



Detaljplan för område vid

TRAFIKPLATS KINNA

Kinna 24:102 m.fl.

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

UPPRÄTTAD 1998-09-16

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

Laga kraft 1999-03-03

ANTAGNA HANDLINGAR

Karta i skala 1:1000, upprättad 1998-09-16, innehållande:
Plankarta med bestämmelser
Illustrationskarta

Karta i skala 1:1000, upprättad 1998-09-16, innehållande:
Redovisning av gällande planer
Grundkarta

Planbeskrivning, upprättad 1998-09-16

Genomförandebeskrivning, upprättad 1998-09-16

Övriga planhandlingar:

Planprogram antaget 1996-06-04

Samrådsredogörelse daterad 1998-03-18

Utlåtande daterat 1998-09-08

Fastighetsförteckning, daterad 1998-06-12

Detaljplan för område vid

● TRAFIKPLATS KINNA

Kinna 24:102 m.fl.

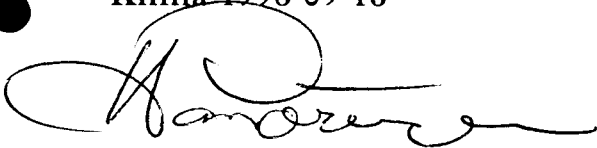
● Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

● Stadsarkitektkontoret

Marks kommun

● Kinna 1998-09-16



Hans Törngren
planarkitekt

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen har tillkommit för att pröva möjligheterna för en lokalisering av en bensinstation med ev. anslutande matservering i området för och kring nuvarande "Villa Särila".

Vidare ska markanvändningen för befintlig bebyggelse öster därom ses över och tomtytorna anpassas till befintliga förhållanden.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget öster om och i omedelbar anslutning till "Trafikplats Kinna" vid den nya sträckningen av riksväg 41.

Planområdet omfattar ett c:a 1,3 ha stort markområde.

Markägförhållanden

Marken ägs i huvudsak av kommunen. Fastigheterna Daltorp 4 - 7 samt Kinna 24:130 tillhör privata markägare.

Markägförhållandena framgår i detalj av till planförslaget bifogad fastighetsägareförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I fördjupad del av översiktsplanen för centralorten Kinna, antagen av kommunfullmäktige 1990-06-26, är planområdet redovisat för "Serviceändamål".

Detaljplaner

Planområdet omfattas helt av stadsplan för "Riksväg 41 i ny sträckning genom Kinna samhälle", fastställd 1987-03-20, vilken anger markanvändning för "handelsändamål".

Fastighetsplaner

Någon gällande fastighetsplan berör inte planområdet.

Program för planområdet

Ett program har upprättats för planområdet och detta har 1996-06-04 antagits av kommunstyrelsen som underlag för planarbetet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består i huvudsak av etablerade tomtor med trädgårdsanläggningar och hårdgjorda gårds- och körytor. Mot Häggån finns slänter med gräsytor och lövskogsbestånd.

Geotekniska undersökningar som berör planområdet har utförts 1986-03-24 av GF. Vidare har undersökningar utförts för Almedals Fabriker, omedelbart söder om planområdet, av Bo Alte AB 1979-10-02. Undersökningarna har visat att stabiliteten i huvudsak är godtagbar.

Normalt finns dock en zon närmast slänterna med låg dränerad stabilitet. I anslutning till Häggån finns erosionskänslig jord med risk för stabilitetsförsämring på grund av utglidningar i ån. Partiet närmast bakom slänten i strandlinjen får ej bebyggas, fyllas upp eller belastas på annat sätt. Ej heller bör nya ledningsdragningar utföras i denna zon.

För att förhindra att stabiliteten på sikt försämras bör stränderna, enligt undersökningarna, förses med erosionsskydd. Detta har också skett.

Särskilda bestämmelser har införts på plankartan beträffande slänt och släntkrön samt belastningar.

Kompletterande tekniska undersökningar ska utföras för varje nytt objekt inom "HK-området". Befintliga hus kan emellertid ligga kvar liksom gångvägar och ledningar inom denna zon.

Markanvändning, Bebyggelseområden

Planområdet indelas i två användningsdelar.

En tomt som omfattar den befintliga byggnaden (Villa Särila) och tillfarten till området. Användningssättet för denna tomt har satts till "Bilservice", med avsikten att ge utrymme för bensinstation.

