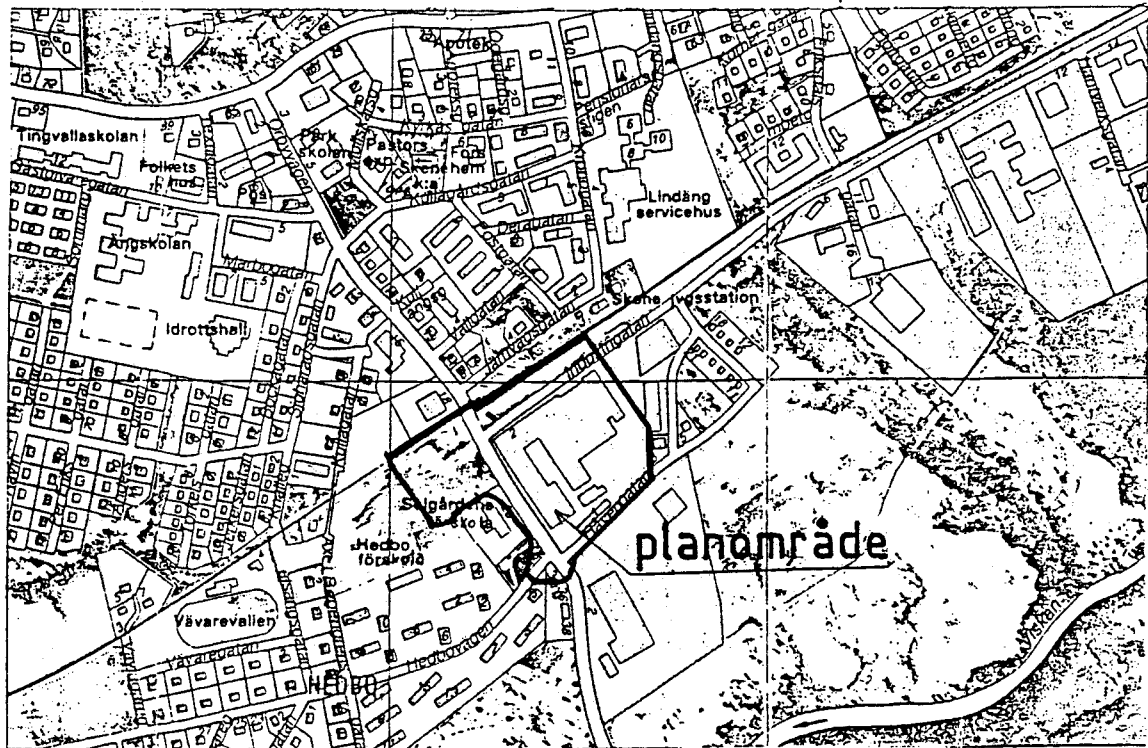




Detaljplan för

KUNGÄLV

Del av Skene 72:2 m fl i Skene

Marks kommun, Älvsborgs län

Upprättad 1991-10-16 Reviderad 1991-12-18

Stadsarkitektkontoret i Marks kommun

i samarbete med GF-Arkitekter

INGÅENDE HANDLINGAR

o Plankarta med bestämmelser	dat 1991-12-18
o Planbeskrivning	dat 1991-12-18
o Genomförandebeskrivning	dat 1991-12-18
o Illustrationskarta	dat 1991-12-18
o Karta utvisande gällande planer	dat 1991-10-16
o Grundkarta upprättad i juli 1991	
o Fastighetsförteckning	dat 1991-10-10
o Geotekniska förutsättningar	dat 1991-08-21
o Exploateringsavtal	upprättat 1991-11-13
o Samrådsredogörelse	dat 1991-10-09
o Utlåtande	dat 1991-11-28
o Bullerutredning	dat 1991-10-16

Detaljplan för

KUNGSFORS

Del av Skene 72:2 m fl i Skene

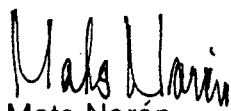
Marks kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

