



## ANTAGNA HANDLINGAR

Karta i skala 1:1000, upprättad 1994-10-19, reviderad 1999-10-18, innehållande:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta

Karta i skala 1:1000, upprättad 1994-10-19, reviderad 1999-10-18, innehållande:

- Redovisning av gällande planer
- Grundkarta

Planbeskrivning, upprättad 1994-10-19, reviderad 1999-10-18

Genomförandebeskrivning, upprättad 1994-10-19, reviderad 1999-10-18

## Övriga planhandlingar:

Utlåtande efter revidering daterat 2000-02-01

Utlåtande efter första utställningen daterat 1994-10-11

Utlåtande efter andra utställningen, daterat 1994-11-29

Samrådsredogörelse, daterad 1994-07-28

Fastighetsförteckning, daterad 1994-08-30

Fastighetsförteckning till reviderat förslag, daterad 1999-11-29

Trafikbulerutredning daterad 1994-08-10

Dnr 92/547

● Detaljplan för område kring

PARKTORGET, Skene 13:3 m.fl.

● Skene, Marks kommun, Älvsborgs län

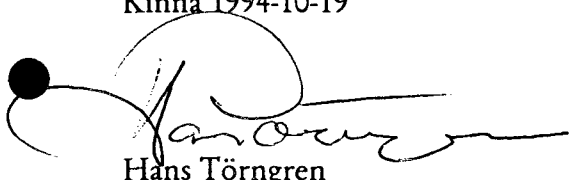
## PLANBESKRIVNING

● Stadsarkitektkontoret

Marks kommun

Kinna 1994-10-19

Reviderad 1999-10-18

●   
Hans Törngren  
planarkitekt

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar i första hand till att ge förutsättningar för utbyggnad av gång- och cykeltrafiknätet i Skenes centrala delar och till och från skolorna i området. I detta sammanhang skall också bussangöring och parkeringsbehov beaktas.

Vidare har en översyn av markanvändningen i området gjorts.

## PLANDATA

### **Lägesbestämning och areal**

Planområdet är beläget centralt i Skene och begränsas i norr av Varbergsvägen (nuvarande rv 41), i söder av Gästgivaregatan samt i öster av Örbyvägen.

Planområdet omfattar ett c:a 5 ha stort markområde.

### **Markägförhållanden**

Marken vid Parktorget och Tingvallaskolan samt del av Skene 13:3 ägs av kommunen. Skene 8:22 ägs av Folketshus-föreningen medan övrig mark inom planområdet till stora delar är privatägd.

Markägförhållandena i detalj 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 huvudsakligen i linje med vad som lades fram 1985 i "Utredningsplan i de centrala delarna av Skene".

Vidare har det aktuella området detaljstuderats under 1987 och studien ligger till grund för det nu aktuella planförslaget.

I kommunens översiktsplan för gång- och cykelvägar (KF 1990-08-28) finns GC-väg upptagen dels norr om torget i östvästlig riktning och dels i nordsydlig sträckning i anslutning till Textilgatan.

## Gällande detaljplaner

Planområdet berör helt eller delvis ett stort antal gällande detaljplaner (9 st).

Dessa är:

- I            **Område kring Tingsvägen**, laga-kraft 1992-12-17
- II           **Del av Skene 49:1**, fastställd 1969-04-23
- III          **Skene Björsgården 10:63 m.fl.** fastställd 1967-11-29
- IV          **Kv. Nämndemannen**, fastställd 1965-02-22
- V           **Del av Västra området**, fastställd 1963-05-29
- VI          **Salängsområdet m.m.** fastställd 1960-11-10
- VII         **Centrala delen av Skene**, fastställd 1954-06-11

## GÄLLANDE FASTIGHETSPLANER

Planområdet berör fastighetsplan för Nämndemannen i Skene (138), fastställd 1965-08-03, vilken i sin helhet avses upphävas.

## Program för planområdet

Ett program har upprättats för planområdet, som 1993-11-02 godkänts av Kommunstyrelsen som underlag för planarbetet.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och vegetation

Stora höjdskillnader förekommer inom planområdet. Varbergsvägen i norr ligger c:a 10 meter högre än Gästgivaregatan i söder.

Mellan centrumbebyggelsen i öster och Tingvallaskolan i väster finns uppväxta trädgårdar kring bef. bostadsbebyggelse samt tomtmarken kring Folkets hus.

