

Detaljplan för

SKENE JÄRN, Assberg 7:31 m fl.,

Skene, Marks kommun, Västra Götalands län

Upprättad 2006-10-24, reviderad 2007-02-12 och 2007-06-20

Plan- och bygglovskontoret, Marks kommun

LAGA KRAFT 2007-11-28

ANTAGNA PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1 000 med bestämmelser
Illustrationskarta i skala 1:1 000
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Övriga planhandlingar:

Grundkarta i skala 1:1 000 2006 av Jan Englund
Fastighetsförteckning upprättad 2006-11-11 av Lena Bodén
Samrådsredogörelse

Detaljplan för

SKENE JÄRN, Assberg 7:31 m fl.,

Skene, Marks kommun, Västra Götalands Län

Planbeskrivning

Plan- och bygglovskontoret
Marks kommun
Kinna den 20 juni 2007

Charlotta Tornvall
Planarkitekt

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att tillåta att en ny parkeringsplats anläggs och att Skene Järn förvärvar den parkering som är kommunalägd mark men som används av Skene Järns kunder idag. Åt Verktygsgatan sker en mindre utvidgning av kvartersmarken och byggrätten. I samband med att antalet parkeringsplatser utökas förbättras utfarten med vänstersvängfält och trafiksäkerheten på Varbergsvägen höjs.

Plandata

Läge och areal

Skene Järn ligger längs Varbergsvägen i Skene. Den gränsar i öster åt Verktygsgatan, i söder åt järnvägen och i väster åt hembygdsgården Baskagården. Planen omfattar hela eller delar av fastigheterna Assberg 1:30, 1:33, 1:34 och 7:31 och är ett ca 3,7 ha stort markområde.

Markägoförhållanden

Assberg 1:33 och 1:34 ägs av Skene Järn, resten ägs av kommunen. Delar av 7:31 disponeras dock av hembygdsföreningen.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Inga riksintressen berörs. Viskadalsbanan som löper utanför områdets södra kant är av Banverket utpekad som av riksintresse för omledning för järnvägstrafik.

Översiktsplaner

I den gällande fördjupade översiktsplanen som gäller i området (Centralorten Kinna från 1990) anges att Skene Järns fastighet är avsedd för befintlig service. Området framför hembygdsgården anges som "kulturminnesvård". I texten nämns att marklov bör införas för trädgård. Vidare skrivs att: "Baskagårdens agrara karaktär bör bibehållas. Ny bebyggelse bör inte tillåtas mellan gården och Varbergsvägen."

Arbetet pågår med en ny fördjupad översiktsplan där man också angivit kulturvård som markanvändning.

Detaljplaner

Området omfattas av en detaljplan (1995-02-23) där Skene Järns markområde har användningen Handel. Parkeringsplatsen är i den gamla detaljplanen avsedd för parkering medan den tillkommande parkeringsplatsen framför Hembygdsgården är avsedd för "hembygdspark". "Åkerbruksmiljön med det öppna landskapet runt hembygdsgården skall bibehållas".

Övriga kommunala beslut

Hembygdsgården Baskagården finns inte med i Kulturmiljöprogrammet men är omnämnt i en kulturhistorisk utredning om Häggåns dalgång från 1976. Där anges att byggnaderna är bevaransvärda som en del i miljön kring Olsagården.

Förutsättningar och förändringar

Nuvarande mark och vegetation

Skene Järns fastighet består till största del av stora handels- och lagerbyggnader. Mot Varbergsvägen ligger kommunens fastighet Assberg 1:30 som idag är parkering för Skene Järns besökare. Marken kring byggnaderna är plan och asfalterad och byggnaderna ligger på +55m. Mellan parkeringen och Varbergsvägen finns branta, gräsklädda slänter. Höjdskillnaden från Varbergsvägen till parkeringen är flera meter. Utmed Verktygsgatan finns en grönremsa med träd och en gång- och cykelbana. Den del av fastigheten 7:31 som ingår i detaljplanen består av en ängsmark som hör till miljön kring hembygdsgården, med en allé mellan Skene Järn och hembygdsgården. Planområdet gränsar till spårområde söder om området. Kvarteret som gränsar till spårområdet är bebyggt.

