

ASSBERG SIGÅRDEN 3:21 M.FL.

Marks kommun, Älvsborgs län

- 1988-01-20

GF-Arkitekter, Samhällsplanering

Antagen av KF 1988-06-28

Laga kraft 1988-07-26

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av Skene tätort

ASSBERG SIGÅRDEN 3:21 M FL

(Simhall m m)

Marks kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- o Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- o Illustrationskarta i skala 1:100
- o Grundkarta
- o Gällande detaljplaner
- o Planbeskrivning
- o Samrådsredogörelse
- o Genomförandebeskrivning
- o Geotekniska förutsättningar
- o Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Planförslaget avser att

- utöka byggnadsmöjligheterna för gymnasieskolan
- avgränsa ett område för tennishallen
- möjliggöra uppförande av rekreationsbad
- reglera tillfarter och parkering

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger omedelbart norr om Varbergsvägen i Skene samhälle cirka 1 km öster om Skene centrum.

Areal

Arealen uppgår till cirka 13 ha.

Markägförhållanden

Kommunen äger all mark inom planområdet. Ägförhållandena redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet ingår i kommunöversikten för Marks kommun i tätortsområde för vilket översiktsplan skall utarbetas. I den pågående överarbetningen av översiktsplanen för Kinna har planområdet avsatts för allmänt ändamål.

Detaljplaner

I planområdet ingår större delen av detaljplan för Assberg Nilsagården 1:5 m fl, fastställd 1973-10-09. I sydost berörs detaljplan för Assberg Sigården 3:2 m fl, fastställd 1986-01-10.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger på en åsrygg och marken sluttar i huvudsak mot väster och öster. I väster och nordost ingår raviner i planområdet. En mindre bergknalle finns i områdets östra del. Den obebyggda delen av planområdet utgörs av ängsmark.

Geotekniska förhållanden

GF-Geoteknik har utarbetat "PM Geotekniska förutsättningar". PM:et bifogas planförslaget.

Inom planområdet är nivåskillnaderna måttliga. I sydöstra delen finns en lokal ravinbildning, som är nedskuren ca 8 m under omgivande mark. Norr om plangränsen finns en ravinbildning med ca 20 m nivåskillnad. Även villaområdet öster om plangränsen ligger i anslutning till en brant slänt.

Inom södra delen om planområdet går berget i dagen. Jordlagren består av lera med mäktigheter upp till ca 15 m. I ytlagren finns även inslag av sand och silt.

Leran är fast med en odränerad skjuvhållfasthet mellan 70 och 100 kPa och är starkt överkonsoliderad.

Stabiliteten för ravinslätten i norr har undersökts. Beräknade säkerhetsfaktorer är lägst 1,3 men stiger med avståndet från släntkrönet till 1,5 på 40-50 m avstånd från krönet. Stabiliteten för villaområdet öster om planen kan vara sämre.

Befintliga byggnader inom planområdet är grundlagda på plattor. Förutsättningarna för plattgrundläggning av nya byggnader är goda men måste föregås av detaljutredningar.

Området intill slätten i norr, där säkerheten är mindre än 1,5 får ej utnyttjas för byggnader eller belastas på annat sätt.

Även uppfyllnader inom resterande delar av planområdet måste prövas med hänsyn till stabiliteten.

Vid eventuell påslagning krävs kontroll av portrycksutvecklingen i jorden med hänsyn till stabiliteten för bostadsområdet öster om plangränsen.

Bebyggelseområden

Offentlig service

Marks gymnasium ingår i planområdet. Byggnadszonen för gymnasieskolan utökas i söder för att tillgodose behovet av lokaler för bl a el-, tele- samt byggnads- och anläggningstekniska linjer. Den befintliga villan i söder används av ungdomslag tills vidare. Villan får emellertid ingen byggnadsrätt. Den utökade byggnadsrätten för gymnasieskolan i söder synes vara naturlig med hänsyn till Olsagården i sydväst och närheten till Varbergsvägen.

Byggnadsrätt avsätts för den nyligen uppförda tennishallen. Ett område för idrottsändamål avgränsas runt tennisbollen.

I planområdets mellersta, östra del föreslås ett rekreationsbad. Badanläggningen avser att tillgodose ett önskemål sedan lång tid tillbaka om ett inomhusbad avsett för hela kommunen. White arkitekter har upprättat systemhandlingar för badet. Systemhandlingarna utgör underlag för den fortsatta detaljprojekteringen. Efter detaljprojektering skall anbuds-förfarande kunna ske i maj-juni 1988. Rekreationsbadet beräknas vara färdigställt i december 1989.

