

CONTEKTON

CONTEKTON ARKITEKTKONTOR AB STORA BROGATAN 11-13 502 30 BORÅS TEL 033-10 84 20

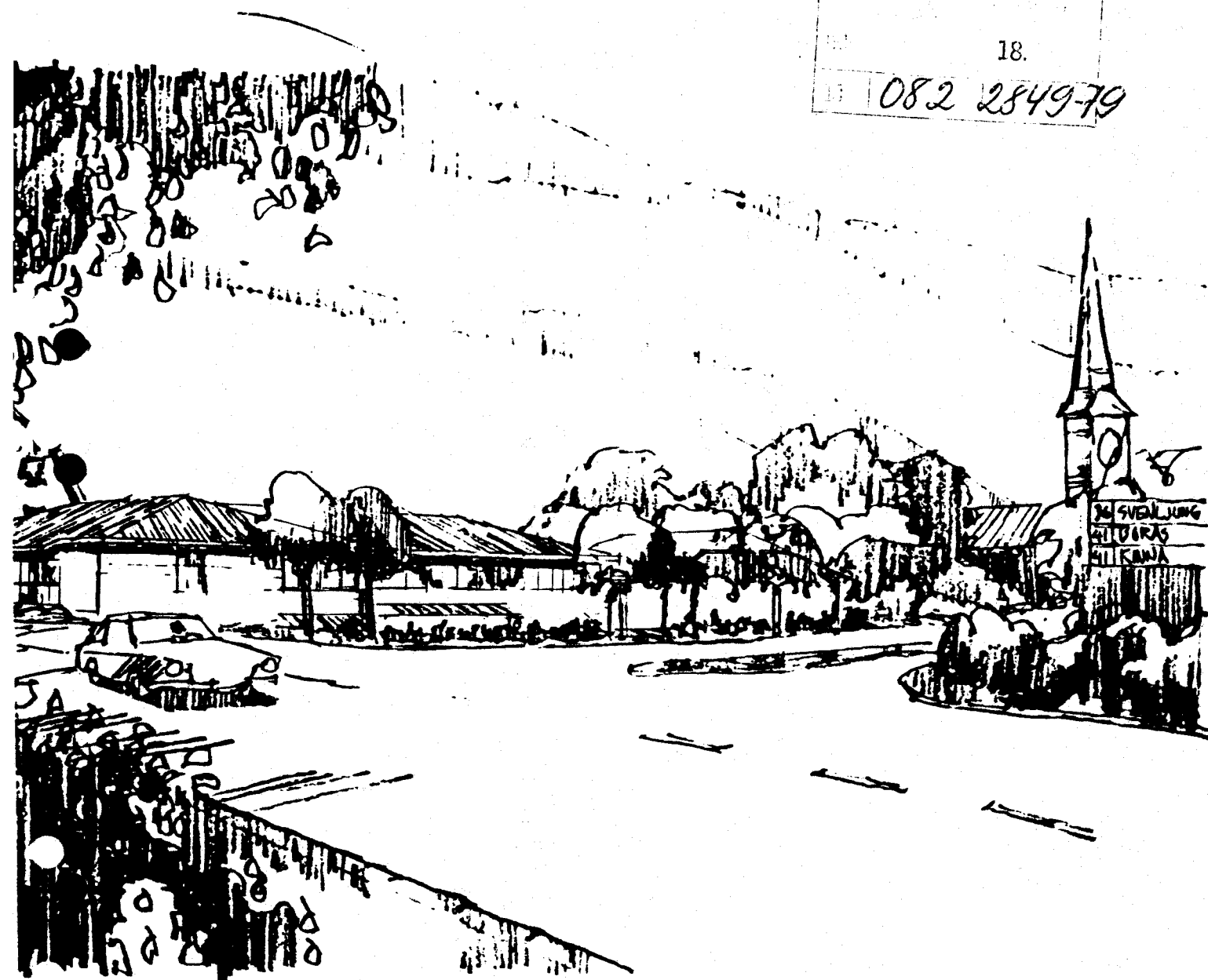
ORIGINAL

80-01-23



18.

082 2849-79



BESKRIVNING OCH BESTÄMMELSER

FÖRSLAG TILL ÄNDRING
AV STADSPLANEN FÖR DEL AV

SKENE CENTRUM
SKENE MULLSKÅR 1:4 M FL

SKENE SAMHÄLLE
MARKS KOMMUN ÄLVSBORGS LÄN

Förslag till ändring av stadsplan
för del av

SKENE CENTRUM

SKENE MULLSKÅR 1:4, 1:5 m.fl.