Geotekniska förhållanden

Enligt den geotekniska utredning som utfördes (GF-konsult 1004-06-04 nr 343 249 23/GJ) i samband med att nu gällande detaljplan togs fram finns inga stabilitetsproblem inom området.

Området är till största del bebyggt, den ytterligare bygggrätt som planförslaget skulle medge är en endast 5 m bred remsa åt Verktygsgatan och innebär inte att stabiliteten påverkas på något sätt. Syftet med utvidgningen är att möjliggöra för utbyggnad av skärmtak och lätta lagerbyggnader och kommer inte heller innebära någon ändring av marknivåerna som kan påverka stabiliteten.

Fornlämningar

I planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Planförslaget befäster tidigare detaljplan och nuvarande användning med fortsatt användning Handel, inom området. Byggnadshöjden förblir 6m och högsta takvinkel 22 grader. Lägsta schaktnivå förblir också densamma, +53,5m. För bebyggelsen i det mindre området i sydväst finns en bestämmelse kvar att bebyggelsen ska anpassas till kulturmiljön i hembygdsparken.

Bygggrätten utvidgas marginellt åt Verktygsgatan med ett område på ca 95 x 5m. Detta innebär bl.a. att det tryckimpregnerade virket som idag ligger exponerat kan övertäckas med skärmtak eller annan enkel byggnad i enlighet med de lagar och förordningar som finns om förvaring av träskyddsbehandlat virke.

Gestaltning

Den tillkommande parkeringsplatsen kommer att ligga mellan Varbergsvägen och hembygdsgården Baskagården. Det kommer även fortsättningsvis vara möjligt att se gården över parkeringsplatsen eftersom Varbergsvägen ligger betydligt högre än parkeringen.

Parkeringsplatserna i närheten av hembygdsgården ska utformas i enlighet med upprättat förslag för att smälta in i omgivningen. Området ska vara grusbelagt. En bestämmelse reglerar att parkeringen inte ska få asfalteras eller dylikt så att infiltration av dagvatten försvåras. Parkeringen ska omges av planteringar. En bestämmelse reglerar att störande skyltning inte får ske mot Baskagården.

Grönska

Den nya parkeringsytan ska omges av planteringar och detta säkras med bestämmelser som förskriver träd och buskar. Buskarna ska ha en höjd av minst två meter och bestå av arter så som häggmispel och syrén.

Det finns flera bestämmelser som reglerar planteringar, alléer och trädplanteringar inom planområdet. En allmän bestämmelse att marklov krävs för trädfällning föreslås.

Allén mellan hembygdsgården och Skene Järn är biotopskyddad och skyddas med en bestämmelse att denna ska sparas. Försiktighet ska ske vid anläggandet av infart till den nya parkeringen så att så få träd som möjligt behöver tas ned.

Träden som finns utmed Verkytgsgatan kommer att ligga inom kvartersmark och säkras med en skyldighet att dessa ska sparas eller återplanteras. Nya träd ska vara Österrikisk oxel (*Sorbus austriaca* "FK Gottsunda E"). Stamhöjd ska vara 180-200 cm, stamomfång 12-14 cm, 1m ovan markytan och är omplanterade tre gånger. Närmast järnvägen regleras trädens höjd av säkerhetsskäl till högst 6 m inom ett område av 10 m från spårmittpunkt.

Vägar och trafik

Biltrafik

Tillfart sker idag från Varbergsvägen. Lutningen på utfarten och vägens krökning medför att trafiksäkerheten är dålig. Planförslaget leder till att utfarten från Skene Järn byggs om och görs mer trafiksäker med bl.a. vänstersvängfält. Tanken är att trafik till den nya parkeringsanläggningen, hembygdsföreningen och Assberg 2:25 ska använda den nya infarten. Allén kommer att behållas men kommer sannolikt användas endast i begränsad utsträckning.