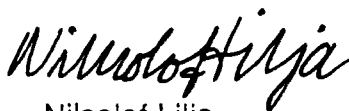
Stadsarkitektkontoret i Marks kommun

i samarbete med GF-Arkitekter

1991-10-16 Reviderad 1991-12-18


Mats Norén

Planarkitekt


Nilsolof Lilja

Arkitekt SAR


Eskil Williams

Arkitekt SAR

PLANENS SYFTE

Planförslaget avser att

- möjliggöra ombyggnad av del av Kungsfors gamla industribyggnad till kontors-, handels- och hantverkslokaler.
- reservera mark för en framtida omlastningscentral för godstrafik på järnväg.
- medge anläggning av parkeringsplatser och GC-vägar.
- reglera trafiksituationen vid Kungsfors.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i Skene samhälle söder om järnvägen Varberg-Borås. I sydväst gränsar området till Solgårdens förskola och området söder om Håvengatan. I öster går plangränsen genom Industrikvarteret.

Areal

Arealen uppgår till cirka 5,6 ha.

Markägarförhållanden

Kungsfors fabriker AB äger största delen av marken inom planområdet (Skene 21:1, 72:2, 72:3).

Kommunen äger vägmarken och Skene 5:43 vid korsningen Örbyvägen - järnvägen. Statens järnvägar äger marken mellan Industrin och järnvägen inkluderande Industrigatan.

Markägarförhållandena redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Fördjupad översiktsplan för centralorten har antagits av kommunfullmäktige och vunnit laga kraft 1991-06-26. Enligt denna är kv Kungsfors avsett för industriändamål.

Området söder om järnvägen mellan Örbyvägen och Axel Bergengrens gata är angivet som park- och fritidsanläggning. Mark för en omlastningscentral för godstrafik på järnväg skall reserveras i Skene.

Vägverket framförde i yttrandet över den fördjupade översiktsplanen en alternativ sträckning av länsväg 156 förbi Skene och dess anslutning till kommande riksväg 41. Efter en samrådsöverläggning med länsstyrelsen fann denna inte längre anledning att kräva redovisning av andra sträckningar för väg 156 förbi Skene och Örby än den som finns i översiktsplaneförslaget. Dock ansåg länsstyrelsen att den "Inre" förbifarten enligt vägverkets förslag, utan särskild markering på plankartan, bör beaktas som ett möjligt alternativ och tillsvidare föranleda hänsynstagande härtill ifråga om markanvändningen. Kvarteretsmarken för parkering i föreliggande detaljplan berör förslaget till ovannämnda alternativ sträckning av länsväg 156.

Översiktsplan för gång- och cykelnätets utbyggnad antogs av kommunfullmäktige 1983-12-20. Enligt denna skall en befintlig gång- och cykelväg passera järnvägen vid Kungsfors och på separat bana fortsätta mot Örby söderut.

Kommunfullmäktige antog 1986-01-28 utvecklingsplan för Skene centrum som underlag för kommande detaljplanering.

Detaljplaner

Följande detaljplaner berörs

- Centrala delen av Skene köping, fastställd 1954-06-11
- Kungsfors industriområde i Skene köping, fastställd 1961-11-08
- Skene 21:3 m fl i Skene köping, fastställd 1967-04-07.

Övriga kommunala beslut

Planprogram för aktuellt planområde har antagits av kommunstyrelsen 1991-05-07, samt kompletterande beslut 1991-08-01 av kommunstyrelsens arbetsutskott angående minskning av planområdet.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG

Markförhållanden

Området är relativt plant. Det sluttar svagt med lägsta punkt i sydväst och högsta i nordost.

Den oexploaterade marken i väster utgörs av ängsmark. Ett flertal bevaransvärda träd finns bland annat utmed Örbyvägen och har särskilt markerats på grundkartan.

