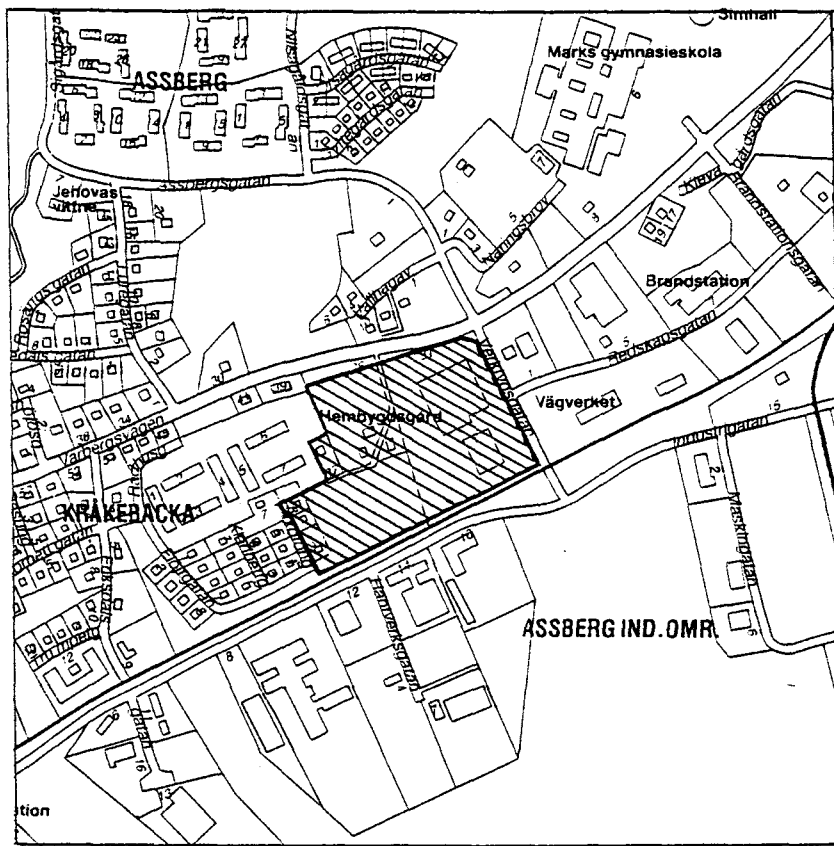




Detaljplan för

SKENE JÄRN

Assberg 7:31 m fl

Skene, Marks kommun, Älvsborgs län

UPPRÄTTAD 1994-06-15, REVIDERAD 1994-12-05

STADSARKITEKTKONTORET
Marks kommun

LAGA KRAFT 1995-02-23

HANDLINGAR

Antagna handlingar:

Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, upprättad 1994-06-15,
reviderad 1994-12-05

Planbeskrivning, upprättad 1994-06-15, reviderad 1994-12-05

Genomförandebeskrivning, upprättad 1994-06-15, reviderad 1994-12-05

Övriga planhandlingar

Illustrationskarta, skala 1:1000, upprättad 1994-06-15, reviderad 1994-12-05

Grundkarta, skala 1:1000, upprättad 1994-06-15, reviderad 1994-12-05

Karta innehållande redovisning av gällande planer, skala 1:1000,
upprättad 1994-06-15, reviderad 1994-12-05

Utlåtande, daterad 1994-08-09, reviderad 1994-12-05

Fastighetsförteckning, daterad 1994-06-17

Samrådsredogörelse, upprättad 1994-06-15

Geoteknisk utredning, daterad 1994-06-08

Dnr 93/497

Detaljplan för

SKENE JÄRN

Assberg 7:31 m fl

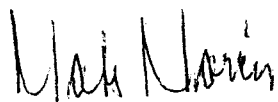
Skene, Marks kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret

Marks kommun

Kinna 1994-06-15, reviderad 1994-12-05



Mats Norén
Planarkitekt

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av Skene Järn.

I samband härmed görs en översyn av detaljplanen för angränsande fastigheter som omfattar hembygdsföreningens område samt fyra st enskilda fastigheter.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdet är beläget i Skene mellan Varbergsvägen och järnvägen. I öster begränsas det av Verktygsgatan och i väster av Saxofongatan.

Planområdet omfattar ett ca 6,2 ha stort område.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Området för befintlig järnaffär ägs huvudsakligen av Skene Järn AB. Angränsande område som disponeras av hembygdsföreningen ägs av Marks kommun.