Öster om Villa Särila-tomten, på andra sidan tillfartsvägen, har för befintlig bebyggelse (två tomter) samt en ny tomt, närmare riksvägen, föreslagits "Handel och Kontor". Den nya tomten är avsedd att kunna användas för vägre restaurang.

Övrig mark inom slänterna mot Häggån har betecknats "NATUR". Det är viktigt att den befintliga vegetationszonen i detta område bibehålls.

Villa Särila finns redovisad i "Kulturhistorisk utredning, Häggåns dalgång" som "villa från 1880-talet i tidstypiskt utförande och av betydande värde ur miljömässig synpunkt". Kommunen har också sedan länge sökt en lämplig användning för byggnaden i avsikt att bevara den, men misslyckats.

Inför upprättandet av planprogrammet har därför kommunstyrelsens arbetsutskott 1995-11-02, beslutat att villan inte behövde bevaras. Dokumentation ska dock i så fall ske innan huset rivs.

Gator och trafik

Trafiklederna kring planområdet är befintliga och utgörs av den nya rv 41 i norr, avfarten mot Kinna i väster och Lyddevägen i söder.

Gränserna mellan kvartersmark och gatumark har justerats i förhållande till tidigare plan så att vägslänterna i sin helhet ingår i gatumarken.

Tillfartsvägen till planområdets tomter från Lyddevägen ingår i kvartersmarken för "Bilservice" och har getts bestämmelser som gör den tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter samt för allmän gång- och cykeltrafik.

Gång- och cykelvägar

I östra delen av planområdet leder en befintlig gång- och cykelväg från Lyddevägen norrut under riksvägen och järnvägen in mot centrum. Passagen under järnvägen är endast utförd som gångtunnel med trappor upp mot centrum och med plats för cykeluppställning i vardera ändan. Från GC-vägen finns vidare en gångväg via en spång över Häggån till industriområdet i kv. Vävaren i öster.

Från den befintliga gc-vägen föreslås en ny förbindelse upp i planområdet för kontakterna mot centrum. Den nya förbindelsen får på grund av terrängförhållandena en medellutning på c:a 8 procent. Området kan dock nås med mindre lutningsförhållanden genom att fortsätta gc-vägen från vägtunneln ner mot Lyddevägen och därifrån upp i området.

Parkeringar

All erforderlig parkering ska kunna ske på tomtmark.

Utformning

Då området har ett exponerat läge utmed den nya rv 41 och avfarten till Kinna bör utformningsfrågorna för den nya bebyggelsen särskilt beaktas i samband med exploateringen av området. Utformningen ska bestämmas i samråd med kommunen. Som underlag för utformningen av en eventuell vägrestart eller annan användning med publika utrymmen krävs, i samband med bygglovet, att en riskanalys utförs med tanke på närheten till riksvägen.

Störningar, skyddszoner

I samband med planarbetet för nya rv 41 utfördes bullerutredningar för bl.a. det nu aktuella planområdet. För tomten kring Villa Särila visar utredningen, för en-våningsbebyggelse och med ett tre meter högt bullerplank mot riksvägen, en ljudnivå på 51 dB(A). För den nordligaste byggrätten för "Handel och kontor" visar samma utredning ljudnivåerna 54 dB(A) för en första våning samt 68dB(A) för en andra våning.

För en verksamhet som vill annonsera sig ut mot riksvägen är uppförande av bullerplank en mindre lyckad lösning. Bullernivåerna är inte högre än att det är tekniskt/ekonomiskt möjligt att ge byggnadernas fasader den dämpning som erfordras för att ljudnivån inomhus inte ska överstiga 35 dB(A). Bestämmelser om detta har därför införts i planen. Den verksamhet som här avses bedrivs utomhus, huvudsakligen tankning, bilvård och eventuell uteservering bedöms tåla beräknade ljudnivåer.

Enligt Sprängämnesinspektionens allmänna råd om bensinstationer rekommenderas minst 25 meter mellan stationens lossningsplats för bensintankfordon till s.k. "A-byggnader" (bostäder, kontor m.m.). Detta avstånd ryms väl inom den aktuella tomten.

