



Detaljplan för

OMRÅDE VID JÄRNVÄGSGATAN,
Skene Deragården 5:25 m.fl.

Skene, Marks kommun, Älvsborgs län

UPPRÄTTAD 1991-09-18

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

LAGA KRAFT 1992-04-01

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

Karta i skala 1:1000, innehållande plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta, upprättad 1991-09-18

Planbeskrivning, upprättad 1991-09-18

Genomförandebeskrivning, upprättad 1991-09-18

Planförslaget åtföljs av följande handlingar:

Utlåtande efter utställning daterat 1991-11-12

Övriga planhandlingar:

Karta i skala 1:1000, innehållande utdrag ur gällande plan samt grundkarta, upprättad 1991-09-18

Samrådsredogörelse daterad 1990-08-02 och kompletterad 1990-09-18

Fastighetsförteckning daterad 1991-09-20

Exploateringsavtal daterat 1991-05-02

Dnr 1988.316

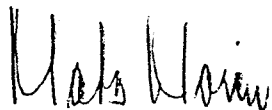
Detaljplan för

SKENE DERAGÅRDEN 5:25 M.FL.

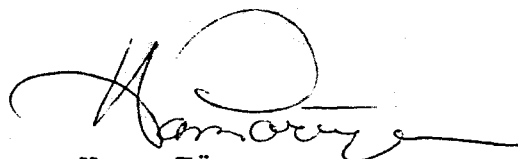
Skene, Marks kommun, Älvsborgs län

P L A N B E S K R I V N I N G

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1991-09-18



Mats Norén
planarkitekt



Hans Törngren
planingenjör

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplaneändringen har tillkommit för att ge möjlighet till uppförande av bostäder samt lägenheter för gruppboende i kvarterets östra del.

Vidare avses detaljplanen ge möjlighet till sanering och utbyggnad av kvarterets västra del för handel och bostäder.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdet är beläget inom Skene centrum utmed Järnvägs-gatan och med Örbyvägen som planområdesgräns i väster. Planområdet omfattar ett c:a 1,2 ha stort markområde.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Huvudparten av planområdets areal ägs av kommunen. Muraren 5 ägs av AB Marmander. Skene Deragården 5:18 och 5:21 ägs av Sten Ekberg, 5:23 av Ubbhults Bygg samt 5:37 av Viskans Kraft AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I "Utvecklingsplan för Skene Centrum", antagen som riktlinjer för kommande detaljplanearbete av Kommunfullmäktige 1986-01-28, har för kvarterets östra del redovisats utbyggnad med bostäder.

I "fördjupad del av översiktplan, centralorten Kinna", antagen 1990-06-26, vidhålls slutsatserna i utvecklingsplanen för Skene Centrum.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Planområdet ingår i gällande plan för "centrala delarna invid kyrkan", fastställd 1959-07-16.

Vidare berör planområdet i väster gällande planer för "Skene Kullagården 6:4 m.fl.", fastställd 1978-01-19, samt "Skene Kullagården 6:26 m.fl.", fastställd 1987-08-12.

I söder tangerar planområdet planen för "Kungsfors Industriområde", fastställd 1961-11-08, och i öster stadsplan för "Skene Köping", fastställd 1954-06-11.

Planförslaget berör fastighetsplan (tomtindelning), för kvarteret Muraren fastställd 1961-06-20. Antagandet av detaljplanen medför att fastighetsplanen för Muraren 5 upphävs.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

1989 har Statens Geotekniska Institut utfärdat en PM angående planområdets lämplighet för bostadsbebyggelse. Här konstateras att totalstabiliteten tål rimliga uppfyllnader och belastning från byggnader, men kompletterande geotekniska undersökningar erfordras som underlag för detaljprojektering och val av lämpliga grundläggnings-sätt.

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon varför detta skall beaktas vid grundläggningen av bostadshusen. Bestämmelser om radonskyddat utförande har införts i planen.

FORNLÄMNINGAR

Den på grundkartan redovisade fornlämningen är en milstolpe som numera är flyttad.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

BOSTÄDER

Inom planområdets västra del, söder om Vallgatan, finns tre befintliga byggnader. Två av dessa, belägna utmed Örbyvägen, inrymmer butiker i bottenvåningarna och bostäder i övervåningarna. Dessa byggnader planeras på sikt rivas och ge plats för ny byggnadskropp för handel med bostäder i övervåningen. Den tredje befintliga byggnaden är belägen utmed Järnvägs-gatan och inrymmer bostadslägenheter i samtliga tre våningar. Denna byggnad avses bibehållas med tillskott av ett bostadshus öster därom utmed Järnvägsgatan. Dessa två byggnadsrätter föreslås medges möjlighet för handel i bottenvåningarna.

