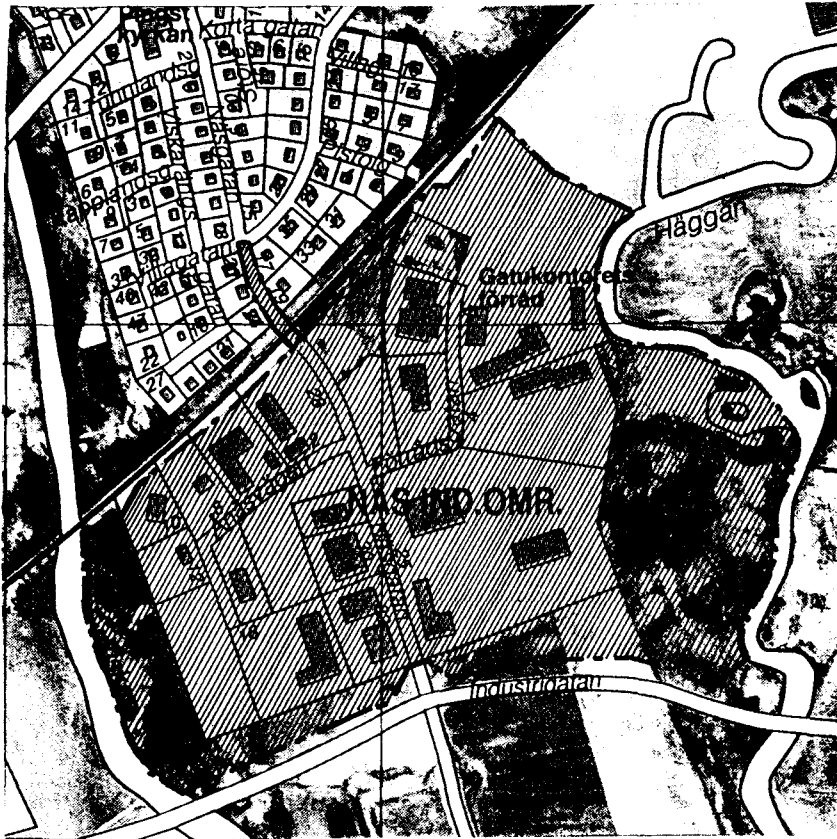




Detaljplan för

NÄS INDUSTRIOMRÅDE

Kinna 24:167 m.fl.

Kinna, Marks kommun, Älvsborgs län

UPPRÄTTAD 1996-04-24

REVIDERAD 1996-09-18

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

LAGA KRAFT 1997-01-02

HANDLINGAR

Antagna handlingar:

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000, upprättad 1996-04-24, reviderad 1996-09-18

Planbeskrivning, upprättad 1996-04-24, reviderad 1996-09-18

Genomförandebeskrivning, upprättad 1996-04-24, reviderad 1996-09-18

Övriga planhandlingar:

Utlåtande daterat 1996-09-04

Illustrationskarta i skala 1:1000, upprättad 1996-04-24, reviderad 1996-09-18

Kartkopia på gällande plan, antagen 1973-03-22

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 1996-04-24, reviderad 1996-09-18

Samrådsredogörelse daterad 1996-02-22

Fastighetsförteckning, daterad 1996-03-05

Geoteknisk undersökning, daterad 1995-12-17

Detaljplan för

NÄS INDUSTRIOMRÅDE

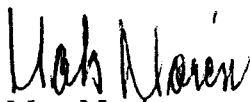
Kinna 24:167 m.fl.

Kinna, Marks kommun, Älvsborgs län

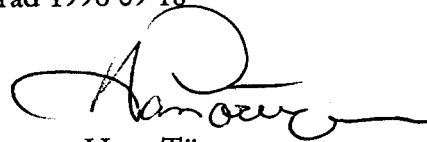
PLANBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1996-04-24

Reviderad 1996-09-18



Mats Noren
planarkitekt



Hans Törngren
planingenjör

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

För området gäller detaljplan från 1973 där markanvändningen har angetts som småindustri. Verksamheten har emellertid succesivt övergått till i huvudsak handel.

Trafiken till och från området har tills nyligen skett över Näsgatan genom bostadsområdet norr om järnvägen. Detta har varit störande för de boende inom Näsområdet. Efter färdigställandet av den nya rv 41 och Hede-motet har möjlighet öppnats att leda trafiken via Industrigatan till området utan passage genom bostadsområdet.

