



Detaljplan för
YTTERÅS, Mor Kerstins väg
Kinna, Marks kommun, Älvsborgs län

UPPRÄTTAD 1994-02-08

REVIDERAD 1994-04-20

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

LAGA KRAFT 1994-08-01

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000, upprättad 1994-02-08, reviderad 1994-04-20

Planbeskrivning, upprättad 1994-02-08, reviderad 1994-04-20

Genomförandebeskrivning, upprättad 1994-02-08, reviderad 1994-04-20

Planförslaget åtföljs av följande handlingar:

Utlåtande daterat 1994-04-12

Övriga planhandlingar:

Illustrationskarta i skala 1:1000, upprättad 1994-02-08, reviderad 1994-04-20

Karta i skala 1:1000, innehållande redovisning av gällande planer, upprättad 1994-02-08, reviderad 1994-04-20

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 1994-02-08, reviderad 1994-04-20

Samrådsredogörelse, daterad 1994-02-08

Fastighetsförteckning, daterad 1994-02-23

Resultat av radonmätning daterat 1992-12-15

PM ang. geotekniska förhållanden daterad 1992-10-22

Geoteknisk utredning, stabilitet, daterad 1993-09-28

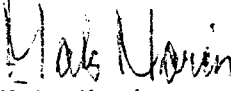
Trafikbullerutredning daterad 1994-03-08

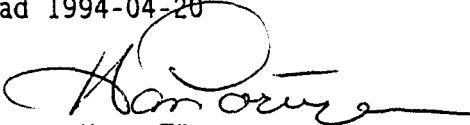
92/318

Detaljplan för
YTTERÅS, Mor Kerstins väg
Kinna, Marks kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1994-02-08, reviderad 1994-04-20


Mats Norén
planarkitekt


Hans Törngren
planingenjör

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar i första hand till att möjliggöra utbyggnad av en vägförbindelse mellan Mor Kerstins väg och Boråsvägen och därigenom förbättra framkomlighet och miljö vid Mor Kerstins torg.

I samband med detta har en översyn av markanvändningen i området gjorts.

PLANDATA**Lägesbestämning och areal**

Planområdet är beläget centralt i Kinna och begränsas i nordost av Mor Kerstins väg, i väster av Viskan, i söder av Skjutsgatan och Lyckeskolan samt i öster av Klockaregatan.

Planområdet omfattar ett c:a 7 ha stort markområde.

Markägoförhållanden

Planområdets centrala del ägs av Ludvig Svensson AB (Ytterås 1). Andra stora markägare i området är ICA Fastighets AB (Ytterås 2), AB Kinna Trävaruaffär (Kinnaström 4) samt Marks kommun (Kinnaström 5 och 6).

Markägoförhållandena i övrigt framgår av till planärendet bifogad fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

I "Fördjupad del av översiktsplan för centralorten Kinna", antagen av Kommunfullmäktige 1990-06-26, anges att planområdet skall användas till service- och centrumfunktioner. En nybyggnad av Mor Kerstins väg genom kv. Ytterås krävs för att Kinnasten skall kunna byggas ut ytterligare samt för att klara en rimlig trafikmiljö runt Mor Kerstins torg.

I "Gemensamma planeringsförutsättningar 1990-92" anges bl.a. som delmål att Mor Kerstins väg planläggs med ny anslutning till Boråsvägen, bl.a. för att avlasta torget från trafik.

I kommunens översiktsplan för gång- och cykelvägar (KF 1990-08-28) finns ingen GC-väg upptagen utmed Mor Kerstins vägs nya sträckning.

Gällande detaljplaner

Planområdet berör helt eller delvis ett stort antal gällande detaljplaner (9 st).

