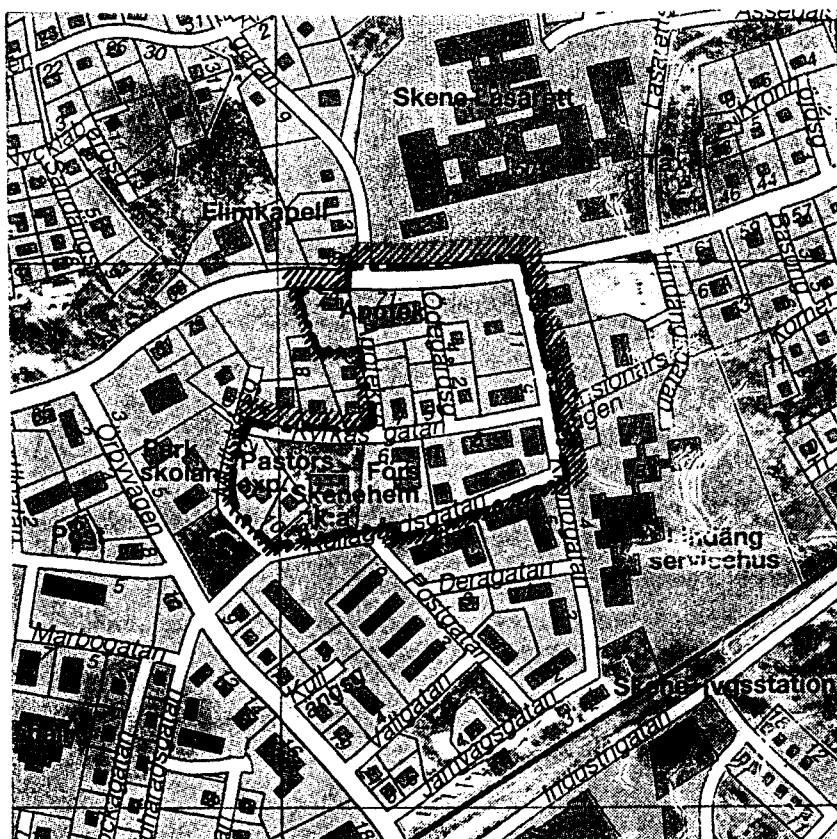




Detaljplan för område kring

SKENE KYRKA OCH ÖDEGÅRDSGATAN

Skene 5:7, 5:41 m.fl.

Skene, Marks kommun, Älvsborgs län

UPPRÄTTAD 1994-12-21

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

LAGA KRAFT 1995-12-07

HANDLINGAR

Antagna handlingar:

Karta i skala 1:1000, upprättad 1994-12-21, innehållande:

Plankarta med bestämmelser

Illustrationskarta

Planbeskrivning, upprättad 1994-12-21

Genomförandebeskrivning, upprättad 1994-12-21

Övriga planhandlingar:

Karta i skala 1:1000, upprättad 1994-12-21, innehållande:

Redovisning av gällande planer

Grundkarta

Samrådsredogörelse daterad 1994-11-30

Fastighetsförteckning, daterad 1994-12-19

Utlåtande daterat 1995-02-10

Trafikbulerutredning daterad 1994-12-16

Dnr 93/387

Detaljplan för område kring

SKENE KYRKA OCH ÖDEGÅRDSGATAN

Skene 5:7, 5:41 m.fl.

Skene, Marks kommun, Älvsborgs län

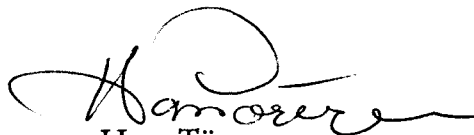
PLANBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

Kinna 1994-12-21



Mats Norén
planarkitekt



Hans Törngren
planingenjör

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar dels till att komplettera markanvändningen i området med bostäder och handel och kontor, dels till att skapa förutsättning för en gång- och cykelförbindelse mellan det ljusreglerade övergångsstället vid lasarettet och Skene centrum och Parktorget.

