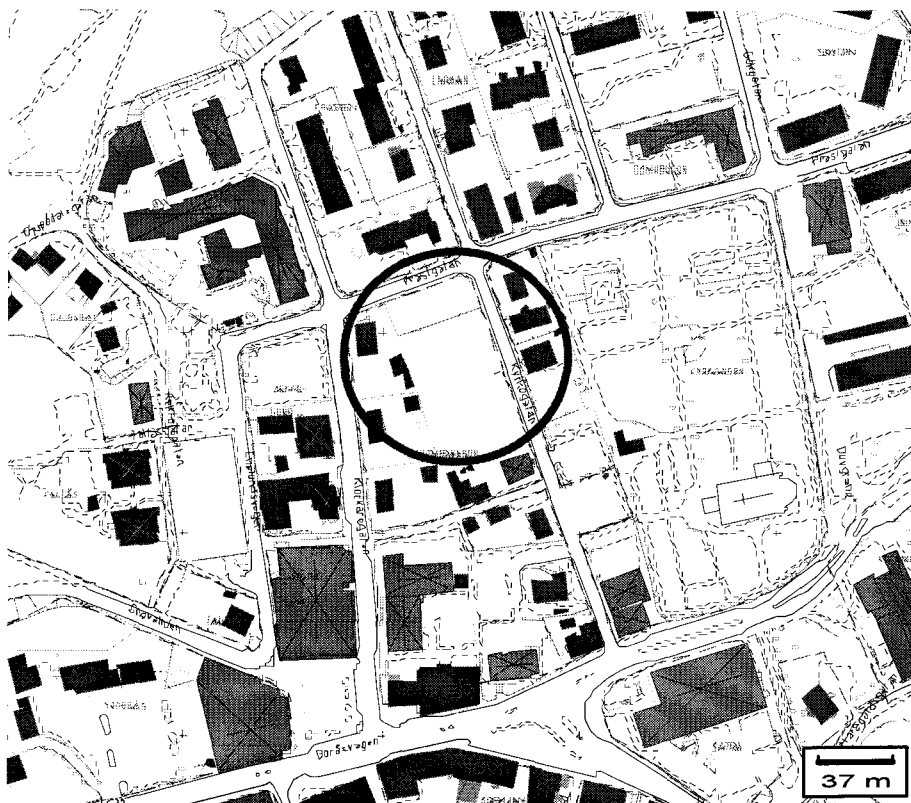




Detaljplan för Etapp III

# DEL AV HANTVERKAREN

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

UPPRÄTTAD 2001-08-13

Stadsarkitektkontoret  
Marks kommun

Laga kraft 2002-03-05

## ANTAGNA HANDLINGAR

Karta i skala 1:1000, upprättad 2001-08-13, innehållande:  
plankarta med bestämmelser  
illustrationskarta

Planbeskrivning, upprättad 2001-08-13

Genomförandebeskrivning, upprättad 2001-08-13

### Övriga planhandlingar

Karta i skala 1:1000, upprättad 2001-08-13, innehållande:  
grundkarta  
redovisning av gällande planer

Fastighetsförteckning, daterad 2001-05-23

Radonmätningar daterade 1990-11-06

Samrådsredogörelse daterad 2001-07-25

Utlåtande efter utställning daterat 2001-10-08

● Detaljplan för Etapp III

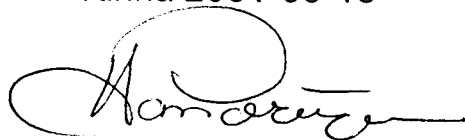
## ● DEL AV HANTVERKAREN

● Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

# PLANBESKRIVNING

● Stadsarkitektkontoret  
● Marks kommun

Kinna 2001-08-13



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 och 1998-11-26 den andra etappen. I samband med beslut om option för del av Hantverkaren i korsningen Prästgatan-Kyrkogatan fick byggnadsnämnden i uppdrag av kommunstyrelsens arbetsutskott att genomföra detaljplanering av etapp III.

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

## PLANDATA

### Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget centralt i Kinna inom den norra delen av kv. Hantverkaren, begränsat av Klockaregatan, Prästgatan och Kyrkogatan.

Detaljplanens areal är ca 1,1 ha.

### Markägförhållanden

Den centrala obebyggda delen av planområdet, Hantverkaren 6, 7, 8 och 17 samt Kyrkängen 3 och 6 ägs av Marks kommun. Övriga fastigheter har privata ägare. Markägförhållandena i detalj framgår av till planförslaget bifogad fastighetsägareförteckning.

## 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.

I pågående ny fördjupad översiktsplan uttalas att centrum bör bevaras och förnyas på ett sätt som stärker karaktären av trädgårdsstad och utbyggnadsmöjligheter finns bl.a. genom förtätning norrut utmed Kyrkogatan.

## Detaljplaner

Detaljplanen för de två första etapperna, omedelbart söder om det nu aktuella planområdet har tidigare tagits fram, vilket framgår av planbeskrivningens inledning. Planområdet berör helt 2 st gällande detaljplaner:

I Del av Hantverkaren, fastställd 1957-08-20

II Kyrkogatan, fastställd 1955-12-29

samt delvis 1 st gällande detaljplan:

III Kinna, fastställd 1942-04-17

## Fastighetsplaner

Planområdet berör resterande del av gällande fastighetsplan (tomtindelning):

A 19 Hantverkaren, fastställd 1944-05-15

## Planprogram

Kommunstyrelsen har 1988-04-06 och 1990-01-09 beslutat om programinriktning för hela kv. Hantverkaren.