Markägoförhållandena i övrigt framgår av bifogad fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I "fördjupad översiktsplan för centralorten Kinna", antagen av kommunfullmäktige 1990-06-26 är nuvarande Skene Järns tomt angiven som serviceändamål medan den mark som disponeras av hembygdsföreningen är upptagen som "område för kulturvård".

GÄLLANDE DETALJPLANER

Planområdet berörs av följande gällande detaljplaner:

I Detaljplan för delar av Assberg, Assberg Baskagården 7:1 m fl i Skene, fastställd 1972-05-08

II Detaljplan för delar av Assberg i Skene, fastställd 1965-06-24

GÄLLANDE FASTIGHETSPLANER

Planområdet berör fastighetsplan för Kv Lantmätaren och Kv Läraren i Skene, del av nr 139, fastställd 1966-03-18.

KULTURMILJÖPROGRAM

Hembygdsgården, Assberg 7:31, finns inte upptaget i kulturmiljöprogrammet. Däremot finns den omnämnd i kulturhistorisk utredning nr 12 1976.

PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET

Kommunstyrelsen beslutade 1993-11-18 att skiss upprättad av kommunkansliet visande utbyggnadsmöjlighet för Skene Järn skulle ligga till grund för planens utformning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VEGETATION

Planområdet sluttar från Varbergsvägen i norr ner mot järnvägen i söder. Höjdskillnaden är 6-8 meter.

Järnaffärens fastighet är planschaktad och till större delen asfalterad. Området väster därom, som hembygdsföreningen disponerar, är ursprungligen en jordbruksfastighet. Dess jordbrukskaraktär är bibehållen med åkrar som fortfarande är i drift upp mot Varbergsvägen och ner mot järnvägen. Denna jordbrukskaraktär är av vikt för upplevelsen av samspelet mellan bebyggelse och landskap. En bestämmelse har därför införts om att denna skall bibehållas.

Bebyggelsen ligger vackert förankrad i en skogsdunge med berg i dagen i områdets mitt. En mindre kulle med skogsdunge finns också i områdets sydvästra del. Gårdsbyggnaderna nås från Varbergsvägen genom en välbevarad allé. I planen har införts en bestämmelse om att allén skall bibehållas.

För att ge möjlighet till utbyggnad av järnaffären föreslås att ett område om ca 5000 m² av åkermarken längst ner mot järnvägen överförs till järnaffärens tomt.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

För att området skall kunna bebyggas erfordras urschaktning till samma nivå som marken vid järnaffären d v s ca + 55.

En geoteknisk utredning har utförts av GF-konsult AB, Göteborg (1994-06-08 nr 343 249 23/GJ). Enligt denna föreligger inga stabilitetsproblem vid en urschaktning ner till nivån +50. Banverket har dock meddelat att djupare schakt än till +53,5 i närheten av järnvägen skall remitteras till dem för godkännande.

En bestämmelse om lägsta schaktdjup = +53,5 har införts i planen. Uppstår behov av djupare schakt bör undantag från bestämmelsen kunna ske ner till +50,0 om släntlutningen inte överstiger 1:2 och Banverket ställer sig positiv till företaget.

FORNBLÄMNINGAR OCH KULTURHISTORISKA VÄRDEN

Inom planområdet finns hembygdsgården. Gården omfattar tre stycken bostadshus från 1800-talet samt magasinbyggnad. I byggnaderna förvaras bl a jordbruksredskap, verktyg, vävstuga och fotografier. Dessutom finns en samling av sten- yxor.

Hembygdsparken finns dessutom upptagen i kulturhistorisk utredning 12, 1976, objekt nr 81. Den värderas som en sammanhållen byggnadsmiljö vilken åskådliggör olika traditionella bebyggelseformer vanliga i området under 1800-talet. Hembygdsparken har ett betydande pedagogiskt och miljömässigt värde.

Bostadshusen är uppförda i timmer med locklistpanel, vit- respektive rödmålade och med 2- respektive 1-kupigt taktegel.

I planen har en bestämmelse införts om att byggnaderna utgör en värdefull miljö vilket gör att de strängare bestämmelserna om hänsyn till befintliga miljövärden enligt PBL 3:12 blir tillämpliga. Bestämmelsen ställer också krav på att ev nya byggnader skall anpassas till den befintliga bebyggelsekaraktären.

En viss utökning av bebyggelsen har medgivits i planen.

MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE

Skene Järns mark är bebyggd med en försäljningsbyggnad om ca 7000 m² samt förrådsbyggnader med en sammanlagd area om ca 3400 m². Kvarvarande friytor används för upplag och parkering. Behov av utökning av verksamheten föreligger. Möjlighet till expansion inom befintligt markområde finns inte. Enda möjligheten till utökning av markområdet är åt väster, mot hembygdsföreningens gård.

