



Detaljplan för område kring

OLOF MARKUSGÅRDEN, Ärlan 2 m.fl.

Kinna, Marks kommun, Älvsborgs län

UPPRÄTTAD 1991-08-28

REVIDERAD 1992-01-29

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

LAGA KRAFT 1992-03-19

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

Karta i skala 1:1000, innehållande plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta, upprättad 1991-08-28, reviderad 1992-01-29

Planbeskrivning, upprättad 1991-08-28, reviderad 1992-01-29

Genomförandebeskrivning, upprättad 1991-08-28, reviderad 1992-01-29

Planförslaget åtföljs av följande handlingar:

Utlåtande efter utställning daterat 1991-10-23, kompletterat 1992-01-15

Övriga planhandlingar:

Karta i skala 1:1000, innehållande redovisning av gällande plan samt grundkarta, upprättad 1991-08-28, reviderad 1992-01-29

Fastighetsförteckning daterad 1991-08-15

Samrådsredogörelse daterad 1991-06-26

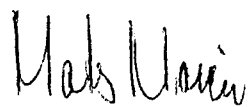
Dnr 1990.394

Detaljplan för område kring
OLOF MARKUSGÅRDEN, Ärlan 2 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 1991-08-28

Reviderad 1992-01-29



Mats Norén
planarkitekt



Hans Törngren
planingenjör

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplaneändringen har tillkommit för att ge möjlighet till uppförande av bostäder i centrala Kinna samt anpassa detaljplanen till befintliga förhållanden kring servicehuset Lärkan.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdet är beläget centralt i Kinna c:a 500 meter från tätortskärnan. Området, som omfattar en areal av c:a 2 ha, begränsas i väster, söder och öster av respektive Kyrkogatan, Olof Markusgatan samt Vrågatan.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Huvudparten av planområdets areal ägs av kommunen. Endast de två tomterna inom kv. Näktergalen är privatägda och ägs av Holger Berg.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I "Fördjupad del av översiktsplan för centralorten Kinna", antagen av kommunfullmäktige 1990-06-26, är planområdets östra del markerat för "allmänt ändamål" medan västra delen mot Kyrkogatan anges för bostäder. För det centrala höjdpartiet anges att särskilda naturvårdshänsyn skall tas.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Planområdet omfattas av gällande plan för "område norr om kyrkan i Kinna köping", fastställd 1948-10-08. Planen anger att den östra delen, mot Vrågatan, skall användas för "allmänt ändamål". Den västra delen, utmed Kyrkogatan, skall enligt planen användas för bostadsbebyggelse, medan höjdpartiet i mitten är utlagt som parkmark.

Vidare berör planområdet i väster "ändring och utvidgning av stadsplan för Kinnaström", fastställd 1971-10-20, samt i norr och söder "stadsplan för Kinna, fastställd 1942-04-17. I öster tangeras "ändring av stadsplan för Kinna köping", fastställd 1953-10-30.

Planförslaget berör fastighetsplaner (tomtindelningar), för kvarteret Ärlan, fastställd 1947-03-12, kvarteret Näktergalen, fastställd 1955-12-30 samt kvarteret Lärkan, fastställd 1944-09-16.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

I förslaget till bostadsförsörjningsplan 1991-1995, antagen av kommunfullmäktige 1990-11-27, anges utbyggnad av 50 lägenheter, varav c:a 25 servicelägenheter, 1992.

PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET

Förutsättningarna har ändrats i förhållande till "Kinna-planen". Kommunens tekniska kontor har flyttat och Olof Markusgården har rivits. Det råder stor brist på bostäder i centrala Kinna och behovet av centralt belägna lägenheter för äldre har ökat markant. Kommunstyrelsen har därför 1989-08-01 beslutat att antalet lägenheter inom planområdet skall vara mer än 45 och att äldre bostäder skall ingå.

Ett program har upprättats för planområdet 1990-04-26, som 1990-06-06 godkännts av Kommunstyrelsen som underlag för planarbetet.