Geotekniska förhållanden

En stabilitetsbedömning har 1991-08-21 utförts av Jansas Geotekniska Byrå AB Göteborg. Enligt denna består marken under matjord och/ eller fyllning, av fast till mycket fast brun eller gråbrun lera med varvlg eller skivlg struktur. Lerans vattenkvot är låg. Inom den nordöstra delen av planområdet har sonderingar utförts i mycket fasta jordlager till mellan åtta och elva meter utan att fast botten i form av block eller berg påträffats.

Områdets stabilitet kan bedömas vara tillfredställande. Den lokala stabiliteten är mycket god på grund av de fasta jordlagerförhållandena. På grund av nivåförhållandena och det tämligen stora avståndet till Viskans släntområde kan områdets storstabilitet antas vara tillfredställande.

Buller, luft och vibrationer

En utredning av GF Konsult AB i Göteborg beträffande buller och luftföroreningar från biltrafik bedömer att gällande riktvärden för luftkvalitet i tätort ej överskrids. Tillämpade riktvärden för buller överskrids något vid förskolan. Planens genomförande förändrar ej bullersituationen påtagligt. Tillämpade riktvärden beträffande buller och vibrationer från tågtrafik klaras med marginal.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Bebyggelseområden

Inom planområdet finns industribyggnader tillhörande Kungsfors fabriker AB. Dessa ägs av av Borås Wäfver AB som bedriver textil verksamhet.

De äldsta byggnaderna närmast Örbyvägen behöver inte längre utnyttjas för textilproduktion. Verksamheten här avses att ändras till kontor, handel och hantverk. Detta medför viss ombyggnad och omdisponering av marken.

Den långa byggnaden utefter Örbyvägen kommer att delas upp i två byggnadskroppar genom rivning av mittpartiet.

I den norra delen inryms kontor för offentlig verksamhet i tre våningar. Huvudentrén förläggs till byggnadens gavel mot Industrigatan för att annonsera sig mot Skene centrum.

I den södra delen inryms handel i tre våningar. Handelsverksamheten avses bli av "lågpristyp" med försäljning av större förpackningsenheter. En sådan typ av försäljningsverksamhet ställer krav på närbelägna parkeringsplatser och lastningsutrymmen.

Den avlånga byggnaden i kvarterets inre avses byggas om till lokaler för handel och hantverk.

Den befintliga industriverksamheten bibehålles i de övriga byggnaderna. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.

I samband med ombyggnaderna kommer en del sekundärbyggnader att rivas. Härigenom kan en intern gata bildas för framkörning och lastning mellan Industrigatan och Håvensgatan.

Skyddsrum

Inom området föreligger en brist på 120 st skyddsrumspplatser. I samband med projekteringen av industrilokalerna skall "skyddsrumsbeked" inhämtas från Stadsarkitektkontoret där det anges hur många skyddsrumspplatser som skall inrymmas i byggnaden.

Kulturhistoriska värden

De äldsta industribyggnaderna, som nu är föremål för ombyggnad, är uppförda på 1880-talet. Dessa är goda representanter för den tidens industriarkitektur. Byggnaderna bedöms dock inte vara av sådant värde att detta hindrar den planerade ombyggnaden där de befintliga fasaderna i huvudsak behålles.

Funktionssamband

Den verksamhet som planeras i de gamla industribyggnaderna är att betrakta som centrumfunktioner och bör därför lokaliseras till centrumområdet.

De befintliga centrumfunktionerna i Skene är huvudsakligen koncentrerade till Örbyvägens sträckning mellan Varbergsvägen och järnvägen där översiktsplanen också anger centrumfunktioner.

Kungsfors industribyggnader ligger i direkt anslutning till det redan etablerade centrumområdet. De nya lokalerna får därför en lämplig placering.

Markanvändningen i översiktsplanen är angiven som industriändamål. Någon anledning att reservera marken för annan industriell verksamhet föreligger inte såvida Kungsfors inte behöver den för egen verksamhet.

Marken söder om järnvägen mellan Örbyvägen och Dalsängsgatan är också anvisad för industriändamål. Marken har dock aldrig tagits i anspråk för industriell verksamhet. I översiktsplanen föreslås att markanvändningen ändras till park- och fritidsanläggningar.