I samband med detta har en översyn av markanvändningen vid kyrkan och församlingshemmet gjorts.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget centralt i Skene och begränsas i norr av Varbergsvägen, i väster av Mullskårgatan och bostadsområdet Mullskår, i söder av Kullagårdsgatan samt i öster av Kronogatan.

Planområdet omfattar ett c:a 5 ha stort markområde.

Markägförhållanden

C:a hälften av planområdets areal ägs av kommunen och kyrkan.

Övriga större markägare är Marks Bostads AB och AB Borätt, Göteborg. I övrigt ägs marken av privata markägare.

Markägförhållandena i övrigt framgår av till planärendet bifogad fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I "Fördjupad del av översiktsplan för centralorten Kinna", antagen av Kommunfullmäktige 1990-06-26, anges att planområdet skall användas till kompletterande bostadsbebyggelse samt ge plats för ett gång- och cykelstråk genom området.

I kommunens bostadsförsörjningsplan 1994-1998 föreslås nybyggnad av c:a 15 lgh med möjlig byggstart 1995.

Gällande detaljplaner

Planområdet berör helt eller delvis ett antal gällande detaljplaner (4 st). Dessa är:

- I Centrala delen av Skene köping, fastställd 1954-06-11
- II Centrala delarna invid kyrkan, fastställd 1959-07-16
- III Kv Fabrikören m.m. fastställd 1970-09-25
- IV Mullskår 1:12 m.fl. laga kraft 1990-01-25

GÄLLANDE FASTIGHETSPLANER

Planområdet berör helt följande fastighetsplaner:

- a1 115, fastställd 1956-08-04
- a2 116, fastställd 1960-12-15
- a3 120, fastställd 1968-05-27
- a4 171, fastställd 1974-01-07
- a5 175, fastställd 1976-05-11
- a6 180, fastställd 1975-05-27 och 1987-08-26

Samtliga avses upphävas i sin helhet.

Program för planområdet

Ett program har upprättats för planområdet, som 1994-01-27 antagits av Kommunstyrelsens arbetsutskott som underlag för planarbetet. Under planarbetets gång har det befunnits lämpligt att något justera programmets föreslagna planområdesgräns. Sålunda har fastigheten Skene 6:30 i nordvästra delen av planområdet medtagits, dels för att se över dess markanvändning (gällande plan är från 1954), dels för att ge möjlighet att justera Apoteksgatans anslutning till Varbergsvägen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken är relativt plan med undantag av kullen vid kyrkan.

Vegetationen består mest av uppväxta trädgårdar kring bef. bostadsbebyggelse. Runt kyrkan, prästgården och församlingshemmet har vegetationen en mera parkliknande karaktär och hela området mellan Kullagårdsgatan och Kyrkåsgatan har stort värde som kulturmiljö.

Geotekniska förhållanden

Två grundundersökningar har utförts inom planområdet i samband med projekteringar för bebyggelse. Dels har en undersökning utförts av VIAK 1962-01-31 för Fabrikören 1 och kv. Skomakaren, dels en av Kommunaltekniska Planeringsbyrån 1969-03-25 för Teli AB:s fastighet Fabrikören 8, numera Skene 94:12.

För det västra området sägs att grunderna bör göras så styva som möjligt med hänsyn till de inhomogeniteter som förekommer, medan det östra redovisar mycket fasta grundförhållanden.

Några skredrisker bedöms inte föreligga inom planområdet.

Kompletterande geotekniska undersökningar erfordras som underlag för detaljprojektering och val av lämpliga grundläggningssätt för nybebyggelse inom planområdet.

Enligt den översiktliga markradonundersökningen kan marken klassas som normalrisk-område. Bestämmelse om radonskyddad byggnation har därför införts för byggnader där personer vistas stadigvarande, om ej annat påvisas genom kompletterande undersökningar.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar registrerade.

I kulturhistorisk utredning, utförd av Älvsborgs läns muséiförening 1976 för Häggåns dalgång, klassas bebyggelsemiljön i centrala Skene som "Lokalt intresse". Bebyggelseområdet består av kyrka, prästgård och skola i enhetligt och tidstypiskt utförande och har stort miljömässigt värde. Vidare ingår i byggnadsgrupp utmed rv.41 fastigheten Skene 6:30, bostads- och affärsfastighet från 1919.