Dessa är:

- I Del av Lövåsområdet, fastställd 1985-07-11
- II Del av kv. Köpmannen m.fl. fastställd 1977-02-23
- III Del av kv. Äckrelund m.fl. fastställd 1974-05-27
- IV Del av Kinna köping, fastställd 1965-01-26
- V Kv. Ytterås, fastställd 1963-02-25
- VI Del av kv. Folkskolan, fastställd 1961-05-06
- VII Kinna köping, fastställd 1954-10-08
- VIII Kinna, fastställd 1942-04-17
- IX Kv Vävstolen och del av kv. Kinnaström, fastställd 1991-09-26

GÄLLANDE FASTIGHETSPLANER

Planområdet berör helt eller delvis följande fastighetsplaner:

- A 17, Äckrelund, fastställd 1944-09-16
- A 55, Kinnaström, fastställd 1947-04-09
- A 107, Kinnaström, fastställd 1958-04-03
- A 129, Folkskolan, fastställd 1962-05-21

Hela A 55 och A 107 samt berörda delar av A 17 och A 129 avses upphävas.

Program för planområdet

Ett program har upprättats för planområdet, som 1992-04-07 godkänkts av Kommunstyrelsen som underlag för planarbetet. Under planarbetets gång har det befunnits lämpligt att något justera programmets föreslagna planområdesgräns. Sålunda har inte västra delen av Ytterås 1 behandlats i detaljplaneförslaget medan del av Äckrelund samt vattenområde i Viskan tillkommit.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Stora höjdskillnader förekommer inom planområdet. Den föreslagna nya sträckningen av Mor Kerstins väg får en nivåskillnad upp till Boråsvägen på c:a 18 meter. Den grusås som ger upphov till topografin har i slänten mot Viskan en bef. skogsridå som så långt som möjligt avses bevaras.

Geotekniska förhållanden

GF Konsult AB har 1992-10-22 utarbetat en PM som bygger på tidigare utförda geotekniska undersökningar i området, en av VIAK 1971-07-08 samt en av GF 1988-12-15.

Marken består av löst lagrade jordlager av silt och sand ner till ett djup mellan tre och åtta meter. Därunder följer fast till mycket fast lagrad friktionsjord som troligen också består av silt och sand.

Säkerheten mot skred i de branta slänterna mot väster är låg och preliminära beräkningar har visat att säkerheten inte når acceptabel nivå förrän på ett avstånd större än 20 till 30 meter från släntrönet. I denna del har därför inte inlagts några byggrätter och markytan för den föreslagna parkeringen föreslås avhyvlas och sänkas med tre meter ner till +58 m.

För befintlig bostadsbebyggelse inom Ytterås 1 är de naturliga geotekniska förhållandena gynnsamma. Här skapas dock ett stabilitetsproblem av den planerade trafikleden. För att minska den blivande vägs släntens omfattning tas därför nivåskillnaden till en del upp av en stödmur och förutsättningarna har bedömts relativt gynnsamma för att tillåta en byggrätt för garage och förråd nära slänten.

För centrumbebyggelsen inom Ytterås 1 är villkoret för byggrätter uppfyllt enligt tidigare utredningar. Grundläggning för byggnader med max tre våningar kan här ske på den bef. markytans nivå. Extra fyllning för grundläggning kan emellertid inte ske utan att åtgärder vidtas.

Kompletterande geotekniska undersökningar erfordras som underlag för detaljprojektering och val av lämpliga grundläggningssätt för båda dessa områden.

Enligt radonundersökning 1992-12-15 visar dom tre prover som tagits inom planområdet (16.000, 21.000 resp. 32.000 Bq/m³) att området ligger inom normalriskområde för radon. Detta skall beaktas vid grundläggningen av bostadshus och centrumbebyggelse.

Bestämmelse om radonskyddat utförande har införts i planen.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar registrerade.

