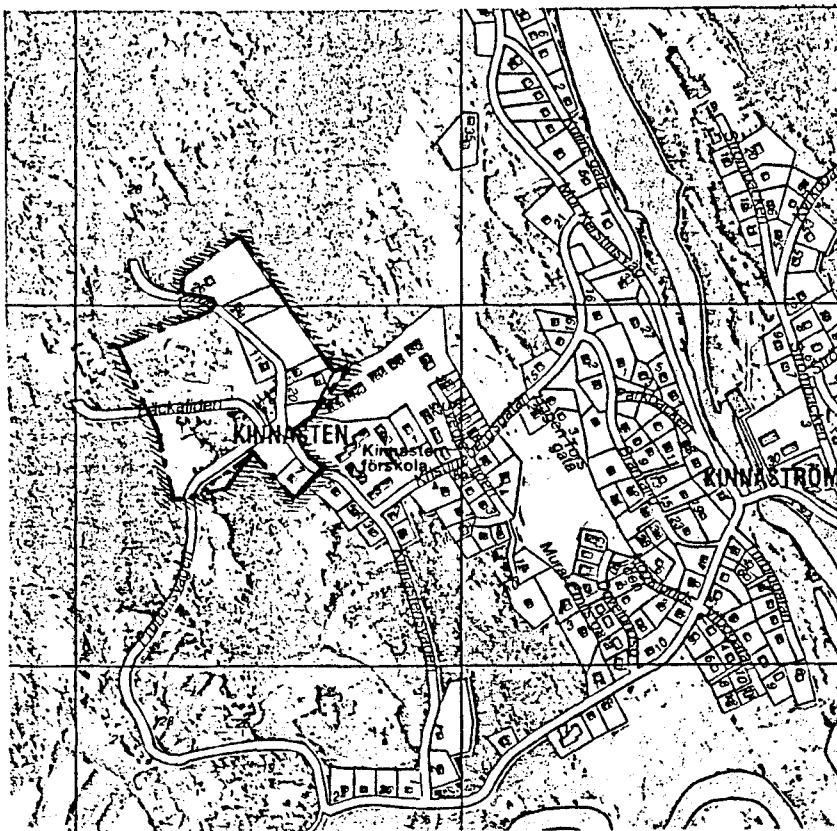




Detaljplan för

BÄCKALUND, Kinnastenen 1:60 m.fl.

Kinna, Marks kommun, Älvsborgs län

UPPRÄTTAD 1991-08-28

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

LAGA KRAFT ~~1991-12-19~~ 1992-10-15

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

Karta i skala 1:1000, innehållande plankarta med bestämmelser samt illustrationsplan, upprättad 1991-08-28

Planbeskrivning, upprättad 1991-08-28

Genomförandebeskrivning, upprättad 1991-08-28

Planförslaget åtföljs av följande handlingar:

Utlåtande efter utställning daterat 1991-10-23

Övriga planhandlingar:

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 1991-07-30

Samrådsredogörelse daterad 1991-07-01

Fastighetsförteckning daterad 1991-08-16

Exploateringskalkyl daterad 1991-04-18

Gatukostnadskalkyl daterad 1991-04-18

Dnr 1984.649

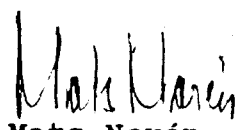
Detaljplan för

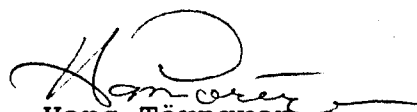
BÄCKALUND, Kinnasten 1:60 m.fl.

