

Upphävande av del av Dp 1563-1055 , Skene 11:64, Skene, Marks kommun, Västra Götalands län



Översiktlig karta över avgränsningen av gällande detaljplan och den del som skall hävas

planbeskrivning

Upprättad datum 2019-05-29

Laga kraftdatum 2019-07-17

Afshin Ghafoori

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Ärendets syfte och huvuddrag	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar och förslag.....	6
Mark och vegetation.....	6
Bebyggelseområden.....	6
Vägar och trafik.....	8
Risker och Störningar.....	9
Teknisk försörjning.....	10
Genomförandefrågor.....	11
Administrativa frågor	11
Organisatoriska frågor.....	11
Fastighetsrättsliga frågor	11
Ekonomiska frågor	11
Miljökonsekvenser	12

ÄRENDEBESKRIVNING

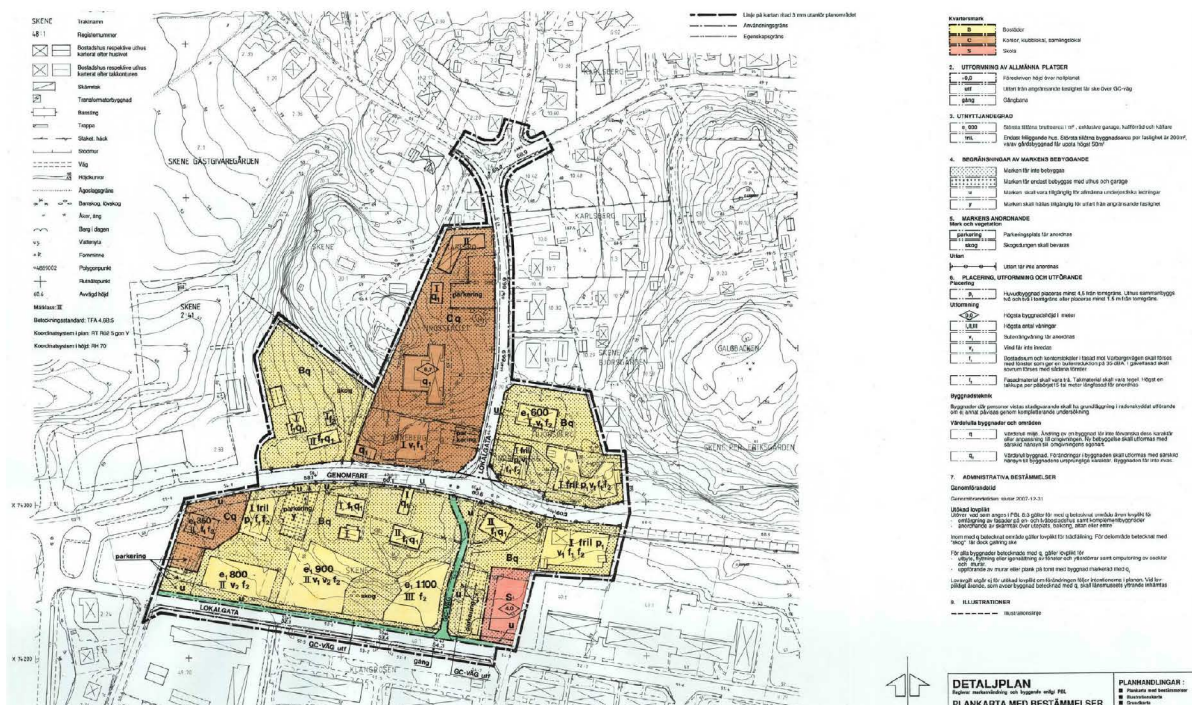
Ärendets syfte och huvuddrag

För område längs Varbergsvägen och Tingsvägen i Skene, Marks kommun har detaljplan 1563-1055 vunnit laga kraft efter byggnadsnämndens beslut 1992-11-18. Planen syftar till att bevara värdefulla kulturmiljöer, minska antalet utfarter till Varbergsvägen, förbättra gång- och cykelvägar inom planområdet samt skapa möjlighet för etablering av nya bostäder längs Gästgivaregatan.

