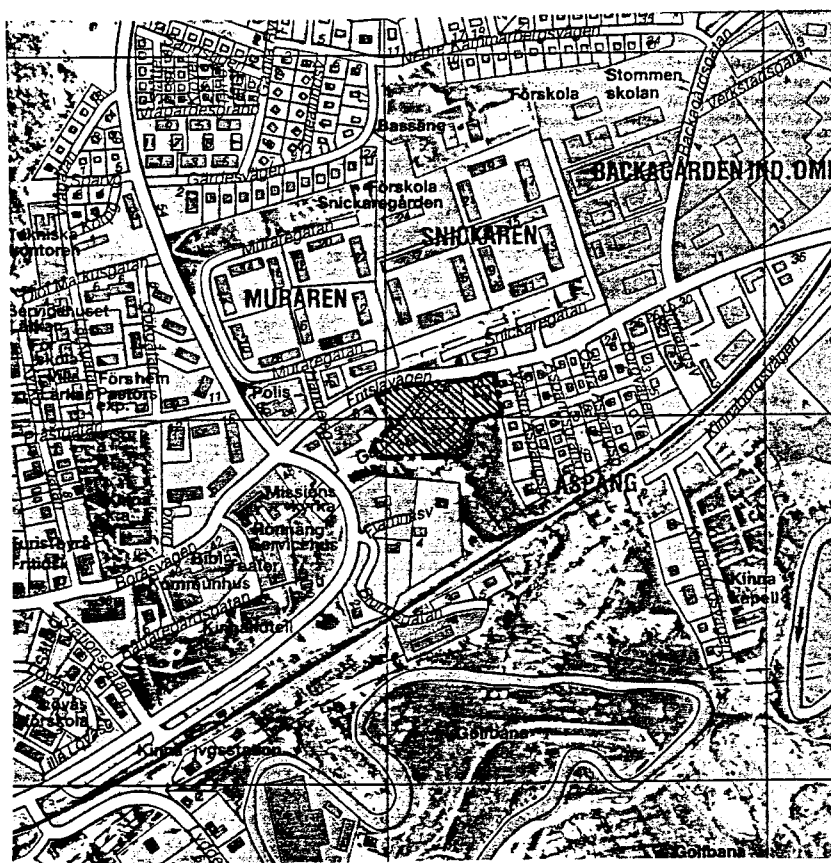




Detaljplan för

BLÅSUGAN 4 M.FL.

Kinna, Marks kommun, Älvsborgs län

UPPRÄTTAD 1991-10-16

REVIDERAD 1991-12-18

STADSARKITEKTKONTORET
Marks kommun

LAGA KRAFT 1992-04-01

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

Karta i skala 1:1000, innehållande plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta, upprättad 1991-10-16 samt reviderad 1991-12-18

Planbeskrivning, upprättad 1991-10-16, reviderad 1991-12-18

Genomförandebeskrivning, upprättad 1991-10-16, reviderad 1991-12-18

Planförslaget åtföljs av följande handlingar:

Utlåtande efter utställning, daterat 1991-12-02

Övriga planhandlingar

Karta i skala 1:1000, innehållande gällande planer, upprättad 1991-10-16, reviderad 1991-12-18, samt grundkarta, upprättad 1991-07-15

Samrådsredogörelse daterad 1991-10-08

Fastighetsförteckning daterad 1991-10-15

Geoteknisk undersökning daterad 1991-06-08

Exploateringsavtal daterat 1991-12-20

Dnr 1991.81

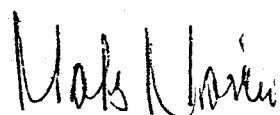
Detaljplan för

BLÅSUGAN 4 M.FL.

