

Detaljplan för

TALLÅS 3 m fl, GROVALIDEN

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands län



Upprättad 2012-02-10, rev 2012-06-19

av

Exark Arkitekter

Antagna planhandlingar:

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000 (A3, skala 1:2000)

Illustrationskarta i skala 1:1000 (A3, skala 1:2000)

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Utlåtande

Övriga handlingar:

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 2012 av Lars Kjellgren, Marks kommun

Fastighetsförteckning upprättad 2011-08-26 av Lena Bodén, Marks kommun

Geoteknisk undersökning, 2011-07-15, rev 2012-02-10, rev 2012-06-12, WSP

Bullerutredning, rev 2012-02-10 Akustikforum

Behovsbedömning, 2011-06-28, Marks kommun/Exark arkitekter

Solförhållanden, 2012-02-10, Creacon

Gestaltningsprogram, Exark arkitekter, 2012-06-09

PLANBESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att, genom normalt planförfarande, skapa förutsättningar för att uppföra två flerbostadshus med 32 hyresbostäder.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget centralt i Kinna, ca 300 m väster om kyrkan. Området består av fastigheterna Tallås 3, 4, 6 och 13 samt del av fastigheten Kinna 24:125.

Planområdet omfattar ca 4 000 kvm.



Markägoförhållanden

Marken ägs av Marks Bostads AB, HSB samt kommunen.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet berör inga riksintressen.

Översiktsplaner

Översiktsplan 90 vann laga kraft 1991-06-25. För Kinna finns en fördjupning av översiktsplanen;

”Fördjupad del av översiktsplan för centralorten Kinna”, 1990-06-26. I denna är planområdet avsatt för bostadsändamål. En ny fördjupad översiktsplan för Kinna-Skene-Örby har antagits av Kommunfullmäktige 2010-09-21. Denna har emellertid ännu inte vunnit laga kraft pga begäran om laglighetsprövning hos Förvaltningsrätten. Det aktuella området är redovisat som befintlig tätortsbebyggelse där förtätning föreslås.

Detaljplaner

Det nu aktuella planområdet ingår i detaljplan för ”del av Kinna municipalsamhälle”, vilken vann laga kraft 1942-04-17 samt detaljplan för ”Vandrarhemmet” fastställd 1966-05-17. Detaljplan för ”område vid Tallåsgatan”, Kinna 24:125 m fl vann laga kraft 1991-03-27.

Markanvändningen inom planområdet är reglerad för bostadsändamål.

Gällande fastighetsplan

Planområdet berör delvis fastighetsplan A 17 Äckrelund, fastställd 1944-09-16. Berörd del av fastighetsplan A 17 ska upphävas.

Övriga kommunala beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2011-03-16.



Grovaliden, fotograferad från väster med planområdet centralt i bilden

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Landskapsbild

Planområdet ligger utmed ett viktigt stråk mellan Kinna centrum och Kinnaström. Genom komplettering av bostäder i området förtätas centrum och Grovaliden upplevs bli mer tryggt.

Naturmiljö

Inom planområdet finns inget av särskilt naturvårdsintresse. Marken som avses bebyggas är bevuxen med högvuxna tallar samt lägre snårig lövträdsvegetation. Inom fastigheten Tallås 13 växer några stora solitära tallar som berikar miljön.



Grovaliden fotograferad från öster med planområdet till vänster

Topografi

Planområdet är en del av en brant ravinslänkt som sluttar ned mot sydväst. Höjdskillnaden mellan den nedre delen, där gångstråket Grovaliden är och höjdplatån uppgår till ca nio meter.

Geoteknik

Geoteknisk utredning är utförd av WSP (2011-07-15, senast rev 2012-06-12). Resultatet visar att planområdet består av ravinslänter samt delvis utfyllda ravinområden. Marken stiger relativt kraftigt från Grovaliden upp till en platå. Släntlutningen varierar mellan 1:1,5 – 1:4 med medellutningen ca 1:3. Norr om Tallåsgatan finns en parkering som ligger på en utfylld ravin. Från parkeringen faller fyllningsslänten brant ned till ravinens botten. Lutningen varierar mellan 1:1 – 1:4. Någon påtaglig erosion förekommer inte.

Jorden består överst av ett tunt vegetationstäck och därunder av sand. Sanden är skiktvis siltig. Den relativa fastheten är medelhög för att öka mot djupet. Enligt tidigare utförda undersökningar når sanden ned till minst 20 – 30 m djup. Vid den nu utförda undersökningen har CPT-sonden stoppat på 4 – 7,5 m djup innebärande på nivå + 44,0 - + 53,0. Slagsonden har trängt ned ytterligare 4 – 5 m och stoppat i mycket fasta jordlager på nivåerna + 46,5 - + 48,5.