Biltrafik

Örbyvägen är hårt trafikbelastad. Vägverkets beräkningar från 1987 anger en årsmedeldygnstrafik av 6 140 fordon.. Industrigatan har en mindre trafikbelastning av 1 050 fordon medan andelen tunga fordon är stor.

Med anledning av den stora trafikbelastningen har restriktioner mot in- och utfarter på dessa gator införts i planen. De sträckor där utfartsförbud gäller har markerats med en särskild beteckning på plankartan.

Genom den planerade ombyggnaden till verksamheter med stor besöksfrekvens kommer trafiken i korsningen Örbyvägen - Industrigatan att öka såväl vad gäller biltrafik som fotgängare. Planen förutsätter därför en ombyggnad av korsningen och flyttning av Industrigatan på en sträcka av ca 150 meter för att uppnå bättre siktförhållanden och en reglering av gångtrafiken och angöringen.

I gällande detaljplaner har reserverats plats för en eventuell flyttning av Örbyvägen till ett något västligare läge vid passagen av järnvägen och på sträckan utefter Kungsfors fabriker. Denna markreservation finns kvar i planen men tills vidare föreslås Örbyvägen ligga kvar i sitt nuvarande läge.

"Håvengatan" ligger idag på kvartersmark och fungerar såsom utfart från Kungsfors industrier. Något behov av gata med kommunal huvudman föreligger därför inte. I planförslaget bibehålles "gatan" som kvartersmark med beteckningen "g" vilket innebär att om fastigheten i framtiden uppdelas på flera så kan en gemensamhetsanläggning bildas för att säkerställa möjligheten till in- och utfart för de fastigheter, som inte gränsar till allmän gata.

Gång- och cykeltrafik

Utmed Örbyvägens västra sida, på avskild bana, anläggs en dubbelriktad gång- och cykelväg. Denna utgör en del av gång- och cykelvägen mellan Skene och Örby och överensstämmer med översiktsplanen för gång- och cykeltrafik som antogs 1983.

Från Örbyvägen, västerut mot Vävarevallen, reserveras plats för eventuell framtida gång- och cykelväg utefter järnvägen.

Från Örbyvägen snett ner mot bostadsområdet vid Hedbo finns idag en gång- och cykelväg som är flitigt använd. Denna bibehålles i planförslaget.

Kollektivtrafik

Bussar, den s k servicelinjen trafikerar Örbyvägen på sträckan utefter Kungsfors industrier.

Parkering

Parkering för besökande och anställda i de till kontor och försäkringskassa ombyggda lokalerna ryms ej på tomtmarken i anslutning till byggnadens huvudentré mot Industrigatan. På andra sidan Örbyvägen, på rimligt avstånd från entrén anordnas cirka 230 bilplatser. Ett väl markerat övergångsställe för gående mellan parkeringen och kontorshuset anordnas mittför huvudentrén. Parkeringen kringgärdas av busk- och trädplantering.

En alternativ sträckning av länsväg 156 förbi Skene och Örby berör parkeringsområdet. Ett eventuellt framtida lanspråktagande av marken för vägändamål innebär att parkeringen kan flyttas till ett läge söder om Håvengatan på fastigheten Skene 72:3. Ett servitutsavtal säkerställer denna möjlighet.

Söder om byggnaden för hantverk och handel anordnas markparkering för ca 60 bilar. Ett källargarage för ca 60 bilar anordnas i byggnaden för handel och parkering.

Parkeringsbehovet på grund av ändrat användningssätt av de tidigare industribyggnaderna uppskattas till 350 stycken parkeringsplatser.

Skulle det senare visa sig att parkeringsbehovet är större än det ovan redovisade finns det möjlighet att söder om Håvengatan utanför planområdet anvisa parkeringsplatser.

Omlastningscentral

Översiktsplanen anger att möjligheten till omlastningscentral i Skene för gods mellan järnväg och lastbil skall bevaras.