Kinna, Marks kommun, Älvsborgs län

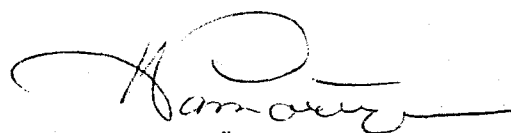
P L A N B E S K R I V N I N G

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1991-10-16



Mats Norén
planarkitekt

Reviderad 1991-12-18



Hans Törngren
planingenjör

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplaneförslaget har tillkommit för att önskemål föreligger att bygga om lokalerna inom Blåsugan 4 till kontors och handelsändamål. Dessa används redan idag för handels- och serviceändamål men är i gällande plan avsatta för industriändamål.

Vidare används Blåsugan 3 som gruppbostad för utvecklingsstörda medan fastigheten i gällande plan är avsatt för motorserviceändamål. Planområdet utsträcks även att omfatta den i gällande plan avsedda gatumark som idag används som parkeringsområde för E.G. Larssons Bil AB.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet omfattar ett ca 1 ha stort markområde och är beläget i Kinna centrum, c:a 200 meter öster om korsningen Boråsvägen-Fritslavägen. Området begränsas i norr av Fritslavägen.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Blåsugan 4 och 6 ägs av Kinna Handelscenter AB.

Blåsugan 3 ägs av Landstinget och Kinna 24:64 ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

"Fördjupad översiktsplan för centralorten Kinna" antogs 1990-06-26 och enligt denna är större delen av planområdet avsett för serviceändamål. För Blåsugan 3 anges område för bostadsändamål.

Gällande detaljplaner

Planområdet ingår i gällande plan dels för "Aspängsområdet", fastställd 1964-12-10 och dels för "Ny sträckning av Rv 41", fastställd 1977-11-29.

Planförslaget berör fastighetsplan (tomtindelning) för Staren, fastställd 1947-04-09.

Program för planområdet

Ett program har upprättats för planområdet 1991-03-12, kompletterat 1991-03-14 och som 1991-05-07 har godkänts av kommunstyrelsen som underlag för planarbetet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och geotekniska förhållanden

Markområdet är till stor del ett utfyllnadsområde som gränsar till en djup ravin söder om planområdet. Delar av denna föreslås ytterligare utfyllas mot en kulle i sydost för att ge möjlighet till bättre kommunikationsytor runt byggnaden.

Några naturvärden som behöver bevakas anses inte finnas inom området.

En geoteknisk undersökning för att bedöma stabiliteten vid slänten i planområdets södra del har utförts 1991-06-08 av Öhman & Öhman AB, Varberg. Marken består huvudsakligen av utfyllda massor som byggnadsrester, cement m.m. Naturligt lagrad mark består av i huvudsak medelfast lagrad sand. I huvudsak är marken i området inte sättningskänslig och områdets totalstabilitet bedöms i stort vara helt tillfredsställande. Med hänsyn till undersökningens resultat bör ingen byggverksamhet förekomma inom fem meter från nuvarande släntkrön. Vissa trafik- och uppställningsytor kan läggas närmare, under förutsättning att slänthlutningen ej överstiger 1:2.

Uppfyllnad av delar av ravinen mot sydost föreslås i planförslaget men innan uppfyllnad sker bör fyllning med organiskt innehåll och/eller lera utskiftas. Vidare bör utfyllnad ske med material och utförande enligt MarkAMA 83 och markområdet nedanför slänten dikas ut.

Genomförd markundersökning, 1991-08-09, visar att området tillhör normalriskområde för radon. Byggnader där personer vistas stadigvarande skall alltså ha grundläggning i radonskyddat utförande, om ej annat påvisas genom ytterligare kompletterande undersökningar.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte registrerade inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

I gällande plan är markanvändningen för Blåsugan 3 avsatt för "motorserviceändamål". Då landstinget där driver gruppbostad för utvecklingsstörda har i planförslaget markanvändningen ändrats till "bostadsändamål".