### Geotekniska förhållanden

HSB:s Riksförbunds geotekniska avdelning har 1964-04-29 utfört en geoteknisk undersökning i planområdets östra del. Det har där konstaterats att marken består av ett mäktigt lager relativt fast lera som delvis är mjälig och sandig.

Grundvattnets trycknivå har ligger relativt djupt och sättningsrisken har bedömts liten. Någon skredrisk bedöms inte föreligga.

Några nya byggrätter utöver de som finns i gällande planer föreslås inte. Förändringarna är endast marginella. Några nya byggnader, med undantag för en förlängning av affärshuset inom Skene 42:1 utmed Örbyvägen, ger planförslaget inte underlag för och någon ytterligare geoteknisk undersökning har inte bedömts erfordras.

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

### **Fornlämningar och byggnadsminnen**

Den enda kända fornlämningen inom planområdet är en vägvisarsten som är uppställd i västra delen av korsningen Varbergsvägen-Örbyvägen.

I kulturhistorisk utredning, utförd av Älvsborgs läns muséiförening 1976 för Häggåns dalgång, anses f.d. mangårdsbyggnaden Bockagården inom fastigheten Skene 13:3 ha ett miljömässigt värde. Byggnaden, som är uppförd under 1800-talet och byggd i ett och ett halvt plan i timmer med faluröd lockpanel, var under en tjugoförårsperiod (1860-1882) Skenes första postkontor.

I planen föreslås att huvudbyggnaden ges en bestämmelse för exteriörens bevarande samt att gårdsbyggnaderna, om dom ersätts, uppförs med hänsyn till områdets bebyggelsemiljö. Det senare föreslås också gälla för ev. nybebyggelse inom grannfastigheten Skene 9:25.

### **BEBYGGELSEOMRÅDEN**

#### **Befintlig bebyggelse**

Planområdet är i stort utbyggt. Sålunda är torget kringbyggt på tre sidor med affärshus med bank, post och butiker.

Väster om torget finns ett trevånings bostadshus och norr därom i korsningen Varbergsvägen - Örbyvägen bostads- och affärshus. Här är också en kiosk inrymd.

Åt väster utmed Gästgivaregatan ligger Folkets hus och Tingvallaskolan.

Mellan Folkets hus och Varbergsvägen finns ovan nämnda Bockagården samt ytterligare en villabyggnad.

## Bostäder

Några nya bostäder föreslås inte inom planområdet. Befintliga bostadslägen inom fastigheterna Skene 9:25 och 13:3 föreslås bibehållas med byggrätter som i huvudsak överensstämmer med befintliga förhållanden, bortsett för en något större byggrätt för 9:25.

## Arbetsplatser, övrig bebyggelse

För övrig verksamhet ges ingen plats för nya enheter.

Utrymme ges endast för kompletterande utbyggnader till befintliga butiker, skola och Folkets hus.

## Offentlig service

Inom planområdet finns en mellanstadieskola, Tingvallaskolan, och omedelbart öster resp. söder om finns en lågstadieskola, Parkskolan, resp. högstadieskola, Ängskolan.

I anslutning till Ängskolan finns också en idrottshall och inom planområdet finns samlingslokaler i Folkets hus.

C:a 500 meter österut utmed Varbergsvägen är Skene lasarett beläget och söder därom Lindäng servicehus.

Kyrkan och pastorsexpeditionen ligger c:a 200 meter ifrån planområdet.

## Torg och kommersiell service

I anslutning till Parktorget, Örbyvägen, Varbergsvägen och Gästgivaregatan finns idag en rad servicefunktioner såsom butiker, post, banker, apotek, kiosk, restauranter m.m. Torget är nyligen ombyggt.

## FRIYTOR

### Lek och rekreation

Bollplaner och lekområden finns i anslutning till skolorna.

För befintliga bostäder avses lekplatser för de minsta barnen iordningställas inom tomtmark.

Några park- eller naturområden finns inte i anslutning till planområdet.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gatunät, gång- och cykelnät

Planområdet omges av de befintliga vägarna Varbergsvägen i norr, Örbyvägen i öster och Gästgivaregatan i söder.

Varbergsvägen Örbyvägen är detsamma som lv 156.

