



● **Detaljplan för Etapp II**

● **DEL AV HANTVERKAREN**

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

UPPRÄTTAD 1998-07-10

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

LAGA KRAFT 1998-11-26

HANDLINGAR

Karta i skala 1:1000, upprättad 1998-07-10, innehållande:
plankarta med bestämmelser
illustrationskarta

Karta i skala 1:1000, upprättad 1998-07-10, innehållande:
grundkarta
redovisning av gällande planer

Planbeskrivning, upprättad 1998-07-10

Genomförandebeskrivning, upprättad 1998-07-10

Övriga planhandlingar

Samrådsredogörelse daterad 1998-10-15

Fastighetsförteckning, daterad 1998-08-28

● **Detaljplan för Etapp II**

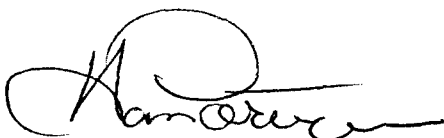
DEL AV HANTVERKAREN

● **Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län**

PLANBESKRIVNING

●
● **Stadsarkitektkontoret
Marks kommun**

Kinna 1998-07-10



**Hans Törngren
planarkitekt**

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Kommunstyrelsen beslutade 1992-11-25 att planeringen av kv. Hantverkaren i Kinna skulle uppdelas i tre etapper. 1997-10-01 vann den första etappen laga kraft. I samband med beslut om Villa Jonsbos försäljning har därefter kommunstyrelsen beslutat att planeringen för etapp II skulle inledas så att den tilltänkta användningen av Jonsbos fastighet säkerställs.

I planeringen ska även befintliga förhållanden för övriga byggnader permanentas samt dess kulturhistoriska värde säkerställas.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget centralt i Kinna i hörnet av Boråsvägen och Kyrkogatan.

Detaljplanens areal är ca 0,4 ha.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar i huvudsak tre fastigheter, Hantverkaren 11, 12 och 13.

Ägare är resp. Marks kommun, Ingrid Kristina och Lennart Karlsson samt Marks Bostads AB.

Övrig mark

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I "Utredningsplan för Kinna centrum, norra delen", antagen av kommunfullmäktige 1986-01-28, föreslås att den småskaliga karaktären med inslag av tidstypiska Kinnahus bevaras.

I fördjupad del av översiktsplanen för Kinna, antagen av kommunfullmäktige 1990-06-26, hänvisas till denna utredningsplan.

Detaljplaner

Detaljplanen för den första etappen, omedelbart norr om det nu aktuella planområdet, följer riktlinjerna med småskalig karaktär, vilket också genomsyrar det här framlagda planförslaget.

Planområdet berör delvis 4 st gällande detaljplaner.

Dessa är:

- I Del av Lövasområdet, fastställd 1985-07-11
- II Kv. Köpmannen m.fl., fastställd 1977-02-23
- III Kyrkogatan, fastställd 1955-12-29
- IV Kinna, fastställd 1942-04-17

Fastighetsplaner

Planområdet berör 1 st gällande fastighetsplan (tomtindelning):

- A 19 Hantverkaren, fastställd 1944-05-15

Planprogram

Något program har inte upprättats för planområdet då planförslaget i stort endast avser att reglera befintliga förhållanden.

Vidare avses planärendet handläggas enligt bestämmelserna för "Enkelt planförfarande" enligt PBL, då förslaget anses vara av begränsad betydelse och markanvändningen överensstämmer med översiktsplanen. Planen bedöms inte heller beröra sådana frågor som är av intresse för allmänheten eftersom förslaget, där det berör "allmän-plats-mark", endast reglerar redan befintliga förhållanden.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark, vegetation och geotekniska förhållanden

Marken är i huvudsak plan utan större nivåskillnader.

Totalstabiliteten bedöms tillfredsställande. Geoteknisk undersökning har inte utförts inom själva planområdet men inom andra delar i centrala Kinna visas tämligen entydigt stabila jordartsförhållanden. Dessa undersökningar visar på halvfast lagrad finsand (grovmå) med inslag av grus och silt till stora djup. Grundvatten har ej påträffats i öppna rör ner till 8 meter.

Med sina uppväxta trädgårdar representerar tomterna den miljö som eftersträvas att bevaras enligt översiktsplanens intentioner.

Några nya byggrätter har inte lagts ut i området men vid eventuella framtida ersättning av byggnader ska det observeras att planområdet ligger inom normalriskområde för radon, varför detta då ska beaktas vid grundläggning av ersättningshus. Bestämmelser om radonskyddat utförande har införts i planen.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Byggnadskultur

Byggnaderna i planområdet är med sina trädgårdar ett viktigt inslag i den miljö som är karaktäristisk för centrala Kinna, varför det är angeläget att husen får behålla sina exteriör. Detta hindrar inte att olika användningssätt kan komma i fråga. Det är i sammanhanget emellertid viktigt att husen även framdeles omges av grönska så att inte hela den omgivande ytan hårdgörs genom asfaltering eller dylikt. Bestämmelse om bevarande av husens exteriör har införts i planförslaget.