## 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 (grovmo) med inslag av grus och silt till stora djup. Grundvatten har ej påträffats i öppna rör ner till 8 meter.

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

Radonmätningar har utförts i november 1990 och dessa mätningar visar på stora variationer mellan mätpunkterna, från 17 till 56 kBq, alltså i gränsområdet mellan normal- och högriskområde. Bestämmelse om radonsäkert utförande har införts i planen.

### Fornlämningar och Byggnadskultur

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet men länsstyrelsen har i sitt yttrande vid samrådet uttalat att man överväger en arkeologisk utredning.

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

De nämnda husen med sina trädgårdar är därmed viktiga inslag i den miljö som är karaktäristisk för centrala Kinna och det är 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 inom sina tomter omges av grönska så att inte ytan hårdgörs i alltför stor utsträckning. Som ett led i detta har bestämmelser införts för bevarande av två stora befintliga bokar mellan fastigheterna Hantverkaren 5 och 7.

Fastigheten Kyrkängen 4 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.

Detaljplanen föreslås dessutom ge plats för två nya hus utmed Kyrkogatan för möjlighet till handel i bottenplanet. En LM-skola (Strömskolan) ligger strax väster om planområdet.

Planområdet är därför väl lämpat för bostäder. Närheten till dagcentralfunktionen i kv. Lärkan samt äldreverksamheten i kv. Trasten gör kvarteret Hantverkaren passande även för äldreboende.

### **Bostäder**

Inom planområdet finns idag tre bostadshus (Hantverkaren 4 och 5 samt del av Kyrkängen 4). Inom Kyrkängen 5 finns ett kombinerat bostads- och affärshus.

Inom marken för nybebyggelse, centralt i planområdet, föreslås bostäder och delvis handel. Detsamma gäller för Kyrkängen 6. Totalt beräknas planområdet ge plats för c:a 20 nya bostadslägenheter.

### **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.

I slutet på 1990-talet har en gågata utbyggts genom kvarteret Hantverkaren söder om planområdet. Denna sammanbinder Klockaregatan med Kyrkogatan och tillgängligheten för planområdet har därmed förbättrats.

### **Parkeringar**

Föreslagen nybebyggelse inom planområdet genererar ett behov av c:a 35 biluppställningsplatser. Den parkeringsyta som i förslaget inryms på tomtmark ger plats för c:a 30 uppställningsplatser i huvudsak planerade inom garagebyggnader. Övrigt behov ska lösas utom egen tomtmark.

Dnr 00/422

● Detaljplan för Etapp III

## **DEL AV HANTVERKAREN**

● Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län

# **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

● Stadsarkitektkontoret  
Marks kommun  
Kinna 2001-08-13

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

Fastighetskontoret  
Gatukontoret  
Kommunledningskontoret  
Lantmäterimyndigheten  
Miljökontoret

## 1 INLEDNING

Kommunstyrelsen beslutade 1992-11-25 att planeringen av kv. Hantverkaren i Kinna skulle uppdelas i tre etapper. Två av dessa är genomförda under slutet av 1990-talet och denna tredje etapp återstod. Byggnadsnämnden fick 2000-10-19, § 375, i uppdrag av kommunstyrelsens arbetsutskott att genomföra etapp III.

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 exploatör.*

*För elförsörjningen och transformatorstationen svarar Vattenfall Västnät AB.*

*Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp.*

### Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under 4:e kvartalet 2001.

### Genomförandetid

Genomförandetiden har i planen angivits till fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

## 3 FASTIGHETSRÄTT

### Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering ska de områden som är "allmän plats" i detaljplanen överföras till kommunal fastighet, förslagsvis Kinna 24:125. Detta berör delar av Hantverkaren 5 och Kyrkängen 3.

Övrig del av Kyrkängen 3 överförs för att komplettera parkeringsområdet.

För att bilda två tomter för bostäder respektive bostäder, handel och kontor genomförs fastighetsreglering av Hantverkaren 6, 7, 8 samt 17.

För att bilda en tomt för bostäder, handel och kontor sammanförs del av Kyrkängen 3 med Kyrkängen 6.

Ansökan om dessa fastighetsregleringar görs av kommunen.

Befintlig transformatorstation tryggas genom servitut.

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

Ansökan om servitutsavtal görs av Vattenfall Västnät AB.

**Fastighetsplan**

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**

För ändrad tomtanvändning erforderliga nya platser, som inte kan tillgodoses inom egen tomtmark, ska av fastighetsägarna tillgodoses på annat sätt.

**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                    | 410        |
| Parkering               | 120        |
| Planläggning            | 80         |
| Förrättningskostnader   | 50         |
| <u>Summa kostnader:</u> | <u>660</u> |

Intäkter

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| Mark                            | 1.700        |
| Parkeringsplatser c:a 5 st á 50 | 250          |
| <u>Summa intäkter:</u>          | <u>1.950</u> |

**NETTO PLANOMRÅDET** **+1.290**

**VATTEN OCH AVLOPP**Kostnader

|                        |    |
|------------------------|----|
| Nya anslutningspunkter | 80 |
|------------------------|----|

Intäkter

|            |            |
|------------|------------|
| Nya tomter | <u>580</u> |
|------------|------------|

**NETTO VA-KOLLEKTIVET** **+500**

**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.