I kulturhistorisk utredning, utförd av Älvsborgs läns museiförening 1976 för Häggåns dalgång, klassas bebyggelsemiljön kring förläggargården inom Ytterås 1 som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Den föreslagna nya vägen går genom det angivna området för den klassade bebyggelsemiljön men berör inget av de beskrivna objekten i utredningen. Dessa objekt har i planförslaget getts bestämmelse om exteriörens bevarande.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Förutom ovan nämnd förläggargård finns idag en livsmedelshall med restaurant och kontor vid västra delen av torget (Ytterås 2). Norr om denna finns en butiksfastighet med bostäder på övervåningen (Tallås 11).

Söder om förläggargården, mellan Boråsvägen och Skjutsgatan, finns två sammanbyggda byggnader för handel och kontor (gamla posten).

I planområdets nordvästra del, Kinnaström, har helt nyligen bef. bebyggelse rivits (Kinnaström 5), och tomten är obebyggd så när som på en äldre transformatorstation. Inom angränsande tomt (Kinnaström 4) har Kinna Trävaruhandel sin verksamhet med kontors- och lagerbyggnader.

Bostäder

Den befintliga förläggargården inom Ytterås 1 avses bibehållas med byggrätt för bostäder och kontor och ges tillsammans med sina flygelbyggnader en skyddsbestämmelse som syftar till att bevara husens exteriörer.

Föreslaget kompletterande garage skall utformas med särskild hänsyn till omgivande bebyggelsemiljö med träfasader och tak med rött lertegel.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Övrig del av Ytterås 1 föreslås få en utökad byggrätt för centrumfunktioner och nybebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivande bebyggelsemiljö (förläggaregården med sina gårdsbyggnader). Särskild bestämmelse har inlagts på plankartan (q2).

Varuhallen inom Ytterås 2 avses bibehållas men ges en utökad byggrätt för servering mot torget. Vidare föreslås varumottagningen kunna läggas om med tillfart från den stora bef. parkeringen i stället för från Mor Kerstins väg, om detta skulle visa sig vara nödvändigt ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Fastigheten Tallås 11 ges en utökad byggrätt för handel och kontor som skall harmoniera med gällande plan för granntomten Tallås 10 och ge möjlighet till samordnad bebyggelse.

Befintliga byggnader för handel och kontor inom Folkskolan 14 och 16 (gamla posten) föreslås utökas med en likartad byggrätt inom Folkskolan 17.

För området nere vid Kinnaström ges byggrätter för små-industri och hantverk, handel och kontor, vilket ger Kinna Trävaruhandel möjlighet att utvecklas, samtidigt som förutsättning ges för annan verksamhet, som kontorshus och/eller butiker.

Det skall observeras att verksamheter inom området skall ha en sådan karaktär att de kan samlokaliseras med bostäder enligt "Plats för arbete".

Torg och service

I anslutning till Mor Kerstins torg finns idag en rad servicefunktioner såsom varuhus och butiker, post, banker, apotek, kiosk, restauranter m.m. Torget är kringgärdat av trafikerade gator på tre håll och avses ges en mer samlad yta lämplig för torgaktiviteter av olika slag.

Sålunda föreslås Mor Kerstins väg avstängas för allmän trafik över torget och ingå i torgbildningen. Därmed ges förutsättningar för varuhuset Punktens butiker till en yttre exponering av varor m.m.

Torget avses även inrymma möjlighet för genomgående cykelstråk mellan Enelundsvägen och Boråsvägen.

FRIYTOR

Naturmiljö

Strandområdet utmed Viskan har idag dålig tillgänglighet med bef. trävaruhandel ända fram till strandkanten. Vidare saknas förbindelse för allmänheten till strandområdet väster om planområdet. Det måste anses väsentligt att ett stråk utmed strandlinjen tryggas för framtiden så att allmänheten får tillgång till strandområdet. Därför föreslås på sikt (år 2000) en remsa med "naturmark" utmed strandkanten mellan vattnet och verksamhetsområdet för Kinna Trävaruhandel. Lika-så läggs ett "y-område" ut från Mor Kerstins väg genom kvartersmarken för att trygga en framtida vägförbindelse till strandområdet.