Badet innefattar bl a:

- Simhall med simbassäng 25x12,5 meter
- Undervisningshall med undervisningsbassäng
- Rekreationshall med vågbassäng, vattenrutschbana, virvelkanal, bubbel- och plaskbassäng
- Motionsrum, omklädningsrum, klubbrum etc
- Café, vinterträdgård

Tillgänglighet

Byggnader, gator samt gång- och cykelvägar inom planområdet utformas med hänsyn till handikappkraven.

Skyddsrum

Undervisning kommer inte att förmedlas i gymnasieskolan vid en krigssituation. Detta innebär att det blir ett stort överskott på skyddsrumspplatser belägna i gymnasieskolan.

Friytor

Inom respektive kvarter ingår ytor för motion och rekreation i form av bollplaner, lekplatser och andra anläggningar för utevistelse. I nordost ingår ett område på allmän platsmark. Det är avsett att utnyttjas som park- och naturområde.

Gator, trafik och parkering

Infart till gymnasieskolan och rekreationsbadet sker direkt från Varbersvägen. Gymnasieskolans parkeringsområde norr om infartsgatan från

Varbergsvägen utökas och avsätts för ytparkering - 191 platser. Parkeringsplatserna avses dubbelutnyttjade för gymnasiet och rekreationsbadet. Angöring och inlastning till rekreationsbad och tennishall sker via Nynäsgatan. Intill tennishallen anordnas 17 parkeringsplatser med tillfart från Nynäsgatan.

Mellan skola, rekreationsbad och tennishall reserveras utrymme för gång- och cykelvägar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

På grund av gymnasiets utbyggnad i sydost måste VA-ledningar läggas om. U-områden införs i berörda avsnitt.

El

En transformatorstation föreslås vid sporthallen enligt önskemål från Viskans Kraft AB. Det är troligt att denna station täcker elbehovet för anläggningarna inom planområdet.

Administrativa frågor

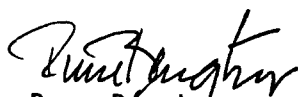
Beträffande frågor som berör genomförandet av planförslaget hänvisas till bifogad genomförandebeskrivning.

SAMRÅD

Planförslaget har utarbetats i samråd med berörda kommunala förvaltningar. En samrådsredogörelse bifogas planförslaget. Byggnadsnämnden beslöt 1988-01-20 att låta ställa ut planförslaget.

Stadsarkitektkontoret, Marks kommun

1988-01-20


Rune Bengtsson
Stadsarkitekt


Gösta Johansson
Arkitekt SAR

Antagen av KF 1988-06-28

Laga kraft 1988-07-26

ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Skene tätort
ASSBERG SIGÅRDEN 3:21 M FL
(Simhall m m)
Marks kommun, Älvsborg län

1. INLEDNING

Planförslaget skall ligga till grund för en utbyggnad av gymnasieskolan, möjliggöra uppförandet av ett rekreationsbad, avgränsa ett område för tennishallen samt reglera tillfarter och parkering.

Genomförandebeskrivningen skall redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen bifogas planförslaget och antas av kommunfullmäktige samtidigt med planförslaget.

2. ALLMÄN ORIENTERING

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken. Fastighetsnämnden ansvarar för skötseln av gymnasieskolan, rekreationsbadet, parkeringsplatsen samt mellanliggande lokalgata och gång- och cykelväg. Gatukontoret svarar för skötseln av lokalgatan i söder fram till sporthallen samt natur- och parkområdet i nordost mot Varbergsvägen. Vägverket ansvarar för skötsel av gång- och cykelbanan utmed Varbergsvägen. Ansvarig för sporthallen är tennisklubben.

Tidplan

Byggandet av rekreationsbadet skall kunna påbörjas vid halvårsskiftet 1988. Badet beräknas vara färdigställt i december 1989. Utbyggnaden av gymnasiet sker successivt. De el- och teletekniska linjerna byggs ut under 1989.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 1997-12-31.

3. FASTIGHETS RÄTT

Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär att det tidigare kvarteret för allmänt ändamål delas upp i fyra olika kvarter och mark för allmän plats. Området för tennishall bör avstyckas från nuvarande gymnasietomten, Assberg Sigården 3:21. Övriga delar skall ägas och förvaltas av kommunen och kan därför ingå i samma fastighet. Genom fastighetsreglering bör dels Assberg Sigården 3:21 i söder utökas med det område av Assberg Sigården 3:2 som ingår i S-området och dels de områden av Assberg Sigården 3:21 som är allmän plats och den remsa som ligger utanför planområdet överföras till Assberg Sigården 3:2.

Fastighetsplan erfordras inte.

4. TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Grundförhållanden

Ravinbildningar finns i nordväst och nordost. Inom södra delen av planområdet går berget i dagen. Jordlagren består av lera och inslag av sand och silt. Stabiliteten för ravinslänterna har undersökts och är lägst 1,3. Förutsättningarna för plattgrundläggning är goda. De geotekniska förutsättningarna redovisas närmare i bifogad geoteknisk redogörelse.

Gator samt gång- och cykelvägar

Följande åtgärder erfordras:

- o Nynäsgatan förses med vändplats vid tennishallen.
- o En kvartersgata anläggs fram till rekreationsbadet från söder.
- o En gång- och cykelväg iordningställs mellan de bägge gatorna.

Vatten och avlopp

Matarledningen som passerar genom skolkvarteret i söder måste läggas om på grund av att gymnasieskolan byggs ut.

El

En transformatorstation uppförs vid tennishallen.

Åtgärder på kvartersmark

Den centralt belägna parkeringsplatsen byggs ut mot norr. Planteringar utförs i anslutning till rekreationsbadet.

Natur - park

Det allmänna platsområdet i nordost skall skötas som ett natur- och parkområde.

5. EKONOMI

Kostnader för planens genomförande har översiktligt beräknats till följande belopp.

Nynäsgatan, vändplats + gatuplantering	110.000,-	
Kvartersgatan till badhuset	160.000,-	
GC-väg, mellan lokalgata - Nynäsvägen	70.000,-	340.000,-
Grönyta	52.500,-	52.500,-
Administration	90.000,-	90.000,-
Summa	482.500,-	
Ränta	46.250,-	
Totalt	528.750,-	

Av de totala kostnaderna är 20.000,- (administrativa) generalplanekostnader medan resterande belopp utgörs av exploateringskostnader.

VA-kostnad

Omläggning av befintlig VA-ledning 250.000,-

Av kostnaderna är 150.000,- generalplane-kostnader medan 100.000,- är exploaterings-kostnader.

VA-intäkter 150.000,-

Totalresultat

Exploateringskostnader, totalt 528.750,-

Att bäras av nyexploateringen 508.750,-

Netto, nyexploateringen - 508.750,-

VA-kostnader, totalt 250.000,-

Att bäras av nyexploateringen 100.000,-

VA-intäkter 150.000,-

Netto, VA 50.000,-

Netto, totalt - 458.750,-

Kostnaderna redovisas närmare i bifogad bilaga.

För genomförandebeskrivningen svårar:

Rune Bengtsson

Stadsarkitektkontoret, Marks kommun

Gösta Johansson

Stadsarkitektkontoret, Marks kommun

Wilhelm Sjöstrand

Gatukontoret, Marks kommun

Ove Skillbäck

Fatighetskontoret, Marks kommun

Hans Jerkeman

Lantmäteriet, Kinna

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

Detaljplan för del av Skene tätort

ASSBERG SIGÅRDEN 3:21 M FL

Marks kommun, Älvsborgs län

Enligt beslut i byggnadsnämnden 1988-01-20 har rubricerat planförslag varit utställt för granskning enligt 5 kap 23 § under tiden 1988-04-05 t o m 1988-04-27. Annons om utställningen var införd i Markbladet och Borås Tidning 1988-03-24. Förslaget hölls tillgängligt på stadsarkitektkontoret i Kinna samt på biblioteket i Kinna. Kungörelse och handlingar skickades till berörda enligt sändlista.

Under utställningstiden har inkommit tre skrivelser utan erinran mot planförslaget. Inkomna skrivelser redovisas nedan.

1. Länsstyrelsen framför, att de utställda handlingarna inte ger anledning till särskilt yttrande. Under hand har vissa frågor diskuterats med stadsarkitekt Rune Bengtsson. Länsstyrelsen påpekar att överprövning enligt 12:1 PBL inte torde bli aktuellt.
2. Televerket anför, att man inte har något att erinra mot planförslaget, eftersom hänsyn kommer att tas till verkets befintliga ledningar.
3. Viskans Kraft har inget att erinra mot planförslaget. Detta under förutsättning att rekreationsbadets elförsörjning sker via en egen transformatorstation som enligt uppgift placeras inne i fastigheten.

Sammanfattning

Inkomna skrivelser under utställningstiden föranleder ingen ändring av planförslaget. Stadsarkitektkontoret föreslår, att byggnadsnämnden godkänner planförslaget och för det vidare till kommunfullmäktige för antagande.

Stadsarkitektkontoret i Kinna 1988-05-10


Rune Bengtsson
Stadsarkitekt


Gösta Johansson
Arkitekt SAR