Norr om Tallåsgatan har en tidigare ravin fyllts ut med fyllnadsmassor av varierande kvalitet och sammansättning. Utfyllningen som utfördes för mer än 30 år sedan har skett fram till och något förbi en befintlig parkeringsplats. Fyllningsslänten faller drygt 10 m ned mot väster till ravinens botten. Undersökning har skett i två punkter belägna i anslutning till ravinkrönet. Grunden består

ned till nivå + 55 - + 56 av lerig och siltig sand med låg relativ fasthet skiktad med fast lera. Fyllningen är skiktvis mullhaltig. På större djup sker en övergång till en fastare jord med stenar och block. Sprängsten kan även förekomma.

Jorden i den utfyllda ravinen har varierande vattengenomsläpplighet men omges helt av dränerande naturligt lagrad sand. Grundvattenytan ligger generellt minst 3 m under ravinbotten.

Beräkningar har utförts för att kontrollera stabiliteten. Resultaten av beräkningarna visar att säkerheten i öster är tillfredställande med lägsta säkerhetsfaktor 2,23 medan den är mindre tillfredställande i väster med säkerhetsfaktorn 1,23. Slänten väster om blivande byggnad kommer härav att förändras genom att den flackas ut och delvis förses med stödmurar. Stabilitetsberäkningar för blivande utformning av slänten visar på de tillfredställande säkerhetsfaktorerna 1,37 respektive 2,17. För fyllningsslänten i norr visar beräkningarna att otillfredställande säkerhet erhålles lokalt i de delar av slänten där lutningen är brantare än 1:2. När slänten flackas ut till lutning 1:2 erhålles med samma beräkningsförutsättningar tillfredställande säkerhet med säkerhetsfaktorn 1,46.

Sanden är stabil med god bärighet. Beräkningar har utförts för att kontrollera stabiliteten hos den befintliga slänten i byggnadsområdet. Resultaten av beräkningarna som redovisas i bilaga 3:1 och 3:2 visar att säkerheten i öster är tillfredställande med lägsta säkerhetsfaktor 2,23 medan den är mindre tillfredställande i väster med säkerhetsfaktorn 1,23. Med hänsyn till såväl jordens egenskaper som den framtida verksamheten skall lägsta säkerhetsfaktor vara 1,30.

Radon

Marken klassas som normalriskområde. Radonhalten i jordluften har uppmätts till 18 – 20 kBq/m³.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i området.



Förslag till nya byggnader till vänster samt befintligt bostadshus till höger, Creacon AB

Planområdet är obebyggt men i dess anslutning finns två st fem våningar höga punkthus med tillsammans 27 lägenheter. Väster om planområdet, utmed Grovaliden, finns en villa med kontor samt norr om denna ett friliggande bostadshus med två lägenheter.

FÖRÄNDRINGAR



Förslag till bebyggelse

Planförslaget syftar till att skapa byggrätt för två bostadshus med tillsammans ca 32 lägenheter. Byggnaderna föreslås uppföras i slänten utmed Grovaliden vilket innebär att de tre nedersta våningarna ligger i suterräng. Från söder uppfattas byggnaderna som två stycken sex våningars bostadshus och från norr är de i tre våningar. Byggnadernas fasader föreslås i ljusa kulörer och med röda svagt lutande sadeltak.

Entréer till bostadshusen föreslås både från Grovaliden och från den övre gården där gemensam uteplats och miljöhus finns samt parkering vid Tallåsgatan.

Lägenheterna planeras bestå av 2 - 4 Rok och dess storlekar kan variera mellan ca 54 - 102 kvm.



Förslag till nybyggnader, Creacon AB

På plan 1, entréplan mot Grovaliden, planeras för en lägenhet om 2 Rok samt möjlighet för en uthyrningslokal för butik eller kontor alternativt förråd. På resterande våningsplan föreslås tre lägenheter per plan. Sammantaget ger detta 16 lägenheter per byggnad och totalt 32 nya bostäder inom planområdet varav 14 lägenheter utgörs av 2 Rok, 10 lägenheter på 3 Rok samt 8 st med 4 Rok. Alla lägenheter kan nås med hiss.