Även om topografin och Viskans lopp västerut i nuläget inte medger en fortsättning av vistelse i strandområdet måste det bedömas angeläget ett vattendrags stränder för framtiden hålls tillgängliga för allmänheten. Detta gäller särskilt för vattendrag i centrala lägen inom tätorter. Det här aktuella området är i Kinna det enda på sträckan från Kinnaström till ner förbi Näsområdet och nya Rv 41 som bebyggelse och verksamheter är särskilt påträngande för Viskans strandzoner.

Den uppväxta skogsridån i slänten söder om fastigheten Kinnaström 5 liksom bef. alléträd på ömse sidor om Boråsvägen bör bevaras.

Vattenområden

Vattenområden

Inom den del av Viskan som berörs av planförslaget samt söder därom finns ett antal låga öar. Dessa är i huvudsak gräs- och vassbevuxna men med en del trädbestånd och är tillhåll för flera fågelarter. Öarna som översvämmas till och från under vår och höst är häckningsplats för and- och måsfåglar, men här har också observerats bl.a. strömstare, kungsfiskare, div. dykänder, svan m.m. Det får anses viktigt att vattenområdet får behålla sin naturliga karaktär utan ingrepp, varför överbyggnad med bryggor, spångar och dylikt bör undvikas.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång- och cykelnät

Den nya vägsträckningen mellan Mor Kerstins väg och Boråsvägen får en höjdskillnad på c:a 18 meter. Detta medför i den nedre delen en hög bankning samt i den centrala och övre delen djup skärning, vilket medför höga och ytkrävande slänter. Det är därför viktigt att stor omsorg läggs vid utformningen av slänterna.

Den övre östra delen av Mor Kerstins väg ansluts vinkelrätt mot den nya vägen.

Övriga gator och gatuanslutningar inom planområdet är utbyggda och planförslaget medför här inga förändringar med undantag för den föreslagna avstängningen av Mor Kerstins väg över torget.

En GC-väg anläggs utmed bef. Mor Kerstins vägs norra sida från Kinnaström upp till torget och centrum.

För den nya vägsträckningen föreslås gång- och cykelväg utmed vägens västra sida. Detta stråk förutsätter för en god funktion att en ny förbindelse anordnas in mot Lyckeskolan.

Ett nytt stråk föreslås därför mellan Boråsvägen och Skjutsgatan i läge väster om tomten Folkskolan 17.

Befintlig GC-väg från Skene in mot Lyckeskolan bibehålls i anslutning till Skjutsgatan samt nyanläggs utmed Boråsvägen in mot centrum. Denna nya sträckning föreslås få en fortsättning med markering över torget till Enelundsgatans planerade gc-väg via Tallås upp till Strömskolan. Denna nya sammanknytning av gc-stråken har särskilt inriktat sig på att ge säkrare skolvägar i centrum.

Parkering, angöring och utfart

Parkering för befintlig byggnation är anordnad på tomtmark. Detta avses också ske för nyplanerad bebyggelse i Kinnaström.

Planerad ny bebyggelse inom Ytterås 1 och 2 samt Folkskolan 17 har inte utrymme för hela parkeringsbehovet varför en ny parkeringsyta avses iordningställas väster om den nya vägsträckningen. Denna yta beräknas rymma c:a 57 p-platser, vilket motsvarar behovet för den utökade byggrätten i området. Befintlig parkeringsyta med c:a 30 platser inom Folkskolan 15 föreslås bibehållas för skolans behov.

För den gemensamma angöringen till parkering, varuintag m.m. inom Ytterås 1 och 2 föreslås en gemensamhetsanläggning som delvis också skall betjäna in- och utfart till förläggargården inom Ytterås 1.

Liknande gemensamhetsanläggningar för in- och utfarter för tomterna i Kinnaström föreslås också då det på grund av den nya vägsträckningens höjdläge trafiksäkerhetsmässigt är svårt att anlägga separat utfart från nuvarande Kinnaström 5.