Syftet med detaljplaneändringen är dels att anpassa området för de nya trafikförhållandena, dels att se över markanvändningen så att den anpassas till befintliga förhållanden samt förväntad utveckling av Näs.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet omfattar ett c:a 21 ha stort markområde begränsat i norr av järnvägen, i öster av Häggån, i söder av Industrigatan och i väster av Viskan.

Markägoförhållanden

Huvuddelen av planområdets obebyggda areal (Kinna 24:167) ägs av kommunen. Övrig, för olika verksamheter ianspråktagen mark, ägs, förutom av kommunen, av olika enskilda och bolag.

Markägoförhållandena i detalj 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 verksamhetsområdet för "Industriändamål och lageranläggningar".

Gällande detaljplaner

Planområdet regleras av gällanden detaljplan fastställd 1973-03-22.

Program för planområdet

Ett program har upprättats för planområdet. Detta har 1995-05-03 godkänts av Kommunstyrelsen som underlag för planarbetet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och geotekniska förhållanden

Markytan sluttar svagt mot norr och järnvägen. Mot Viskan i väster och Häggån i öster förekommer delvis branta sluttningar.

Omedelbart söder om planområdet, på andra sidan Industrigatan, har grundundersökning utförts 1966-05-24 av Sjuhäradsbygdens ingenjörskontor.

I utlåtandet här sägs att grunden utgörs av styv lera med något inslag av sand. Bärigheten bedöms vara god. Området bedöms vara lämpligt för industribebyggelse och grundläggningen bör inte innebära några problem därest grundpåkänningen ej tillåts överstiga 15 ton/kvm.

För den sydvästra obebyggda delen av området samt för slänten mot Häggån vid gatukontorets förråd i öster har ny kompletterande geoteknisk undersökning utförts, Öhman & Öhman AB, 1995-12-17.

Denna redovisar för området vid gatukontorets förråd att marken inom tio meter från släntrönen inte får belastas. Detta har beaktats i planförslaget genom att marken minst tio meter från kvartersgränsen getts en speciell bestämmelse och ej tillåts för bebyggelse eller annan belastning. Om inte erosionsskydd utläggs ska bef. förrådsbyggnad flyttas och speciell uppsikt hållas genom kommunens försorg.

För den sydvästra delen av planområdet bedöms inga stabilitetsproblem föreligga men kompletterande geoteknisk undersökning bör dock utföras för varje kommande byggobjekt.

Natur- och kulturvärden

Några kända fornminnen eller lämningar finns inte inom planområdet.

Området är idag till större delen redan exploaterat. Några speciella naturvärden som ska beaktas finns inte inom kvartersmarken. Naturområdena mot Viskan och Häggån är utlagda som "grönområden" i gällande plan och avses till större delen bibehållas som sådana.

Bebyggelseområden, arbetsplatser

Området innehåller idag både handel, bensinstation och småindustri. Kommunens förråd finns också lokaliserat till området. Avsikten är att pågående verksamheter ska kunna fortgå och kompletteras med andra liknande företagsetableringar. Då Näsområdet är det område inom centralorten som kanske bäst annonserar sig mot den nya riksvägssträckningen bör området vara attraktivt för verksamheter som har behov av läget med en nära kontakt med riksvägen.

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

Områdets goda annonsläge invid Industrigatan och med nära kontakt med riksvägen ställer särskilda krav på en representativ utformning och välordnad annonsering. Därför föreslås dels en möjlighet till att uppföra en belyst områdesskylt på höjdplatån väster om Häggån, invid Industrigatan med adressering mot riksvägen och med sådan dimension att den syns från riksvägen. Detta för att annonsera själva områdets läge. Vidare föreslås anordnas en angöringsficka i anslutning till områdets orienteringstavla utmed Näsgatan direkt efter infarten i området från Industrigatan.

Markanvändningen ändras i förhållande till gällande plan så att verksamheter med handel, småindustri och kontor medges för kvartersmarken inom i stort sett hela planområdet. Dessutom görs tillägg för bef. bensinstation vid Lantmännen.