Markanvändning

Området har ett mycket centralt läge och den befintliga bebyggelsen är därför avsedd att även fortsättningsvis inrymma centrumverksamheter som handel, kontor och serviceverksamheter. Läget med stark trafik på Boråsvägen och Kyrkogatan samt parkeringsytan i det inre av kvarteret gör området mindre lämpligt för bostäder, varför några sådana inte föreslås i förslaget. Möjligen kan någon enstaka lägenhet för bevakning och fastighetsskötsel tillåtas.

Gator och trafik

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

Nyligen har en gågata utbyggt genom kvarteret Hantverkaren norr om planområdet. Denna sammanbinder parkeringsytan inom planområdet med parkeringar vid Kyrkogatan och Enelundsgatans parkeringsanläggning. Tillgängligheten för planområdet har därmed förbättrats.

Parkeringar

Någon nybebyggelse har inte föreslagits inom planområdet men ändrade användningssätt kan generera nya behov av uppställningsplatser i framtiden.

Den parkeringsyta som inryms i förslaget är anlagd för c:a 24 uppställningsplatser och avses inte ändras.

Inom tomten Hantverkaren 13 finns 10 markerade biluppställningsplatser.

Teknisk försörjning

Bebyggelsen inom planområdet är ansluten till befintliga kommunala va-ledningar i Boråsvägen och Kyrkogatan.

Störningar

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

Administrativa frågor

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

Dnr 98/218

● Detaljplan för Etapp II

DEL AV HANTVERKAREN

● Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

● Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1998-07-10

● Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsarkitektkontoret genom planarkitekt Hans Törngren.

Följande förvaltningar har genom representanter deltagit i arbetet:

Fastighetskontoret
Gatukontoret
Kommunkansliet
Lantmäterimyndigheten
Miljökontoret

1 INLEDNING

Detaljplanen syftar till att reglera befintliga förhållanden samt säkerställa en tilltänkt användning för Villa Jonsbo. Vidare ska byggnadernas kulturhistoriska värde säkerställas.

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

Huvudman för allmänplatsmark (LOKALGATA) ska kommunen vara.

För åtgärder på kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare.

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

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under 1:a kvartalet 1999.

Genomförandetid

Genomförandetiden har i planen angivits till 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

3 FASTIGHETS RÄTT

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering ska de områden som är "allmän plats" i detaljplanen överföras till kommunal fastighet, förslagsvis Kinna 24:125. Detta berör delar av Kyrkängen 9 och 10.

Vidare avstyckas en tomt kring Villa Jonsbo från Hantverkaren 11 för försäljning. Ansökan om fastighetsregleringar görs av kommunen.

För att anpassa fastigheterna till bef. förhållanden ska Hantverkaren 12 och 13 kompletteras med områden av Kinna 24:125, som enligt gällande plan är "allmän plats, gata", men som i praktiken fungerar som tomtmark.

Ansökan om fastighetsreglering görs av fastighetsägarna.

Allmänhetens tillgång till gångväg ska säkras inom s.k. "x-område".

Marken inom s.k. "y-område" ska säkras för att vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter.

Ansökan om fastighetsbildningsåtgärder görs av kommunen.

Fastighetsplan

Ändringen av detaljplanen medför att delar av gällande fastighetsplan inte kommer att överensstämma med detaljplanen. Antagandet av detaljplanen medför därför att nedanstående fastighetsplan upphävs där den berörs av planändringen:

Tomtindelning (A 19), Hantverkaren, fastställd 1944-04-15.

4 TEKNISKA FRÅGOR**Gator och ledningar**

Gator och va-ledningar runt planområdet är befintliga och erfordrar inga kompletteringar med anledning av planförslaget.

Parkeringar

Parkeringsytan i det inre av kvarteret är befintlig och avses inte förändras.

För ändrad tomtanvändning erforderliga nya platser, som inte kan tillgodoses inom egen tomtmark, försäljs till fastighetsägarna.

5 EKONOMI

För planändringen och delar av fastighetsregleringen svarar kommunen. För åtgärder inom de egna tomterna svarar respektive fastighetsägare.

De kommunalekonomiska kostnaderna har kalkylerats och utfallet är redovisat nedan (tusental kronor):

FÖRDELNING:Kostnader

Mark	800
Planläggning	61
Förrättningskostnader	45
Räntor	50
<u>Summa kostnader:</u>	<u>956</u>

Intäkter

Mark	880
Parkeringsplatser 3 st á 40	120
<u>Summa intäkter:</u>	<u>1.000</u>

NETTO PLANOMRÅDET**44**

För va-kollektivet bedöms varken kostnader eller intäkter tillkomma på grund av detaljplaneändringen.

6 AVTAL

Vid bygglov för ändrad användning ska avtal upprättas med resp. fastighetsägare för köp av de parkeringsplatser som kan erfordras utöver bilplatser som ryms inom den egna tomten.