Nuvarande busshållplats på Boråsvägen vid "gamla posten" föreslås flyttad till mitt för torget (nuvarande posten), för att få ett ännu centralare läge. Längsparkeringsplatserna vid nuvarande posten ersätts dels med platser längre fram mot Sättraplan och dels vid "gamla posten".

Störningar

Störningar finns i området i form av trafikbuller och bilavgaser. Några nya områden för bostäder har inte föreslagits med undantag för enstaka lägenhet för tillsyn och bevakning av verksamheter.

Bullerutredning har emellertid utförts för den nya sträckningen av Mor Kerstins väg.

Teknisk försörjning

Nybebyggelsen ansluts till befintliga va-ledningar i Mor Kerstins väg och Boråsvägen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplaneförslaget är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Revideringar

Plankartan har reviderats med att naturområdet utmed Viskan ej tillkommer förrän tidigast år 2004.

Den gemensamma utfarten från Kinnaström 4, 5 och 6 har flyttats c:a åtta meter mot öster.

Detaljplan för

YTTERÅS, Mor Kerstins väg

Kinna, Marks kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret

Marks kommun

Kinna 1994-02-08, reviderad 1994-04-20

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

Följande förvaltningar har genom representanter deltagit i arbetet:

Fastighetskontoret

Gatukontoret

Lantmäteriet

1 INLEDNING

Detaljplanen syftar i första hand till att möjliggöra utbyggnad av en vägförbindelse mellan Mor Kerstins väg och Boråsvägen och därigenom förbättra framkomlighet och miljö vid Mor Kerstins torg.

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

Marks kommun ska vara huvudman för "allmän platsmark" inom planområdet (gatumark, torg, natur och park).

För exploatering av byggrätterna inom de i planområdet ingående fastigheterna svarar de enskilda fastighetsägarna.

För utbyggnad av parkeringsområdet (P) svarar kommunen.

För elförsörjningen och bef. transformatorstation svarar Vattenfall Sjuhärad AB medan telia AB svarar för teleförsörjningen.

Tidplan

Utbyggnaden av den nya vägsträckningen beräknas starta hösten 1994 och avslutas under 1995.

I anslutning till färdigställandet byggs föreslagna gång- och cykelvägar ut.

Omändringen av Mor Kerstins Torg avses genomföras under 1995 och i detta sammanhang kan Enelundsvägen iordningställas till föreslagen bredd.

Anläggandet av den föreslagna nya parkeringsytan avses ske först då behov av nya parkeringsplatser uppstår i samband med utnyttjande av obebyggda byggrätter.

Genomförandetid

Planförslaget har upprättats efter program godkänt av Kommunstyrelsen 1992-04-07 samt Byggnadsnämndsbeslut 1992-08-26. Detaljplanen beräknas bli antagen hösten 1994.

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

3 FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering skall de områden som är "allmän plats" i detaljplanen (HUVUDGATA, LOKALGATA, TORG, GCVÄG, NATUR eller PARK) överföras till en kommunal fastighet, förslagsvis Kinna 24:125. Detta berör delar av följande fastigheter:

Ytterås 1, Kinnaström 3, 4, 5 och 6, Folkskolan 14, 15, 16 och 17, Tallås 11, Kinna 24:83, 24:112, 24:116 och 24:121 samt samf. s:32 och s:38.

Ansökan om fastighetsreglering görs av kommunen.

Resterande delar av Ytterås 1 inom planområdet delas upp i tre fastigheter för dels bostads- och kontorsändamål (BK), dels för centrumändamål (C) och dels för parkering (P).

Resterande delar av Kinnaström 5 och 6 delas upp i två eller tre fastigheter, beroende på presumtiva köparens önskemål.

Ansökan om fastighetsbildningsförrättningar görs av respektive fastighetsägare.

