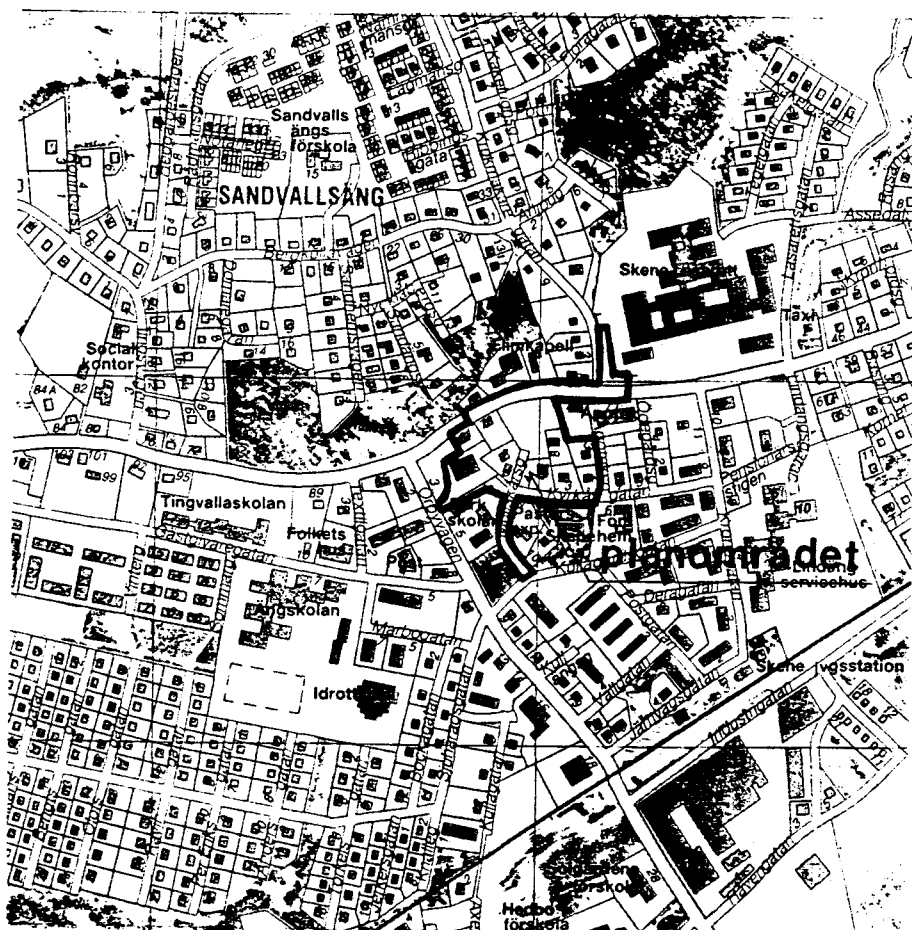




Detaljplan för del av Skene tätort
MULLSKÅR 1:12 M FL
i Marks kommun, Älvsborgs län

Upprättad 1989-05-17 av
Stadsarkitektkontoret i Marks kommun
i samarbete med GF-Arkitekter

Mats Norén
Mats Norén
Planarkitekt

Nilsolof Lilja
Nilsolof Lilja
Arkitekt SAR

Gösta Johansson
Gösta Johansson
Arkitekt SAR

LAGA KRAFT 1990-01-25

ANTAGNA HANDLINGAR

- o Plankarta med bestämmelser
- o Planbeskrivning
- o Genomförandebeskrivning

Övriga planhandlingar

- o Illustrationskarta
- o Gällande detaljplaner
- o Grundkarta
- o Fastighetsförteckning
- o Geotekniska förutsättningar
- o VA-utredning
- o Trafikbuller- och luftföroreningsutredning
- o Samrådsredogörelse
- o Utlåtande efter utställning

Detaljplan för del av Skene tätort
MULLSKÅR 1:12 M FL
i Marks kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret i Marks kommun
i samarbete med GF-Arkitekter
1989-05-17

Mats Norén

Mats Norén
Planarkitekt

Nilsolof Lilja

Nilsolof Lilja
Arkitekt SAR

Gösta Johansson

Gösta Johansson
Arkitekt SAR

Detaljplan för del av Skene tätort
MULLSKÅR 1:12 M FL
i Marks kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Gällande planer
- Grundkarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Geotekniska förutsättningar
- VA-utredning
- Trafikbullerutredning

