



Detaljplan för

DEL AV OMRÅDE KRING

OLOF MARKUSGÅRDEN

Näktergalen 1 m fl

Kinna, Marks kommun, Älvsborgs län

UPPRÄTTAD 1995-05-17

STADSARKITEKTKONTORET
Marks kommun

LAGA KRAFT 1995-06-16

HANDLINGAR

Antagna handlingar:

Karta, skala 1:1000, innehållande plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta, upprättad 1995-05-17

Planbeskrivning, upprättad 1995-05-17, sid B 1-5

Genomförandebeskrivning, upprättad 1995-05-17, sid G 1-4

Övriga planhandlingar:

- fastighetsförteckning, daterad 1995-03-09

Karta, skala 1:1000, innehållande redovisning av gällande planer samt grundkarta, upprättad 1995-03-15

Dnr 95/9

Detaljplan för

DEL AV OMRÅDE KRING

OLOF MARKUSGÅRDEN

Näktergalen 1 m fl

Kinna, Marks kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1995-05-17



Mats Norén
Planarkitekt

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Behov föreligger om utbyggnad av gruppbestäder för äldre (30 st). Olof Markusgården har bedömts vara en lämplig lokalisering för dessa med hänsyn till befintliga servicelägenheter och dagcentral på kv Lärkan.

Gällande detaljplan tillåter endast vanliga bostadslägenheter uppdelade på byggnadsvolymer som inte rymmer 30 st gruppbestäder i en volym.

En planändring erfordras för att möjliggöra denna utbyggnad.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdet är beläget centralt i Kinna, ca 500 meter från tätortskärnan. Området som omfattar ca 0,6 ha gränsar i öster till Vrågatan och i söder till Olof Markusgatan.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet ägs huvudsakligen av Marks Bostads AB. En mindre del som behövs för exploateringen ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I fördjupad del av översiktsplanen för centralorten Kinna, antagen av kommunfullmäktige 1990-06-26 är planområdet avsatt för allmänt ändamål.

GÄLLANDE DETALJPLAN

Planområdet regleras av en gällande detaljplan för Olof Markusgården, lagakraftvunnen 1992-03-19. Enligt denna är det aktuella planområdet avsett för bostadsändamål.

ÖVRIGA BESLUT

Efter framställan från Marks Bostads AB beslöt byggnadsnämnden 1995-02-15 att genomföra en planändring.

Planarbetet bedömdes kunna utföras enligt bestämmelserna för enkelt planförfarande eftersom åtgärden huvudsakligen avser en omDispositionering av befintlig kvartermark och inte berör frågor av allmänt intresse.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VEGETATION

Marken inom planområdet utgörs av gräsmatta med fruktträd i södersluttning mot Olof Markusgatan. Längst upp i norra delen och i södra delen vid korsningen Olof Markusgatan - Kyrkogatan finns anlagda parkeringsplatser.

Utefter Olof Markusgatan och Vrågatans södra del finns en rad stora vackra lindar. Dessa är en tillgång för bostadsmiljön och bör bevaras i möjligaste utsträckning. För att inte avskuggningen av husfasaden skall bli för stor bedöms det nödvändigt att ta bort vartannat träd.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

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

Någon geoteknisk undersökning har inte gjorts inom planområdet men strax väster om detta finns stora partier med berg i dagen. Vid tidigare radonundersökningar har konstaterats sand inom planområdet.

Mot bakgrund av gjorda undersökningar bedöms ingen skredrisk föreligga i området. Kompletterande geotekniska undersökningar erfordras dock som underlag för detaljprojektering och val av lämpligt 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

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar registrerade.

BEBYGGELSE

I gällande plan hade bostäder planerats i tre punkthus, 3-4 våningar och närmast Vrågatan två lägre byggnader om 2 våningar. Den tilltänkta bebyggelsen rymde totalt ca 40 st lägenheter.

Planen blev inte genomförd och området står i dag obebyggt.

Önskemål har framställts om att bygga 30 st gruppboendestäder för äldre i nära anslutning till servicelägenheterna och dagcentralen på kv Lärkan. Samtliga bostäder skall inrymmas i en byggnad med 10 st gruppboendestäder per våningsplan.

Gällande detaljplan är inte avpassad för en institutionsbyggnad av denna storlek och måste därför ändras. Även resterande byggrätter för ordinära bostäder måste grupperas om för att lämpligt solbelysta uteplatser och utblickar från lägenheterna skall kunna möjliggöras.

Konsekvenserna för de kringboende påverkas inte av den föreslagna omgrupperingen.

PARKERING

Parkeringsplatserna i områdets övre och nedre delar har bibehållits. Dessa är befintliga.

Genom den föreslagna omdisponeringen kommer den nedre parkeringsplatsen att enbart betjäna gruppboendestäderna. Dagcentralen på kv Lärkan disponerar sedan tidigare 9 st parkeringsplatser här. För de boende i gruppboendestäderna erfordras inga parkeringsplatser. Parkering behövs därför endast för besökande och för samtidigt arbetande personal. Bohovet har uppskattats till 11 st.