Teknisk försörjning

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till kommunens vatten- och avloppsnät.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplaneförslaget är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Dnr 96/165

Detaljplan för

TRAFIKPLATS KINNA

Kinna 24:102 m fl

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

Kinna 1998-09-16

Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsarkitektkontoret genom Hans Törngren
Följande förvaltningar har genom representanter deltagit i arbetet:

Fastighetskontoret
Gatukontoret
Lantmäterimyndigheten
Miljökontoret

1 INLEDNING

Detaljplanen har tillkommit för att pröva möjligheterna för en lokalisering av en bensinstation med ev. anslutande vägkrog i området för nuvarande "Villa Särila". Vidare ska markanvändningen för befintlig bebyggelse öster därom ses över och tomttytor ska anpassas till befintliga förhållanden.

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 (H-GATA, GC-VÄG och NATUR).

För *exploatering* av föreslagna byggrätter inom de i planområdet ingående fastigheterna svarar de enskilda fastighetsägarna. För tomten kring "Villa Särila" samt del av den obebyggda tomten inom "HK"-området erfordras markköpsavtal med kommunen.

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 4:e kvartalet 1998. Därefter kan erforderliga markköpsavtal samt de fastighetsregleringar och utbyggnader som planen medger genomföras.

Markägarna tar initiativet till dessa.

Kringliggande trafikleder är tidigare utbyggda. Tillkommande gc-väg upp i planområdet ska anläggas i anslutning till att den planerade användningen av "Villa Särila-tomten" kommer till stånd.

Genomförandetid

Genomförandetiden har i planen angivits till 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

3 FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering förs mark från Kinna 24:106 och samf. s:46 till del av Kinna 24:102 för att bilda denna tomt(GI).

Genom fastighetsreglering förs mark från Kinna 24:106 och samf. s:46 till Daltorp 5, 6 och 7.

För att bilda en fastighet för ny bebyggelse inom "HK"-området ska Kinna 24:97 utvidgas med ett område av Kinna 24:102.

Genom fastighetsreglering ska de områden som är "allmän plats" i detaljplanen överföras till en kommunal fastighet, förslagsvis Kinna 24:130.

Detta berör delar av Kinna 24:97, 24:102 och 24:106 samt Daltorp 6 och 7.

Allmänhetens tillgång till gång- och cykelväg ska säkras inom s.k. "x-område".

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

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

Ansökan om fastighetsbildningsåtgärder görs av Marks kommun.

4 TEKNISKA FRÅGOR

Gator

Samtliga gator kring planområdet är redan utbyggda. Tillfartsvägen till området från Lyddevägen är befintlig, men ingår i kvartersmarken för "Bilservice", vars blivande ägare därmed ska ha skötselansvaret.

Gång- och cykelvägar

Gc-vägen från Lyddevägen under nya rv 41 är utbyggd. För utbyggnad av anslutande gc-väg upp i området svarar bilvårdsanläggningen för en tredjedel och kommunen för två tredjedelar av kostnaden.

Ledningar

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten- och avloppsnät och ny avsättning görs för den föreslagna nya tomten inom "HK"-området.

För befintliga kommunala va-ledningar har s.k. u-områden utlagts.

Parkeringar

All erforderlig parkering avses kunna ske på tomtmark och ska anläggas av användarna.

5 AVTAL

Ramavtal har upprättats med tilltänkt användare av tomten kring nuvarande Villa Särta för reglering av kostnaderna för detaljplanen och genomförandet.

Avtalet ska godkännas av kommunen innan detaljplanen antas.

6 EKONOMI

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

FÖRDELNING

Exploatering

Kostnader

	*	**
Mark	900	0
GC-väg		150
Adminstration		120
Räntor		<u>117</u>
S:a kostnader:	900	<u>387</u>

Intäkter

Mark	1600
Enl. avtal	<u>50</u>
S:a intäkter:	<u>1650</u>
Netto exploateringen	+363

Vatten och avlopp

<u>Kostnader va-kollektivet</u>	52
<u>Intäkter va</u>	<u>177</u>
<u>Netto va-kollektivet</u>	<u>+ 120</u>

Anm.:

* tidigare finansierade kostnader

** genomförandekostnader

Tillägg

Enligt beslut vid antagandet i kommunfullmäktige så har, enligt förslag av kommunstyrelsen 1998-10-27, fördelningen av utbyggnadskostnaden för anslutande gc-väg ändrats till att bilvårdsanläggningen svarar för en tredjedel och kommunen för två tredjedelar.