Inom planområdet har kyrkan, prästgården, församlingshemmet och bostads- och affärsfastigheten getts bestämmelse om exteriörens bevarande. Som komplement till kulturmiljön kring kyrkan har vegetation och grönytor stor betydelse för karaktären i sin helhet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Planområdet är till större delen bebyggt. Utmed Varbergsvägen finns affärs- och bostadsbebyggelse med bl.a. apotek och i områdets södra del finns, förutom ovan nämnda kyrka och prästgård, även församlingshem samt bostadsrättsföreningen Kyrkåsens bostäder. I det inre av planområdet finns två äldre villor och i korsningen Varbergsvägen-Kronogatan finns en större villa som uppfördes som disponentbostad på 1960-talet. Söder därom finns fastighetsbolaget Telaris byggnad som endast delvis används av Telia AB.

Bostäder

Bef. bostadshus mellan kyrkan och prästgården, villan vid Apoteksgatan samt bostadsrättsföreningen Kyrkåsen avses bibehållas med byggrätt för bostäder i omfattning som överensstämmer med nuvarande förhållanden. För området söder om apoteksfastigheten kompletteras bef. villa med byggrätter för en tomt för gruppboheter samt fyra kedje- eller radhus.

Mellan detta område och disponentvillan finns ett äldre hus som enl. riktlinjerna i programmet är ett tidstypiskt hus och bör bevaras. Planförfattarna har här inte samma uppfattning, byggnaden är i dåligt skick och erfordrar omfattande renoveringar, och föreslås därför på sikt rivas och marken ingå i parkmark.

För disponentvillan föreslås en något ökad byggrätt för bostäder och kontor samt kompletteras fastighetens södra del med byggrätt för fyra kedjehus.

Inom fastigheten Skene 6:30, väster om Apoteksgatan, föreslås byggrätten utökas inom ny tomt i södra delen för att ge plats för bostäder, c:a sex lägenheter.

Pastorsexpeditionen avses bevaras och ges byggrätt för bostäder och kontor. Apotekshuset liksom bef. affärshus utmed Varbergsvägen ges möjlighet till att inreda bostäder på övervåningarna.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

För apotekshuset föreslås en mindre utökad byggrätt medan det äldre affärshuset utmed Varbergsvägen inom fastigheten Skene 6:30 föreslås bibehållas för handel och bostäder. Disponentsvillan (Skene 94:7) har tidvis tidigare utnyttjats som kontorsfastighet och byggrätten föreslås kompletteras med rätt även för kontor.

Telaris fastighet (Skene 94:12) ges byggrätt för handel, kontor, hantverk och service. Verksamheten inom fastigheten ska vara av den art att den kan samlokaliseras med bostäder.

För kyrkan, pastorsexpeditionen och församlingshemmet föreslås inga förändringar.

FRIYTOR

Marken söder om kyrkan och församlingshemmet är i gällande plan parkmark. Området sköts av kyrkan och Örby församling har uttalat önskemål om att den skall ingå i kyrkans mark. Detta får anses rimligt och i planförslaget har marken utlagts som kvartersmark för kyrkan.

Mellan apoteket och "gamla disponentsvillan" föreslås parkmark utmed gc-stråket.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång- och cykelnät

Gatunätet inom och i anslutning till planområdet är i stort sett utbyggt, men för Ödegårdsgatan föreslås omfattande förändringar. Gatan är idag utfart från apoteksfastigheten, som har utfartsförbud mot Varbergsvägen. Detta föreslås förändras så att Apoteksgatan bibehålls med enbart infart från Varbergsvägen men att apotekstomten ges möjlighet till direktutfart. Detta tillsammans med gruppfastädernas föreslagna tomtläge gör att Ödegårdsgatan i sin helhet tas bort. För Apoteksgatans södra del medför planförslaget inga förändringar.

