

Detaljplan för



SKENE KYRKA Skene 12:1 m.fl.

Skene, Marks kommun, Västra Götalands län

Upprättad 2006-02-13, rev 2006-04-24, 2006-06-12
SBF Stadsplanering, Marks kommun

LAGA KRAFT 2008-03-27

ANTAGNA PLANHANDLINGAR

Plankarta och illustrationskarta i skala 1:1000 med planbestämmelser upprättad 2006-02-13

Planbeskrivning upprättad 2006-02-13, reviderad 2006-06-12

Genomförandebeskrivning upprättad 2006-02-13, reviderad 2006-06-12

Övriga planhandlingar:

Grundkarta i skala 1:1000

Fastighetsförteckning upprättad 2006-02-11 av Lena Bodén

Detaljplan för

SKENE KYRKA Skene 12:1 m.fl.

Skene, Marks kommun, Västra Götalands Län

Planbeskrivning

SBF Stadsplanering
Marks kommun
Kinna den 13 februari 2006

Margareta Lannér-Hagentoft
Verksamhetschef

Planens syfte och huvuddrag

Det befintliga församlingshemmet vid Skene kyrka är så angripet av mögel och fuktskador att det måste rivas. Planen syftar till att skapa möjlighet att bygga det nya församlingshemmet med bättre anslutning till kyrkan.

Plandata

Läge och areal

Planområdet omfattar Skene Kyrka samt de byggnader som ligger kring kyrkan och innefattar församlingshemmet och Prästbostaden. Planområdet gränsar i öster till Skene 5:61 och avgränsas i övrigt av Kyrkåsgatan, Mullskårsgatan och Kullagårdsgatan.

Markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Örby församling och av privatpersoner.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplaner

I arbetet med en ny fördjupad översiktsplan för Kinna är området markerat som ”befintlig offentlig service”. Den gällande fördjupade översiktsplanen för Kinna anger ”befintligt allmänt ändamål” för området.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för området, **Skene kyrka och Ödegårdsgatan** daterad 1994-12-21, anger funktionerna *Kyrka, Församlingshem, Bostäder* och *Bostäder och kontor* för området samt del av detaljplanen Mullskår 1:12 m.fl. daterad 1990-01-25, bl.a. Mullskårsgatan.

Kulturrehistorisk utredning, Häggåns dalgång 1976

I den kulturrehistoriska utredningen nämns bebyggelsemiljön i centrala Skene som ett lokalt intresse.

”Bebyggelsemiljön bestående av kyrka, prästgård och skola i enbetydligt och tidstypiskt utförande. Med sin centrala placering i Skene är byggnadsgruppen av stort miljömässigt värde.”

Övriga kommunala beslut

Beslut om att upprätta denna plan togs av kommunstyrelsens arbetsutskott den 11 oktober 2004.

Miljökonsekvensbeskrivning

En Miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts erfordras i denna detaljplan. En miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas när detaljplaneförslaget innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser eller på allmänna

intressen enligt Miljöbalkens 3:e och 4:e kap eller enligt plan och bygglagens 5 kap 18 §. Behovsbedömningen av en sådan görs av kommunen som beslutsmyndighet. Planen tillåter en ersättningsbyggnad i anslutning till befintliga byggnader och kommunen har inte bedömt att en sådan byggnation utgör en betydande påverkan på miljön eller människors hälsa och säkerhet.

Verksamheter som enligt planförslaget tillåts kommer inte att medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för störning.

Förutsättningar och förändringar

Natur och miljö

Vid en avstämning med de nationella miljömålen samt kommunens lokala mål kan konstateras att den aktuella detaljplanen endast berör ett fåtal miljö kvalitetsmål enligt nedan:

God bebyggd miljö (+)

Den tillkommande bebyggelse som medges i planen kommer att ersätta en befintlig byggnad. På så sätt utnyttjas befintlig infrastruktur och nya områden tas inte i anspråk.

Levande kulturmiljö (+)

Den planerade byggnaden kommer att förändra miljön kring kyrkan. Planen säkerställer att byggnaderna och miljön kring kyrkan bevaras. Genom planbestämmelser regleras den nya bebyggelsens höjd och utformning på så sätt att den skall underordna sig kyrkans viktiga kulturmiljö. Förändringen kommer på så sätt att bli ett exempel på hur utveckling kan ske i kulturmiljöer.

”+” = Positivt för miljömålet

”0” = Ingen påverkan på miljömålet

”-” = Negativt för miljömålet

Den samlade bedömningen är att planen följer kommunens miljö kvalitetsmål.