Samtliga lägenheter förses med generösa inglasade balkonger mot söder. En gemensam gård för utevistelse, med lekplats, plantering och parksoffor, föreslås i anslutning till den övre entrén. Via den gemensamma gården nås parkering och byggnad för sopor.

Byggnaderna avses uppföras väl isolerade med modern teknik som innebär förutsättningar för ett energisnålt boende där högsta energiåtgång understiger 60 kWh/kvm och år.

Offentlig service

Planområdet ligger i omedelbar anslutning till Kinna centrum med ett rikt och varierat utbud av offentlig och kommersiell service.

Förskole- och fritidsverksamhet finns på nära avstånd (Lyckegårdens, Näktergalens och Parkängens, Strömbackens och Rönnbärets förskolor). Strömskolan (årskurs F-5) och Lyckeskolan (årskurs 6-9) ligger båda ca 200 m från planområdet. Marks gymnasieskola ligger mellan Kinna och Skene.

Tillgänglighet

Tomten är kuperad men tillkommande byggnader och yttre anläggningar såsom gångvägar mm ska byggas på sådant sätt att full tillgänglighet uppnås.

Lek och rekreation

Inom planområdet föreslås en lekplats för de minsta barnen. För de lite större barnen finns en allmän lekplats på Strömskolans gård nordost om planområdet.

Solförhållanden

De planerade byggnadernas skuggor har studerats genom s.k. soldigram. Skuggornas utbredning illustreras nedan samt i särskild bilaga tillhörande planförslaget. Solförhållanden har studerats vid olika klockslag på högsommaren, sommarsolståndet, vår- och höstdagjämning samt vid vinter-solståndet. Skuggorna från de planerade byggnaderna vid vår- och höstdagjämning, dvs den 20 mars och 22 september, utgör ett medelvärde för året som helhet. Resultatet visar att skuggan efter kl 15 kan påverka nedre våningsplan i närmaste intill liggande bostadshus.



Skuggdiagram, Creacon AB

Byggnadskonstruktion

Alla byggnader skall planeras enligt Boverkets byggregler (BBR). I dessa regler framgår bl a tekniska egenskapskrav avseende utrymning via trapphus. Dessa ska särskilt beaktas utifrån det faktum att Räddningstjänsten i Marks kommun inte har tillgång till höjdfordon.

Geoteknik

Slänten väster om blivande byggnad kommer att förändras genom att den flackas ut och delvis förses med stödmurar. Härvid har säkerheten höjts till acceptabel nivå. Stabilitetsberäkningar för blivande utformning av slänten visar på de tillfredställande säkerhetsfaktorerna 1.37 respektive 2.17.

Utflackningen enligt ovan kommer att sträcka sig utanför planområdet och anpassas till nuvarande utseende. I väster ligger slänten i jämnvikt med lägsta beräknade säkerhetsfaktor 1.02. Att så är fallet beror säkerligen på att man schaktat så brant som möjligt dvs i rasvinkel vid grundläggning för befintligt hus. Säkerhetsfaktorn är oacceptabelt låg för mycket ytliga glidytor samtidigt som säkerheten stiger snabbt till tillfredställande nivå för mer bakåtgripande glidytor. Detta innebär att framtida eventuella ras i slänten endast uppträder mycket lokalt och verkar för att ge slänten en flackare lutning. Dessa ras kommer ej att påverka planområdet men väl den befintliga byggnaden väster om detsamma. Åtgärder måste självfallet på sikt vidtagas för att stabilisera slänten men är ej erforderliga för att säkerställa planområdets stabilitet.

Även fyllningssläntens stabilitet vid parkeringsområdet i norr har kontrollerats. Beräkningarna visar att otillfredställande säkerhet erhålles lokalt i de delar av slänten där lutningen är brantare än 1:2. Flackas slänten ut till lutning 1:2 erhålles med samma beräkningsförutsättningar tillfredställande säkerhet med säkerhetsfaktorn 1.46.



Förslag till nybyggnader, Creacon AB

Grundläggning

De blivande bostadshusen kan i föreslagna lägen grundläggas med separata grundplattor, plintar eller kantförstyvad bottenplatta av betong direkt i den naturligt lagrade sanden efter att mulljord/fyllning bortschaktats.

Schakt kommer att ske i mulljord/fyllning, siltig sand och sand. Schaktslänter kan läggas i lutning 1:2 vid schakt ovan grundvattenytan. Släntytorna måste normalt skyddas mot erosion. Mot det befintliga bostadshuset i nordväst bör man preliminärt räkna med att schakten skall ske inom avstyvad spont varvid man bör nyttja en sk berlinerspont.