Industri

Befintlig parkeringsyta öster om E.G.Larssons Bil AB är i gällande plan avsatt som gatumark. Gatan har aldrig byggts ut. Ytan används idag som uppställningsplats för bilföretagets bilar, och i samband med den nu aktuella planändringen synes det lämpligt att anpassa detta område till de faktiska förhållandena.

Således föreslås ytan utläggas som småindustriområde och sammanläggas med bilföretagets kvartersmark. Marken skall användas för parkering och ges ej någon byggrätt.

Kontor och handel

Planområdet i övrigt avsätts till största delen som område för kontor och handel, vilket ger den önskade möjligheten till ändrat användningssätt för den befintliga industribyggnaden inom Blåsugan 4. Ingen utökning av byggnadsrätten medges utöver en komplettering till två våningar för den del av befintlig byggnad som idag är bebyggd med endast en våning.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Den befintliga industribyggnaden är en god representant för sin tids industriarkitektur men det kulturhistoriska värdet bedöms inte vara så stort att det föreligger hinder för en ombyggnad. Ombyggnaden skall dock ske så att byggnadens karaktär inte förvanskas. Sålunda skall i befintlig fasad mot Fritslavägen fasadbeklädnad och fönsterindelning bibehållas.

Skyddsrum

Föreslagen planändring anses inte medföra krav på ytterligare skyddsrumspplatser i området.

Gator och trafik

Fritslavägen som utgör planområdesgräns i norr är naturlig matargata till området. Från denna föreslås en gemensamhetsanläggning att användas som angöringsgata till både gruppbostäderna och kontors- och handelsområdet.

Den i gällande plan utlagda lokalgatan i anslutning till bilanläggningen har aldrig byggts ut, utan används som parkeringsområde för bilfirman och dess kunder. Gatan föreslås därför slopas och ersättas med beteckning för industriändamål för att sammanläggas med bilfirmans område. In- och utfart från området anläggs i nytt läge direkt mot Fritslavägen.

In- och utfart från bef. bostadshus inom Blåsugan 5 utanför planområdet regleras genom att servitut läggs över handels- och kvarterstomten fram till utfart mot Fritslavägen.

En befintlig gång- och cykelväg från kvarteren Muraren och snickaren ner mot järnvägsstationen permanentas i planförslaget.

Parkeringar

Hela planområdets parkeringsbehov skall inrymmas på kvartersmark. Området för kontors- och handelsändamål har beräknats erfordra c:a 94 platser som i huvudsak (c:a 73 st) kan anläggas mellan byggnaden och Fritslavägen. Dessa avses i första hand betjäna verksamhetens kunder. Uppställningsplatser för anställda avses anordnas inom uppfyllnadsområdet söder och sydost om byggnaden.

Störningar

För att motverka störningar från biltrafiken inom kontors- och handelsområdet så har bestämmelse för skyddsplantering (n_1) införts utmed Landstingets tomtgräns (Blåsugan 3).

Teknisk försörjning

All bebyggelse är ansluten till kommunalt va-nät.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplaneförslaget har satts till ca 10 år och slutar 2002-12-31.

REVIDERING

Planförslaget har reviderats så att fastigheten Blåsugan 5 har utgått ur planförslaget. Vidare har den gemensamma in- och utfarten mot Fritslavägen flyttats c:a 12 meter mot väster samt har bestämmelse om "skyddsplantering" utlagts i gräns med Blåsugan 3.

Dnr 1991.81

Detaljplan för

BLÅSUGAN 4 M.FL.

Kinna, Marks kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1991-10-16

Reviderad 1991-12-18

Genomförandebeskrivningen har upprättats av
stadsarkitektkontoret genom Mats Norén och Hans Törngren.

Följande förvaltningar har genom representanter deltagit i
arbetet:

Gatukontoret
Fastighetskontoret
Lantmäteriet

INLEDNING

Detaljplaneförslaget har tillkommit för att önskemål föreligger att bygga om lokalerna inom Blåsugan 4 till kontors- och handelsändamål. Dessa används redan idag för handels- och serviceändamål men är i gällande plan avsatta för industriändamål.

