



Detaljplan för

FRAMNÄS, Kinna 24:84 m.fl.

Kinna, Marks kommun, Älvsborgs län

UPPRÄTTAD 1992-05-06

REVIDERAD 1992-08-19

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

LAGA KRAFT 1992-09-24

HANDLINGAR

Antagna handlingar:

Plankarta med bestämmelser, i skala 1:1000, upprättad 1992-05-06, reviderad 1992-08-19

Planbeskrivning, upprättad 1992-05-06, reviderad 1992-08-19

Genomförandebeskrivning, upprättad 1992-05-06, reviderad 1992-08-19

Övriga planhandlingar:

Illustrationskarta i skala 1:1000, upprättad 1992-05-06, reviderad 1992-08-19

Karta i skala 1:1000 redovisande gällande planer, upprättad 1992-05-06, reviderad 1992-08-19

Grundkarta upprättad 1991-12-18

Samrådsredogörelse daterad 1992-05-07

Utlåtande efter utställning, daterat 1992-08-17

Fastighetsförteckning daterad 1992-05-13

Geoteknisk undersökning daterad 1990-05-07

Exploateringskalkyl daterad 1992-01-29

Trafikbullerutredning daterad 1992-04-24

Dnr 1991.20

Detaljplan för

FRAMNÄS, Kinna 24:84 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 1992-05-06


Mats Norén
planarkitekt

Reviderad 1992-08-19


Hans Törngren
planingenjör

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplaneförslaget har framtagits för att ge möjlighet till uppförande av dels äldre bostäder och dels ordinära bostäder i centrala Kinna.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdet är beläget centralt i Kinna och omfattar en areal av c:a 4 ha. Området ansluter i väster mot Nya Kinnavägen och gränsar i söder mot järnvägen Varberg - Borås.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Huvudparten av planområdets areal ägs av kommunen. Fastigheterna Kinna 24:85 och 24:87 ägs av Sundkvists dödsbo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I "Fördjupad del av översiktsplan för centralorten Kinna", antagen av kommunfullmäktige 1990-06-26, anges att större delen av området skall användas för utbyggnad av bostäder.

För musikskolans tomt har i översiktsplanen angetts "Allmänt ändamål" men här har det bedömts angeläget med en avvikelse för att säkra en fortsatt utbyggnad av äldre bostäderna.

GÄLLANDE DETALJPLANER

För planområdets centrala del finns ingen gällande plan.

I söder berör planområdet "stadsplan för Kinna", fastställd 1942-04-17.

I öster och norr berörs "stadsplan för Aspängsområdet", fastställd 1964-12-10.

Vidare berörs i väster dels "stadsplan för ny sträckning av Rv 41", fastställd 1977-11-29 och dels "stadsplan för del av Kinna Sanden", fastställd 1982-06-11.

I norr gränsar planområdet till "detaljplan för Blåsugan 4 m.fl.", fastställd 1992-04-01.

Planområdet gränsar i norr och sydväst mot pågående planeringar för Blåsugan 4 samt Parkering Kinna station.

Planförslaget berör fastighetsplaner (tomtindelningar), för Staren, fastställd 1947-04-09, Utsikten, fastställd 1951-10-26 samt Väduren, fastställd 1944-06-28. Antagande av detaljplanen skall medföra att dessa delar i sin helhet upphävs.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

I förslaget till bostadsförsörjningsplan 1992-1996, antagen av kommunfullmäktige 1991-11-26, anges utbyggnad av 60 lägenheter, varav c:a 40 äldre bostäder, 1992.

PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET

Ett program har upprättats för planområdet, som 1991-01-08 godkänkts av Kommunstyrelsen som underlag för planarbetet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VEGETATION

Planområdet domineras av en naturlig höjdplatå som i norr och öster begränsas av en djup ravin. I söder avgränsas området av järnvägen Varberg - Borås och i väster av Nya Kinnavägen (Rv 41). Höjdplatån är bebyggd med äldre bostadshus och marken har gammal trädgårdskaraktär. En delvis bevarad trädallé leder in till området från Framnäsvägen och i övrigt finns inom höjdplatån en del stora vackra träd (ek, bok, björk och lönn). I bebyggelselokaliseringen har eftersträövats att till större delen bibehålla dessa som en tillgång för bostadsmiljön.

Den djupa ravinen norr och öster om höjdplatån är på båda sluttningarna kantad med trädbestånd av varierande karaktär. På den södra sluttningen dominerar gran medan den norra sluttningen mest innehåller lövträd, bl.a. några stora vackra ekar och bokar. Ravinen har under en längre tid utnyttjats som tipp för överblivna massor och är delvis uppfylld.