Det område som då blir aktuellt är marken mellan Industrigatan och järnvägen. Detta ägs av Banverket och är i gällande plan avsett som järnvägsområde.

Vid ombyggnaden av gatukorsningen Örbyvägen - Industrigatan måste intrång göras på detta område.

Här finns idag två stycken stickspår. Det sydligaste spåret kan inte användas för omlastning och föreslås bli borttaget. För att kunna utnyttja det nordligaste spåret för omlastning erfordras ett fritt utrymme om 11 meter vid sidan av spåret. Detta har beaktats vid utformningen av planen.

Stickspåret har en längd av 190 meter men sträcker sig då ända fram till järnvägsövergången. För att ge utrymme för erforderlig kurvradie i gatukorsningen och för att inte lastningen skall skymma sikten har spåret avkortats 16 meter. De 174 meter spårlängd som då återstår har bedömts vara tillräckligt för kommunens behov.

För att avskärma omlastningscentralen har en planteringszon om 3 meter angivits mot Industrigatan och något bredare mot Örbyvägen. Denna har lagts på allmän platsmark varför ansvaret för underhållet åvilar på kommunen.

Omlastningscentralen ligger på kvartersmark som ägs av Banverket som därför ansvarar för utbyggnaden.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till det kommunala VA-nätet. Den planerade verksamhetsförändringen medför att parkeringsytor i storleksordningen 7-8000 m måste anläggas. Befintliga dagvattenledningar har inte sådan kapacitet att de klarar avvattningen från dessa ytor. Dagvattnet skall i första hand tas om hand lokalt.

REVIDERING

Planen är efter utställningen reviderad. Revideringen innebär att beteckningen på Industrigatan ändras från lokalgata till huvudgata.

Detaljplan för

KUNGSFORS

Del av Skene 72:2 m fl i Skene

Marks kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret i Marks kommun

i samarbete med GF-Arkitekter

1991-10-16 Reviderad 1991-12-18 Kompletterad 1992-02-06

För genomförandebeskrivningen svarar:

Stadsarkitektkontoret genom Mats Norén,

Hans Törngren och Lars Häggblad samt

GF-arkitekter genom Eskil Williams

Följande förvaltningar har genom

representanter deltagit i arbetet:

Gatukontoret

Fastighetskontoret

Lantmäteriet

Detaljplan för

KUNGSFORS

Del av Skene 72:2 i Skene

Marks kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. INLEDNING

Planförslaget skall möjliggöra ombyggnad av del av Kungsfors gamla industribyggnad till kontors- handels- och hantverkslokaler.

Förslaget reserverar mark för en framtida omlastningscentral för godstrafik på järnväg och medger anläggning av parkeringsplatser och GC-väg utmed Örbyvägen.

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 all allmän platsmark (gator, gång- och cykelvägar samt parkmark).

Viskans Kraft AB ansvarar för energiförsörjningen medan televerket svarar för teleförsörjningen.

För åtgärder på enskilda fastigheter ansvarar respektive fastighetsägare.

Ett ramavtal har upprättats mellan kommunen och Kungsfors fabriker AB. Det behandlar marköverlåtelse, exploatering, teknisk försörjning, detaljplan och exploateringsavtal. Det senare upprättas mellan kommunen och Kungsfors fabriker AB före detaljplanens antagande.

Tidplan

Planförslaget antas av kommunfullmäktige första kvartalet 1992.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar fem år från laga kraft.

3. FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning

Del av Skene 21:1 som ej utgör kvartersmark för parkering i planförslaget överförs till kommunen. Del av Skene 5:43 som utgör kvartersmark för parkering överläts av kommunen till Kungsfors. Kungsfors förvärvar av SJ den mark som erfordras för utvidgning av den egna fastigheten samt flyttning av Industrigatan.

Den mark som skall vara allmän plats, GC-väg och lokalgata bör överföras till en kommunal fastighet. Därvid tas mark i anspråk från Skene 21:1 och Skene 5:12.

Området med parkering som markanvändning bör utgöra en fastighet.