Vidare används Blåsugan 3 som gruppbostad för utvecklingsstörda medan fastigheten i gällande plan är avsatt för motorserviceändamål. Planområdet utsträcks även att omfatta den i gällande plan avsedda gatumarken som idag används som parkeringsområde för E.G. Larssons Bil AB.

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 byggnadsnämnden.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

HUVUDMANNASKAP

För "allmän platsmark" (gata samt gång- och cykelväg), skall kommunen vara huvudman. För åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägarna.

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

TIDPLAN

Grundkarta har framställs 1990-06-05 och planarbetets olika delar med samråd m.m. beräknas kunna avslutas med utställning i september varpå antagande kan ske den 28 april 1992.

Ändring av fastighetsbildningen kan ske direkt efter "i laga kraft-trädandet" om ansökan inlämnas under planarbetets gång.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden slutar 2002-12-31.

FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR**FASTIGHETSBILDNING**

Den del av Blåsugan 6 och Kinna s:32 som skall vara allmän plats, "GCVÄG", skall genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Kinna 24:64.

Ansökan om förrättning bör göras av kommunen.

Genom fastighetsreglering bildas en fastighet för "KH"-ändamål av Blåsugan 6 och delar av Blåsugan 4, Kinna 24:83 och s:32.

För Blåsugan 5, som gränsar till planområdet i sydväst, skall servitut för denna fastighets in- och utfart läggas över Blåsugan 4.

Ansökan om reglering och servitut skall göras av Kinna Handelscenter AB.

Den del av Kinna s:32 som skall ingå i kvartersmark för bostadsändamål, "B", skall genom fastighetsreglering överföras till Blåsugan 3.

Ansökan om förrättning bör göras av Landstinget.

Den del av Kinna 24:64 som ligger öster om Blodroten 1 och är avsedd för "J"-ändamål, parkering, skall genom fastighetsreglering överföras till Blodroten 1.

Ansökan om förrättning bör göras av E.G. Larssons Bil AB.

Rätten att anlägga och bibehålla allmänna VA-ledningar inom "u"-områden skall tryggas med ledningsrätt eller servitut. Ansökan om förrättning görs av kommunen.

FASTIGHETSSAMVERKAN

Gemensamhetsanläggning skall inrättas för den gemensamma utfartsvägen "g". I anläggningen skall delta Blåsugan 3 och 4. Som utrymme för anläggningen skall upplåtas området "g" på blivande Blåsugan 4.

Ansökan om förrättning bör göras av Kinna Handelscenter AB.

FASTIGHETSPLAN

Planförslaget berör fastighetsplan (f.d. tomtindelning) för kv Staren, fastställd 1947-04-09, och planändringen medför att fastighetsplanen upphävs.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMI

Kostnaderna för plangenomförandet har kalkylerats och det kommunalekonomiska utfallet är, exklusive markkostnader:

Totalkostnad för projektet	219.000:-
Intäkter	119.000:-
Netto, exploateringen totalt:	./. 100.000:-

Kostnad fördelad på skattekollektivet (iordn.ställande av GC-väg 60.000:- gångbana längs Fritslavägen 20.000:- samt del av plankostnader 20.000:-)	100.000:-
---	-----------

Kostnad att täckas av exploateringen	119.000:-
--------------------------------------	-----------

TEKNISKA FRÅGOR

För att säkra nederbördsflödet till den befintliga vegetationen (bl.a. gamla ekar), som finns i anslutning till slänten mot ravinen i söder, skall planerad parkeringsyta på kvartersmark utföras med självdränering. Någon avledning av regnvattnet till dagvattenledning får inte ske.

AVTAL

Kostnaderna för plangenomförandet regleras av Kinna Handelscenter AB och kommunen enligt exploateringsavtal, daterat 1991-12-00.