Skene samhälle

Marks kommun, Älvsborgs län

STADSPLANEBESTÄMMELSER

1 § STADSPLANEOMRÅDETS
ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med Ch betecknat område får användas endast för sådant kommersiellt, socialt eller kulturellt ändamål som har anknytning till stadsdelscentrum och som ej kan förväntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden.

2 mom Specialområden

Med Tp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.

2 § MARK SOM ICKE FÅR
BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER
ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR
ALLMÄN TRAFIK

1 mom

Inom med x betecknat område inom byggnadskvarter får icke vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.

2 mom

Inom med x betecknad del av allmän platsmark får allmän gång- och cykeltrafik framföras på bro.

4 § VÅNINGSENTAL

Där våningsantal ej finns angivet får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.

5 § BYGGNADS HÖJD

På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

6 § TAKLUTNING

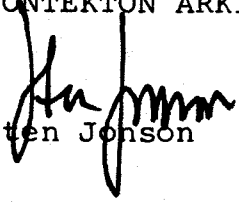
Tak får ges en lutning mot horisontalplanet av högst 18 grader.

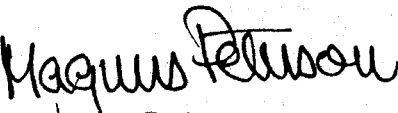
7 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart må icke anordnas över områdesgräns som jämväl betecknats med ofyllda cirklar.

Upprättat 1978-09-07

CONTEKTON ARKITEKTKONTOR AB

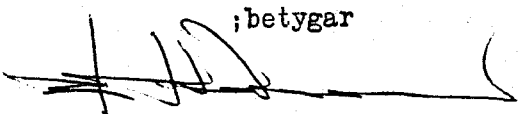

Sten Jonson


Magnus Peterson

Tillhör kommunfullmäktiges i
Marks kommun beslut den 24 april 1979, § 56


.....
Hugo Andersson
Kfm:s ordf

Tillhör Länsstyrelsens i
Älvsborgs län beslut den
23 januari 1980


;betygar
B. Hedman

Förslag till ändring av stadsplan
för del av

SKENE CENTRUM

SKENE MULLSKÅR 1:4, 1:5 m.fl.

Skene samhälle

Marks kommun, Älvsborgs län

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdets läge, omfattning och markägo

Planområdet omfattar ett område beläget öster om korsningen Varbergsvägen-Örbyvägen i Skene Centrum. Det omfattar delar av Varbergsvägen och Örbyvägen samt i huvudsak fastigheter-na Mullskår 1:4, 1:41, 1:5 (kommunal ägo) och 1:8, 1:11, 1:12, 1:13 (privat ägo) samt 6:46 (kommunal ägo).

Begräsning

Planområdet begränsas av Varbergsvägen i norr, Örbyvägen i väster, Mullskårgatan i öster och kyrkparken i söder.

Nivåförhållanden

Marken sluttar mot söder från Varbergsvägen (+61) ned till Parkskolan (+56).

Befintlig bebyggelse

Planområdet är bebyggt med fem friliggande bostadshus. I två hus utmed Varbergsvägen inryms i bottenvåningen affärsverksamhet bl.a. bokhandel. På fastigheten Mullskår 1:5 finns en provisorisk tandpoliklinik. Samma fastighet och 1:41 används av skolan för lek och rekreation.

