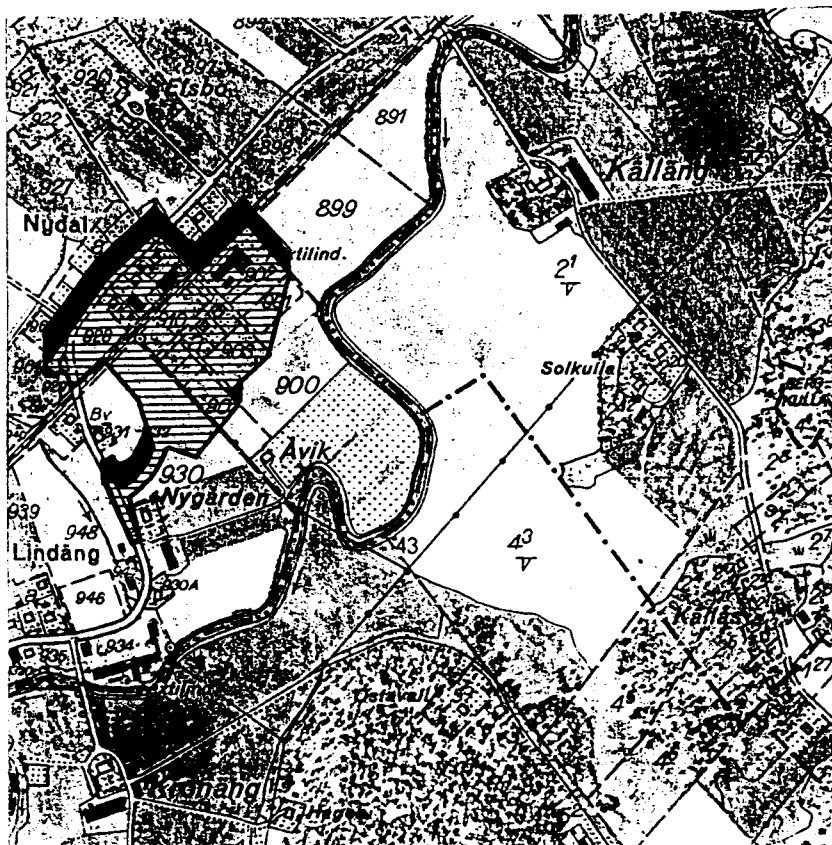




Detaljplan för

NYDAL II,

Kinna 26:60 m.fl.

Kinna, Marks kommun, Älvsborgs län

UPPRÄTTAD 1995-03-22

REVIDERAD 1995-05-17

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

LAGA KRAFT 1995-09-27

HANDLINGAR

Antagna handlingar:

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000, upprättad 1995-03-22, reviderad 1995-05-17

Planbeskrivning, upprättad 1995-03-22, reviderad 1995-05-17

Genomförandebeskrivning, upprättad 1995-03-22, reviderad 1995-05-17

Övriga planhandlingar:

Illustrationskarta i skala 1:1000, upprättad 1995-03-22, reviderad 1995-05-17

Karta i skala 1:1000, innehållande redovisning av gällande planer, upprättad 1995-03-22, reviderad 1995-05-17

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 1995-03-22, reviderad 1995-05-17

Samrådsredogörelse, 1994-05-02, tillägg 1995-02-20

Fastighetsförteckning, daterad 1995-03-24

Utlåtande daterat 1995-05-02

Geoteknisk undersökning, daterad 1992-11-30

Detaljplan för

NYDAL II

Kinna 26:60 m.fl.

Kinna, Marks kommun, Älvsborgs län

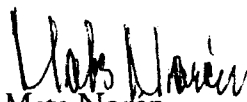
PLANBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret

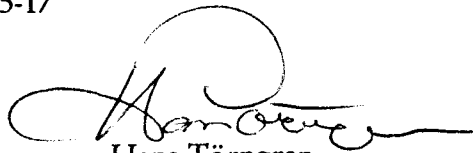
Marks kommun

Kinna 1995-03-22

Reviderad 1995-05-17



Mats Noren
planarkitekt



Hans Törngren
planingenjör

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I "Översiktsplan 90 för Mark" talas om vikten av att kommunen kan erbjuda olika typer av verksamhetsområden för industri och hantverk. Det aktuella planområdet är ett litet tätortsnära område avsett att exploateras parallellt med de större mera externa industriområdena i kommunen.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet omfattar ett c:a 5,5 ha stort markområde beläget öster om korsningen mellan järnvägen Varberg-Borås och Fritslavägen, söder om Horndal i Kinna.

Markägoförhållanden

Huvuddelen av planområdets obebyggda areal ägs av kommunen. 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, redovisas det aktuella planområdet som "Industriområde" förutom området norr om järnvägen närmast Fritslavägen, som redovisats som "Övrig mark".

