt ändamål, liksom den mark som skall vara allmän plats, GC-väg, gata och park, bör överföras till en kommunal fastighet. Följande fastigheter berörs: Kinna 24:125, Tallås 7, 8 och 9 och Djupedal 5.

4. TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Gata

Tallåsgatan - 4,5 m bred - rustas upp på en sträcka av ca 50 m och förses med vändplats.

Gång- och cykelvägar

- o En 2,5 m bred och ca 60 m lång gång- och cykelbana anordnas mellan bostadskvarteret och parkeringsplatsen i öster.

Park

- o Mellan bostadskvarteret och parkeringen i öster planteras på en sträcka av ca 60 m och en bredd av 2 m träd och buskar. Buskarna bör planteras tätt och i form av vintergröna arter så att ett skydd erhålls året runt mot bostadsentréerna.

VA

o Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten anläggs på en sträcka av ca 20 m till Mor Kerstins väg.

o En servis iordningställs.

5. EKONOMI

Nedan redovisas översiktligt kostnaderna som kommunen respektive HSB erlagt eller kommer att erlagga för detaljplanens genomförande.

Kostnader för nya anläggningar på tomtmark har inte framräknats.

- Markinlösen	1 500 000,-*
- Infartsgata	65 000,-
- GC-vägar, trappa	35 000,-
- Plantering	40 000,-
- Parkering	70 000,-
- VA	40 000,-
- Administration/planläggning	350 000,-
Summa	2 100 000,-

* Kostnaden har framräknats till dagens marknadsvärde.

HSB bedömer att exploateringen kan utföras inom ramen för statlig belåning.

6. AVTAL

Fördelningen av kostnaderna regleras närmare i samband med att exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och HSB.

Markbyte

Kommunen överlåter mark till HSB för bostadsbebyggelse medan HSB överlåter mark till kommunen för allmänt område och allmän platsmark.

Infartsgata, gc-väg, plantering

Infartsgata och gc-väg nyttjas som entrévägar till HSBs bostadshus. Infartsgatan används också av 2 befintliga fastigheter. Föreslagen plantering utmed parkeringsplatsen fungerar som ett skydd mot de nya bostadshusen och som en inramning av parkeringen.

Parkering i norr

Parkeringsplatserna förvärvas av HSB genom så kallat parkeringsköp enligt avtal med kommunen.

VA

Kommunen anlägger servis och VA-ledningar från kvartersgräns till Mor Kerstins väg. Kostnader för dessa åtgärder tas ut genom VA-avgift.

REVIDERING

Revideringen genomförs under "Fastighetsbildning" (sid 2) och "Parkering i norr" (sid 4) för att överensstämmelse skall nås med exploateringsavtalet.