Av stabilitetsskäl skall tillses att fyllningsslänter genom eventuell kompletterande utfyllning ej får brantare lutning än 1:2.

Sättningarna i sanden blir små för de laster som kommer i fråga.

Radon

Marken klassas som normalriskområde för radon vilket innebär att grunderna skall utformas radonskyddade.

Stabilitetsförbättrande åtgärder

Den befintliga parkeringen i norr skall behållas intakt. Av stabilitetsskäl skall dock tillses att fyllningsslänten genom kompletterande utfyllning ej får brantare lutning än 1:2. Fyllning skall ske med jord eller sten som ej är erosionsbenägen. Slänten skall omedelbart gräsbesås. Plantering av buskar ska ske i samråd med kommunens parkansvarig.

Slänten i väster, inom fastigheten Tallås 2, skall från en nedre befintlig stödmur flackas ut till maximal lutning 1:2 och anslutas till Tallåsvägens nuvarande profil. Eftersom gårdsmarken norr om blivande byggnad skall läggas så högt som på nivå + 57,35 - + 57,55 tas resterande höjdskillnad i slänten upp via stödmurar. Efter återfyllnad ska ytan och stödmurarna förses med planteringar och klättrande växter.

Vägar och trafik

Biltrafik och parkering

Trafikmängderna på omgivande vägar uppgår enligt en inventering från 2005 till ca 2000 fordon per årsmedelsdygn (ÅMD) på Grovaliden och ca 4300 fordon per åmd på Mor Kerstins väg.

Planområdet nås med bil från Enelundsvägen via Tallåsgatan. Gatan passerar mellan befintligt vandrarhem och ett flerbostadshus i fem våningar. Idag leder gatan fram till en vändplats i anslutning till två parkeringsplatser med 16 respektive 14 platser samt till en friliggande villa.

Planförslaget skapar förutsättningar för att anordna 39 parkeringsplatser. Gällande parkeringsnorm visar att 1,2 bilplats per nybyggd lägenhet ska anordnas.

Befintlig parkeringsplats väster om Vandrarhemmet där det idag finns 14 p-platser avses behållas oförändrad. P-platsen ligger på kommunalägd mark vilken föreslås överlåtas till Mark Bostads

AB. Platsen är enligt gällande detaljplan avsedd för parkering och så föreslås det förbli. Två nya p-platser för rörelsehindrade föreslås i anslutning till de övre entréerna.

Resterande 23 parkeringsplatser ska förhyras inom det angränsande parkeringsgaraget där lediga platser finns. Garaget är i tre våningsplan och innehåller sammantaget 270 bilplatser där det nedre våningsplanet, med entré från Grovaliden, har 90 platser. Garaget nyttjas för boende, besökande till bostäder i området, vandrarhemmet samt för centrumbesökare.

HSB-föreningen har ett sophus väster om bostadshusen. I anslutning till detta planeras för ytterligare en soprumsbyggnad för de planerade bostadshusen. Renhållningsfordon ska ges möjlighet att angöra via Tallåsgatan och genom att backvända i soprummens direkta närhet.

Kollektivtrafik

Viskadalsbanan är järnvägen mellan Borås och Varberg. Banverket redovisar att det passerar 20 pendeltåg och två godståg per dygn. Från planområdet till järnvägsstationen är det ca 500 m.

Västrafik AB ansvarar för buss- och tågtrafiken i kommunen. Det finns förbindelser till Borås, Varberg, Tranemo och Göteborg och det finns dagliga förbindelser från de flesta tätorter in till Kinna/Skene. I områden som saknar linjetrafik finns Närtrafik att tillgå.

Samtliga busslinjer (50,51) utgår från hållplats i Kinna Centrum.

Gång- och cykelvägar

Utmed Grovaliden leder en trottoar från centrum som åt väster övergår till en separat gångväg.

Risker och störningar

Luft

Luftmiljö regleras genom miljökvalitetsnormer (MKN) beträffande dess olika beståndsdelar.

MKN finns inom luftområdet för kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar och ozon. I Kinna och i planområdet bedöms inga av dessa beståndsdelar överskrida några gränsvärden. Undersökningar visar att det endast är några få gator med mycket hög trafikbelastning i våra storstäder som luftmiljön visar på överskridanden av miljökvalitetsnormerna.

Radon

Marken klassas som normalriskområde för radon. Gällande gränsvärde för radon får ej överskridas.