Transformatorrtomt avstyckas från Folkskolan 17 kring befintlig transformator.

Ansökan om förrättning görs av Vattenfall Sjuhärad AB.

Fastighetssamverkan

För vissa tomters gemensamma tillfarter skall gemensamhetsanläggningar tillskapas, dels för Ytterås 2 över Ytterås 1, dels för Kinnaström 3, 5 och 6 över Kinnaström 4. Vidare skall rätt till allmän körtrafik tryggas genom servitut över ett område berörande Kinnaström 5 och 6.

Fastighetsplan

Ändringen av detaljplanen medför att hela eller delar av gällande fastighetsplaner inte kommer att överensstämma med detaljplanen. Antagandet av detaljplanen medför därför att följande fastighetsplaner upphävs där de berörs av planändringen:

- Tomtindelning (A 17), fastställd 1944-09-16
- Tomtindelning (A 55), fastställd 1947-04-09
- Tomtindelning (A 107), fastställd 1958-04-03
- Tomtindelning (A 129), fastställd 1962-05-21

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

4 TEKNISKA FRÅGOR

Gator

Planförslaget har i huvudsak aktualiserats av den föreslagna nya sträckningen av Mor Kerstins väg upp mot Boråsvägen. Den nya sträckning med anslutningar till befintliga gator skall byggas ut genom kommunens försorg.

Likaså skall Skjutsgatan byggas om i sin anslutning till Lilla Lyckegatan samt Enelundsvägen i anslutning till nuvarande Mor Kerstins väg. För dessa genomföranden svarar också kommunen, liksom den omgestaltning av Mor Kerstins Torg som föreslås.

GC-vägar

En ny GC-väg skall anläggas utmed den nuvarande sträckningen av Mor Kerstins väg från Kinnaström upp till torget liksom utmed den nya vägsträckningen från Kinnaström upp till Boråsvägen.

Likaså anläggs ny GC-väg utmed Boråsvägens södra sida in mot torget samt upp från torget i första delen av Enelundsvägen varefter den avlänkas via bef. stråk vid Tallås upp till Strömskolan.

För genomförandena svarar kommunen.

Ledningar

Anslutning av vatten och avlopp sker till befintliga ledningar i Mor Kerstins väg och Boråsvägen.

Parkeringar

Parkeringsytan väster om den nya sträckningen av Mor Kerstins väg anläggs av kommunen först sedan behov av nya p-platser uppkommer genom nyexploateringar i området. Dock skall infarten till området anläggas i samband med byggnationen av den nya vägen. För nybyggnationen erforderliga bilplatser försäljs i samband med bygglov för föreslagna nya byggrätter. För ev. flyttning av busshållplats och anläggning av längsparkeringsplatser utmed i första hand Boråsvägen svarar kommunen.

5 EKONOMI

Marklösen har reglerats genom avtal mellan AB Ludvig Svensson och kommunen, antaget av Kommunfullmäktige 1993-12-14, § 164, Dnr 93/731 252.

Kostnader för olika åtgärder enligt ovan har kalkylerats och det ekonomiska utfallet är redovisat nedan, exkl. markkostnader (tusental kronor):

SAMMANLAGT KOSTNADSRESULTAT EXKL. MARK	
Netto exploateringen	-4.385
Netto va-kollektivet	<u>744</u>
<u>RESULTAT</u>	<u>-3.641</u>

FÖRDELNING

EXPLOATERING (tusental kronor):

Kostnader exploateringsanläggningar	-1.538
-"- skattefinansierade anläggningar	-4.150
-"- annan etapp	-1.710
Intäkter från exploateringen exkl va	<u>3.013</u>
<u>NETTO EXPLOATERING</u>	<u>-4.385</u>

VATTEN OCH AVLOPP (tusental kronor):

Kostnader va-kollektivet	-100
Intäkter va	<u>844</u>
<u>NETTO VA-KOLLEKTIVET</u>	<u>744</u>