Hembygdsföreningen har inte några planer på utökning av sin bebyggelse. De tankegångar om flyttning av äldre, kulturhistoriskt värdefulla byggnader, till området kring hembygdsgården som låg till grund för den gällande detaljplanens utformning är inte längre aktuella. Däremot fordrar de befintliga byggnaderna ett friområde runt sig med bevarande av det ursprungliga kulturlandskapet för att byggnadernas kulturvärde och upplevelsemässiga värde inte skall förringas.

Det har bedömts möjligt att överföra ett markområde om ca 5000 m² längst ner vid järnvägen till Skene Järn för bebyggelse av försäljningslokaler om samtidigt större delen av fastigheten 16:1 läggs till friområdet kring hembygdsgården.

Det område som föreslås bebyggas ligger, efter utschaktning, fem meter lägre än hembygdsgården. En byggnad här omgärdad med en låg skyddsplantering kommer inte att göra större intrång på miljön kring hembygdsgården än att det kan accepteras.

Utökningen av friområdet omfattar kullen och dungen i planområdets sydvästra del som har en miljömässigt hög kvalitet. I gällande översiktsplan har detta område avsatts för bostadsändamål.

Hembygdsgården och friområdet runt denna har angivits som "hembygdspark". Syftet med bestämmelsen är att jordbrukslandskapet kring gården skall bibehållas för att byggnaderna skall kunna upplevas i sin ursprungliga miljö.

På fastigheten Assberg 2:25 finns ett äldre bostadshus. Fastigheten omfattas av en stadsplan, fastställd 1965-06-24 men har ingen byggrätt. Något önskemål om ändrad markanvändning finns inte varför fastigheten har tagits med vid planändringen och givits en byggrätt för bostadsändamål omfattande befintlig byggnad med garage och en tillbyggnadsmöjlighet.

Fastigheterna utefter Saxofongatans östra sida har inte reglerats enligt gällande detaljplan. Eftersom den tidigare föreslagna bostadsbebyggelsen på fastigheten Assberg 16:1 inte längre är aktuell, (området överförs till hembygdspark) finns heller ingen anledning att genomföra en minskning av dessa fastigheter. Även dessa har därför tagits med vid planändringen och här givits tomtstorlekar motsvarande befintliga fastighetgränser mot öster.

Slutligen har det mindre parkområdet längst ner mot järnvägen tagits med för att inte mindre delar av tidigare plan skall ligga kvar och bli administrativt svårhanterliga.

GATOR OCH TRAFIK

Järnaffären liksom hembygdsgården har in- och utfart mot den starkt trafikerade Varbergsvägen (nuvarande riksväg 41).

Det har påtalats från polis och gatukontor att speciellt ut- och infarten till järnaffären med den stora kundtrafiken skapar trafikproblem. Främst är det bilar från Kinnahället som i väntan på vänstersväng snabbt skapar köer förbi det numera trafikreglerade "Assbergskrysset".

I avsikt att förbättra trafiksituationen har en bestämmelse införts i planen som anger att infart till järnaffären inte får ske medelst vänstersväng och att utfart skall ske via högersväng.

Utfarten från bostadsfastigheten Assberg 2:25 sker över hembygdsgården, servitut finns inskrivet härför.

Även fastigheten Assberg 2:6 har i viss utsträckning använt vägen genom hembygdsgården som utfartsväg. Redan gällande plan angav att utfarten skall ske via Saxofongatan. Planen medför ingen förändring i detta förhållande.

PARKERING

Hembygdsföreningen förutsätts anordna erforderlig parkering inom sitt användningsområde.

Hembygdsföreningen har dock, enligt löfte från kommunen, vid större fester och besök nyttjat parkeringsplatsen framför Skene Järn, vilken ägs av kommunen. Detta förhållande avses bestå, även om kommunen framledes avyttrar parkeringsplatsen.

STÖRNINGAR

Varken hembygdsgården eller järnaffären är sådana verksamheter som störs av trafikbullret. Inte heller eventuella markvibrationer från järnvägen i söder är något problem för järnaffärens verksamhet. Vid eventuell nyetablering av annan verksamhet på fastigheten bör dock känslighet för markvibrationer beaktas vid bygglovgivningen.

