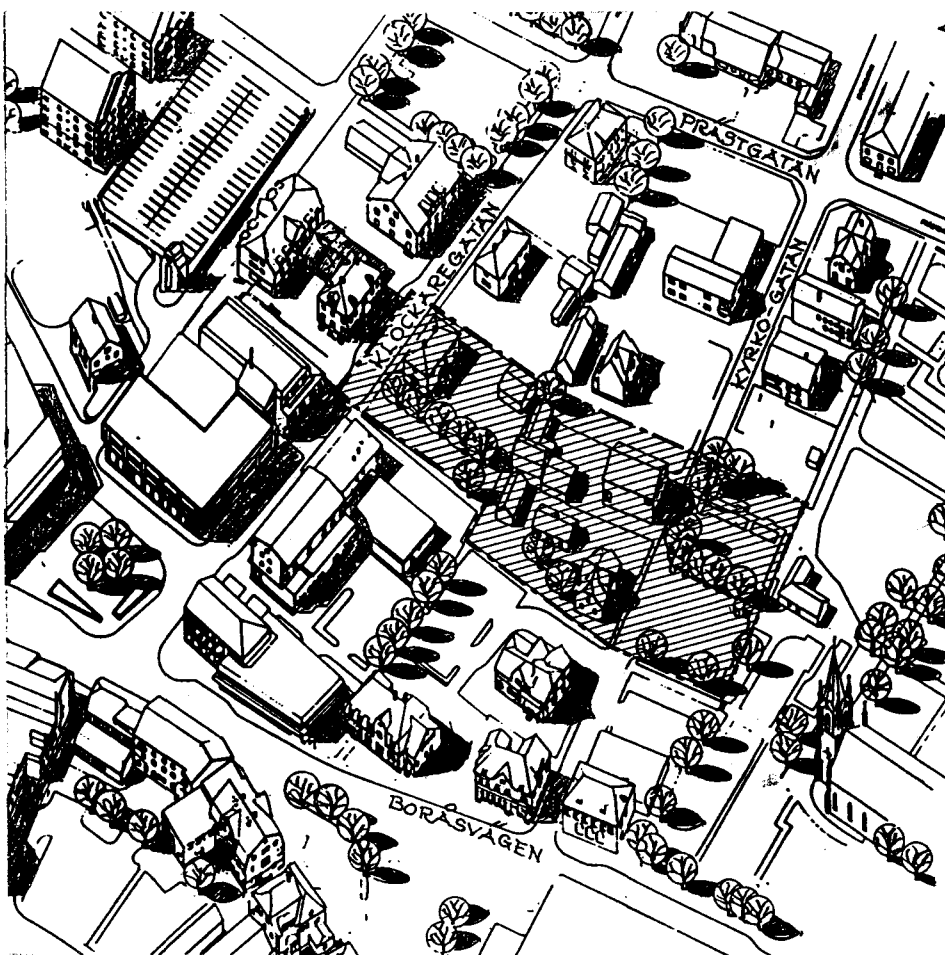




Detaljplan för etapp I

DEL AV HANTVERKAREN M.FL.

Kinna, Marks kommun, Älvsborgs län

UPPRÄTTAD 1997-02-19

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

LAGA KRAFT 1997-10-01

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000, upprättad 1997-02-19

Planbeskrivning, upprättad 1997-02-19

Genomförandebeskrivning, upprättad 1997-02-19

Planförslaget åtföljs av följande handlingar:

Utlåtande daterat 1997-04-08

Övriga planhandlingar:

Illustrationskarta i skala 1:1000, upprättad 1997-02-19

Karta i skala 1:1000, innehållande redovisning av gällande planer, upprättad 1997-02-19

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 1997-02-19

Samrådsredogörelse daterad 1997-01-13

Fastighetsförteckning, daterad 1997-02-18

Resultat av radonmätning daterat 1990-11-06

92/483

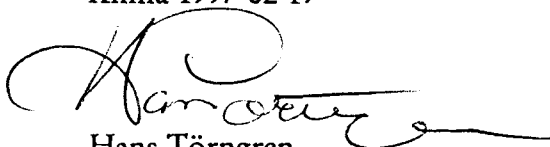
Detaljplan för etapp I

DEL AV HANTVERKAREN M.FL.