Rätten att anlägga och bibehålla allmänna underjordiska ledningar bör tryggas med ledningsrätt i samband med den övriga fastighetsbildningen.

Förutsättningarna för här beskrivna fastighetsbildningsåtgärder skall regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och andra berörda fastighetsägare. Avtalet skall föreligga när detaljplanen antas.

Samverkan

Om inom de ombyggda f.d. industrilokalerna de olika verksamheterna skall ligga på olika fastigheter, bör de gemensamma parkeringarna och lastgatan inrättas som gemensamhetsanläggningar.

4. TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Gator

Industrigatans anslutning till Örbyvägen flyttas och byggs om. Industrigatan får ändrat läge. Lokalgatan till parkeringskvarteret utgör förlängning och ombyggnad av befintlig gata och utbyggs i detta skede endast fram till parkeringens infart.

Gång- och cykelvägar

Nya gång- och cykelvägar anläggs på egen bana utmed nuvarande Örbyvägens västra sida.

Planteringar

Utmed Örbyvägen kompletteras befintlig trädplantering mellan gata och GC-väg.

Mellan Industrigatan och omlastningsstationen utförs en träd- och buskplantering.

VA

VA-ledningar finns i Industrigatan och Örbyvägen.

Gasol

Befintlig gasoltank skall om så erfordras flyttas till lämplig plats. Kostnad för flyttning betalas av Kungsfors Industrier AB.

5. EKONOMI

Kostnaderna för planens genomförande har beräknats i en kommunalekonomisk plankalkyl.

Nedan redovisas de kalkylerade kostnaderna uppdelade på kostnadsbärare.

De kostnader som anges under exploateringen (expl.) skall bäras av denna. De kostnader som anges som generalplanekostnader (gpl.) avser allmänna åtgärder såsom gång- och cykelvägar mm. Dessa skall bäras av kommunen (skattekollektivet).

Flyttningen av Industrigatan och ombyggnaden av korsningen Industrigatan - Örbyvägen är föranledd av exploateringen men innebär samtidigt att trafiksituationen förbättras.

Ombyggnaden tillsammans med utbyggnaden av GC-vägen utmed Örbyvägen medför också en breddning av Örbyvägens korsning med järnvägen. Detta medför ombyggnad av helbomsanläggningen. Kostnaderna för dessa åtgärder har därför delats mellan exploatören och kommunen enligt redovisningen.

Ett avtal som reglerar kostnadsfördelningen har upprättats mellan kommunen och exploatören.

Detta avtal behandlar också kostnader för spårnivning, flyttning av kontaktledning och staket.

<u>Kostnader</u>	<u>Expl</u>	<u>Gpl</u>	<u>Totalt</u>
Mark		8.000:-	8.000:-
Gator, GC-vägar	280.000;-	460.000:-	740.000:-
Ombyggnad bomanläggning	?	?	?
Grönytor	15.000:-	190.000:-	205.000:-
Lastområde SJ	74.000:-	10.000:-	84.000:-
VA	200.000:-		200.000:-
Adm	119.000:-	32.000:-	151.000:-
Totalt	688.000:-	700.000:-	1388.000:-

Till totalkostnaden kommer kostnaderna för ombyggnad av bomanläggningen.

KOMMUNALEKONOMISKT UTFALL (med reservation för ombyggnad av bomanläggning)

Kostnad totalt för projektet	1.388.000:-
Kostnader fördelade på skattekollektivet	700.000:-
Kostnader fördelade på VA-kollektivet	148.000:-
Kostnader för exploateringen	540.000:-
Intäkter för exploateringen	540.000:-
Netto exploateringen	0:-

6. KOMPLETTERING

Plangenomförandet kompletteras med en buskplantering innanför daghemmet Solgårdens norra gräns mot parkeringen. Vidare planteras buskar mellan gång- och cykelvägen och parkeringen inom den del av gatumarken som ej byggs ut (se illustrationskartan).

De kompletterande åtgärderna har tillkommit för att förbättra daghemmets utemiljö och kommunen svarar för genomförandet.