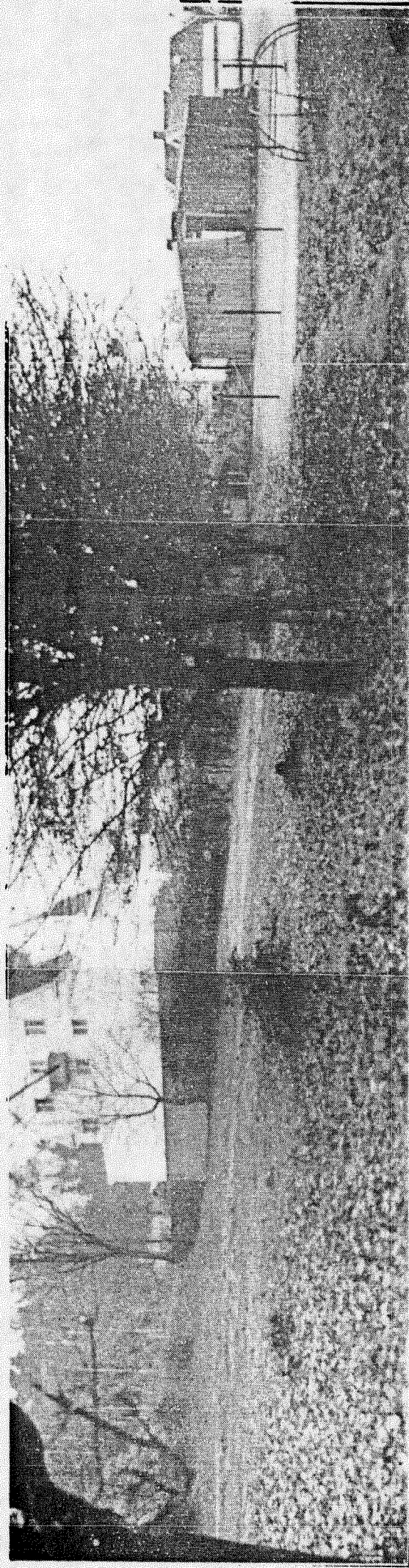
Gällande planer

För området finns en av den 11 juni 1954 fastställd byggnadsplan.

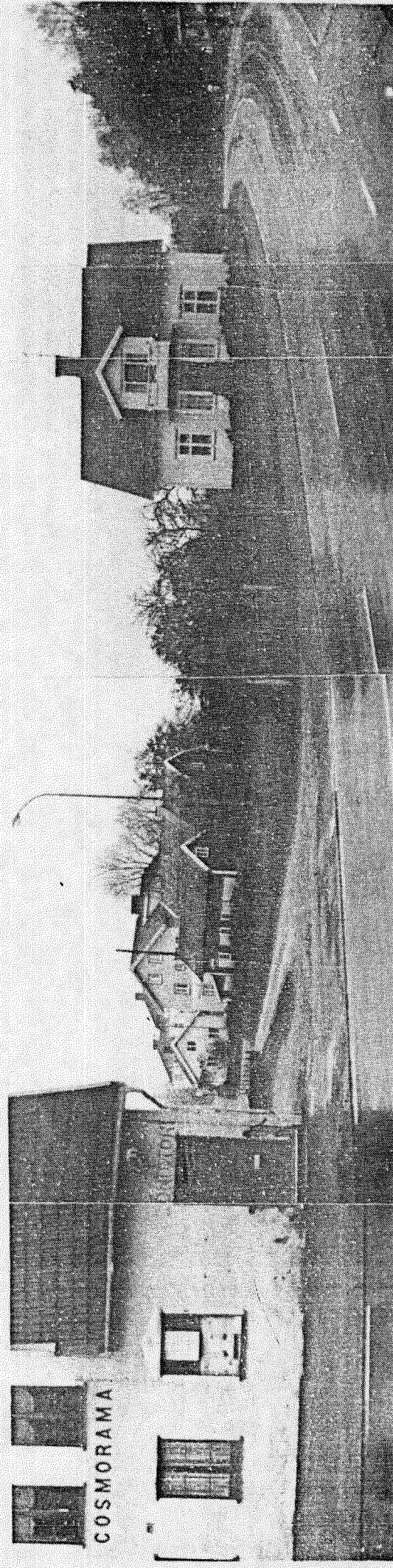
PLANFÖRSLAGET

Översiktliga planförhållanden

Ett förslag till dispositionsplan för Skene Centrum upprättades under år 1974. Förslaget har under 1975 antagits av BN och KS som underlag för fortsatt utbyggnad av de centrala delarna av Skene. Dispositionsplanen har enl. 14 § BS varit på samråd.



PLANOMRÅDET FRÅN ÖRBYVÄGEN (ETAPP 1)



PLANOMRÅDET FRÅN NORDOST - VARBERGSVÄGEN (Rv 41)

Länsstyrelsen har därvid önskat en samordning mellan centrumplaneringen och den övergripande vägplaneringen för Rv 41. Dessutom anser länsstyrelsen att trafikbullerfrågorna utmed ny led förbi centrum bör klarläggas.

I dispositionsplanen redovisas program för befolkning och näringsliv, alternativa vägsystem, huvudgångvägnät, kvartersbeskrivningar, ytor och parkering samt etapputbyggnad.