PLANENS SYFTE

Planförslaget avser att

- möjliggöra nybyggnad av bostäder i flerbostadshus och radhus
- medge uppförande av ett fritidshem
- reglera byggrätter på befintliga fastigheter
- ange in- och utfarter samt parkering

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger centralt i Skene samhälle omedelbart sydost om korsningen Varbergsvägen-Örbyvägen. I öster sker avgränsningen mot Apoteksgatan. I söder ingår Kyrkåsgatan och del av Mullskårgatan. I sydväst gränsar planområdet mot Parkskolan och i väster innefattas Konsumbutiken. Mullskår 1:13 (Skene bokhandel) och parkeringsplatsen väster om Konsumbutiken har liksom Skene Kullagården 6:30 (Ehrnholms konditori) inte tagits med i planförslaget eftersom verksamheternas utbyggnadsplaner ännu inte klarlagts. I nordost ingår en remsa av området kring Skene lasarett för ett reglera befintliga förhållanden.

Areal

Arealen uppgår till cirka 2,3 ha.

Markägarförhållanden

Kommunen äger större delen av den mark som skall exploateras för bostäder. Kommunen äger också markområdet för Konsumbutik och parkeringsplats i väster. Övriga bebyggda fastigheter innehas av enskilda fastighetsägare. Markägarförhållandena redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I kommunöversikten för Marks kommun, antagen av kommunfullmäktige 1982-06-22, ingår planområdet i område där översiktsplan skall upprättas. I förslag till fördjupad översiktsplan för centralorten Kinna (kommunstyrelsen 1988-09-01) omfattar planområdet mark avsedd för centrum och bostäder.

Principer för områdets bebyggande har översiktligt redovisats i utredningsplan för Skene centrum, antagen som riktlinjer för kommande detaljplanarbete av kommunfullmäktige 1986-01-28. Utredningsplanen upptar nybebyggelse i form av centrumkomplettering och nya bostäder. Utformningen har studerats om i förhållande till föreliggande illustrationsskisser i utredningsplanen. Översiktsplan för GC-nätet antogs av kommunfullmäktige 1983-12-20.

Detaljplaner

Följande detaljplaner berörs

- Centrala delen av Skene köping, fastställd 1954-06-11
- Skene köping, fastställd 1956-09-14
- De centrala delarna vid kyrkan, fastställd 1959-07-16
- Kv Fabrikören m fl, fastställd 1970-09-25
- Sandvallsäng, fastställd 1977-09-16
- Skene centrum, Skene Mullskår 1:4, 1:5, fastställd 1980-01-23
- Bonden, fastställd 1984-05-11

Bostadsförsörjningsplan

I bostadsförsörjningsplan 1989-93, som antogs av kommunfullmäktige 1989-11-29, anges utbyggnad av 30 lägenheter inom området.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG

Markförhållanden

Den obebyggda delen av planområdet sluttar svagt från norr till söder. Marken är gräsbevuxen. I områdets östra del finns en björkdunge.

Geotekniska förutsättningar

GF-Geoteknik har utfört en geoteknisk undersökning 1988-12-13. Utredningen bifogas planförslaget.

Jordlagren består av lera till i regel stora djup - upp till 28 m. Små djup kan förekomma närmast Varbergsvägen och längst i söder. Leran överlagras av ett sand- och siltlager med 0,5-6,0 m tjocklek.

Stabiliteten vid befintliga förhållande är tillfredsställande med en beräknad säkerhetsfaktor på lägst 2,5-faldig för långa djupa glidytor inom planområdet. Avståndet till djupa raviner är för aktuellt område såpass stort att även den regionala stabiliteten för aktuellt område bedöms som tillfredsställande.

Leran är kraftigt överkonsoliderad, åtminstone ner till 10-12 m djup. Därunder bedöms leran vara normalkonsoliderad men lågkompressibel med en bedömd kompressionsmodul på ca 5 000 kPa (5,0 MPa). Detta ger förhållandevis måttliga sättningar. En tilläggsbelastning på 20 kPa inom hela lerprofilen, motsvarande 1 m uppfyllnad inom ett stort område eller 2 m ytterligare grundvattensäkning ger en sättning på ca 5 cm vid 25 m djup till lerlagrets underkant och på ca 2 cm vid 20 m djup till lerlagrets underkant. Risken för differenssättningar kan ha betydelse vid stora variationer i lermäktighet på korta sträckor under byggnader. Risk för detta finns längst i norr vid Varbersvägen och möjligen också längst i söder inom planområdet.