Gång- och cykelvägar

Det finns en gång- och cykelbana på den norra sidan av Varbergsvägen. På den södra sidan finns en trottoar. Längs med planområdet på Verkytgsgatan går en gång- och cykelbana.

Parkering

All parkering ska ske inom tomtmark eller på den för ändamålet uppförda parkeringsytan. Den nya parkeringsytan avses arrenderas ut till Skene Järn

Teknisk försörjning

Planområdet genomkorsas av en rad VA-ledningar och gällande detaljplan innehåller en del u-områden för att säkra dessa.

Hembygdsgården är försörjd med VA-ledningar som genomkorsar byggnaderna och byggrätten för Skene Järn. Dessa ledningar tillåts ligga kvar genom servitutsavtal men ett u-område finns i detaljplaneförslaget för dessa ledningar inför en framtida flytt.

Dagvatten

För den befintliga parkeringsplatsen leds dagvattnet till det kommunala ledningsnätet. För att minska belastningen på dagvattennätet kan tillkommande parkeringsytor förses med grus istället för asfalt.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget tillåter handel med tillhörande parkering. Dessa verksamheter beräknas inte störas av eventuellt buller från trafik eller järnväg. Byggrätten mot järnvägen begränsas av ett 10 m bred remsa av icke byggbar mark för att inte hamna för nära kontaktledning.

Om annan verksamhet etableras på platsen än idag så kan eventuella markvibrationer behöva utredas i bygglovskedet.

Området ligger inom normalriskområde för radon, inga bostäder eller annan känslig användning tillåts dock inom planområdet.

Servitut

Fastigheterna Assberg 1:30, 1:33, 1:34 och 7:31 belastas idag av servitut.

Utfarten från bostadsfastigheten Assberg 2:25 sker över hembygdsgården, servitut finns för detta.

Servitutsavtal bör också upprättas mellan kommunen fastighet Assberg 7:31. Fastigheten Assberg 2:25 och fastigheten Assberg 1:33 om att alla som utnyttjat parkeringen och hembygdsgårdens besökare ska ha möjlighet att köra ut via den ombyggda in- och utfarten.

Det finns en del ledningar vars läge och användning säkras genom servitut eller u-områden i detaljplan.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är tio (10) år från den dag planen vinner laga kraft.

Konsekvenser

Förslaget leder till att Skene Järn får utvidga sin fastighet något. Kvartersmarken och byggrätten utvidgas marginellt och de hårdgjorda ytorna ökar. Tryckimpregnerat virke kommer att kunna övertäckas vilket leder till minskad föroreningsrisk av dagvatten.

De träd som finns utmed Verktygsgatan ska sparas eller återplanteras.

Utvidgningen av en parkeringsyta på 7:31 ska utföras med genomsläppliga material och omges av grönska för att inte inverka negativt på den kulturhistoriska miljön i närheten.

Trafiksäkerheten förbättras med vänstersvängfält.

Miljöbedömning

En Miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts nödvändig i den aktuella detaljplanen. En miljöbedömning ska upprättas när detaljplaneförslaget innebär betydande påverkan på miljön. Behovsbedömningen av en sådan görs av kommunen, som beslutsmyndighet. Kommunen har inte bedömt att en byggnation enligt detaljplaneförslaget utgör en betydande miljöpåverkan eftersom:

- Natura 2000områden inte berörs.
- Planen inte ger förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till MKB-förordningen SFS 2005:356.
- Planen är liten och på lokal nivå och inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.
- Verksamheter som enligt planförslaget tillåts bedöms inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

Lokala miljömål

Förslaget beräknas inte beröra något av de kommunala miljömålen.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget är upprättat av Planarkitekt Charlotta Tornvall i samråd med exploateringsingenjör Ove Skillbäck och ansvariga tjänstemän inom SBF Kommunalteknik och VA. I övrigt har planen varit föremål för diskussion under de så kallade genomförandegrupperna då tjänstemän från Stadsplanering, SBF Kommunalteknik, SBF VA/Renhållning, Lantmäteriet och Miljökontoret medverkat.