Kinna, Marks kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1997-02-19



Hans Törngren
planarkitekt

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen föreslår en gågata mellan Klockaregatan och Kyrkogatan i centrala Kinna. Planen syftar också till att ge förutsättningar för etablering av butiks- och kontorslokaler utmed gågatan.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget centralt i Kinna med begränsning i väster av Klockaregatan och i öster av kyrkogården.

Planområdet omfattar ett c:a 6500 kvm stort markområde.

Markägförhållanden

Kommunen äger Kyrkängen 3, Hantverkaren 8 samt Kinna 24:125, vilken senare omfattar gatumark och parkeringsyta.

Övrig mark är i privat ägo och markägförhållandena framgår mera i detalj av till planförslaget bifogad fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Principer för områdets bebyggande har översiktligt redovisats i "Utredningsplan för Kinna centrum, norra delen", antagen som riktlinjer för kommande detaljplanearbete av Kommunfullmäktige 1986-01-28.

I denna föreslås för kv. Hantverkaren att den småskaliga karaktären med inslag av tidstypiska Kinnahus bevaras. Byggnaderna inom fastigheterna Hantverkaren 3 och 10 är exempel på detta och föreslås bevaras som typisk hantverkarsmiljö.

Vidare föreslås en ny gågata mellan Klockaregatan och Kyrkogatan.

I "Fördjupad del av översiktsplan för Kinna", antagen av Kommunfullmäktige 1990-06-26, hänvisas till ovanstående utredningsplan.

I förslaget till bostadsförsörjningsplan 1996-2000 anges, för planområdet, utbyggnad av 6 lgh år 1996. Planområdet har emellertid sedan detta beslut, i samråd med markägare i området, minskats och föreslås endast ge möjlighet till att inrymma endast en ny lgh för tillsyn och bevakning.

Gällande detaljplaner

Planområdet berör delvis följande gällande detaljplaner (4 st).

Dessa är:

- I Del av kv. Äckrelund m.fl. fastställd 1974-05-27
- II Del av kv. Hantverkaren, fastställd 1957-08-20
- III Kyrkogatan, fastställd 1955-12-29
- IV Kinna, fastställd 1942-04-17

GÄLLANDE FASTIGHETSPLANER

Planområdet berör fastighetsplaner (tomtindelningar) enligt följande:

A 19, Hantverkaren, fastställd 1944-05-15

A 130, Kyrkängen, fastställd 1961-12-22

Program för planområdet

Kommunstyrelsen har 1988-04-06 och 1990-01-09 beslutat om programinriktning för Hantverkaren. Vidare har kommunstyrelsen 1993-02-02 beslutat om en första etapp som underlag för det nu aktuella planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark, vegetation och geotekniska förhållanden

Marken är huvudsakligen plan. Större nivåskillnader finns inte inom planområdet.

Totalstabiliteten bedöms tillfredsställande. Geoteknisk undersökning har inte utförts.

I kvarterets centrala delar liksom utmed gränsen mot kyrkogården finns större träd som är av betydelse för miljön inom kvarteret liksom runt kyrkogården.

Utefter Klockaregatan representerar fastigheterna med sina uppväxta trädgårdar den miljö som eftersträvas att bevaras enligt översiktsplanens intentioner.

Även fastigheten Hantverkaren 10 har en välvårdad trädgård som bör omnämnas i detta sammanhang.