Planen bedöms kunna genomföras enligt intentionerna, dvs bevarande av en del av befintliga byggnader samt nyproduktion av flerfamiljshus och radhus inom den södra delen.

Bebyggelseområde

Inom planområdet finns följande bebyggelse

- Konsumbutik (Mullskår 1:4, 1:5)
- Bostadshus, 2½-plan, med 6 lägenheter (Mullskår 1:11)
- 7 villor, 1-2 våningar

En kulturhistorisk utredning har utförts för Häggåns dalgång. I anslutning till planområdet finns två bebyggelsemiljöer utvärderade, nr 70 och 78.

Bebyggelsemiljö 70 belägen söder om planområdet omfattar Skene kyrka, pastors-expeditionen och Parkskolan. Denna byggnadsgrupp är av stort miljömässigt värde.

Bebyggelsemiljö 78 omfattar Ehrnholms konditori - omedelbart öster om planområdet - samt byggnader norr om Varbergsvägen. Byggnadsgruppen utmed Varbergsvägen representerar funktions- och stilmässigt olika tidsperioder i Skenes bebyggelsehistoria. Inom planområdet på Skene 6:45 låg en biograflokal från tidigt 1900-tal. Byggnaden är numera riven.

Nya bostäder skall uppföras i områdets mellersta del. Bostadshusen på Mullskår 1:11 är i relativt dåligt skick och föreslås rivas för att det skall vara möjligt att åstadkomma en sammanhållen ny bebyggelse. Villan på Mullskår 6:27 är genom sitt läge svår att inpassa i den nya bebyggelsen och föreslås också rivas.

Utmed Varbergsvägen föreslås ett bostadshus i två våningar med suterrängplan. Suterrängplanet och vinden utnyttjas i viss utsträckning också för bostäder. Byggnaden skall ge ett småskaligt intryck för att passa in i den kulturhistoriska intressanta miljön utmed Varbergsvägen. Stor omsorg läggs därför ner på fasadutformningen.

Bostadshuset delas upp i tre delar med mellanliggande trapphus. De tre byggnadskropparna får olika takhöjd liksom trapphusdelarna. Entrén utifrån sker från gårdssidan och lägenheterna nås via en invändig loftgång. Uteplatser förläggs mot söder och sovrum mot gårdssidan. En hiss anordnas i det ena trapphuset. Bostadshuset rymmer 16 lägenheter, 2-4 rok.

Innanför flerbostadshuset föreslås en grupp radhus runt en gemensam gård. Radhusen uppförs i 1½-plan med en varierande utformning, som hänger samman med lägenhetsstorleken. Även här eftersträvas ett småskaligt och varierat men ändå sammanhållet intryck. Radhusgruppen omfattar 15 lägenheter, 3-5 rok.

Sammanfattningsvis rymmer nybyggnadsområdet följande antal lägenheter och lägenhetsstorlekar:

	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	
Flerbostadshus	7	7	2		16
Radhus		6	7	2	15
Summa	7	13	9	2	31 lägenheter

Inom radhusgruppen i anslutning till det gemensamma lekområdet uppförs ett fritidshem (150-200 m²).

Konsumbutiken ges byggnadsrätt för handel.

Skyddsrum

Det finns ett behov av cirka 120 skyddsrumspatser i detta avsnitt av Skene enligt skyddsrumspanen. Det är möjligt att anordna ett skyddsrum med 60 platser i huset utmed Varbergsvägen.

Ett skyddsrum med 60 platser täcker behovet för de boende inom planområdet.

Service

Ett fritidshem uppförs inom planområdet. Planområdet ligger centralt i Skene, vilket innebär att service av olika slag såsom skolor, butiker, vård etc finns inom nära räckhåll.

Friytor

Inom bostadskvarteret anordnas en gemensam lekplats i anslutning till björkdungen, som i största möjliga utsträckning bevaras.

I planområdet ingår också en parkremsa vid korsningen Kyrkåsgatan/ Apoteksgatan.