Charlotta Tornvall
Planarkitekt

Detaljplan för

SKENE JÄRN, Assberg 7:31 m fl.,

Skene, Marks kommun, Västra Götalands Län

Genomförandebeskrivning

Plan- och bygglovskontoret
Marks kommun
20 juni 2007

Charlotta Tornvall
Planarkitekt

Inledning

Planförslagets syfte är att tillåta att en ny parkeringsplats anläggs och att Skene Järn förvärvar den parkering som är kommunalägd mark men som används av Skene Järns kunder idag. Åt Verktygsgatan sker en mindre utvidgning av kvartersmarken och bygggrätten. I samband med att antalet parkeringsplatser utökas förbättras Varbergsvägen med vänstersvängfält och trafiksäkerheten höjs.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats, i detta fall parkmarken inom Assberg 7:31.

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under hösten 2007.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag som detaljplanen vinner laga kraft.

Avtal

Följande avtal ska godkännas i samband med antagandet av detaljplan.

- avtal om marköverlåtelse av delar av Assberg 1:30 och 7:31
- avtal om kostnadsfördelning i samband med ombyggnaden av Varbergsvägen
- avtal om arrende av parkeringen på Assberg 7:31 samt drift och underhåll av denne

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Skene Järn förvärvar delar av kommunens fastigheter Mark Assberg 1:30 och Assberg 7:31 och kommer att få arrendera delar av 7:31.

Servitut

Fastigheterna Assberg 1:30, 1:33, 1:34 och 7:31 belastas idag av servitut.

Utfarten från bostadsfastigheten Assberg 2:25 sker över hembygdsgården, servitut finns för detta.

Servitutsavtal bör också upprättas mellan kommunen fastighet Assberg 7:31. Fastigheten Assberg 2:25 och fastigheten Assberg 1:33 om att alla som utnyttjat parkeringen och hembygdsgårdens besökare ska ha möjlighet att köra ut via den ombyggda in- och utfarten.

Det finns en del ledningar vars läge och användning säkras genom servitut eller u-områden i detaljplan.

Tekniska frågor

Gator och gång- och cykelvägar

De förändringar på Varbergsvägen som krävs i samband med den utökade parkeringsplatsen skall bekostas av Skene Järn.

Parkeringar

Kommunen ska utföra och bekosta parkeringsplatsen enligt de preliminära ritningar som bifogas. Skene Järn kommer sedan att arrendera den nya parkeringen. Separat arrendeavtal har upprättats.

Planteringar

I samband med att Skene Järns fastighet utvidgas åt Verktygsgatan kommer träden utmed den gatan att ingå i Skene Järns fastighet och därmed finnas på kvartersmark. Dessa träd ska sparas eller återplanteras enligt plankartans bestämmelser och planbeskrivningen. Återplantering och vidare skötsel av dessa träd ska Skene Järn bekosta och ansvara för.

Ekonomiska frågor

Kommunens kostnader för detaljplanarbetet beräknas till 100 000 kr.

Anläggandet av parkeringen på Assberg 7:31 beräknas preliminärt till 1 700 000 kr men kan komma att revideras. Kostnaden för detta regleras i det arrendeavtal som upprättas mellan kommunen och Skene Järn.

Marköverlåtelse av kommunens mark till Skene järn sker genom avtal. Skene Järn står för de fastighetsregleringskostnader som detaljplanen leder till.

Ombyggnaden av Varbergsvägen beräknas till 480 000 kr och ska bekostas av Skene Järn. Företaget ska också utföra och bekosta planteringarna utmed Verktygsgatan.

Charlotta Tornvall
Planarkitekt