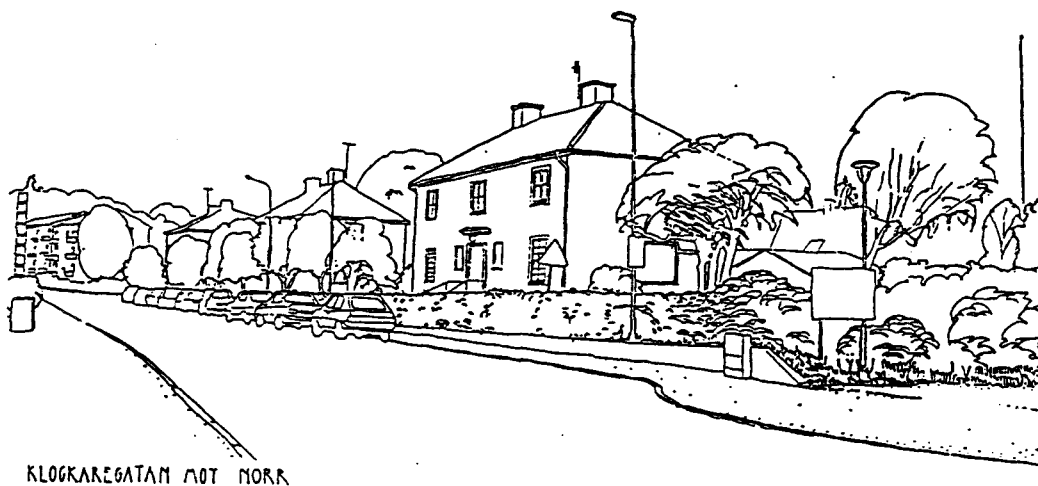
Planområdet ligger inom normalriskområde för radon, varför detta skall beaktas vid grundläggningen av bostadshusen. Bestämmelser om radonskyddat utförande har införts i planen och radonmätningar har utförts i november 1990. Resultaten bifogas planhandlingarna.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar registrerade men det finns som tidigare nämnts ett par värdefulla bebyggelsemiljöer.

Byggnaderna på tomterna Hantverkaren 3, 4 och 5 (varav Hantverkaren 3 ingår i planområdet) är tidstypiska och inte förvanskade genom senare tidens ombyggnader. Även de uppvuxna trädgårdarna kring husen är bevarade med sin ursprungliga karaktär.

Dessa hus med sina trädgårdar (se bild nedan) är viktiga inslag i den miljö som är karaktäristisk för centrala Kinna. Det är därför angeläget att husen får behålla sin exteriör, vilket inte hindrar att olika användningssätt kan komma i fråga.



Det är också viktigt att husen även framledes omges av grönska så att inte hela den omgivande ytan hårdgörs genom asfaltering eller dylikt.

Den ursprungliga stora trädgården för Hantverkaren 3 har i planförslaget minskats något för att dels möjliggöra en rationell exploatering av kvarterets inre del och dels för att ge plats för gågatan genom kvarteret. Runt huset har dock tillräckligt tomtutrymme avsatts för att miljökvaliteterna skall kunna bibehållas.

Fastigheten Hantverkaren 10 har liknande kvaliteter och bör därför behandlas med samma uppmärksamhet i miljöfrågorna.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Offentlig och kommersiell service

Området har ett centralt läge. Olika servicefunktioner såsom butiker, post, banker, kyrka, kommunalhus, apotek, busshållplatser m.m. finns inom gångavstånd. Vidare ligger en LM-skola, Strömskolan, strax nordväst om planområdet. Kvarteret är därför väl lämpat för inslag av bostäder, även om inte denna etapp föreslås innehålla mer än en ny sådan. Närviken till dagcentralfunktionen i kv. Lärkan samt äldreverksamheten i kv. Trasten gör Hantverkaren väl lämpad även för äldreboende. Inom parkeringsområdet finns en nyuppförd allmän toalettbyggnad.

Bostäder

Inom planområdet finns två bef. bostadshus, Hantverkaren 3 och 10. Några nya bostäder föreslås som nämnts inte förutom möjlighet att inreda en lägenhet inom Hantverkaren 9 för tillsyn och bevakning.

Arbetsplatser, butiker

Den nya bebyggelsen är i första hand avsedd att inrymma en centrumbebyggelse för handel och kontor.

Utefter den nya gågatan mellan Klockaregatan och Kyrkogatan föreslås en ny byggrätt för den befintliga elektriska firman inom Hantverkaren 9.

För huvudbyggnaden inom Hantverkaren 10 föreslås att byggrätten ska inrymma "bostäder, handel och kontor". I uthuset finns redan idag en butik intill den planerade gågatan. Planförslaget medger här en utökning av butiksytan.

Vidare föreslås en ny byggrätt i två våningar inom Hantverkaren 3 för handel och kontor.

Torghandeln som bedrivits på parkeringen vid Kyrkogatan föreslås kunna tillåtas även framdeles inom "P-området".