Yttre miljö

En trafikbullerutredning har utförts av GF-Väg och trafik, 1989-04-25. Varbergsvägen trafikerades 1987 av 12 900 fordon/årsmedeldygn. För bostadshuset utmed Varbergsvägen rekommenderas standardfönster ($I_a = 33$ dBA) både i loftgångsfasaden och i husfasaden. Tredje våningens köksfönster saknar skyddande

loftgång mot Varbergsvägen och förses därför med fönster som har mycket god ljudisolering (I_a 40 dBA).

I gavlarna ligger kök och sovrum. Oskyddad fasad mot Varbergsvägen samt fasad i gavel bör också förses med fönster som har mycket god ljudisolering (I_a 40 dBA). Dessutom måste fasaden även i övrigt (inkl ventiler) kontrolleras med avseende på ljudisoleringsförmågan. För fasaden åt söder rekommenderas vanliga standardfönster (I_a = 33 dBA).

För radhusen närmast Varbergsvägen rekommenderas fönster med god ljudisolering (I_a = 36 dBA) mot Varbergsvägen samt i östra gaveln. För övriga fasader rekommenderas standardfönster (I_a = 33 dBA).

För de längst söderut belägna radhusen rekommenderas vanliga standardfönster (I_a = 33 dBA).

Förutsatt ovanstående åtgärder kommer riktvärdet för ekvivalent ljudnivå inomhus att klaras för hela området. Riktvärdet för maximal ljudnivå inomhus beräknas klaras för alla bostadsrum förutom för kök i gavlar på huset utmed Varbergsvägen. Maximal ljudnivå för dessa kök beräknas till 53 dBA. Riktvärdet för maximal ljudnivå - 45 dBA - är baserat främst på risken för väckning.

Vid om- eller nybyggnad av befintligt bostadshus - Mullskår 1:8 - utmed Varbergsvägen rekommenderas att fasad mot Varbergsvägen samt gavlar förses med fönster med mycket god ljudisolering - $I_a \geq 40$ dBA. Även fasaden i övrigt måste sannolikt förbättras med avseende på ljudisoleringsförmågan. Eventuella ventiler förses med ljudfälla. Vid genomförande av ovanstående åtgärder klaras ekvivalent ljudnivå inomhus. Riktvärdet för maximal ljudnivå uppgår till 55 dBA. Överskridandet av den maximala ljudnivån nattetid bedöms acceptabel, eftersom det är ett befintligt bostadshus och för att den tunga biltrafiken nattetid är liten.

Bilavgasernas påverkan på det nya bostadshuset utmed Varbergsvägen har beräknats för koloxid och kvävedioxid. Resultatet visar att riktvärdena inte överskrids. Riktvärdet för koloxid är 10 mg/m³, medan det beräknade värdet är 6 mg/m³. Riktvärdet för kvävedioxid är 190 mg/m³ medan det beräknade värdet är 130 mg/m³.

Med hänsyn till närheten till Varbergsvägen och för att det ligger en mindre bensinstation norr om Varbergsvägen föreslås att tilluft till ventilationsanläggningen hämtas i fasad mot söder på bostadshuset närmast Varbergsvägen.

Trafik och parkering

Varbergsvägen ingår i planområdet. Enligt gällande detaljplan tillåts inte direkt utfart från kvarteret. Utfartsförbud föreslås också i föreliggande detaljplan efter samråd med vägverket. Villan på Mullskår 1:8 får en ny tillfartsmöjlighet via den nya bostadsbebyggelsen. Tillfart till den nya bostadsgruppen sker från Varbergsvägen och Örbyvägen via Kronogatan/Kullagårdsgatan till Kyrkåsgatan, som är infartsgatan.

Parkering till Konsumbutiken sker på parkeringsplatsen strax väster om planområdet.

Gatunätet är utbyggt.

Mullskårgatan omvandlas i sin södra del från gata till GCM-väg. Härigenom förhindras genomfartstrafik förbi Parkskolan.

Parkering för den nya bostadsbebyggelsen sker i form av gemensam parkering. Garage och parkeringsplatser med skärmtak kan härvid uppföras efter behov. Parkeringsbehovet skall tillgodoses med minst 1,2 parkeringsplatser/lägenhet. Parkeringsbehovet för fritidshemmet tillgodoses inom den gemensamma parkeringsplatsen genom dubbelutnyttjande av parkeringsplatser.