Den nedre parkeringsplatsen har därför dimensionerats för ca 20 st P-platser.

För parkeringsraden närmast berget har byggrätt medgivits för en garagebyggnad. Här finns också möjlighet att inrymma förråds- och soputrymmen om dessa inte skulle rymmas i huvudbyggnadens souterrainvåning.

För parkeringsraden närmast Olof Markusgatan har ingen garagebyggnad tillåtits på grund av siktförhållandena i korsningen med Kyrkogatan.

Parkeringen i övre delen av området bibehålls i stort sett såsom den tidigare parkeringen var tänkt. Denna kommer endast att betjäna de ordinära bostäderna som placerats i områdets övre del.

FRIYTOR, REKREATION, UTBLICKAR

I gällande plan är bergspartiet omedelbart väster om planområdet avsatt till grönområde (parkmark). Här finns sedan gammalt promenadstigar anlagda med en utsiktsplats längst ut på södra bergshöjden. Detta område erbjuder också en utmärkt lekplats för de något äldre barnen.

Bostadshusen i områdets norra del har grupperats kring en gård som öppnar sig mot grönområdet i väster. Här föreslås också en lekplats för de mindre barnen. Husen har grupperats så att utblickar möjliggörs åt söder och åt öster.

De boende i gruppboendestäderna har begränsade möjligheter till utevistelse. Huset har

därför orienterats så att söderläge för lägenheterna prioriterats.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Nybebyggelsen ansluts till befintliga VA-ledningar i Olof Markusgatan och Vrågatan.

Uppvärmningen avses ske genom anslutning till MBAB:s panncentral på kv Göken.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för planen har satts till ca 10 år och slutar 2005-12-31.

Dnr 95/9

Detaljplan för

DEL AV OMRÅDE KRING

OLOF MARKUSGÅRDEN

Näktergalen 1 m fl

Kinna, Marks kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret

Marks kommun

Kinna 1995-05-17

Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsarkitektkontoret genom Mats Norén

Följande förvaltningar respektive statliga verk har genom representanter deltagit i arbetet:

Gatukontoret

Fastighetskontoret

Lantmäteriet

1 INLEDNING

Detaljplaneändringen har tillkommit för att möjliggöra uppförandet av en större byggnad innehållande gruppbestäder för äldre.

I samband med detta måste byggrätterna för de övriga bostadsbyggnaderna justeras inom den östra delen av kvarteret.

Genomförandebeskrivningen skall redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen bifogas planförslaget som antas av byggnadsnämnden.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän platsmark i Kinna. Det aktuella planområdet innehåller dock ingen allmän platsmark.

För el-försörjningen ansvarar Vattenfall Sjuhärad och för teleförsörjningen svarar Telia AB.

För exploateringen av planområdet svarar markägaren, f n Marks Bostad AB.

TIDPLAN

Detaljplanen beräknas bli antagen i juni 1995.

Bygglov till gruppbestadsbyggnaden planeras ske i augusti eller senast september 1995.

För den ordinarie bostadsbebyggelsen inom planområdet finns för tillfället ingen efterfrågan. Läget är emellertid centralt och attraktivt varför utbyggnaden snabbt kan bli aktuell vid en konjunkturuppgång.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid börjar när planen vinner laga kraft och slutar 2005-12-31.

3 FASTIGHETSRÄTT

Huvuddelen av marken ägs av Marks Bostads AB.

Vid planändringen har en mindre justering gjorts av kvartersgränsen i planområdets sydvästra del.

Genom fastighetsreglering skall därför en mindre del av fastigheten Kinna 24:125 överföras till Näktergalen 1. Ansökan görs av Marks Bostads AB som också står för förrättningskostnaderna.

Avtalsservitut bör upprättas mellan fastigheterna Lärkan 1 och Näktergalen 1 avseende parkeringen. (Se parkering nedan)

4 TEKNISKA FRÅGOR

GATOR

Gatorna i anslutning till planområdet är utbyggda. Exploateringen av planområdet ställer inte några krav på ändring av gatorna.

De åtgärder på allmän platsmark som kan behöva göras för att ordna säkra ut- och infarter till bebyggelsen bekostas av exploatören.

LEDNINGAR

Anslutningen av vatten och avlopp sker till befintliga ledningar i Olof Markusgatan och Vrågatan.

Förbindelsepunkt upprättas av kommunen på begäran av exploatören.

PARKERING

All parkering skall enligt planen ske på kvartersmark.

För den södra delen av området, vid Olof Markusgatan, skall 9 st parkeringsplatser reserveras för servicehuset Lärkan.

Detta bör regleras genom ett avtalsservitut mellan fastigheterna.

5 EKONOMI

PLANEKONOMI

Marks Bostads AB bekostar planändringen liksom fastighetsregleringen och köper den mark som erfordras för exploateringen.

6 AVTAL

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