Mot Varbergsvägen föreslås utfartsförbud från bebyggelsen i planområdet och trafikmatningen avses ske från Örbyvägen och Gästgivaregatan. Således föreslås en ny lokalgata byggas ut i nuvarande Textilgatans läge. Genom denna kan en stor del av planområdet nås.

För angöring till Folkets hus, fastigheten Skene 9:25 samt parkeringsytan öster om Tingvallaskolan föreslås en kort lokalgata anläggas.

Örbyvägen är belastad med stor genomfartstrafik (Lv 156), och in- utfarter har samlats till tre lägen. I övrigt har utlagts utfartsförbud.

Som en mycket viktig del av planeringen i området betraktas möjligheterna för skolbarnen att på ett trafiksäkert sätt ta sig till och från skolorna. Sålunda har stor möda lagts ned på att knyta samman GC-vägnätet i centrum liksom att tillskapa bussangöringsplatser i lämpliga lägen. Vidare har avsikten varit att genom avsmalningar, gupp och andra åtgärder minska lockelsen för bilister att använda Gästgivaregatan som "smitväg" från centrum i öst-västlig riktning.

Utmed Örbyvägen planeras GC-vägar på båda sidorna om körbanan. På västra sidan är den redan utbyggd.

Befintlig GC-väg norrifrån ansluts till en ny utmed Textilgatans västra sida ner till Gästgivaregatan.

Till sist föreslås ny GC-väg utmed Gästgivaregatan, från Örbyvägen förbi Tingvallaskolan på gatans norra sida.

### Kollektivtrafik

Busshållplats i anslutning till torget finns på Örbyvägens östra sida mitt för Gästgivaregatans anslutning samt på västra sidan c:a 200 meter söder om Gästgivaregatans anslutning

När det gäller elevtransporter till och från skolorna så är det framförallt högstadiet som har behov av busstransporter i stor omfattning. Därför föreslås Gästgivaregatan vid Ängskolan omformas så att en bussficka, med plats för fyra bussar samtidigt, anläggs vid skolan.

Mellanstadiet utnyttjar i avsevärt mindre omfattning bussar för elevernas skolskjutsning, därför föreslås utanför Tingvallaskolan en betydligt mindre bussficka med plats för tre minibussar.

## Parkering, angöring och utfart

Parkering för befintlig byggnation är anordnad dels på tomtmark och dels på torget eller som längsparkering på gatumark. Totalt sett är Skene centrum i behov av betydligt fler biluppställningsplatser så, trots att planförslaget inte avsätter någon utökad byggrätt och större delen redan är bebyggd, föreslås i området två nya parkeringsytor med totalt c:a 50 platser.

En ny längsparkering för korttidsuppställning föreslås anordnas utmed Gästgivaregatan framför post och butiker med plats för c:a sex bilar.

Befintlig parkeringsyta på torget bibehålls.

Tingvallaskolan, Folkets hus, Skene 9:25 och 13:3 samt verksamheterna inom Skene 42:1 i hörnet Varbergsvägen - Örbyvägen föreslås klara av sina parkeringsbehov inom de egna tomtarna. Verksamheter som inte klarar detta ges möjlighet att ingå i avsedd gemensamhetsanläggning inom den nya parkeringsytan (P).

För den gemensamma angöringen till parkering, varuintag m.m. inom Skene 88:6 föreslås en gemensamhetsanläggning.

För gemensam angöring till parkering, varuintag m.m. inom Skene 42:1 och 88:2 föreslås ett s.k. y-område som ger fastigheterna som gränsar till körytorna rätt att utnyttja dessa.

## Störningar

Störningar finns i området i form av trafikbuller och bilavgaser. I förhållande till dagsläget har några nya områden för bostäder inte föreslagits men bef. bostäder inom Skene 9:25, 31:1 och 42:1 störs av buller från Varbergsvägen och Örbyvägen. Enligt utförd trafikbullerutredning erfordras extra fasaddämpning för bostäder i dessa fastigheter.

Enligt trafikfördelningsprognos, som 1994-05-30 utförts av Skandiaconsult på uppdrag av Vägverket, är trafikflödet för Varbergsvägen och Örbyvägen inom planområdet avhängigt av om och när ny anslutning i en framtid byggs för väg 156 till den nya rv 41. Skillnaden för Varbergsvägen är 8000 fordon/dygn före ny anslutning resp. 4400 efter. För Örbyvägen är motsvarande siffror 5750 resp. 4550 fordon/dygn.