I planen föreslås en gallring och uppröjning av sluttningarna samt utjämning av tippmassorna. Ravinbotten besås som ängsmark och hela ravinen betecknas som park ("natur").

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt utredning av Flygfältsbyrån, 1990-05-07, bedöms högplatåns totalstabilitet vara tillfredsställande även för långa glidzoner ner mot Häggån c:a 100 meter söder om planområdet. Befintliga slänter mot ravinen och järnvägen konstateras ligga i sandens naturliga rasvinkel. Sanden är fast lagrad med en mäktighet av minst 20 - 30 meter. I utredningen har angivits att en Zon om 10 meter från släntkrönet bör hållas obebyggd.

För att kunna utnyttja det relativt plana bebyggelseområdet på bra sätt har byggrätterna på ett par ställen placerats c:a 10 meter från släntkrön. Kompletterande fältstudier har därvid visat att grundläggningen skall föras ner till plushöjden 59,0 meter för att uppnå tillfredsställande stabilitet.

Markytan mellan släntkrönet och byggnaderna får inte belastas med fyllning eller andra laster. Förbud mot lastökning har föreskrivits i planbestämmelserna med beteckningen "n₂" inom den aktuella ytan.

Radonundersökningar har gjorts i tre punkter inom området, av vilka två klassas som medelrisk och en som högrisk. 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

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Fastigheten Kinna 24:84 är ursprungligen en jordbruksfastighet. Här återstår idag en äldre mangårdsbyggnad, som används för föreningsverksamhet, samt ett uthus. Fastigheten är i kommunens ägo och byggnaderna avses rivas för att ge plats åt den planerade bostadsbebyggelsen.

Inom fastigheten 24:86 finns en äldre träbyggnad som används av den kommunala musikskolan. Denna byggnad avses tills vidare bibehållas.

På fastigheten 24:85 finns en äldre villa, tidigare bostad för ägarna till Framnäs Industrier. Byggnaden är en god representant för sin tids arkitektur och används fortfarande som bostad. I planen föreslås att byggnaden ligger kvar som bostad.

BOSTÄDER

Planområdet har varit föremål för en idétävling om utformning och innehåll. Tävlingen vanns av Riksbyggen i Borås, vars tävlingsförslag ligger till grund för planförslaget. Sålunda föreslås dels äldre bostäder och dels ordinära bostäder inom planområdet. Av befintlig bebyggelse avses endast den privata villan inom fastigheten Kinna 24:85 att på sikt bibehållas.

För äldreboendet har i tävlingsförslaget föreslagits två punkthus med fem våningar vardera. Dessa har i planförslaget utökats med bygg rätt för ytterligare ett hus, men med tre våningar. Detta avses i en senare etapp uppföras på den del av tomten som musikskolans lokaler nu finns. Totalt inrymmer planförslaget c:a 65 servicelägenheter som delvis skall kunna disponeras för gruppboende. Punkthusen föreslås sammanbindas så att en inre kommunikation är möjlig samt kompletteras med en separat byggnad för gemensamma resurser, som uppehållslokaler, uppvärmningskök, toaletter, förråd m.m. Flertalet lägenheter får en vidsträckt utsikt över landskapet i söder, där också Kinna golfbana är belägen.

För det ordinära boendet föreslås en lägre bebyggelse i form av en böljande länga i en och två våningar utmed tomtens södra sida. Samtliga lägenheter här (c:a 19 st) får utsikt över dalgången i söder och kan utrustas med altan eller balkong.

Privatvillan på fastigheten Kinna 24:85 föreslås bibehållas med en bygg rätt som överensstämmer med dagens byggnad. Denna anses ha miljömässiga värden som motiverar ett bibehållande.

SERVICE

Planområdet är genom sitt läge avskilt från den övriga bebyggelsen i Kinna centrum men ligger ändå inom gångavstånd (c:a 3 - 500 meter). Genom gångtunnel under Nya Kinnavägen nås centrum med butiker, banker, post, apotek m.m. Någon komplettering i detta avseende behöver inte göras inom planområdet. De tillkommande bostäderna förstärker i stället existerande handel m.m.

C:a 250 meter från planområdet finns Rönnängs dagcenter och på c:a 500 meters avstånd servicehuset Lärkan med dagcentral. Förskole- och fritidsverksamhet finns också på nära avstånd (Villa Lärkans, Lyckegårdens, Lärkgårdens och Lövås förskola).