Mark och vegetation

Kyrkans placering på en höjd gör att kyrkans funktion som en symbol och ett landmärke ytterligare har förstärkts. Skene kyrka kan ses från stora delar av samhället och från Viskadalen. Planområdet är på vissa platser strakt kuperat och utgörs av bergsknallar samt gräsbevuxna ytor.

Parken kring kyrkan utgör en intressant parkliknande kulturmiljö.

Geotekniska förhållanden

Större delen av planområdet har berg i dagen. I den nordöstra delen av undersökningsområdet finns en jordlagerföljd av mylla som underlagras med blandningar av silt, sand och grus 1,5 – 2 m ner. Därunder följer brun fast lera med en uppskattad mäktighet av ca 4 m som vilar på ett ca 1 m tjockt friktionslager på berg. Geoteknisk undersökning har utförts i området omedelbart öster om kyrkan som avses bebyggas först.

Radon

Enligt översiktliga radonundersökningar klassificeras området som normalradonmark. Bostadshus eller byggnader där människor vistas under längre tider skall byggas i radonsäkert utförande om inte lägre värden kan påvisas för den specifika byggnadsplatsen. Radonhalten i inomhusluften får inte överstiga 200 Bq/m².

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar registrerade.

Bebyggelse

Kulturhistorisk bebyggelsemiljö

Skene kyrka omfattas av skydd för kyrkliga kulturminnen enligt Kulturminneslagen (KML 4 kap.). Även tomten kring kyrkan är skyddad enligt denna lag och väsentliga förändringar av byggnad eller av tomten kräver tillstånd från länsstyrelsen.

Utdrag ur kulturminneslagens 4 kap. 3§

"Kyrkobyggnader som är uppförda och kyrkotomter som har tillkommit före utgången av år 1939 får inte på något väsentligt sätt ändras utan tillstånd av länsstyrelsen.

I fråga om en kyrkobyggnad krävs alltid tillstånd för rivning, flyttning eller ombyggnad av byggnaden liksom för ingrepp i eller ändring av dess exteriör och interiör med dess fasta inredning och konstnärliga utsmyckning samt för ändring av dess färgsättning.

I fråga om en kyrkotomt krävs alltid tillstånd för utvidgning av tomten samt för uppförande eller väsentlig ändring av byggnader, murar, portaler eller andra fasta anordningar på tomten."

I den kulturhistoriska utredningen om Häggåns dalgång från 1976 nämns bebyggelsemiljön i centrala Skene som ett lokalt intresse med följande notering:

"Bebyggelsemiljön bestående av kyrka, prästgård och skola i enhetligt och tidstypiskt utförande. Med sin centrala placering i Skene är byggnadsgruppen av stort miljömässigt värde."

De parkliknande grönyttorna är av kulturintresse och av stor betydelse för den historiska miljön. De delarna som kommer att tas i anspråk för tillkommande bebyggelse har begränsats och lokaliserats till den plats där man bedömt att det gör minst skada i den kulturhistoriskt intressanta miljön. Inom planområdet införs en generell bestämmelse som innebär en ändrad lovplikt, marklov krävs även för trädfällning.

Prästgården används idag som tillfälligt församlingshem eftersom det befintliga församlingshemmet är i så dåligt skick att man inte vill vistas där.

Höjden på den tillkommande bebyggelsen ska anpassas så att kyrkan fortfarande syns så mycket som möjligt från alla håll. Delar av byggrätten ligger på mark som är mycket kuperad och en god terränganpassning krävs. För att inte tillkommande byggnad skall upplevas för dominerande bör fasaderna och huskropparna vara uppbrutna.

Tillkommande bebyggelse ska anpassas till kyrkmiljön genom materialval och färgsättning medan formen tillåts vara mer modern.

Tillgänglighet

Tillkommande byggnader och yttre anläggningar ska byggas på sådant sätt att funktionshindrades möjlighet att utnyttja anläggningen underlättas.

Vägar och trafik

Biltrafik

Biltrafik till det nya församlingshemmet kommer att matas via Kyrkåsgatan på samma sätt som idag. Mullskårsgatan bibehålls för biltrafik i hela sin längd. (I nuvarande detaljplan, som dock inte genomförts, har del av Mullskårsgatan stängts av för biltrafik.)

Gång- och cykelvägar

Längs de angränsande gatorna finns trottoarer. Ett gångstråk går idag över kyrkoområdet, öster om kyrkan. Detta avses försvinna eftersom tillkommande bebyggelse kommer att uppta delar av platsen för den befintliga gångvägen. Ett gångstråk ska istället anordnas i de östligaste delarna av området.