Trafikbullerutredningen rekommenderar därför en skillnad i kravet på ljudisolering beroende på ombyggnadsåtgärd före resp. efter ny väganslutning. Skillnaden är c:a 10 dBA för mycket god resp. god ljudisolering i fönster i fasad mot vägarna.

Bestämmelserna har emellertid utformats så att kraven läggs på bullernivån inomhus och att fasaderna ska dämpa till 30 dBA.

### **Teknisk försörjning**

Nybebyggelse ansluts till befintliga va-ledningar i området.

### **Administrativa frågor**

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

### **REVIDERING**

Planförslaget har i första hand reviderats med att planområdet minskats och inte behandlar Varbergsvägen-Örbyvägen (Lv 156). Vidare har det föreslagna centrala gc-stråket från torget till Textilgatan utgått och ersatts med enbart den gångväg det är idag. Till sist har parkeringsytan mot Textilgatan föreslagits uppdelas för att kunna ingå i Skene 88:5 resp. 42:1 och därmed betjäna enbart deras parkeringsbehov.

Dnr 92/547

Detaljplan för område kring

## **PARKTORGET, Skene 13:3 m.fl.**

Skene, Marks kommun, Älvsborgs län

# **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Stadsarkitektkontoret

Marks kommun

Kinna 1994-10-19

Reviderad 1999-10-18

Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsarkitektkontoret genom Hans Törngren.

Följande förvaltningar har genom representanter deltagit i arbetet:

Fastighetskontoret

Gatukontoret

Lantmäteriet

## 1 INLEDNING

Detaljplanen syftar i första hand till att ge förutsättningar för utbyggnad av gång- och cykeltrafiknätet i Skenes centrala delar och till och från skolorna i området. I detta sammanhang skall också bussangöring och parkeringsbehov beaktas.

Vidare har en översyn av markanvändningen i området 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 (gatumark, GC-vägar, torg och parkering).

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

Parkeringsområdet (P) avses utgöra parkeringsbuffert för centrumområdets fastigheter. Området kan lämpligen utformas som gemensamhetsanläggning. För utbyggnaden svarar i anläggningen ingående fastigheter.

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

### **Tidplan**

Utbyggnaden av de nya lokalatorna samt gång- och cykelvägarna beräknas starta under år 2001.

Omändringen av Gästgivaregatan avses genomföras i samma skede.

Efter hand som behov uppstår byggs föreslagen parkeringsyta (P) inom kvartersmark ut. Den allmänna parkeringen på torget är redan färdigställd.

### Genomförandetid

Detaljplanen beräknas bli antagen 1:a kvartalet 2000 och genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

## 3 FASTIGHETSRÄTT

### Fastighetsbildning

*Allmän-plats.* Genom fastighetsreglering skall de områden som är "allmän plats" i detaljplanen (H-GATA, L-GATA, LOKALGATA, TORG och GCVÄG) överföras till en kommunal fastighet, förslagsvis Skene 6:70. Detta berör delar av följande fastigheter: Skene 8:13, 8:22, 9:29, 9:33, 13:3, 13:14, 31:1, 41:1, 42:1, 43:1, 49:1, 88:5 och 88:6.

*En ny fastighet för parkeringsändamål "P"* bildas av del av Skene 88:5 och 88:6. Området kan även fastighetsregleras över till en eller flera fastigheter i närheten. För anläggande, skötsel och drift av parkeringen bör en gemensamhetsanläggning bildas.

*Skene 9:25* bildar en planenlig fastighet för bostadsändamål "B" genom att fastighetsreglera bort allmän-plats-mark.

*Skene 13:3* bildar en planenlig fastighet för bostadsändamål "B" genom att fastighetsreglera bort allmän-plats-mark och viss kvartersmark samt att mark tillförs genom fastighetsreglering från Skene 13:14.

*Skene 42:1* bildar en planenlig fastighet för centrumändamål "C" och "B1C" genom att fastighetsreglera bort allmän-plats-mark samt att mark tillförs genom fastighetsreglering från Skene 13:3.

*Skene 88:5* bildar en planenlig fastighet för bostadsändamål "B" genom att fastighetsreglera bort allmän-plats-mark och kvartersmark för parkeringsändamål "P" samt att mark tillförs genom fastighetsreglering från Skene 13:3.