Tomt nr 5 i kv. Muraren ingår också i planområdet och här föreslås möjlighet till utbyggnad av befintlig byggnad för handel och med bostäder i övervåningen. Utfartsförbud införs mot Örbyvägen och trafikangöring föreslås ske via trafikområde Vallgatan.

Då socialnämnden i remissyttrande till "Bostadsförsörjningsplan 1989-1993" anfört att planområdet är mycket lämpligt för servicelägenheter och delar av kvarterets östra del kan nyttjas för detta ändamål. I önskemålen har framförts att byggnadsytor även reserveras för gruppboende inkl. erforderliga personalutrymmen.

Planförslaget har utformats flexibelt i denna del så att möjlighet finns till val av antalet huskroppar samt våningsantal. Sålunda kan bostäderna t.ex. antingen inrymmas i tre huskroppar med högst tre våningar eller i två huskroppar med högst fyra våningar. Byggnationen i det senare alternativet avses ske utmed Järnväggsgatan medan en tredje huskropp i trevåningsalternativet placeras utmed Postgatan.

För båda alternativen gäller att befintligt bostadshus inom Skene Deragården 5:25 rives och att en byggnad för bostäder, alternativt gruppboende, uppförs utmed nuvarande Vallgatan.

ÖVRIG BEBYGGELSE

Befintlig transformatorstation vid Postgatan är i gällande plan belägen inom parkmark och har tagits med i detaljplaneförslaget för att inordnas under bestämmelse för "tekniska anläggningar, transformatorstation".

SERVICE

Området har ett centralt läge med närhet till olika servicefunktioner såsom järnvägsstation och busshållplats, äldre-service med dagcentral samt livsmedelsbutiker, försäkringskassa, post och bank.

TILLGÄNGLIGHET

Planområdet ingår i ett av de områden, som i "Tillgänglighetsplan" 1988-12-20 prioriterats för hissinstallationen och andra tillgänglighetsskapande åtgärder.

SKYDDSRUM

I skyddsrumspan som antagits av Kommunfullmäktige 1983-12-20 redovisas ej något behov av ytterligare skyddsrum inom planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Samtliga gator inom och runt planområdet är utbyggda. Örbyvägen i väster har en överordnad funktion med genomfartstrafik och har betecknats som "Huvudgata". Övriga gator är att beteckna som "Lokalgator". Vallgatan har föreslagits stängas av och utgå ur det allmänna gatunätet. Den västra delen av gatan mot Örbyvägen har föreslagits minskas i bredd och bibehållas som trafikområde för angöring till befintliga bebyggda fastigheter samt eventuell ny parkeringsyta för nybyggnationen.

PARKERINGAR

I detaljplaneringen har eftersträövats att undvika stora parkeringsytor i kvarterets inre. För att lösa erforderligt behov av biluppställningsplatser har därför träffats avtal med Statens Järnvägar om arrende av ett område som tidigare använts som bussterminal söder om Järnvägsgatan. Avsikten är att här erbjuda ett såpass stort antal platser att närmiljön i kvarteret får en högre kvalitet med plats till bl.a. bollplan och större lekplats (tillfällig användning) .

Parkeringsbehovet för bostäder och eventuellt gruppboende har beräknats till c:a 36 platser varav 23 platser iordningställs inom kvarteret och 4 längs Postgatan. Övriga 9 platser upplåtes inom SJ-området. Behovet för resterande delar av planområdet har beräknats till 52 bilplatser varav 27 platser kan anordnas inom området eller utmed Örbyvägen och resterande 25 upplåtes inom SJ-området.

I "Översiktsplan för GC-nätet" antagen av Kommunfullmäktige 1983-12-20 uttalas att planarbetet ej får förhindra GC-utbyggnad utmed Örbyvägen (länsv. 156). Detta har beaktats i planarbetet och indragning av kvartersgränserna har skett för att ge plats för en sådan utbyggnad.

Befintlig gång/cykelväg genom kvarteren norr om planområdet har föreslagits fortsätta ner genom det aktuella kvarteret ut till Järnvägsgatan. Även en förbindelse mot Postgatan norr om kvarteret har redovisats.