Nu aktuellt detaljplaneområde omfattar kvarter nr 2 med omgivande gatunät samt delar av huvudgångvägnätet bl.a. planskild gångbro mot Sandvallsäng. I dispositionsplanen redovisas följande detaljbeskrivning. "Kvarter 2 innehåller idag butiker och några äldre villafastigheter. Hela kvarteret bör lösas som helhet och trafikmatas från Örbyvägen. Kvarteret är lämpligt för butiker av olika slag. I planen har illustrerats byggnadskroppar grupperade omkring en lastgård. Detta kan ge kvarteret ett prydligt ansikt utåt. Den västra delen av kvarteret föreslås få en större parkeringsplats som bör få en frikostig trädplantering för att parkmiljön vid Bergsparken skall förstärkas".

Vägförvaltningen har upprättat alternativa trafiksystem för Rv 41 genom Kinna-Skeneområdet. Dessa är föremål för en samordnad planering mellan länsstyrelsen och kommunen. Beträffande Skene föreslås i vissa alternativ Rv 41 få bibehållen sträckning och i andra en sträckning öster om Viskan. För att ge handlingsfrihet har föreliggande planförslag utformats så att Rv 41 kan få bibehållet läge. Dessutom föreslås en markanvändning som tar hänsyn till detta. Därigenom beaktas bullerfrågan. Beträffande Örbyvägen redovisas i dispositionsplanen och i nu pågående vägutredning olika sätt att avlasta Skene Centrum från genomfartstrafik. Dessa alternativ påverkar inte utformningen av kvarter nr 2 i dispositionsplanen utan planförslaget får samma funktion och markanvändning i samtliga.

Planförslaget

Enligt detaljhandelsprognoser och noterade etableringsintressen finns utrymme för en utökad service i Skene Centrum. Inom detaljplaneområdet finns intressen t ex både inom livsmedels- och specialvarubranschen samt kontor och allmän service. Dessutom finns behov av lokaler för ungdoms- och föreningsverksamhet.

Centrumkvarteret föreslås bli utbyggt i etapper (se bilagor) enligt dispositionsplanens intentioner. Etapp 1 omfattar i huvudsak fastigheterna Mullskår 1:13, 1:4 och 1:41. Ägaren av fastigheten 1:13 är intresserad att vara byggherre samtidigt som han får egna lokalbehov tillfredsställda.

I första etappen som omfattar en byggnad parallellt med Örbyvägen innehållande kontor, livsmedelsbutik och fritidsverksamhet. Studier av programytor för nu aktuella intressenter har utförts där Försäkringskassa och bokhandel ligger i ett entréplan mot Varbergsvägen med ca 830 m² samt i bottenvåning med en livsmedelsbutik för Dagab med ca 810 m². Byggnadsprojektet syftar till en byggstart under hösten 1979.

Etapp 2 ger en framtida möjlighet till fortsatt serviceutveckling. För närvarande finns inga etableringsintressen i dessa delar av planområdet.

Planförslaget har därför utformats så att varje etapp skall fungera och upplevas som avslutade helheter.

Byggnadsgruppering

Byggnadskropparna har grupperats runt en lastgård som på så sätt blir skyddad från insyn. Genom att byggnaderna vänder entréer och större fasadytor utåt finns goda möjligheter att skapa en väl sammanhållen bebyggelse. Av stor vikt vid byggnadsutformningen är ett hänsynstagande till omkringliggande äldre bebyggelse bl a kyrkan, skolan och vissa villafastigheter.

Trafik

Kvarteret trafikförsörjs med en kort entrégata från Örbyvägen till vilken parkeringsplatser och lastgård ansluts. Runt kvarteret redovisas gångvägar i form av trottoarer och torgytor samt separata gångvägar.

I en första utbyggnadsetapp föreslås en provisorisk tillfart från Örbyvägen till parkering och lastgård byggas, samt en utfart mot Varbergsvägen från lastgården att tillåtas, detta för att på minsta möjliga sätt inkräkta på skolmiljön.

Parkering

På fastigheterna Mullskår 1:4, 1:41 och 6:46 redovisas större parkeringsplatser med totalt ca 65 platser. Fastigheten 6:27 trafikmatas från en allmän parkeringsplats på grund av dess svårtillgängliga läge. Parkeringsplatserna föreslås omges av trädplanteringar.

I första etappen föreslås en lösning (se bilaga) där skolan under skoltid nyttja mark för bollspelm m för att under övriga tider tjäna som centrum-parkering. Detta för att säkra erforderlig närparkering under första utbyggnadsskedet utan alltför stort ingrepp på skoltomtens lekytor. Samnyttjande av övriga planerade parkeringsplatser inom centrumdelen erfordras för att täcka planförslagets totala behov.