Gator och trafik, parkeringar

Trafiken till och från området har tidigare skett även via Näsgatan norr ifrån över järnvägen. Bron över järnvägen har numera stängts av för biltrafik bl.a. av den anledningen att den inte längre anses säker för kontinuerlig biltrafik. Den föreslås tills vidare endast tillåtas för gång-, cykel- och mopedtrafik. Möjlighet för utryckningsfordon att passera bron bedöms tills vidare dock kunna bibehållas. Bron har så sent som i september i år besiktigats och skadorna är av den art att i rapporten över besiktningen 1995-09-01 förordas att kontroll av bron sker fyra gånger per år.

Bestämmelsen för gcm-trafiken gäller den gamla bron tills den av säkerhetsskäl anses farlig att passera. Därefter ska ställning tas till renovering av bron eller uppförande av en ny bro i samma läge så att gcm-trafiken kan bibehållas.

Gatunätet inom området är i stort utbyggt (Näsgatan, Förrådsgatan och Änäs vägen). För att nå områdets sydöstra del föreslås en ny gata från Näsgatan söder om Lantmännen.

Sedan numera genomfartstrafik för motorfordon på Näsgatan, genom brons avstängning, inte längre är möjlig föreslås en begränsning av utfartsförbuden i kvartersgräns i gällande plan. Vidare föreslås vändplats anordnas på Näsgatan strax söder om järnvägen.

Näsgatan bör också förses med busshållplats i lämpligt läge, förslagsvis framför Lantmännen. Ensidig angöring anses tillräcklig.

All parkering avses ske inom tomtmark. Nuvarande parkeringsytor har i stort illustrerats på illustrationsplanen.

Störningar

Planområdet gränsar till järnvägen i norr och är därmed exponerat för trafikbuller från denna. Verksamheterna 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, buller och sättningar.

Miljökonsekvenser

Områdets verksamheter är som beskrivits redan till större delen etablerade. Planens förslag till markanvändning ger därmed ingen försämring av konsekvenserna för miljön i förhållande till gällande plan. Däremot utgör avstängningen av bron över järnvägen för motorfordon miljövinster beträffande buller och trafiksäkerhet för Näsområdets bostadsbebyggelse norr om järnvägen.

Teknisk försörjning

Inom området finns två befintliga transformatorstationer och en avloppspumpstation.

Områdets befintliga bebyggelse är ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät och kompletterande utbyggnad av ledningsnätet torde endast erfordras i samband med verksamhetsetableringar utmed den föreslagna nya lokalgatan.

Administrativa frågor

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

Lov med villkor

Planområdets närhet till järnvägen Borås-Varberg innebär utöver visst buller att markvibrationer kan förekomma vid tågpassager inom byggnadskvarteren närmast banan. Därför har bestämmelse införts att bygglov får här inte ges för buller och vibrationskänslig verksamhet.

REVIDERINGAR

Planbestämmelsen för skyddsområdet mot Häggån ändras till: "Marken får ej belastas".

Vidare har beskrivning och genomförandebeskrivning kompletterats med att antingen ett erosionsskydd utläggs för ytterkurvan av Häggån mot kommunens förråd eller att förrådsbyggnaden flyttas. Erosionsutvecklingen vid berörd sträcka ska också årligen kontrolleras av kommunen.

Detaljplan för

NÄS INDUSTRIOMRÅDE

Kinna 24:167 m.fl.

Kinna, Marks kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret

Marks kommun

Kinna 1996-04-24

Reviderad 1996-09-18

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

Följande förvaltningar har genom representanter deltagit i arbetet:

Fastighetskontoret

Gatukontoret

Lantmäteriet

Miljökontoret

1 INLEDNING

Trafiken till och från Näsområdet har tills nyligen skett över Näsgatan genom bostadsområdet norr om järnvägen. Efter färdigställandet av den nya rv 41 och Hedemotet har möjlighet öppnats att leda trafiken via Industrigatan till verksamhetsområdet utan passage genom bostadsområdet. Syftet med detaljplaneändringen är dels att anpassa området för de nya trafikförhållandena, dels att se över markanvändningen så att den anpassas till befintliga förhållanden samt förväntad utveckling av Näs.

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 (L-GATA, LOKALGATA, PARK, NATUR).

För järnvägsområdet svarar Statens Järnvägar.

Kommunen är huvudägare för planområdets obebyggda areal (Kinna 24:167). Övrig, för olika verksamheter ianspråktagen mark, ägs, förutom av kommunen, av olika enskilda och bolag.

För elförsörjningen och de två bef. transformatorstationerna svarar Vattenfall Sjuhärad AB medan Telia AB svarar för teleförsörjningen.