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


Mats Norén
planarkitekt


Hans Törngren
planingenjör

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen har tillkommit för att ge möjlighet att ta fram kommunala småhustomter i Kinna samt reglera befintlig bebyggelse inom Bäckalundsområdet.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdet är beläget i Bäckalund omedelbart väster om Kinnastens bostadsområde. Planen omfattar ett c:a 6 ha stort markområde.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet ägs i till ungefär lika delar av enskilda personer och kommunen. Markägoförhållandena redovisas närmare i fastighetsägareförteckningen. De centrala delarna med merparten av nyexploateringen ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I "fördjupad del av översiktsplan för Kinna", antagen av kommunfullmäktige 1990-06-26, avses planområdet detaljplanläggas för småhus (bostadsbebyggelse).

I "bostadsförsörjningsplan 1991-1995" antagen av kommunfullmäktige 1990-11-27, anges 10 styckebyggda småhus samt 10 grupphus.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Planområdet är ej detaljplanlagt men gränsar i öster mot detaljplan för "Kinnasten", fastställd 1981-01-12.

PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET

Ett planprogram för området har upprättats 1990-03-21 och godkänts av kommunstyrelsen 1990-05-03, §140.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet domineras av den centrala ängsmarken men inslag av flera bevuxna kullar ger möjlighet för en attraktiv boendemiljö. Angränsande skogsmark har betydelse för det rörliga friluftslivet.

Geoteknisk undersökning utförd av konsultföretaget GF 1990-03-19, visar att hela området är byggbart. Ingen risk för skred anses föreligga. Uppfyllnad kan ske med 0,5 meter över nuvarande marknivå utan att sättningsskador uppstår. Detta kan ha stor betydelse för de lägsta delarna av ängsmarken där grundvattennivån är särskilt hög.

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Bestämmelse om radonskyddat utförande har införts i planen.

FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar registrerade.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

BOSTÄDER

Planområdet är bebyggt med 8 st, huvudsakligen äldre, enbostadshus med ekonomibyggnader. Tomterna är i allmänhet relativt stora med uppvuxna trädgårdar. Denna bebyggelse föreslås kompletteras med tomtplatser för enbostadshus (15 lgh).

För ängsmarken i planområdets centrala del föreslås gruppbebyggelse i form av kedjehus (11 lgh).

Tillsammans med befintlig bostadsbebyggelse rymmer sålunda planområdet vid full utbyggnad c:a 34 lägenheter i småhus. Kedjehusen kan lämpligen uppföras med bostadsrätt eller hyresrätt.

SERVICE

I anslutning till planområdet finns Kinnastens förskola med 18 platser samt Parkängens förskola med 48 platser, således totalt 66 daghemsplatser. Dessutom är 12 barn placerade i familjedaghem.

Beräknat barnomsorgsbehov är 86 platser, så redan idag finns ett teoretiskt underskott på 8 platser.

För att totalt klara barnomsorgen på Kinnasten--Bäckalund behövs alltså ett tillskott av barnomsorgsplatser som inte kan och bör tillgodoses inom det aktuella planområdet med hänsyn till läget, utan måste planeras in på annat håll.

Lågstadiebarnen hänvisas till Strömskolan i Kinna centrum, c:a 1,5 km från planområdet. En tillbyggnad av Strömskolan är under projektering. Efter utbyggnad blir kapaciteten tillräcklig för den planerade bostadsbebyggelsen.

Busstrafiken "Servicelinjen" trafikerar Kinnasten och kan nå planområdet genom en förlängning med nuvarande linje med c:a 200 meter.

För livsmedelsförsörjningen hänvisas till servicebutik i Kinnaström samt butiker i Kinna centrum. Inom Kinnastensområdet finns dessutom planerat ett handelsområde som ännu inte tagits i anspråk.

GATOR OCH TRAFIK

Planområdet nås via Kristinebergsgatan och Kinnastensvägen, vars senares sträckning inom planområdet delvis ändras.

Bäckaliden och Pruhultsvägen bibehålls huvudsakligen i befintliga sträckningar.

Ny angöringsväg över ängsmarken avslutas med vändplats till vilken enskild väg österifrån ansluts.