Teknisk försörjning

Planområdet ansluts till kommunala VA-ledningar som passerar området. Viss omläggning av VA-ledningar erfordras på kvartersmark. U-områden redovisas på kvartersmark för allmänna ledningar som passerar igenom planområdet. En VA-utredning har utförts av GF-Teknisk försörjning 1989-01-27. VA-utredningen bifogas planförslaget.

1989-05-17

Stadsarkitektkontoret i Marks kommun

i samarbete med GF-Arkitekter.


Mats Noren
Planarkitekt


Nilsolof Lilja
Arkitekt SAR


Gösta Johansson
Arkitekt SAR

Detaljplan för del av Skene tätort
MULLSKÅR 1:12 M FL
i Marks kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret i Marks kommun
i samarbete med GF-Arkitekter
1989-05-17

Detaljplan för del av Skene tätort
MULLSKÅR 1:12 M FL
i Marks kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. INLEDNING

Planförslaget utgör underlag för uppförande av 31 lägenheter i flerbostadshus och radhus. Byggrätter som rör handel och bostäder på angränsande bebyggda fastigheter i kvarteret redovisas. In- och utfarter samt tillfartsgator och parkering regleras.

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 som antas av kommunfullmäktige.

2. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Marks kommun är huvudman för allmän platsmark (vägar, gång- och cykelvägar, torg, parkmark).

Vägverket är väghållare för den allmänna vägen (Varbergsvägen).

Viskans Kraft AB ansvarar för elförsörjningen medan Televerket svarar för teleförsörjningen.

För åtgärder på enskilda fastigheter ansvarar respektive fastighetsägare.

Förab ansvarar för åtgärder inom nybyggnadsområdet för bostäder. Upplåtelsen för bostäderna förutsätts vara bostadsrätt. Ett ramavtal har upprättats mellan kommunen och Förab. Enligt ramavtalet upprättar Förab detaljplan i samråd med kommunala förvaltningar jämte erforderliga utred-

ningar för geoteknik, VA- och trafikbuller samt luftföroreningar. Förab löser även in icke kommunägd mark som behövs för bostadsutbyggnaden. Förab uppför fritidshem som sedan hyrs ut till socialkontoret. Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och Förab före detaljplanens antagande.

Tidplan

Planförslaget beräknas ha vunnit laga kraft i december 1989.

Byggstart för nybyggnadsområdet avses ske i februari 1990.

Inflyttning kan ske i december 1990.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 1995-12-31.