Tidplan

Planförslaget har upprättats efter program godkänt av Kommunstyrelsen 1995-05-03 samt Byggnadsnämndsbeslut 1995-09-20.

Detaljplanen beräknas bli antagen fjärde kvartalet 1996.

Avstängning av bron över järnvägen för motorfordon har redan skett.

Nybyggnad av vändplan vid Näsgatan utförs så snart budgeterade medel anslagits efter det att planen vunnit laga kraft.

Utbyggnad av den nya lokalgatan avses ske i anslutning till att etablering av verksamheter inom denna del av området sker.

Genomförandetid

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

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

3 FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning

De delar av Stickspåret 2 och 4 samt samf.väg s:49 (Näsgatan) som skall vara "Allmän plats" i detaljplanen (L-GATA) skall genom fastighetsreglering överföras till en kommunal fastighet, förslagsvis Kinna 24:167 som redan ingår i resterande "Allmän-plats-mark".

Ansökan om förrättningen görs av kommunen.

Kommunen styckar succesivt av nya tomter efter hand som efterfrågan uppstår. En förväntad uppdelning av olika stora tomter har redovisats på illustrationskartan.

Resterande del av Stickspåret 4 och hela Stickspåret 5 samt marken kring nedlagt industrispår läggs samman till en tomt.

Genom fastighetsreglering förs mark från Kinna 24:167 till dels till Förrådet 1 och 2 och dels till Ånäs 1, 10 och 11 för att komplettera bef. tomter.

Ansökan om förrättningarna görs av ägarna till tomterna.

Bef. transformatorrtomter Stickspåret 4 och Kinna 24:167 tryggas genom servitut.

Ansökan om servitutsavtal görs av Vattenfall Sjuhärad AB.

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

Inom "x₁-område" på järnvägsområdet ska servitut bildas för att tillgodose behovet av gång-, cykel- och mopedväg på befintlig eller ny bro över järnvägen.

Inom "x₂-område" på kvartersmark mellan Förrådsgatan och föreslagen ny gata ska servitut bildas för att tillgodose behovet av allmän gång- och cykelförbindelse mellan gatorna.

Föreslaget skyltområde avses kunna användas för annonsering av hela handelsområdet mot nya rv 41. Anordnande av skylten beslutas och bekostas av verksamheterna inom området. Bygglov erfordras.

4 TEKNISKA FRÅGOR

Mark

För ytterkurvan på Häggån inom området för kommunens förråd ska antingen erosionsskydd utläggas eller ska bef. förrådsbyggnad flyttas. Om inte erosionsskydd utläggs ska kommunen årligen hålla speciell uppsikt på erosionsutvecklingen.

Gator

Den nya lokalgatan byggs ut med anslutning till Näsgatan. För att underlätta fordonsvändningar anordnas vändplats på Näsgatan söder om järnvägen.

I anslutning till bef. orienteringstavla vid Näsgatan efter infarten till området från Industrigatan anläggs en uppställningsficka och utanför Lantmännen anordnas busshållplats.

Kommunen svarar för dessa genomföranden och kostnader.

Ledningar

Anslutning av vatten och avlopp för nya tomter sker till befintliga ledningar.

Nya vatten- och spillvattenledningar byggs ut i den nya lokalgatan och ansluts till kommunalt va-nät. Dagvattnet omhändertas här lokalt och släpps i slänten ner mot Häggån.

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	3.330	0
Gator		800
Ev. erosionsskydd		240
Administration		220
Räntor		<u>20</u>
Summa kostnader:	<u>3.330</u>	<u>1.280</u>

<u>Intäkter</u>	
Mark	<u>3.650</u>
Summa intäkter:	<u>3.650</u>

NETTO EXPLOATERINGEN: +2.370

VATTEN OCH AVLOPP

Kostnader va-kollektivet	150
Intäkter va	<u>450</u>
<u>NETTO VA-KOLLEKTIVET</u>	<u>+300</u>

Anm.:

* tidigare finansierade kostnader

** genomförandekostnader

6 REVIDERINGAR

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med att antingen ett erosionsskydd utläggs för ytterkurvan av Häggån mot kommunens förråd eller att bef. förrådsbyggnad flyttas. Om inte erosionsskydd utläggs ska kommunen årligen kontrollera erosionsutvecklingen i området.