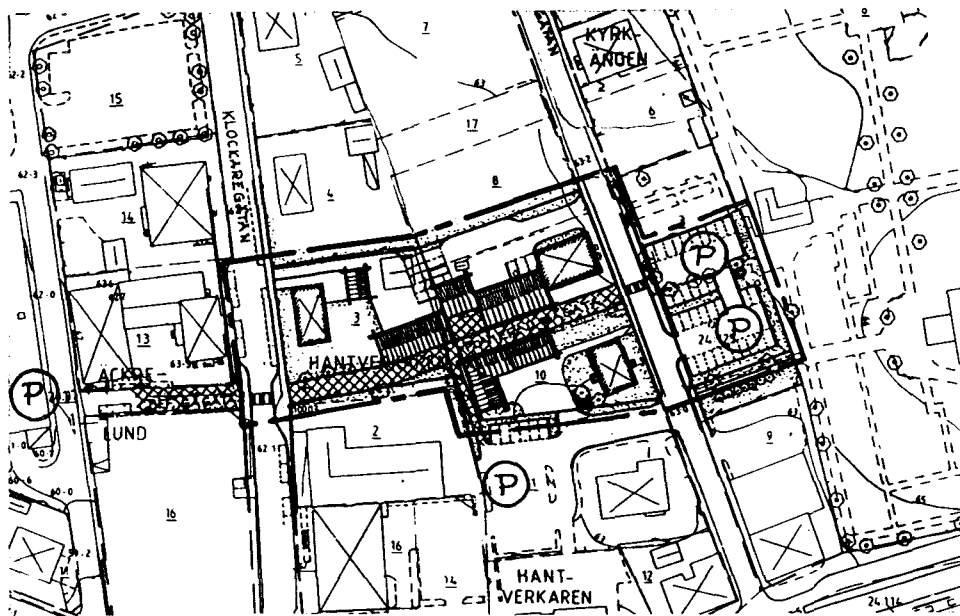
Genom de i planförslaget anvisade möjligheterna bör förutsättningar finnas för att gågatan skall kunna utvecklas till ett attraktivt butiksstråk och en miljömässig förbättring av Kinna centrum.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunätet inom och i anslutning till planområdet är utbyggt och enligt översiktsplanen (fördjupad del över Kinna) skall gatorna bibehållas. Kyrkogatan är enkelriktad norrut.

Ett nytt inslag i gatubilden är den planerade gågatan mellan Klockaregatan och Kyrkogatan. I den tidigare utbyggnaden för Äckrelund har gågatan givits en fortsättning från Klockaregatan till Enelundsvägen och parkeringshuset där.

Avsikten är att sammanbinda denna bef. parkeringsanläggning med parkeringen inom kv. Kyrkängen så att tillgängligheten till butikerna utmed Klockaregatan och Kyrkogatan förbättras samt att ytterligare butiks-etableringar längs gågatan möjliggörs. Om gågatan dessutom utformas omsorgsfullt vad gäller ytbeläggning, belysning och planteringar, på samma sätt som genom Äckrelund, finns förutsättningar för att denna nya del också skall bli ett attraktivt affärsstråk.



Parkeringar

Föreslagna nybebyggelse inom planområdet genererar ett behov av c:a 25 biluppställningsplatser, varav c:a 13 kan anordnas inom den egna tomtmarken. Resterande 12 platser måste anordnas inom kvartersmark för parkering vid Kyrkogatan eller på annan mark inom 200 meter från de aktuella byggrätterna.

Den del av Kyrkogatans parkering som ingår i planområdet rymmer c:a 34 platser. Dessutom finns plats för ytterligare c:a 20 biluppställningsplatser norr därom.

Om parkeringsytan överförs till kvartersmark (P-område), i stället för att dela upp den i en allmän del och en kvartersmarksdel, skulle det ge full täckning för nu planerad bebyggelse samt ge en reserv på totalt 42 platser för framtida nybebyggelse i närheten.

En sådan lösning har därför föreslagits i det här framlagda detaljplaneförslaget men detta ändrar det uttalade målet i centrumplanen att den allmänna delen av parkeringsytan ska innehålla c:a 42 platser.

Störningar

Planområdet är genom sitt centrala läge utsatt för störningar från trafiken, men varken bullerstörningar eller avgasbelastning bedöms vara av den omfattningen att området är olämpligt för föreslagna verksamheter.

Teknisk försörjning

Befintliga va-ledningar i Kyrkogatan och Klockaregatan har kapacitet för den planerade nybyggnationen.

Gatukontoret anvisar anslutningspunkter.