Gällande detaljplaner

Den del av Fritslavägen som utgör planområdesgräns i norr ingår i gällande stadsplan för Horndal, fastställd 1975-06-11.

Ett par äldre avstyckningsplaner berör planområdets nordöstra delar: dels avstyckningsplan för Kinna 17:4, 17:6, 17:7, 17:16, 17:17 och 17:18, fastställd 1945-07-10, samt dels avstyckningsplan för Kinna 17:1, 17:3 och 17:4, fastställd 1939-01-12.

För övriga delar av planområdet saknas gällande detaljplan.

Program för planområdet

Ett program har upprättats för planområdet, som 1992-04-07 godkänts av Kommunstyrelsen som underlag för planarbetet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och geotekniska förhållanden

Markytan inom planområdet har relativt små nivåskillnader.

Enligt utredning utförd av Statens Geotekniska Institut 1979-1983 består området av lerjordar i sluttning ner mot Häggån.

En geoteknisk undersökning genomfördes 1992-11-30 av GF Konsult AB (ref.nr 343 223 23/IB) som konstaterar att området ur geoteknisk synpunkt är lämpligt för bebyggelse. Den visar vidare tillfredsställande totalstabilitet med undantag för marken inom 15-20 meter från Häggån, vilken inte berörs av planområdet.

Natur- och kulturvärden

Några kända fornminnen eller lämningar finns inte inom planområdet. En arkeologisk utredning har vidare utförts och har inte påvisat några tidigare okända lämningar (Länsstyrelsen beslut 1993-04-21).

Planområdet berör i öster strandskyddet för Häggåns dalgång. Ansökan om upphävande av den del (c:a 20-30 meter) som berörs av planen har insänts till länsstyrelsen, som 1993-04-14 beslutat att det aktuella strandskyddet upphävs.

Enligt riksantikvarieämbetets beslut 1987-11-05 utgör Häggåns dalgång ett riksintresse för kulturminnesvärden.

Avgränsningen av bebyggelsen mot det öppna landskapet i dalgången har avgjorts i den fördjupade översiktsplanen för centralorten.

Bebyggelseområden, arbetsplatser

För större delen av planområdet har föreslagits tomter för "Småindustri och hantverk" vilka avser inrymma verksamheter för service- och grossistverksamhet, industrilager, kombinerad tillverkning/handel samt kontorsverksamhet.

Planförslaget har utformats för att medge etablering av företag av varierande storlek och med olika krav på tomtstorlek.

Vid bygglovgivning och vid etablering av verksamheter är det viktigt att beakta de störningseffekter på intilliggande bostadsbebyggelse som verksamheten kan ge upphov till. Störningar kan, enligt bestämmelserna i miljöskyddslagen, medföra krav på inskränkningar i verksamheten.

Häggåns dalgång utgör ett öppet odlingslandskap och den framtida industribebyggelsen blir därmed en brytpunkt mot tätorten, varför byggnaderna nogga bör studeras med hänsyn till den visuella påverkan som uppkommer. Vid iakttagelser gjorda sedan c:a 30 år tillbaka i tiden har konstaterats att vid extrema höga vattenstånd i Häggån kan vattennivån nå upp till c:a +46-meterskurvan. Detta ska iaktas vid grovplanering av tomterna närmast Häggån. Inom området mellan järnvägen och Häggån får ej heller källare anordnas.

Verksamhetsområdet kompletteras i norr med att de två fastigheterna närmast korsningen Fritslavägen-Häggåstrandsvägen läggs ut som område för "Handel, hantverk och kontor".

Gator och trafik, parkeringar

En ny industrigata föreslås anslutas till Fritslavägen i det för siktförhållanden mest optimala läget. Med föreslagen uppröjd sikttriangel mot söder nås siktlängder på c:a 100 meter åt båda håll. Industrigatan avses trafikmata hela verksamhetsområdet söder om järnvägen.

Den nuvarande järnvägsövergången i Häggåstrandsvägens förlängning planeras användas endast för gång- cykel- och mopedtrafik.

Mot Fritslavägen föreslås utfartsförbud från tomtmark med undantag för enbart en utfart mitt på kvarteret norr om järnvägen.

För att undvika att industrigatan blir en smal korridor mellan höga industristaket har en speciell bestämmelse lagts in som reglerar placeringen av eventuella staket till minst fem meter från vägbanan. Detta utrymme skall skyddsplanteras och får ej användas för upplag eller parkering.

All parkering skall anordnas inom tomtmark.