*Skene 88:6* bildar en planenlig fastighet för centrumändamål "C" genom att ifrån den bef. fastigheten avstycka allmän-plats-mark samt kvartersmark för parkeringsändamål "P". Vidare tillförs mark genom fastighetsreglering från Skene 88:5.

*Skene 31:1* bildar en planenlig fastighet för centrumändamål "B1C" genom att fastighetsreglera bort allmän-plats-mark.

*Skene 8:22* bildar en planenlig fastighet för centrumändamål "C" genom att fastighetsreglera bort allmän-plats-mark samt att mark tillförs genom fastighetsreglering från *Skene 13:3*.

*Skene 9:33* bildar en planenlig fastighet för skoländamål "S" genom att fastighetsreglera bort allmän-plats-mark.

Ansökan om dessa fastighetsbildningsåtgärder bör samordnas av Marks kommun.

### **Rättigheter**

Tillgängligheten för utfart från angränsande fastighet inom "y-områden" ska tryggas med servitut.

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

### **Fastighetssamverkan**

Inom g1-området inom *Skene 88:6* skall gemensamhetsanläggning inrättas för gemensam utfart.

I anläggningen skall delta *Skene 88:6* och ev. den nybildade fastigheten för parkeringsändamål som i sig kan inrättas som gemensamhetsanläggning för flera fastigheter.

Ansökan om förrättningarna bör göras i samband med avstyckning av parkeringsfastigheten.

### **Fastighetsplan**

För del av planområdet gäller tomtindelning (numera fastighetsplan) för kvarteret Nämndemannen, fastställd 1965-08-03.

Ändringen av detaljplanen medför att fastighetsplanen inte kommer att överensstämma med detaljplanen. Antagandet av detaljplanen medför därför att fastighetsplanen upphävs inom de delar som berörs av planändringen.

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.

Gästgivaregatans relativt breda och raka körbana har visat sig inbjuda till genomfart västerut från centrum. Dess läge mitt emellan två skolor, Ängskolan och Tingvallaskolan, utgör ett trafiksäkerhetsproblem som bör åtgärdas. Därför föreslås en breddminskning med separata gång- och cykelvägar i sträckning genom hela planområdet.

Textilgatan stängs av mot Varbergsvägen och förses med vändplats samt i anslutning till Gästgivaregatan upphöjt övergångsställe, likaså med avvikande beläggning.

Mellan Folkets Hus och Tingvallaskolan har en mindre angöringsgata med vändplats föreslagits för trafikmatning till Folkets Hus, fastigheten Skene 9:25 samt Tingvallaskolans parkering.

För genomförandena svarar kommunen.

Nya utbyggda gc-vägar utmed Textilgatan och Gästgivaregatan fullbordar stråken av gc-vägar i Skene centrum. För genomförandet svarar kommunen.

#### **Ledningar**

Anslutning av vatten och avlopp sker till befintliga kommunala ledningar.

#### **Parkeringar**

Föreslagen ny parkeringsyta (P) anläggs av blivande ägare efter utökat parkeringsbehov.

För parkeringsplatser inom egen tomtmark svarar resp. fastighetsägare. Efter fastighetsreglering för att komplettera p-platser inom den nya Folkets Hus-tomten ska p-ytan i samråd med ägarna till Skene 9:25 resp. 13:3 avskärmats med staket eller plank.

För anläggning av längsparkeringsplatser och bussangöring utmed Gästgivaregatan svarar kommunen.

## 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             | 195        | 15           |
| Gator            |            | 1.615        |
| Administration   | <u>120</u> | <u>100</u>   |
| Summa kostnader: | <u>315</u> | <u>1.730</u> |

#### Intäkter

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Mark            | <u>125</u> |
| Summa intäkter: | <u>125</u> |

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| <u>NETTO EXPLOATERING</u> | <u>-1.920</u> |
|---------------------------|---------------|

#### VATTEN OCH AVLOPP

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Kostnader va-kollektivet | 20 |
|--------------------------|----|

|             |            |
|-------------|------------|
| Intäkter va | <u>126</u> |
|-------------|------------|

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| <u>NETTO VA-KOLLEKTIVET</u> | <u>106</u> |
|-----------------------------|------------|

Anm.:

\* tidigare finansierade kostnader    \*\* genomförandekostnader