En transformatorstation har uppförts vid parkeringen inom kv. Kyrkängen nordost om planområdet.

Administrativa frågor

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

Detaljplan för etapp I

DEL AV HANTVERKAREN M.FL.

Kinna, Marks kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1997-02-19

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 föreslår en gågata mellan Klockaregatan och Kyrkogatan i centrala Kinna. Planen syftar också till att ge förutsättningar för etablering av butiks- och kontorslikaler utmed gågatan.

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 gågata).

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

För exploatering norr om gågatan erfordras markköpsavtal med kommunen betr. Hantverkaren 8.

För elförsörjningen svarar Vattenfall Sjuhärad AB medan Telia AB svarar för teleförsörjningen.

Tidplan

Planförslaget har upprättats efter program godkänt av Kommunstyrelsen 1993-02-02.

Detaljplanen beräknas bli antagen 2:a kvartalet 1997.

Igångsättningstid för de olika åtgärderna för planens genomförande beräknas till våren 1998. Åtgärder i kommunal regi är följande:

Utbyggnad av gågata mellan Klockaregatan och Kyrkogatan med förbindelse till parkeringen inom fastigheten Hantverkaren 11.

Genomförandetid

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 överföras till en kommunal fastighet, förslagsvis Kinna 24:125. Detta berör delar av Hantverkaren 3, 9, 19 och 20 samt Kyrkängen 3.

Ansökan om fastighetsreglering görs av kommunen.

För att bilda en fastighet för befintlig och ny bebyggelse utmed Kyrkogatan, inom "HK"-området, skall Hantverkaren 9 utvidgas med ett område av Hantverkaren 8 genom fastighetsreglering.

Ansökan om denna fastighetsreglering görs enligt avtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

Detaljplanen medger vidare en delning av Hantverkaren 10 i två fastigheter genom avstyckning. Om detta genomförs skall den västra lotten, "HK"-området, erhålla utfartsservitut på befintlig körväg inom pareringsområde Hantverkaren 11.

Vidare medger detaljplanen en delning av Hantverkaren 3 i två fastigheter, en för bef. bostadshus och en tillsammans med Hantverkaren 18 ny byggrätt, "HK"-område, utmed gågatan.

Ansökan om dessa fastighetsregleringar görs av fastighetsägarna, Hantverkaren 3 och 18.

Fastighetsplan

Ändringen av detaljplanen medför att 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 19), Hantverkaren, fastställd 1944-05-15
Ändrad tomtindelning (A 130), Kyrkängen, fastställd
1961-12-22

Om fastighetsbildningen inom kvarteren inom detaljplanen inte kan lösas med stöd av avtal så finns möjligheten att då upprätta ny fastighetsplan för att trygga genomförandet.

4 TEKNISKA FRÅGOR

Gator

Gatorna runt planområdet är redan utbyggda. Den föreslagna nya gågatan och gångförbindelsen mot bef. parkering inom Hantverkaren 11 byggs ut enligt förslaget.

Ledningar

Anslutning av vatten och avlopp sker till befintliga ledningar i Klockaregatan och Kyrkogatan.

Parkeringar

Parkeringsytan utmed Kyrkogatan är befintlig och avses i nuläget inte kompletteras.

För nybyggnationen erforderliga platser försäljs till fastighetsägarna till de nybildade tomterna norr om gågatan samt Hantverkaren 10.

5 EKONOMI

Kostnader för olika åtgärder enligt ovan har kalkylerats och det kommunalekonomiska utfallet är redovisat nedan (tusental kronor):

FÖRDELNING

Kostnader

Mark	350
Gator	650
Administration	130
Räntor	35
Summa kostnader:	1.165

Intäkter

Mark	20
Parkeringsplatser, 12 st a' 40'	480
Summa intäkter:	500

NETTO EXPLOATERINGEN: -665

I samband med framtida bygglov enligt planförslaget uttas planavgifter för Hantverkaren 3, 9 och 10.

VATTEN OCH AVLOPP

Kostnader va-kollektivet	100
Intäkter	<u>180</u>
<u>NETTO VA-KOLLEKTIVET</u>	<u>+80</u>

6 AVTAL

Avtal ska upprättas med respektive fastighetsägare för köp av de parkeringsplatser som erfordras för respektive nybyggnation, utöver bilplatser som ryms inom egna tomten.