Störningar

Planområdet, som delvis omfattar marken mellan Fritslavägen och järnvägen, är därmed exponerat för trafikbuller. Den industriella verksamheten är till stor del redan etablerad och störs inte av detta. I pågående utredning angående säkerhetsavstånd mellan järnväg och bostäder finns, enligt uppgift från SJ, inga rekommendationer beträffande industribyggnader. Avgörande för deras avstånd till spårmitt bör vara avhängigt verksamhetens känslighet för vibrationer och sättningar. Därför har en bestämmelse införts under "Lov med villkor" som skall förhindra att bygglov ges till buller- och vibrationskänslig industri. Det skall vidare observeras att planområdets närhet till befintliga bostäder gör att verksamheter skall ha en sådan karaktär att de kan samlokaliseras med bostäder enligt "Plats för arbete".

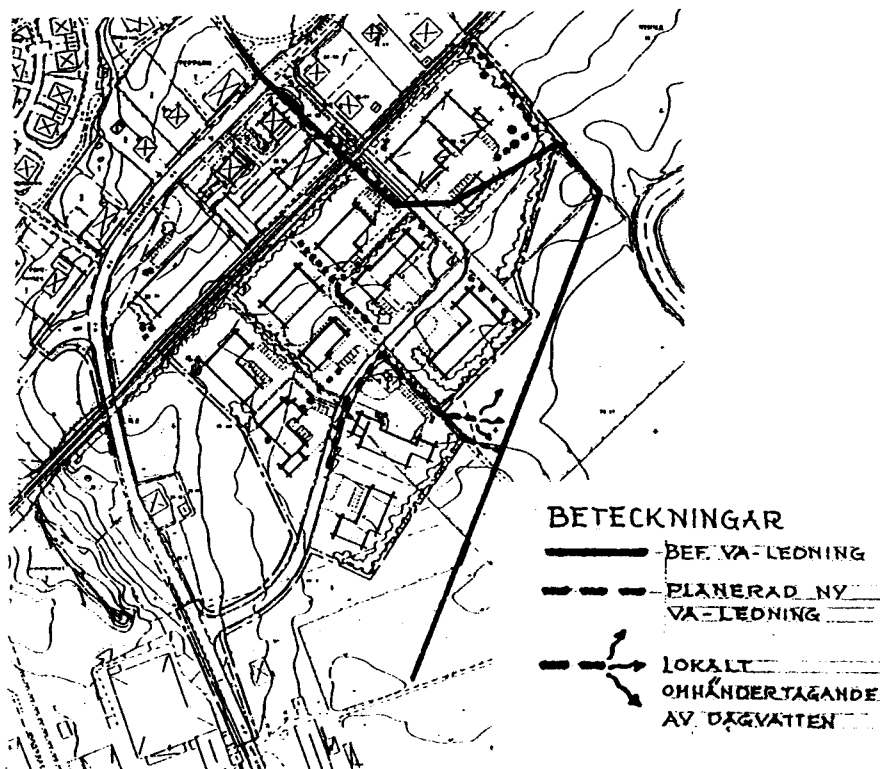
Teknisk försörjning

En ny transformatorstation föreslås inom planområdet.

Som framgår av kartskiss nedan så passeras området av kommunens huvudledningar för vatten och avlopp.

Befintlig bebyggelse är ansluten och inom planområdet finns därmed vissa ledningar, främst i anslutning till Häggåstrandsvägen. Några kapacitetsproblem finns ej för va-anslutning av planerad ny bebyggelse.

Dagvatten från nybebyggelsen planeras att omhändertas lokalt.



Administrativa frågor

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

Ändrad lovplikt

Uppförande av enkla komplementbyggnader är ett område där behovet av förhandskontroll är relativt litet. Detta har därför undantagits från lovplikten.

Med enkla komplementbyggnader avses byggnader av typ kallager, ouppvärmda garage o.dyl. Avsikten är att här inte skall erfordras installationer för vatten, avlopp, uppvärmning och processventilation.

Slopande av bygglovplikten innebär att byggherren själv skall ta ansvaret för att bestämmelserna i Plan- och Bygglagen samt annan tillämplig lagstiftning följs och att erforderliga tillstånd inhämtas.

Kravet på att Yrkesinspektionen skall godkänna åtgärden samt att arbetstagarna har fått tillfälle att yttra sig ligger kvar.

Revidering

Genomförandebeskrivningen har reviderats med att tomterna närmast Häggån, på grund av temporär översvämningsrisk, vid grovplanering före försäljning, delvis ska fyllas upp.

Detaljplan för

NYDAL II, Kinna 26:60 m.fl.

Kinna, Marks kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret

Marks kommun

Kinna 1995-03-22

Reviderad 1995-05-17

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

Följande förvaltningar har genom representanter deltagit i arbetet:

Fastighetskontoret

Gatukontoret

Lantmäteriet

1 INLEDNING

Detaljplaneförslaget har framtagits för att ge möjlighet till nya verksamheter inom småindustri och hantverk inom Nydalsområdet i 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 Kommunfullmäktige.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

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

För järnvägsområdet svarar Statens Järnvägar.