I samband med detaljplanearbetet har konstaterats att norra delen av kvarteret Lärkan bör tilläggas planområdet för att regleras i enlighet med befintliga förhållanden.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VEGETATION

Bebyggelseförutsättningarna påverkas av kraftiga höjdskillnader, som domineras av det skogbevuxna bergspartiet i planområdets centrala delar. I övrigt utgörs marken av gräsmattor med fruktträd i en relativt kraftig söderlutning ner mot Olof Markusgatan.

Utefter Olof Markusgatan och södra delen av Vrågatan finns en rad stora vackra lindar. I bebyggelselokaliseringen har eftersträövats att till större delen bibehålla dessa som en tillgång för bostadsmiljön.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt utredning av SGI utförd 1979-1983 saknar planområdet förutsättningar för skred.

Någon geoteknisk undersökning har inte gjorts inom planområdet men det kan konstateras stora partier med berg i dagen i områdets centrala höjddparti. Vid radonundersökningar öster om detta höjddparti har konstaterats sand. Detta har också framkommit vid tidigare geotekniska undersökningar inom områden öster och söder om planområdet. Mot bakgrund av gjorda undersökningar bedöms ingen skredrisk föreligga för området.

Kompletterande geotekniska undersökningar erfordras emellertid som underlag för detaljprojektering och val av lämpliga grundläggningssätt .

Enligt radonundersökning 1990-11-06 ligger planområdet inom normalriskområde för radon varför detta skall beaktas vid grundläggningen av bostadshusen.
Bestämmelser om radonskyddat utförande har införts i planen.

FORNLÄMNINGAR OCH BYGGNADSMINNEN

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar registrerade.

I kulturhistorisk utredning utförd av Älvsborgs läns muséiförening 1976 redovisas ej någon kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom planområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

BOSTÄDER

För Lärkan 1 och 10 anpassas detaljplanen efter befintliga förhållanden.

Sedan Olof Markusgården rivits är endast västligaste delen av planområdet i övrigt (kv. Näktergalen) bebyggt. Här finns två äldre enbostadshus. Dessa planeras på sikt rivas och ge plats för två flerbostadshus i två våningar med fyra lägenheter i varje.

På östliga sidan av höjddpartiet föreslås tre punkthus i tre till fyra våningar med totalt c:a 33 lägenheter. Närmast Vrågatan, mellan punkthusen och den befintliga lägre bebyggelsen öster om planområdet, föreslås två tvåvåningshus med sammanlagt 8 lägenheter. Byggnaderna har grupperats kring två gårdsbildningar som öppnar sig mot det centrala bergspartiet.

Nybyggnadsdelen inom planområdet kommer alltså totalt att inrymma c:a 50 lägenheter och kan om så önskas delas upp i två utbyggnadsetapper där den västliga delen med 8 lägenheter utmed Kyrkogatan sparas till en andra etapp. 25 av lägenheterna skall enligt planprogrammet inredas som servicelägenheter.

Utrymmena nederst i de två punkthusen närmast den centrala höjdryggen bedöms ur dagsljussynpunkt sakna förutsättningar för att inrymma trevliga lägenheter och bör därför inredas till gemensamma utrymmen, som tvättstuga, samlingslokal, värmecentral, skyddsrum o.dyl.

För soprum, cykelförråd m.m. har föreslagits särskilda lokaliseringar i anslutning till planområdets tre parkeringsytor.

SERVICE

Området har ett centralt läge med närhet till olika servicefunktioner så någon komplettering i detta avseende behöver inte göras inom planområdet. De tillkommande bostäderna förstärker i stället existerande handel m.m.

I nära anslutning till området finns Villa Lärkans förskola och fritidshem. Servicehuset Lärkan med dagcentral är beläget inom planområdet omedelbart söder om Olof Markusgatan.

Strömskolan för lågstadiet finns c:a 300 meter från området och en tillbyggnad av denna är under projektering.