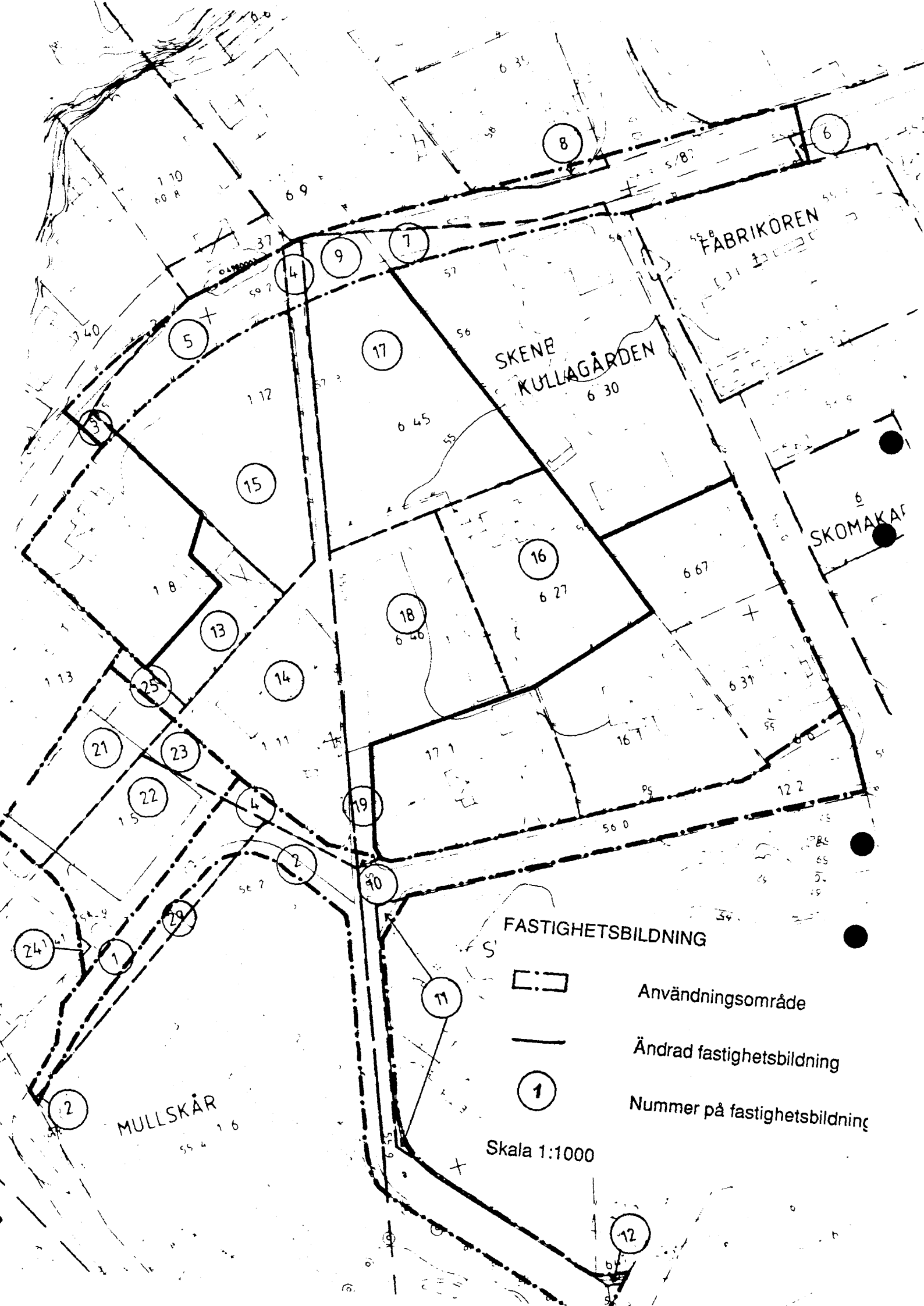
3. FASTIGHETSBILDNING

De delar av fastigheterna Mullskår 1:5, 1:6, 1:8, 1:11, 1:12, Skene Deragården 5:8, Skene Kullagården 6:30, 6:35, 6:41, 6:45 och Skene 12:1, 17:1, som ingår i markområden för allmän plats skall genom fastighetsreglering överföras till en kommunal fastighet, förslagsvis Skene Deragården 5:41. Ansökan om förrättningen skall göras av kommunen när detaljplanen antagits. Se kartbilaga vidstående sida.

Delar av Mullskår 1:4, 1:8, 1:11, 1:12, Skene Kullagården 6:27, 6:45 och 6:46 samt Skene 17:1 skall utgöra en tomtplats för nya bostäder. Fastigheterna överförs från kommunen till Förab. Dessa delar skall genom fastighetsreglering och/eller sammanläggning föras samman till en fastighet. Markförvärv från Mullskår 1:8 har skett. Avtal om förvärv av Skene Kullagården 6:27 bör träffas innan detaljplanen antas. Ansökan om fastighetsbildning skall göras av Förab.

Om byggnaden som skall användas för fritidshem skall ha en annan ägare än den nya bostadsbebyggelsen, skall en tomtplats för fritidshemmet avstyckas.

Den del av Mullskår 1:5 som skall ingå i skolområde skall överföras till Mullskår 1:6 efter ansökan av kommunen.



Fastighetsbildning för tomtplats till Konsumbutiken pågår.

Fastighetsbildningen innebär följande förändringar (figurer enligt kartskiss på vidstående sida).

Allmän plats erhåller:

1 (Mullskår 1:5), 2 (Mullskår 1:6), 3 (Mullskår 1:8), 4 (Mullskår 1:11), 5 (Mullskår 1:12), 6 (Skene Deragården 5:8), 7 (Skene Kullagården 6:30), 8 (Skene Kullagården 6:35), 9 (Skene Kullagården 6:45), 10 (Skene 17:1), 11 (Skene 12:1), 12 (Skene Kullagården 6:41)

Ny tomtplats - bostäder erhåller:

13 (Mullskår 1:8), 14 (Mullskår 1:11), 15 (Mullskår 1:12), 16 (Skene Kullagården 6:27), 17 (Skene Kullagården 6:45), 18 (Skene Kullagården 6:46), 19 (Skene 17:1), 25 (Mullskår 1:4).