Buller

Inom ramen för planarbetet har en trafikbullerutredning utförts. Resultatet visar att beräknade ekvivalenta ljudnivåer överstiger gällande riktvärde med 1-2 dBA i dagsläget och upp till 3 dBA år 2020 om prognosticerad trafikökning blir verklighet. Maxvärden beräknas uppgå till ca 70-80 dBA beroende på mätpunkternas läge. Genom att utforma de föreslagna bostadshusen med bl a glasade balkonger mot söder bedöms gällande riktvärden klaras (55 dBA). För att klara riktvärdena för uteplats behöver tillgång till en uteplats arrangeras på gården vid bostadshusens ”skyddade” sida. Då får bostäderna tillgång till en uteplats där riktvärdena klaras och deras egna balkonger utgör ett bostadskomplement.

Planförslaget innebär att Tallåsgatan nyttjas för tillfart för 14 p-platser samt två handikapp-platser tillhörande de tillkommande bostäderna. Trafik-bullerutredningen visar att ekvivalenta ljudnivåer på Tallåsgatan, efter planen genomförande, beräknats till ca 44 dBA att jämföra med riktvärdet på 55 dBA.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp skall anslutas till kommunalt VA.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån 60 mvp. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dagvatten respektive spillvatten.

Lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara minst +0,3 m över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Avloppsvatten från utrymmen lägre än denna nivå måste pumpas.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på minst 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall hållas.

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas på ett ekologiskt hållbart sätt. Ekologisk hantering av dagvattnet bygger på att minimera dagvattnets negativa miljöpåverkan och återföra vattnet till det naturliga kretsloppet. Dagvattnet ska bromsas upp och vara rent när det når recipienten och markens hydrologiska balans ska bevaras.

Därför skall hela eller delar av nederbörden tas hand om lokalt inom fastigheten. Hanteringen består i att utnyttja markens naturliga processer eller att utföra olika åtgärder för – avdunstning, fördröjning, infiltration och perkolation.

Dagvatten som inte kan omhändertas på fastigheten avleds till kommunens dagvattenledning vid förbindelsepunkten. Maxutflödet till allmän ledning får vara högst 5 l/s vid ett regn med återkomsttid på 5 år. Dräneringsvatten skall anslutas på dagvattenledning.

Energiförsörjning

Marks Värme AB har befintliga ledningar i anslutning till befintligt parkeringsgarage. Ledningarna har erforderlig kapacitet för de planerade nya bostadshusen.

El och tele

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elförsörjning av planområdet. Befintlig markkabel för 10 kV ligger i gångbanan utmed Grovaliden. Kabeln ligger på allmän plats (gångbanan) men nära fastighetsgränsen varför ett 2 m brett u-område redovisats på plankartan. Befintlig transformatorstation bedöms ha erforderlig kapacitet för att även försörja de tillkommande bostäderna.

Skanova har en befintlig teleledning inom planområdets norra del. U-område redovisar läget inom parkeringsområdet.

Miljökonsekvenser

Miljömålen

Vid en avstämning med de nationella miljömålen kan konstateras att den aktuella detaljplanen endast berör ett fåtal miljö kvalitetsmål. Det är *god bebyggd miljö, begränsad klimatpåverkan, frisk luft*.

Positivt för miljömålet är att bostäder i centrala lägen uppförs nära service och allmänna kommunikationer och med väl utbyggd kommunalteknik. Föreslagna byggnader planeras att uppföras som s k lågenergihus med liten förbrukning av icke förnyelsebara energilag.

Behovsbedömning /Miljöbedömning

En Miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts erforderlig i den aktuella detaljplanen. En miljöbedömning (MKB) ska upprättas när detaljplaneförslaget innebär betydande påverkan på miljön. Behovsbedömningen av en sådan görs av kommunen, som beslutsmyndighet. Avstämning med Länsstyrelsen har gjorts 2011-08-29. Kommunen har inte bedömt att en byggnation enligt detaljplaneförslaget utgör en betydande miljöpåverkan eftersom:

- Natura 2000-område inte berörs.
- Planen inte ger förutsättningar för kommande tillstånd för verksamheter eller
- åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till MKB-förordningen SFS 2005:356.
- Planen är liten och på lokal nivå och inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Fastighetsplan

Den fastighetsplan A 17 Äckrelund som fastställdes 1944-09-16 upphör att gälla för fastigheterna Tallås 3, 4 och 6.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Elena Eckhardt, Marks kommun
Margareta Björsell, Marks kommun
Anna-Lena Levin, Marks kommun

Hans Jönsson
Exark arkitekter

REVIDERING 2012-06-19

Förslaget till detaljplan har efter planutställning reviderats i enlighet med vad som angivits i utlåtandet. Plankartan kompletteras med hänvisning till geotekniskt PM. Planbestämmelse om radon justeras. Planbeskrivning kompletteras med avseende på geoteknik och radon.