SKYDDSRUM

I planprogrammet har framräknats ett behov av c:a 120 skyddsrumspplatser inom planområdet. Dessa föreslås inrymmas i lokaler för tvätt, personal och motion i bottenvåningen i två av punkthusen, alternativt i källardelen.

GATOR OCH TRAFIK**GATUNÄT, GÅNG- OCH CYKELNÄT**

Trafikmatning till området sker från Nya Kinnavägen via Framnäs vägen. Denna korsning byggs ut så att speciellt körfält anordnas för vänstersvängande fordon enligt illustrationskartan. Del av Brunnsgatan byggs också om så att tillräcklig svängningsradie erhålls.

Befintlig gång- och cykelväg norrifrån och utmed Nya Kinnavägen bibehålls med mindre justering i anslutning till Framnäs vägen. Planerad ny GC-väg mot järnvägs stationen ansluts till Brunnsgatan. GC-vägnätets anslutning under Nya Kinnavägen mot centrum är befintlig och bibehålls oförändrad.

KOLLEKTIVTRAFIK

Området kan lätt inlemmas i det lokala busstrafiknätet. Närheten till järnvägsstationen och med direkt GC-förbindelse underlättar också ett kollektivt åkande.

STÖRNINGAR

Trafikbullerutredning har utförts 1992-04-24 av GF Konsult AB och visar att det planerade nya huset på musikskoletomten samt befintlig villafastighet närmast Nya Kinnavägen bör förses med fönster med god ljudisolering (Rw 39 dB) på fasaderna närmast vägen. Detsamma rekommenderas för del av längan med ordinära lägenheter närmast järnvägen.

PARKERINGAR

Befintlig parkeringsyta (c:a 34 platser) väster om musikskolan avses bibehållas dels för musikskolans pågående verksamhet, dels för servicelägenheterna i de två punkthusen.

För de ordinära lägenheterna (c:a 19 st) i tomtens södra del avsätts en ny parkeringsyta i anslutning till infarten.

Angöring för av- och påstigning anordnas i anslutning till vändplatsen där det också anordnas särskilda handikappplatser.

Parkeringsbehovet för befintligt boningshus inom fastigheten 24:85 löses inom egna tomten.

FRIYTOR, LEK OCH REKREATION

Den befintliga ravinen norr och öster om bebyggelsen kan efter uppröjning och iordningställande komma att utgöra en attraktiv naturmiljö för de boende i området.

Anläggningar för småbarnslekplats avses iordningställas inom kvartersmarken i områdets södra del, som med sin vidsträckta utsikt, sitt söderläge och de bevarade parkträden torde bli en härlig miljö för både barn och vuxna.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Nybebyggelsen ansluts till befintliga vatten- och spillvattenledningar inom tomtmarken samt i ravinen.

Dagvattnet avses omhändertas lokalt. Från bebyggelseområdet skall dagvattnet transporteras i ledning till botten av ravinens norra del. Ravinbotten utformas som en bäck med fördröjningsdammar. Det vatten som inte infiltreras leds vidare under järnvägen i befintlig stentrumma och därefter i öppet dike till Häggån.

Bebyggelsens utformning är resultatet av en arkitektävling där söderläge och solinstrålningen vägts in vid bedömningen.

Det södervända läget ger goda möjligheter för såväl passivt som aktivt utnyttjande av solinstrålningen. Några krav på ett sådant energiutnyttjande har dock inte ställts i planen.

Möjligheterna att samnyttja befintliga panncentraler i grannskapet är för närvarande under utredning. Skulle detta praktiskt inte gå att genomföra har i planen reserverats möjligheten att i källaren på det mellersta punkthuset anordna en panncentral avsedd endast för det aktuella planområdet.

För avfallshanteringen har anvisats en enhet i anslutning till vändplatsen.

Efter önskemål av Viskans Kraft AB anvisas plats för ny transformatorstation inom planområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för detaljplaneförslaget har satts till c:a 10 år och slutar 2002-12-31

Dnr 1991.20

Detaljplan för

FRAMNÄS, Kinna 24:84 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 1992-05-06

Reviderad 1992-08-19

Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsarkitektkontoret genom Mats Norén och Hans Törngren

Följande förvaltningar och myndigheter har genom representanter deltagit i arbetet:

Gatukontoret
Fastighetskontoret
Lantmäteriet

1 INLEDNING

Detaljplaneförslaget har framtagit för att ge möjlighet till uppförande av dels äldre bostäder och dels ordinära bostäder i centrala Kinna.