SKYDDSRUM

I skyddsrumspan som antagits av Kommunfullmäktige 1983-12-20 redovisas ej något behov av ytterligare skyddsrum inom planområdet men föreslagen exploatering medför ett behov av 120 nya skyddsrumspatser. Dessa kan inrymmas i lokaler i bottenvåningen i två av punkthusen.

GATOR OCH TRAFIK

GATUNÄT, GÅNG- OCH CYKELNÄT

Samtliga gator runt planområdet är utbyggda, Kyrkogatan i väster, Olof Markusgatan i söder samt Vrågatan i öster.

Planområdets central höjdsträckning delas av en ravin utmed den norra planområdesgränsen och i denna ravin finns en befintlig gångväg anlagd. Denna förbinder Kyrkogatan med Vrågatan och har också anslutning med gångstig vidare upp mot Vråsjöns naturområde. Detta befintliga system av gångförbindelser har stor betydelse för kontakterna med höjdpartiet och naturområdet och avses bevaras inom "allmän platsmark".

PARKERINGAR

I detaljplaneringen har eftersträövats att undvika onödigt stora parkeringsytor varför platsbehovet har uppdelats på tre ytor.

Olof Markusgårdens anlagda parkering vid Vrågatan avses delvis även fortsättningsvis utnyttjas som parkering, (c:a 26 platser). De föreslagna 8 lägenheterna utmed Kyrkogatan avses nås via en nyanlagd parkeringsyta norr om husen, där 12 bilupställningsplatser anläggs.

Parkeringsplatsbehovet för hela planområdet är beroende på hur stor procent av lägenheterna som avsätts för äldreboende. I planprogrammet nämnda 50 % ger ett behov av c:a 41 bilplatser men avsätts t.ex. bara 25 % så ökar behovet av parkeringsplatser till c:a 49 st. Den befintliga parkeringsytan vid Olof Markusgatan inrymmer 20 platser, och nyttjas delvis för kv. Lärkans behov. Ytan har i planförslaget utlagts som T₁-område och kan genom parkeringsköp komplettera planområdets resterande parkeringsbehov.

FRIYTOR, LEK OCH REKREATION

Planområdets centrala höjd med skog är ett populärt lek-område som avses bibehållas som "allmän platsmark, natur". Detta markområde tillsammans med kontakten norrut med Vråsjöns naturområde ger bostadsområdet en god närmiljö. Berget direkt norr om området har dessutom inom sin högsta del vidsträckt utblickar över Kinna och landskapet söder och sydväst om samhället. Anläggningar för småbarnslekplatser avses iordningställas inom kvartersmarken medan bollplan för mera ytkrävande lek finns anlagd omedelbart sydväst om planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Nybebyggelsen ansluts till befintliga va-ledningar i Kyrkogatan, Olof Markusgatan och Vrågatan.

För det 40-tal lägenheter som planeras utmed Vrågatan bör gemensam värmecentral kunna anordnas.

För avfallshanteringen har anvisats tre enheter i anslutning till parkeringsytorna.

En befintlig transformatorstation i norra delen av planområdet har reglerats i detaljplaneförslaget.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för detaljplaneförslaget har satts till c:a 10 år och slutar 2001-12-31

Dnr 1990.394

Detaljplan för område kring

OLOF MARKUSGÅRDEN, Ärlan 2 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 1991-08-28

Reviderad 1992-01-29

För genomförandebeskrivningen svarar:

Mats Norén, Stadsarkitektkontoret

Hans Törngren, Stadsarkitektkontoret

Lars Häggblad, Stadsarkitektkontoret

Christer Sjöstrand, Gatukontoret

Leif Sandberg, Fastighetskontoret

Hans Jerkeman, Lantmäteriet

1 INLEDNING

Detaljplaneändringen har tillkommit för att ge möjlighet till uppförande av bostäder inom området.

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för 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" inom planområdet (gatumark, GC-vägar och parkmark).

För exploateringen av byggrätterna inom planområdet svarar Marks Byggnads AB.