STÖRNINGAR

Örbyvägen har genomfartstrafik med hög trafikintensitet och delvis tung trafik. För bostadslägenheter skall därför fönster i fasaden mot vägen ha mycket god ljudisolering som dämpar till en inomhusnivå på högst 30 dBA ekvivalent ljudnivå och med en maxnivå på 45 dBA.

Vad gäller närheten till järnvägen så har en trafikbullerutredning utförts 1988-06-09 för området Kullagården III. Förhållandena i detta område kan direkt jämföras med det nu aktuella planområdet. Därför rekommenderas för hus på avstånd upp till 60 meter från järnvägen fönster med lika god ljudisolering som mot Örbyvägen ($L_{eq} > 40 \text{ dBA}$). Detta kommer alltså att gälla för husen utmed Järnvägsgatan.

FRIYTOR, LEK OCH REKREATION

Bollplan och större lekplats för hela kvarterets behov föreslås alltså anläggas i det inre av kvarteret söder om Vallgatan men då arrendeavtalet med SJ gällande parkeringsytor på sikt inte kan garanteras har detta område utlagts som trafikområde i planförslaget. Avsikten med detta förfaringssätt är att möjliggöra flyttande av parkeringsplatserna till detta område om avtalet med SJ av någon anledning sägs upp i en framtid. Skulle så vara fallet måste alltså bollplanen läggas ner och lekplatsen splittras upp i mindre enheter inom respektive tomtor.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Nybebyggelsen ansluts till befintliga va-ledningar i Vallgatan, Postgatan, Järnvägsgatan och Örbyvägen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för detaljplaneförslaget har satts till c:a 10 år och slutar 2002-12-31

Dnr 1988.316

Detaljplan för

OMRÅDE VID JÄRNVÄGSGATAN
Skene Deragården 5:25 m.fl.

Skene, Marks kommun, Älvsborgs län

G E N O M F Ö R A N D E B E S K R I V N I N G

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1991-09-18

Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsarkitektkontoret genom Mats Norén, Hans Törngren och Lars Häggblad.

Följande förvaltningar och myndigheter har genom representerer deltagit i arbetet:

Gatukontoret
Fastighetskontoret
Lantmäteriet

1 INLEDNING

Detaljplaneändringen har tillkommit för att ge möjlighet till uppförande av bostäder samt delvis lägenheter för gruppboende i kvarterets östra del.

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

Kommunen skall vara huvudman för "allmän platsmark" inom planområdet (gatumark, GC-vägar och parkmark).

För exploateringen av byggrätterna inom planområdets västra del svarar de enskilda fastighetsägarna medan Marks Byggnads AB svarar för områdets östra del (öster om GC-vägen).

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

TIDPLAN

Planförslaget har upprättats efter program godkänt av Kommunstyrelsen 1989-04-14 samt Byggnadsnämndsbeslut 1989-11-15.

Detaljplanen beräknas bli antagen 1992-05-25.

Igångsättningstid för de olika åtgärderna för planens genomförande beräknas till hösten 1992. Åtgärder i kommunal regi är som följer:

- Vallgatan, breddminskning av västra delen och slopande av östra delen
- utbyggnad av GC-väg genom kvarteret samt ut mot Postgatan
- utbyggnad av gång- och cykelvägar utmed Örbyvägen samt längsparkeringarna i denna del.
- Längsparkeringar utmed Postgatan.
- Iordningställande av T1-området för tillfällig användning till bollplan och lekplats
- Flyttning av dagvattenledning mellan Vallgatan och Järnvägsgränd (till GC-vägens sträckning).

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid börjar när planen vinner laga kraft och slutar 2002-12-31.

3 FASTIGHETS RÄTT**FASTIGHETSBILDNING**

Genom fastighetsreglering skall de områden som är allmän plats i detaljplanen överföras till en kommunal fastighet, förslagsvis Skene Deragården 5:41. Detta berör delar av följande fastigheter:

Skene Kullagården 6:22 och 6:81 samt Skene Deragården 5:7, 5:11, 5:12, 5:18, 5:21, 5:26 och 5:37.

Genom fastighetsreglering överförs mark till förslagsvis Skene Deragården 5:25 för att bilda en fastighet av det nordöstra bostadskvarteret. Detta berör delar av följande fastigheter:

Skene Deragården 5:7, 5:26 och 5:41.

Genom fastighetsreglering bör den mark som ingår i trafikområdet "T", överföras till en fastighet. Detta berör delar av följande fastigheter:

Skene Deragården 5:21, 5:23 och 5:41.