Trafiksituationen vid Kinnaström, mellan centrum och planområdet, har sedan länge varit otillfredsställande. I samband med planändringen av kv. Vävstolen m.fl. samt ombyggnaden av Kinnaströms fabrikslokaler kommer emellertid dessa trafikproblem att förbättras.

PARKERINGAR

Parkeringsbehovet avses helt täckas inom tomtmark.

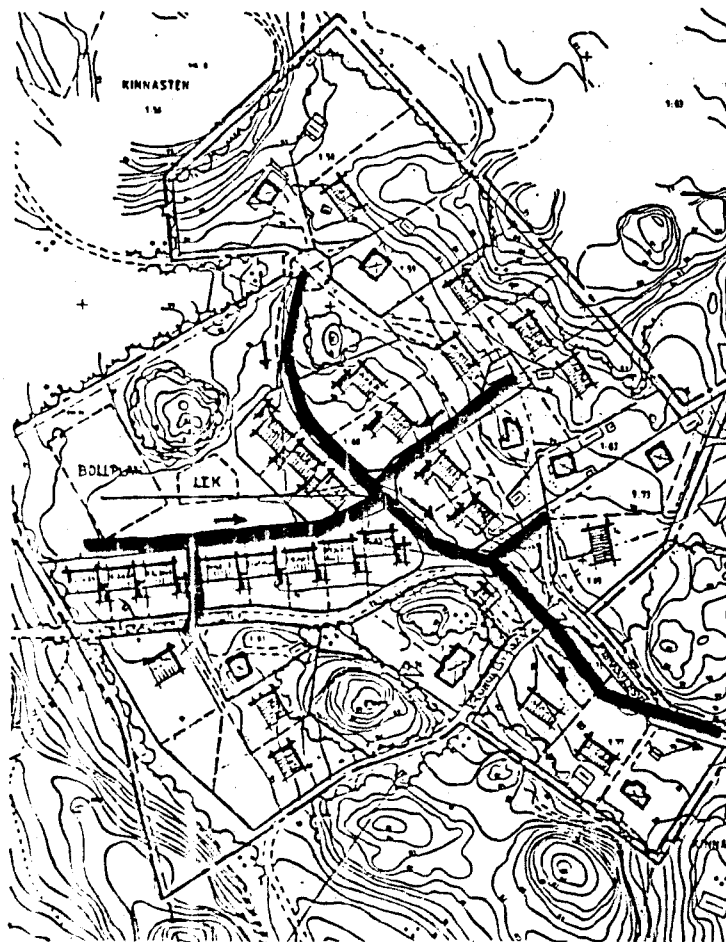
FRIYTOR, LEK OCH REKREATION

Ängsmarken i västra och södra delen avsätts som "allmän platsmark" med anläggningar för lek och bollspel.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

De befintliga bostadsfastigheterna har hittills ombesörjt vatten- och avloppsfrågorna inom den egna fastigheten. Grundförhållandena är emellertid sådana att hälsoskyddet är otillfredsställande. Det är därför angeläget att anslutning till det kommunala nätet sker så snabbt som möjligt och därför har en utbyggnad redan påbörjats.

Avloppsnätet byggs ut med självfall och ledningarnas planerade sträckningar framgår av nedanstående figur.



För att säkerställa möjligheten att anlägga och bibehålla allmänna ledningar har i planen s.k. "u-områden" redovisats, där ledningssträckningar korsar kvartersmark.

Inom ängsmarken, som har ett högt grundvattenläge, kan gemensamma enkla brunna anläggas för bevattningsändamål, biltvätt m.m.

För grupphusen på ängen kan gemensam panncentral anordnas. Den i övrigt spridda bebyggelsen avses uppvärmas individuellt.

El-distributionen till planområdet erfordrar en ny mätstation. I planförslaget har ett område för en sådan avsatts i korsningen Kinnastensvägen-Bäckaliden.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Dnr 1984.649

Detaljplan för

BÄCKALUND, KINNASTEN 1:60 M.FL.