Kommunen är huvudägare för den blivande industrimarken och svarar för fastighetsbildning av tomterna som avstyckas och säljs i takt med efterfrågan. De enskilda köparna svarar därefter för byggnationen inom tomterna.

För elförsörjningen och ny transformatorstation svarar Vattenfall Sjuhärads AB medan Telia AB svarar för teleförsörjningen.

Tidplan

Planförslaget har upprättats efter program godkänt av Kommunstyrelsen 1992-06-02 samt Byggnadsnämndsbeslut 1992-06-17. Därefter har Kommunstyrelsens arbetsutskott vid sammanträde 1994-02-24, §66, beslutat om en minskning av planområdets storlek i väster. Detaljplanen beräknas bli antagen tredje kvartalet 1995.

Utbyggnad av den nya industrigatan med anslutning till Fritslavägen avses ske i anslutning till att etablering av verksamheter inom de nya tomterna sker.

Genomförandetid

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

Genomförandetidens längd motiveras av att efterfrågan på industritomter inte är sådan att samtliga tomter bedöms bli sålda inom de närmaste åren.

3 FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning

De delar av Horndal 2:2 och Kinna 26:8, 26:53, 26:54, 26:60, 26:63, 26:68 och 26:71 samt samf.väg s:72 (Fritslavägen) som skall vara "Allmän plats" i detaljplanen (H-GATA, L-GATA, INDUSTRIGATA ELLER PARK) skall genom fastighetsreglering överföras till en kommunal fastighet, förslagsvis Kinna 26:52.

Ansökan om förrättningen görs av kommunen.

Kommunen styckar succesivt av industritomter efter hand som efterfrågan uppstår. En förväntad uppdelning av olika stora industritomter har redovisats på illustrationskartan. Blir efterfrågan på mindre tomter stor finns möjlighet att bilda s.k. "skafttomter" eller gemensamhetsanläggningar för in- och utfarter.

Genom fastighetsreglering förs mark från Kinna 26:60 till 26:65 för att komplettera befintlig industritomt, Häggåstrands Väveri AB. Genomförande i denna del får inte ske förrän den nya industrigatan byggts ut och tagits i anspråk.

Ansökan om förrättningen görs av ägaren till fastigheten Kinna 26:65.

Ny transformatoromt avstyckas från Kinna 26:60.

Ansökan om förrättning görs av Vattenfall Sjuhärad AB.

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

Inom "y-områden" på fastigheterna Kinna 26:54 och 26:60 ska servitut bildas för att tillgodose behovet av tillfarter till angränsande fastigheter.

4 TEKNISKA FRÅGOR

Tomtmark

Tomterna närmast Häggån ska fyllas upp så att ingen del av tomtmarken ligger lägre än +46-metersnivå. Detta ska ske vid grovplaneringen för försäljning och för genomförandet svarar kommunen.

Gator

En ny industrigata byggs ut med anslutning till Fritslavägen. Vid denna anslutning genomförs en röjning för en siktsektor över trädallén mot söder.

I förlängningen av Häggåstrandsvägen anläggs en gång-, cykel- och mopedväg över järnvägen.

Kommunen svarar för dessa genomföranden och kostnader.

Ledningar

Anslutning av vatten och spillvattenavlopp sker delvis till befintliga ledningar.

Nya ledningar byggs ut i industrigatan och ansluts till kommunens huvudledningar öster om planområdet.

För dagvattnet har planerats ett lokalt omhändertagande.

Parkeringar

Befintliga och nya tomtägare svarar för erforderliga parkeringsanläggningar inom respektive tomt.

5 EKONOMI

Kostnader för olika åtgärder enligt ovan har kalkylerats och det ekonomiska utfallet har redovisats nedan (tusental kronor):

FÖRDELNING

EXPLOATERING

<u>Kostnader</u>	*	*
Mark	1.750	75
Grönytor		10
Gator		1.500
Administration		220
Räntor		<u>220</u>
Summa kostnader:	<u>1.750</u>	<u>2.025</u>

<u>Intäkter</u>	
Mark	<u>1.940</u>
Summa intäkter:	<u>1.940</u>

NETTO EXPLOATERINGEN: -85

VATTEN OCH AVLOPP

Kostnader va-kollektivet	1.090
Intäkter va	<u>1.255</u>
<u>NETTO VA-KOLLEKTIVET</u>	<u>+165</u>

Anm.:

* tidigare finansierade kostnader

** genomförandekostnader

Kalkylen bygger på en intäkt om 60:- kr/kvm vid försäljning av industri-mark. Detta bedöms som ett realistiskt kvadratmeterpris i dagens kon-jukturläge och följer KF:s beslut 1995-01-24. Medger en konjukturupp-gång under genomförandetiden en högre taxa, minskar det totala under-skottet.