Parkskolan - Mullskår 1:6 erhåller: 20 (Mullskår 1:5)

avstår: 2

Ny tomtplats - Konsumbutiken erhåller:

21 (Mullskår 1:4), 22 (Mullskår 1:5), 23 (Mullskår 1:11), 24 (Mullskår 1:41)

Rätt för kommunen att anlägga och underhålla ledningar inom u-områden skall tryggas genom ledningsrätt. Ansökan görs av kommunen när detaljplanen antagits. Dessutom skall rätten att bibehålla och komplettera VA-ledningar på Skene Kullagården 6:30 tryggas.

4. TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Grundförhållanden

Jordlagren består av lera till stora djup. Förutsättningarna för plattgrundläggning är goda. Stabiliteten och sättningsförhållandena redovisas närmare i bifogad geoteknisk utredning utförd av GF- Geoteknik 1988-12-13.

Vägar

Del av Mullskårsgatan omvandlas till GCM-väg. Skyltning, kantsten mot gata och hinder för biltrafik anordnas.

Vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för:

- o Omläggning av gamla VA-ledningar.
- o Ny dagvattenledning.
- o Två dagvattenserviser till fastigheterna Mullskår 16:1 och 17:1.

Förab ansvarar för nya VA-ledningar inom bostadsområdet.

5. EKONOMI

Kostnader för detaljplanens genomförande har översiktligt beräknats. Kostnader för nya anläggningar på tomtmark har inte framräknats. Nedan redovisas de kostnader som kommunen och Förab erlagt eller kommer att erlägga.

Kostnader	Kommunen	Förab
Markinlösen	1 825 000,-*	700 000,-
GCM-väg Mullskårsgatan	25 000,-	
VA	60 000,-	
Administration, planläggning	150 000,-	350 000,-
Summa	2 060 000,-	1.050.000,-

* Kostnaderna för inlösen av fyra fastigheter och markreglering har framräknats till dagens marknadsvärde. Fastigheterna har inköpts under åren 1967-1989 och kostade då nominellt 1 335 000,- sammanlagt.

Kostnaderna för sanering av VA och GCM-väg motsvarande 85 000,- är generalplanekostnader.

Kommunen utför under 1990 VA-saneringar och GCM-väg.

Nedan redovisas kommunens resultat totalt av intäkter och kostnader.

Intäkter

Tomtavgifter för flerbostadshus radhus och fritidshem (83% av exploateringsmarken)	1 075 000,-
VA-intäkter	290 000,-
Summa	1 365 000,-

Exploateringsavgifterna är preliminärt bedömda med tillämpning av gällande taxor. Slutligt utfall erhålls efter förhandlingar för upprättande av exploateringsavtal.

Totalresultat kommunen och Förab

	<u>Kommunen</u>
Intäkter	1 365 000,-
Kostnader	2 060 000,-
Netto	- 695 000,-
	<u>Förab</u>
Kostnader	1 050 000,-
Exploateringsavgifter	1 365 000,-
Summa	2 415 000,-*

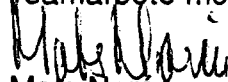
*Cirka 75 000.-/lägenhet inkl fritidshemmet

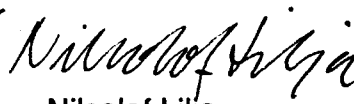
Förab har vid en produktionskostnadsberäkning bedömt att exploateringen kan genomföras med statlig belåning.

1989-05-17

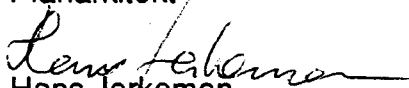
Stadsarkitektkontoret i Marks kommun

i samarbete med GF-Arkitekter

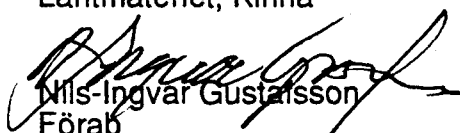

Mats Noren
Planarkitekt


Nilsolof Lilja
GF-Arkitekter


Gösta Johansson
GF-Arkitekter


Hans Jerkeman
Lantmäteriet, Kinna


Sten-Erik Brandt
GF-Teknisk försörjning


Nils-Ingvar Gustafsson
Förab