Parkmark

I anslutning till korsningen Varbergsvägen-Örbyvägen redovisas parkmark med syfte att inordna befintlig vegetation och ge möjlighet till ytterligare trädplanteringar.

Stor omsorg bör läggas vid projekteringen av parkytor i anslutning till parkeringsytorna så att ytorna ej blir dominerande i centrummiljön och störningarna minimeras.

I anslutning till huvudgångstråket i öster föreslås mindre torgytor vilka bör detaljstuderas vid utbyggnaden av etapp 3.

Vattenförsörjning och avlopp

Den befintliga bebyggelsen betjänas av kommunens vatten- och avloppsnät. Den föreslagna bebyggelsen avses anslutas till ledningsnätet (se separat VA-plan).

Genomförande

Genomförandet av hela planförslaget skall ses som ett helhetsgrepp för att på sikt tillskapas en fungerande centrumdel i Skene Mullskår.

Etapputbyggnad (se bilagor) redovisas i förslag till den planerade första utbyggnadsetappen, vilken beräknas påbörjas 1979-1980.

Genomförandet av etapp 2 förutsätter att nuvarande skolverksamhet (låg- och mellanstadieskola) på fastigheten 1:6 flyttas då skolans lektyor i detta skede reduceras så kraftigt att tomten ej längre är lämplig för detta ändamål.

Samråd
Länsstyrelsen
1978-11-08

Förslaget har överlämnats till länsstyrelsen för samråd jämlikt 14 § BS. Ärendet behandlades 1976-11-08. Läns-
läkarorganisationen ansåg att parkeringsplatser och befintlig bostadsbebyggelse bör utredas. Planenheten
önskade en redovisning av plangenomförandet samt att konsekvenserna av parkeringsplatsen vid bostäderna i öster belyses.

Kommentar:

Redovisade ytor måste tas i anspråk vid en utbyggnad av centrum för att säkra erforderligt antal parkeringsplatser.

Parkeringsplatsen i öster ingår i den framtida utbyggnadsmöjligheten för centrum (Etapp II). Stora krav måste dock ställas på utformningen av parkeringarna. Vid projektering av den östra parkeringsplatsen bör möjligheterna att minska buller och insyn med ett plank eller mur studeras.

Beträffande genomförandet av etapputbyggnad se bifogade skissförslag till etapputbyggnad.

Statens Vägverk
1976-12-16

Har i skrivelse 1976-12-10 inte något att erinra mot planförslaget. Vägverket anser det viktigt, att trots att det idag saknas medel för utbyggnad av Örbyvägens anslutning till Rv 41 och planskilda gångförbindelser säkerställa förutsättningarna.

Kinna Polisdistrikt
Ordningsavdelningen
1976-11-09

Polismyndigheten påpekar i sin skrivelse 1976-11-09 vikten av gångbro över riksvägen, trafiksäkert övergångsställe över Örbyvägen (väg 156) för skolbarnen samt behovet av uppställningsplats för skolskjutsar.

Kommentar:

I planförslaget redovisas övergångsställe i anslutning till hållplats vilket blir ljusreglerat.

För skolans angoringsbehov redovisas i planen möjlighet att anlägga en intern gata i södra delen av skoltomten.

Kulturnämnden
1976-11-09

Kulturnämnden betonar i yttrande
1976-11-16 vikten av att centrum-
byggnaderna utformas med hänsyn till
intilliggande känsliga kulturminnes-
värda miljöer.

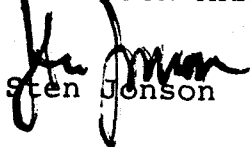
Kommentar:

Kulturnämndens yttrande angående cent-
rumbyggnadernas utformning med hänsyn
till miljön bör särskilt studeras i
samband med byggnadslovsprövningen.

Samråd har även skett med övriga stat-
liga verk, kommunstyrelse, kommunala
nämnder samt markägare.

Upprättat 1978-09-07

CONTEKTON ARKITEKTKONTOR AB

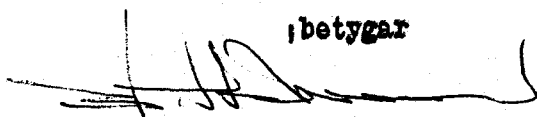

Sten Jonson


Magnus Peterson

Tillhör kommunfullmäktiges i
Marks kommun beslut den 24 april 1979, § 56


.....
Hugo Andersson
Kfm:s ordf

Tillhör Länsstyrelsens i
Älvsborgs län beslut den
23 januari 1980


B. Hedman