Hans Jönsson
Exark arkitekter

PBN 2012-97 214
(PBN 2010-0537 214)
KS 2011-189 214

Detaljplan för

TALLÅS 3 M FL, GROVALIDEN

Kinna, Marks kommun, Västra Götalands Län

Genomförandebeskrivning

Upprättad 2012-02-13, Rev 2012-06-19

Margareta Björsell och Elena Eckhardt
Bygg- och miljökontoret

Organisatoriska frågor

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen är:

Utställning 2 kvartalet 2012

Antagande 3 kvartalet 2012

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och den får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Marks kommun är huvudman för allmän plats. Området som är benämnt med "NATUR skydd" i anslutning till kvarteret BC för parkering, upplåtes för förstärkningsåtgärder enligt geoteknisk utredning för att utföra stabilisering av Marks Bostad AB.

Området ska efter förstärkningsarbete gräsbesås och planteras med buskar i samråd med kommunens parkansvarig.

Marks Bostad AB ska anlägga stödmurar och erosionsskydd mot och på fastigheten Tallås 2. Efter återfyllnad ska ytan och stödmurarna förses med planteringar och klättrande växter.

Markförvärv

Marks Bostads AB har genom köp förvärvat fastigheterna Mark Tallås 3 och 13 av HSB Göta Ekonomisk förening och Mark Tallås 4 och 6 av Marks kommun. Överenskommelse om fastighetsreglering har upprättats för förvärv av del av Mark Kinna 24:125, området för parkering.

Gator och gång- och cykelvägar

Inom detaljplaneområdet finns sedan tidigare lokalgata med kommunalt huvudmannaskap i detaljplan från 1991-03-27.

Mot Grovaliden finns också en gång- och cykelväg. Utfartsförbud från området gäller mot GC-vägen.

Ledningar

Mark för underjordiska ledningar har gjorts tillgänglig genom markeringar på plankartan utmed Grovaliden och över parkeringen.

Parkeringar

Parkeringsbehovet löses genom att Marks Bostad AB köper del av Kinna 24:125, där befintlig parkering kommer att tillhöra bostäderna. Återstående parkeringsbehov kommer att tillgodoses i kommunens parkeringshus vid Enelundsgatan. Därutöver kommer kommunen att i samband med utbyggnaden av området iordningställa 4 allmänna korttidsparkeringar vid vändplan i anslutning till Grovaliden.

Fastighetsrättsliga frågor

Ingående fastigheter i detaljplaneområdets kvartersmark ombildas till en fastighet. Ledningsrätt för ledningar i u-område upprättas i samband med fastighetsbildningen. Marks Bostad AB står alla kostnader i samband med lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Marks Bostad AB står för alla kostnader inom detaljplaneområdet inklusive stabilisering på allmän platsmark- natur samt utanför planområdet vilket innefattar kostnader för anläggande av stabilisering på Tallås 2 samt iordningsställande av 4 allmänna parkeringsplatser vid Grovaliden.

Avtal

Exploateringsavtal upprättas med MBAB för att säkerställa genomförande av stabiliserande åtgärder samt anläggande av 4 parkeringsplatser vid Grovaliden utanför planområdet.

Mellan fastighetsägaren till Mark Tallås 2, Kerstin och Sören Frendberg har upprättats ett avtal om att anlägga stödmurar och erosionsskydd på och intill respektive fastighet.

Avtal om parkeringsköp för 23 st parkeringsplatser ska upprättas mellan Marks kommun och Marks Bostads AB. Ersättning per plats är 55 000:- exkl moms för 25 år.

Tekniska utredningar

Geoteknisk undersökning är utförd av WSP. Resultatet visar att planområdet består av ravin-slänter samt delvis utfyllda ravinområden. Utfyllnaden har skett vid flera olika tidpunkter och med blandat material. Beräkningar har utförts för att kontrollera stabiliteten.

Slänten mot Tallås 2, väster om blivande byggnad kommer härav att förändras genom att den flackas ut och delvis förses med stödmurar.

Fyllningsslänten i norr är otillfredsställande och ska flackas ut mot ravinen för att stärka stabiliteten för parkeringsplatsen.