Genom avstyckning från Skene Deragården 5:41 och fastighetsreglering berörande Skene Deragården 5:23 kan man till skapa en ny fastighet för den nya bebyggelsen på BH-området.

När ny bebyggelse är aktuell på HB-området i sydväst kan Skene Deragården 5:18 och 5:21 genom fastighetsreglering eller sammanläggning sammanföras till en fastighet.

Rätten att anlägga och bibehålla allmänna ledningar för vatten och avlopp inom kvartersmark skall tryggas med ledningsrätt eller servitut.

Ansökan om fastighetsbildningsförrättningarna bör göras av Marks kommun senast när detaljplanen har vunnit laga kraft.

GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR

Trafikområdet "T" är avsett för parkering och tillfart för flera fastigheter. Alternativt kan på en del anläggas lek- och bollplan som tillfällig användning om den inte erfordras för parkering.

Kommunen skall vara ägare till område och ansvarar för utförandet och underhållet av anläggningarna.

FASTIGHETSPLAN

Ändringen av detaljplanen medför att fastighetsplanen för del av kvarteret Muraren inte kommer att överensstämma med detaljplanen. Antagandet av detaljplanen medför att fastighetsplanen för Muraren 5 upphävs.

Om avtal om den fastighetsbildning, som beskrives ovan, träffas innan detaljplanen antas är någon fastighetsplan inte behövlig för att trygga genomförandet av detaljplanen.

4 TEKNISKA FRÅGOR

GATOR

Gatorna runt planområdet är redan utbyggda. Vallgatan slopas och tillförs kvartersmarken. Befintlig GC-väg genom kvarteren norr om planområdet byggs ut fram till Järnvägsgatan samt förbinds dessutom med Postgatan. Nya gång- och cykelbanor anläggs utmed Örbyvägens östra sida.

LEDNINGAR

Anslutning av vatten och avlopp sker till befintliga ledningar enligt separat va-utredning. Befintlig dagvattenledning genom kvarteret mellan Vallgatan och Järnvägsgatan flyttas till ett läge i GC-vägens sträckning.

UTREDNINGAR

1989 har Statens Geotekniska Institut utfärdat en PM angående planområdets lämplighet för bostadsbebyggelse. Här konstateras att totalstabiliteten tål rimliga uppfyllnader och belastning från byggnader, men kompletterande geotekniska undersökningar erfordras som underlag för detaljprojektering och val av lämpliga grundläggningssätt.

PARKERINGAR OCH TILLFÄLLIG ANVÄNDNING T1-OMR.

Kommunen svarar för överenskommelsen med SJ beträffande arrende av parkeringsyta söder om Järnvägsgatan. Avtal om parkeringsköp upprättas därefter med de olika fastighetsägarna inom kvarteret angående tillgång till erforderliga bilplatser.

T1-området iordningställs av kommunen för tillsvidareanvändning som bollplan, lekplats och planteringar. Anläggnings- och driftskostnader betalas av exploatörerna inom kringliggande fastigheter, för vars hyresgäster anläggningarna tillskapas. Kostnader och övriga villkor regleras i resp. exploateringsavtal. Vid en eventuell framtida uppsägning av avtalet med SJ angående parkeringsytan söder om Järnvägsgatan, tas T1-området i anspråk för parkeringar som anläggs av kommunen och försäljs eller uthyrs till kringliggande fastigheter. Bollplan och lekplats försvinner då och nya lekplatser skall som ersättning anläggas inom varje tomt på fastighetsägarnas bekostnad.

5 EKONOMI

Kostnader för olika åtgärder enligt ovan har kalkylerats och det kommunalekonomiska utfallet är som följer:

Beräknade kostnader:

Mark, gator, park, tillf. lek- och bollplan, va, administration arrende av p-platser	1.920.000:-kr
--	---------------

Beräknade intäkter:

Markförsäljn., expl.ersättn., försäljn. p-platser samt va- intäkter	<u>2 520.000:-kr</u>
---	----------------------

Netto totalt:	+ 600.000:-kr
---------------	---------------

	Int.	Kostn.	Netto
Netto tomtförsäljn.	2.290.000:-	1.810.000:-	+480.000:-
Netto VA	230.000:-	110.000:-	+120.000:-

6 AVTAL

Avtal har träffats med Marks Bostads AB angående området för bostäder och lägenheter för gruppboende. Vidare har avtal träffats med SJ ang. parkeringsområde vid Järnvägsgatan.