Vad gäller gång- och cykelnätet saknar centrala Skene idag en trafiksäker förbindelse mellan det ljusreglerade övergångsstället över Varbergsvägen mitt för Skene lasarett och centrum med Parktorget och skolorna. Därför föreslås en ny sträckning av en gc-väg från övergångsstället ner i Ödegårdsgatans nuvarande sträckning och vinkelrätt västerut till Apoteksgatan och vidare söderut till Kyrkåsgatan. Detta gör att de centrala delarna av Skene knyts samman på ett tillfredsställande sätt.

För gångvägen mellan kyrkan och församlingshemmet från Kyrkåsgatan i norr och Kulagårdsgatan i söder föreslås ett s.k. "x-område" på kyrkans kvartersmark som ger allmänheten tillträde till stråket.

Parkering, angöring och utfart

Parkering för befintlig byggnation är anordnad på tomtmark eller i planförslaget föreslagna ny kvartersmark, t.ex. vid kyrkan och församlingshemmet. Detta avses också ske för planerad ny bebyggelse i området.

Angöring till apotekshuset och affärshuset väster därom har, som nämnts ovan, föreslagits ske som förut via Apoteksgatan. Utfart från affärshuset avses ske söderut via Apoteksgatan.

För den gemensamma angöringen till de fyra nya rad- eller kedjehusen inom fastigheten Skene 94:7 föreslås en gemensamhetsanläggning som ansluts till Kronogatan.

I övrigt sker angöring och utfart som nu till bef. gator i området.

Störningar

Störningar finns i området i form av trafikbuller och bilavgaser i första hand utmed Varbergsvägen. Några nya områden för bostäder har inte föreslagits i dessa lägen. Bullerutredning har utförts för Varbergsvägen och resultatet av denna har legat till grund för de bestämmelser beträffande fasaddämpning som införts på plankartan.

Teknisk försörjning

Nybebyggelsen ansluts till befintliga va-ledningar men dessa ledningar i del av Ödegårdsgatan föreslås flyttas till ett ostligare läge för att ge plats för gruppbofästadsbyggnaden.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplaneförslaget är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Detaljplan för område kring

SKENE KYRKA OCH ÖDEGÅRDSGATAN

Skene, Marks kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

Kinna 1994-12-21

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

Följande förvaltningar har genom representanter deltagit i arbetet:

Fastighetskontoret
Gatukontoret
Lantmäteriet

1 INLEDNING

Detaljplanen syftar dels till att komplettera markanvändningen i området med bostäder och handel och kontor, dels till att skapa förutsättningar för en gång- och cykelförbindelse mellan det ljusreglerade övergångsstället vid lasarettet och Skene centrum och Parktorget.

I samband med detta har även en översyn av markanvändningen vid kyrkan och församlingshemmet gjorts.

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

Marks kommun ska vara huvudman för "allmän platsmark" inom planområdet (gatu- mark, GC-väg och parkmark).

För exploatering av byggrätterna inom de i planområdet ingående fastigheterna svarar de enskilda fastighetsägarna.

För elförsörjningen svarar Vattenfall Sjuhärad AB medan Telia AB svarar för teleförsörjningen.

Tidplan

Utbyggnaden av de förändrade lokalgatorna samt gång- och cykelvägen beräknas starta under 1995.

I anslutning till färdigställandet anläggs parkytan i de delar som inte berör det bef. huset inom Skene 5:46. I denna del kan anläggandet anstå tills byggnaden rivs.

Genomförandetid

Detaljplanen beräknas bli antagen 1:a kvartalet 1995 och genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

3 FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering skall de områden som är "allmän plats" i detaljplanen (H-GATA, L-GATA, LOKALGATA, PARK och GCVÄG) överföras till en kommunal fastighet, förslagsvis Skene 5:7 och 5:8. Detta berör delar av följande fastigheter: Skene 3:16, 4:1, 4:5, 5:10, 5:20, 5:35, 5:38, 5:41, 5:48, 6:35, 12:1, 12:2, 38:1, 93:6 och 94:1.

Genom avstyckning från Skene 6:30 bildas en fastighet för bostadsändamål.

Genom avstyckning och fastighetsreglering berörande Skene 94:7 bildas tre fastigheter för kedje- eller radhus.