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.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

HUVUDMANNASKAP

Kommunen skall vara huvudman för "allmän platsmark" inom planområdet (gatumark, GC-vägar samt park- och naturmark).

För exploateringen av byggrätterna inom större delen av planområdet (Kinna 24:84) svarar Riksbyggen AB.
För fastigheten 24:86 svarar kommunen.

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

TIDPLAN

Planförslaget har upprättats efter program godkänt av Kommunstyrelsen 1991-01-08 samt Byggnadsnämndsbeslut 1991-12-18.

Detaljplanen beräknas bli antagen 1992-09-23.
Byggnation beräknas kunna påbörjas hösten 1992.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid börjar när planen vinner laga kraft och slutar 2002-12-31.

3 FASTIGHETS RÄTT

FASTIGHETSBILDNING

De delar av Blåsugan 4 och 5 samt Kinna 24:84, 24:85, 24:86 och 24:87 som skall vara allmän plats, skall genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Kinna 24:83. Ansökan om förrättningen bör göras av Marks kommun.

Genom avstyckning bör Kinna 24:84 uppdelas i två eller flera fastigheter, beroende på förvaltningsform. I samband därmed bör rätten till gemensamma utrymmen (tillfartsvägen som betecknats med "y") tryggas genom servitut. Dessutom bör rätten att använda parkeringsplatser inom västra delen av Kinna 24:86 tryggas. Avtal om detta bör träffas innan detaljplanen antas. Ansökan om förrättningen bör göras av ägaren till Kinna 24:84.

Transformatoromt avstyckas från Kinna 24:86 och tillfartsväg till denna över parkeringsytan tryggas genom servitut. Ansökan om förrättningen bör göras av Viskans Kraft AB.

Rätten att bibehålla allmänna ledningar för vatten och avlopp inom "u-områden" skall tryggas med ledningsrätt eller servitut.

FASTIGHETSPLAN

Ny fastighetsplan erfordras inte. Detaljplaneändringen medför att fastighetsplanerna för delar av kvarteret Staren, kvarteret Utsikten samt kvarteret Väduren inte kommer att överensstämma med detaljplanen. Antagandet av detaljplanen medför att dessa fastighetsplaner upphävs inom det område som berörs av planen, även i de delar som överensstämmer med den nya detaljplanen.

4 TEKNISKA FRÅGOR

GATOR

Gatorna i anslutning till planområdet är redan i stort utbyggda men korsningen Nya Kinnavägen - Framnäsvägen skall byggas ut så att speciellt körfält anordnas för vänstersvängande fordon. Detta medför också att del av Brunnsgatan justeras så att tillräcklig svängningsradie erhålls. Utbyggnad av korsningen skall igångsättas innan byggnationen påbörjas. Kommunen svarar för genomförandet och kostnaderna regleras i exploateringsavtal.

Befintlig GC-väg norrifrån och utmed Nya Kinnavägen bibehålls med mindre justering i anslutning till Framnäsvägen. Planerad ny GC-väg mot järnvägsstationen ansluts till Brunnsgatan. Kommunen svarar för genomförandet och kostnaderna.

LEDNINGAR

Anslutning av vatten och spillvattenavlopp sker till befintliga ledningar. Förbindelsepunkter upprättas av kommunen på begäran av exploatören. Ledning ner till ravinen för lokalt omhändertagande av dagvatten utförs av kommunen, som också här upprättar förbindelsepunkt för exploateringen.

PARKERINGAR

Riksbyggen svarar för anläggande av ny parkeringsyta inom kvartersmark.

Avtal upprättas med Riksbyggen för nyttjande av del av befintlig parkeringsyta vid musikskolan.

5 EKONOMI

Riksbyggen förvärvar den mark som erfordras för exploateringen av kommunen.

Riksbyggen betalar också del av planläggnings- och gatu- byggnadskostnaderna samt de parkeringsplatser som inte ryms inom den egna fastigheten.

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

Totalkostnad för projektet	4.917.000:-kr
Intäkter	<u>5.456.000:-kr</u>
Netto exploateringen totalt: överskott	539.000:-kr

FÖRDELNING:

	Kostnader	Intäkter	Netto
Skattekollektivet	4.807.000:-	4.477.000:-	-330.000:-kr
VA-kollektivet	110.000:	979.000:-	869.000:-kr

Underskottet för skattekollektivet utgörs av kostnader för iordningställande av ravinen samt del av kostnaderna för ombyggnaden av infarten från Nya Kinnavägen.

6 AVTAL

Ovannämnda åtgärder regleras genom exploateringsavtal mellan kommunen och Riksbyggen innan detaljplanen antas.