HÄLSA

Planområdet ligger inom normalriskområde för radonavgång. För bostadsbebyggelsen har därför införts en bestämmelse om att grundläggningen skall ske radonskyddat om inte kompletterande undersökningar visar att annat utförande kan godtas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i Verktygsgatan. Avlopps- och dagvattenledningar från hembygdsgården korsar järnaffärens fastighet för att ansluta till dessa.

För att kunna utnyttja befintlig byggrätt bättre på järnaffärens fastighet kommer ledningarna att flyttas till ett nytt läge. I planen har ett s k u-område utlagts i det nya läget som garanterar kommunen tillgång till marken för reparation och underhåll av ledningarna.

På fastigheten Assberg 7:31 finns intill allén en transformatorstation. Denna har i planen givits en byggrätt med möjlighet till en mindre utökning.

SERVITUT

Avtalsservitut belastar fastigheterna Assberg 1:30, 1:33, 1:34 och 16:1. Dessa utgör dels kraft- respektive vattenledningsservitut dels vägservitut till förmån för enskild fastighet, Assberg 2:25.

Nyttjanderätt belastar vidare fastigheterna Assberg 1:30, 1:33, 1:34, 2:25 och 7:31 för dels tele- dels VA-ledningar.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden

Genomförandetiden för detaljplanen har satts till 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

REVIDERING

Planen har efter utställningen reviderats. Revideringen avser dels regleringen in- och utfarten till järnaffären och dels flyttning av VA-ledningar till hembygdsgården.

Dnr 93/497

Detaljplan för

SKENE JÄRN

Assberg 7:31 m fl

Skene, Marks kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret

Marks kommun

Kinna 1994-06-15, reviderad 1994-12-05

Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsarkitektkontoret genom
Mats Norén

Följande förvaltningar respektive statliga verk har genom representanter deltagit i
arbetet:

Gatukontoret

Fastighetskontoret

Lantmäteriet

1 INLEDNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av försäljningslokalerna för Skene Järn. Samtidigt görs en översyn av gällande detaljplan för hembygdsföreningens område som till stora delar är inaktuell.

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av planen.

Genomförandebeskrivningen bifogas planen som antas av kommunfullmäktige.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

HUVUDMANNASKAP

Marks kommun skall vara huvudman för "allmän platsmark" inom planområdet.

Vägverket är väghållare för Varbergsvägen, nuvarande riksväg 41.

För åtgärder inom kvartersmark svarar de enskilda fastighetsägarna.

För elförsörjningen och befintlig transformatorstation svarar Vattenfall Sjuhärad AB medan Telia AB ansvarar för teleförsörjningen.

TIDPLAN

Detaljplanen förväntas vinna laga kraft i februari 1995.

Arbetena med utbyggnad av järnaffären planeras påbörjas omedelbart därefter.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

3 FASTIGHETSRÄTT

FASTIGHETSBILDNING

Genom fastighetsreglering skall det område som är allmän plats i planen överföras till en kommunal fastighet, förslagsvis Assberg 15:1.

Detta berör fastigheten Assberg 2:5. Ansökan om fastighetsreglering görs av kommunen.

Tomt för transformatorstation avstyckas från Assberg 7:31. Ansökan om fastighetsbildning görs av Vattenfall Sjuhärad AB eller kommunen.

Rätten att nedlägga och bibehålla kommunala ledningar för vatten och avlopp inom u-områden bör tryggas med ledningsrätt eller servitut.

Fastigheten Assberg 2:6 har bildats genom avsöndring före 1928 med rätt till utfart österut. Numera finns möjlighet till utfart mot allmän platsmark, Saxofongatan, som också är utbyggd genom kommunens försorg. Finns anledning till reglering av rättsförhållandena får detta ske på initiativ av fastighetsägaren.

FASTIGHETSPLAN

Antagandet av detaljplanen innebär att de delar av fastighetsplan för kv Lantmä-taren och kv Läraren, fastställd 1966-03-18, upphävs inom den del som berörs av planändringen.

4 TEKNISKA FRÅGOR

Utfarten från Skene Järn mot Varbergsvägen skall enligt planen regleras. Detta kommer att följas upp genom lokala trafikföreskrifter.

5 EKONOMI OCH AVTAL

Förutsättningen för att planen skall kunna genomföras är att ett markförsäljnings-avtal upprättas mellan kommunen och Skene Järn.

Planen har upprättats med den huvudsakliga avsikten att möjliggöra denna mark-försäljning som är nödvändig för utbyggnaden av järnaffären. De kommunala kostnaderna för upprättandet av planen och genomförandet av denna samt kostnaderna för skyddsplanteringen skall därför inrymmas i markförsäljningen.