Kinna, Marks kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1991-08-28

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

Följande förvaltningar har genom representanter deltagit i
arbetet:

Fastighetskontoret
Gatukontoret
Lantmäteriet

1 INLEDNING

Detaljplaneändringen har tillkommit för att ge möjlighet att tillskapa nya kommunala tomter för småhus i Kinna samt att reglera befintliga förhållanden inom området.

Genomförandebeskrivningen redovisa 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

Marks kommun skall vara huvudman för "allmän platsmark" inom planområdet.

För åtgärder på enskilda fastigheter (tomter) ansvarar respektive markägare.

För elförsörjningen och iordningställande av den nya föreslagna transformatorstationen svarar Viskans Kraft AB medan Televerket svarar för teleförsörjningen.

TIDPLAN

Planförslaget har upprättats i enlighet med planprogram godkänt av kommunstyrelsen och detaljplanen beräknas bli antagen 1992-03-18.

GENOMFÖRANDETID

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

3 FASTIGHETSRÄTT

a) Fastighetsbildning

De delar av Kinnasten s:5, 1:77, 1:76, 1:75, 1:61, 1:58 och 1:59 som ingår i "allmän plats" skall genom fastighetsreglering överföras till en kommunal fastighet, Kinnasten 1:63 eller 1:65. Ansökan om fastighetsreglering görs av Marks kommun.

Genom fastighetsreglering bör den del av Kinnasten 1:65 som gränsar till 1:74 och ingår i byggnadskvarter, överföras till Kinnasten 1:74 för att bilda en byggbar tomtplats. I samband därmed bör den norra delen av 1:74 överföras till Kinnasten 1:73. Ansökan om förrättning bör göras av ägarna till 1:74 eller Marks kommun.

Genom avstyckning från Kinnasten 1:60, 1:63 och 1:65 bildas tomtplatser för nya byggnader. Ansökan bör göras av ägarna till Kinnasten 1:60 respektive Marks kommun.

Tomtplats för transformatorstation bildas genom avstyckning från Kinnasten 1:75. Ansökan om avstyckning bör göras av Viskans Kraft AB när köpeavtal upprättats.

Rätten att nedlägga och bibehålla kommunala ledningar för vatten och avlopp inom u-områden bör tryggas med ledningsrätt eller servitut.

b) Fastighetsplan

Fastighetsplan erfordras ej.

4. TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnad eller ombyggnad av gatorna inom planområdet genomförs av kommunen.

Anslutning till vatten- och avlopp sker till kommunala ledningar som är delvis färdigställda.

5 EKONOMI

Under planarbetet har kommunens ekonomiska konsekvenser av planens genomförande översiktligt beräknats. Nedan följer en redovisning av dessa beräkningar.

Kostnader:

Mark	250.000:-
Gator och park	1.295.000:-
Vatten och avlopp (varav utbyggt 440.000:-)	1.520.000:-
Administration Planläggning, fastigh.bildn. räntor	<u>442.000:-</u>
Kostnader totalt	3.507.000:-

Intäkter

Mark	1.668.000:-
Gatukostnadsersättning	587.000:-
Vatten och avlopp Anslutningsavgifter	<u>1.595.000:-</u>
Intäkter totalt	3.850.000:-

Resultatanalys

Den reella skillnaden mellan intäkter och kostnader till följd av planändringen blir ett överskott på 343.000:- kr.

Kommunalekonomiskt utfall

Va-kollektivet

Kostnader (va, fast.bildn.u-omr.räntor)	1.680.000:-
Intäkter (anslutn.avg. va,)	<u>1.595.000:-</u>
Resultat:	underskott: 85.000:-

Skattekollektivet

Kostnader (gator,markl.fast.b.plan,räntor)	1.827.000:-
Intäkter (gatukostn.ersättn. tomtförsäljn.)	<u>2.255.000:-</u>
Resultat:	överskott: 428.000:-