För elförsörjningen svarar Viskans Kraft AB medan Televerket svarar för teleförsörjningen.

TIDPLAN

Planförslaget har upprättats efter program godkänt av Kommunstyrelsen 1990-04-26 samt Byggnadsnämndsbeslut 1990-06-27.

Detaljplanen beräknas bli antagen 1992-02-25.

Fastighetsregleringen bör vara klar i april 1992.

Byggnation beräknas kunna påbörjas våren 1992.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid börjar när planen vinner laga kraft och slutar 2001-12-31.

3 FASTIGHETS RÄTT

FASTIGHETSBILDNING

Genom fastighetsreglering skall de områden som är allmän plats i detaljplanen överföras till en kommunal fastighet, förslagsvis Kinna 24:125. Detta berör delar av Kinna 24:122 och 24:123, Ärlan 2 samt Näktergalen 1 och 2.

Genom fastighetsreglering skall de områden som ingår i bostadskvarteret utmed Kyrkogatan överföras till Näktergalen 1. Detta berör delar av Näktergalen 2 och Kinna 24:125.

Bostadsområdet utmed Vrågatan skall bildas genom att Ärlan 1 och del av Kinna 24:125 överförs till Ärlan 2.

Den mark som ingår i trafikområdet "T" bör avstyckas till en fastighet.

Ansökan om dessa fastighetsbildningsförrättningar görs av exploatören senast när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Marken mellan kvarteret Lärkan och Olof Markusgatan, del av Kinna 24:125, nyttjas redan idag som kvartersmark och bör genom fastighetsreglering tillföras Lärkan 1 och 10. Dessa bör sammanläggas till en fastighet.

Ansökan om denna förrättning görs av Marks kommun.

FASTIGHETSPLAN

Ändringen av detaljplanen medför att fastighetsplanerna för kvarteret Näktergalen och Ärlan samt del av kv. Lärkan inte kommer att överensstämma med detaljplanen. Antagandet av detaljplanen medför att dessa fastighetsplaner upphävs inom det område som berörs av planen.

Om avtal om den fastighetsbildning, som beskrives ovan, träffas innan detaljplanen antas är någon ny fastighetsplan inte behövlig för att trygga genomförandet av detaljplanen.

4 TEKNISKA FRÅGOR

GATOR

Gatorna runt planområdet är redan i stort utbyggda men trottoar skall anläggas utmed Kyrkogatans östra sida. Befintlig G-väg genom ravinen i planområdets norra gräns bibehålles.

LEDNINGAR

Anslutning av vatten och avlopp sker till befintliga ledningar. Förbindelsepunkter upprättas av kommunen på begäran av exploatören.

PARKERINGAR

Marks Bostads AB svarar för anläggande av de två parkeringsytorna inom kvartersmark.

T1-området iordningställs av kommunen. Genom parkeringsköp, som regleras i exploateringsavtal, kompletteras Marks Bostads AB antalet biluppställningsplatser upp till för bebyggelsen erforderligt antal. Minst 9 st p- platser reserveras för servicehuset Lärkan.

5 EKONOMI

Marks Bostads AB bekostar planändringen liksom fastighetsregleringen för nybyggnadsdelen.

Marks Bostads AB förvärvar den mark som erfordras för exploateringen av dels kommunen och dels ägaren till fastigheterna Näktergalen 1 och 2 (Holger Berg).

Kostnader för plangenomförandet enligt ovan har kalkylerats och det kommunalekonomiska utfallet är, exklusive markkostnader, som följer:

Totalkostnad för projektet	257.000:-kr
Intäkter	<u>945.000:-kr</u>
Netto exploateringen totalt:	688.000:-kr
Kostnad fördelad på skattekollektivet	22.000:-kr
Kostnad att täckas av exploateringen	235.000:-kr

6 AVTAL

Ovannämnda åtgärder regleras genom exploateringsavtal mellan kommunen och Marks Bostads AB innan detaljplanen antas.