Parkering och angöring

Parkering till kyrkan, församlingshemmet och förskolan sker i den sydöstliga delen av planområdet. Parkering till bostadshus och pastorsexpedition sker på respektive fastighet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse avses bli ansluten till det kommunala vatten- och avlopps nätet.

Värme

Det gamla församlingshemmet hade fjärrvärme inkopplat medan kyrkan värms upp med olja. Det nya församlingshemmet skall anslutas med fjärrvärmenätet. En inriktning på energihushållning i byggnadsteknik skulle ytterligare öka miljöanpassningen.

El

Vattenfall Distribution AB som förser Skene med ström har meddelat att det finns ledningar inom planområdet. Både 10 kV kablar och 0,4 kV kablar finns inom området. 0,4 kV kablar förser byggnaderna med ström, medan 10 kV kabeln är en större matarkabel. Den löper tvärs över planområdet från Apoteksgatan till Postgatan. Ett U-område ritas in på plankartan för att säkra denna ledning. Den som önskar flytta eller på annat sätt förändra en nätanläggning skall stå för kostnaderna.

Dagvatten

Dagvatten skall i den mån det är möjligt tas omhand på fastigheten.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Detaljplan för

SKENE KYRKA Skene 12:1 m.fl.

Skene, Marks kommun, Västra Götalands Län

Genomförandebeskrivning

SBF Stadsplanering

Marks kommun

Kinna den 13 februari 2006, rev 2006-04-24, rev 2006-06-12

Richard Sånnek
Exploateringsingenjör

Margareta Lannér-Hagentoft
Verksamhetschef

Inledning

Det befintliga församlingshemmet vid Skene kyrka är så angripet av mögel och fuktskador att det måste rivas. Planen syftar till att skapa möjlighet att bygga det nya församlingshemmet med bättre anslutning till kyrkan.

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar mm regleras således genom respektive speciallag.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Genomförandet av planen avses ske med enkelt planförfarande. Planen beräknas vara på samråd under slutet av mars och början på april. Om det inte finns många invändningar mot planen under samrådet beräknas planen antas den i andra kvartalet 2006. Om det under samrådet kommer in många synpunkter på planen som måste diskuteras med fler än de som varit berörda under samrådet kommer planen att övergå till normalt planförfarande. Tidplanen förlängs då till 4:e kvartalet 2006.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag som planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. I planen är det lokalgatan i den östra delen som utgör allmän platsmark. För åtgärder inom fastigheterna ansvarar respektive fastighetsägare.

Gator och gång- och cykelvägar

Gator och trottoarer i anslutning till planområdet är redan utbyggda. Den gångväg som går över kyrktomten kommer att försvinna. Istället ska det vara möjligt att passera området i nord-sydlig riktning i den östra delen av planområdet. Fastighetsägaren skall ha iordningsställt den nya gångvägen när den befintliga försvinner. Ett "X område" säkrar denna gångförbindelse på kvartersmarken.

Ledningar

Allmänna ledningar finns i planområdet. En 10 kV ledning löper i nord-sydlig riktning tvärs igenom planområdet från Apoteksgatan till Postgatan. Denna ledning säkrställs genom ett "U-område" på plankartan.

Parkeringar

Fastighetsägarna skall själva inom fastigheten iordningsställa det antal parkeringsplatser som verksamheten inom fastigheten behöver.

Bebyggelse

Fastighetsägarna ansvarar själva för befintliga och nya byggnader.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan Örby-Skene församling och Marks kommun om fördelning av arbete och kostnader i samband med planläggningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Det är lämpligt att flytta eller ta bort fastighetsgränsen mellan Skene 5:38 och Skene 12:1 eftersom det planerade församlingshemmet kommer att ligga rakt över denna gräns. Ägaren till fastigheten betalar kostnaden för att justera fastighetsgränserna.

Kostnad för att säkerställa rätten till befintlig 10 kV kabel betalas av ledningshavaren om det idag saknas giltigt avtal och av ägaren till Skene 5:38 och Skene 12:1 i annat fall.

Fastighetsägaren skall stå för kostnaden att bilda en lantmäteriförrättning när gångstråket flyttas från befintligt läge längre österut inom planområdet. Ett lantmäteriservitut skall skapas för att säkra gångstråket som har markerats som ett X-område i detaljplanen.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Geoteknisk utredning är utförd i området.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Eftersom planen inte innebär några förändringar på kommunal mark redovisas ingen exploateringskalkyl.