Genom fastighetsreglering förs mark från Skene 5:8 till resterande del av Skene 94:1 för att bilda fastigheten för handelsändamål (apoteksfastigheten).

Genom fastighetsreglering förs mark från Skene 5:7, 5:10, 5:20 och 5:49 till 5:36 för att bilda en fastighet för gruppbestäder.

Genom avstyckning och fastighetsreglering berörande delar av Skene 5:7, 5:8, 5:20, 5:48 och 93:6 bildas fyra fastigheter för kedje- och radhus.

Genom fastighetsreglering berörande Skene 5:41 och 6:79 samt hela 5:39 bildas av Skene 12:1 en fastighet för kyrkan (C₁). Inom "X-området" på denna fastighet skall servitut bildas för att tillgodose att marken är tillgänglig för allmän gångtrafik.

Genom fastighetsreglering förs mark från Skene 6:79 till 6:167 för att komplettera fastigheten för bostadsändamål (B).

Genom fastighetsreglering förs mark från Skene 6:6 över till 6:31 för att komplettera fastigheten för bostadsändamål.

Genom fastighetsreglering förs mark från Skene 5:7 till 5:61 för att komplettera fastigheten för bostadsrättsföreningen.

En transformatoromt avstyckas från Skene 5:8.

Ansökan om dessa fastighetsbildningsåtgärder görs av respektive fastighetsägare.

Rätten att bibehålla allmänna ledningar för el eller vatten och avlopp inom "u-områden" ska tryggas med ledningsrätt eller servitut.

Fastighetssamverkan

Inom g1-området inom Skene 94:7 skall gemensamhetsanläggning inrättas för gemensam utfart.

I anläggningen skall delta de fyra avstyckade fastigheterna för rad- eller kedjehus.

Ansökan om förrättningen bör göras i samband med avstyckning av tomterna.

Bef. lokaltelekabel på fastigheten läggs i rör eller flyttas vid nybyggnation.

Fastighetsplan

För del av planområdet gäller sex stycken tomtindelningar (numera fastighetsplaner).

Dessa är:

a1	115	fastställd 1956-08-04
a2	116	fastställd 1960-12-15
a3	120	fastställd 1968-05-27
a4	171	fastställd 1974-01-07
a5	175	fastställd 1976-05-11
a6	180	fastställd 1987-02-18

Ändringen av detaljplanen medför att fastighetsplanerna inte kommer att överensstämma med detaljplanen. Antagandet av detaljplanen medför därför att fastighetsplanerna upphävs i sin helhet.

Om fastighetsbildningen inom kvarteren inom detaljplanen inte kan lösas med stöd av avtal finns möjligheten att då upprätta fastighetsplan för att trygga genomförandet.

4 TEKNISKA FRÅGOR

Gator, GC-vägar

Gatorna i anslutning till planförslaget är i huvudsak utbyggda men Ödegårdsgatan slopas. Vidare byggs ny gc-väg mellan Apoteksgatan och det ljusreglerade övergångsstället mitt för Skene lasarett.

För genomförandena svarar kommunen.

För övriga gator inom eller i anslutning till planområdet avses inga förändringar ske.

Ledningar

Anslutning av vatten och avlopp sker till befintliga kommunala ledningar. Befintliga ledningar i nuvarande Ödegårdsgatan flyttas c:a 25 meter österut.

Parkeringar

All parkering avses ske på tomtmark.

5 EKONOMI

Kostnader för olika åtgärder enligt ovan har kalkylerats och det ekonomiska utfallet är redovisat nedan (tusental kronor):

FÖRDELNING**EXPLOATERING**

<u>Kostnader</u>	*	**
Mark	792	0
Gator		290
Grönytor		150
Administration		186
Räntor		19
Summa kostnader:	792	645

<u>Intäkter</u>	
Mark	575
Exploateringsersättning	50
Summa intäkter	625

NETTO EXPLOATERINGEN **-20**

VATTEN OCH AVLOPP

Kostnader va-kollektivet	310
Intäkter va	796

NETTO VA-KOLLEKTIVET **486**

Anm.:

* tidigare finansierade kostnader

** genomförandekostnader