På begäran av nuvarande fastighetsägare, Villa Park i Båstad AB upphävs en del av detaljplan 1563-1055 i syfte att motverka planstridighet och underlätta ett fastighetsköp. Den del som idag regleras till kontor, klubblokal och samlingslokal upphör att gälla i samband med detaljplanens laga kraft.

Genomförandetiden för idag gällande detaljplan har gått ut och hindrar inte att del av densamma upphävs efter genomförandetidens utgång enligt PBL 4 kap §40. I samband med hävningen förfaller de juridiska bestämmelserna om markanvändning, utformningsbestämmelser, skydd av värdefull miljö, skyddsbestämmelser samt utökad lovplikt. De juridiska rättigheterna som finns genom avtalsservitut i fastighetsreglering gäller fortsättningsvis men saknar stöd i detaljplan.

En hävning påverkar inte riks- och kulturmiljöintressen. Hävningen bedöms inte ha en betydande miljöpåverkan enligt PBL och miljöbalken.



Gällande detaljplan 1563-1055

Plandata

Läge och areal

Planområdets totala areal uppgår till 4,9 ha. Området är belägen i den västra delen av Skene, längs ömse sidor av Varbergsvägen. Den del som skall upphävas uppgår till ca 1500 m² och befinner sig strax söder om Varbergsvägen.

Markägförhållanden

Den del som berörs av hävning utgörs av fastighet Skene 11:64 som ägs av Villa Park i Båstad. Dessutom berörs indirekt fastighet Skene 11:5 som också ägs av Villa Park i Båstad. Omkringliggande fastigheter är delvis privatägda och delvis kommunalägda.

Kvalité på gränser

En förrättningskarta upprättades 2017 i syfte att avstycka fastighet Skene 11:5. Kartan framställdes genom nymätning och kopiering av Lantmäteriets registerkarta med en koordinatkvalité om 0,05 m.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Riksintresse är ett begrepp som kan avse ett områdes plats eller enstaka objekt som är skyddat och kan anses viktigt att skydda ur en nationell synvinkel. Riksintresse kan vara bland annat orörda naturtillgångar, kulturhistoriska miljöer, energiförsörjning och kommunikationer.

Inom planområdet finns kulturmiljöer av riksintresse. Området och bebyggelsen längs Varbergsvägen och Tingsvägen är utpekade av Länsstyrelsen. Fastighet Skene 11:64 och tillhörande bebyggelse berörs inte av det utpekade området för kulturmiljö. I övrigt finns inga riksintressen.

Översiktsplaner

För området längs Varbergsvägen och tätorten Skene gäller FÖP Kinna, Skene och Örby. En hävning som innebär att planbestämmelserna om markanvändning upphör anses förenlig med gällande översiktsplan.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller idag detaljplan 1563-1055. Detaljplanen omfattar hela området som är aktuell för hävning. Användningen inom området för hävning regleras till kontor, klubblokal och samlingslokal. Resterande delar av planområdet regleras till bostäder och skola. Detaljplanen medger byggrätter för befintliga byggnader och nya områden för exploatering. Exploateringsmöjligheterna längs Tingsvägen och Varbergsvägen regleras kraftigt genom prückmark medan större flexibilitet medges längs Gästgivaregatan.

Inom område för hävning medges en exploatering om 350 m² bruttoarea i maximalt 2 våningar, varav 220 m² nyttjas genom befintlig byggnad. Resterande mark består av korsmark för komplementbyggnader samt prickmark som inte får bebyggas. Området har i gällande plan klassificerats som värdefull och en ändring av byggnad får inte förvanska karaktär och anpassning till omgivningen, desamma gäller för ny bebyggelse. Dessutom finns bestämmelser om utökad lovplikt för omfärgning av fasader och anläggande av skärmtak över entré, balkong, uteplats eller altan. Skyddsbestämmelser reglerar även detaljutformningen av fönster mot Varbergsvägen för att åstadkomma en bullerreduktion.

Strandskydd

Strandskyddets omfattning och intressen påverkas inte av en upphävd detaljplan.

Vattenskyddsområde

Vattenskyddsområdets omfattning och intressen påverkas inte av en upphävd detaljplan.

Övriga kommunala beslut

Beslut om ärendets påbörjan fattades den 2018-05-09.

Förutsättningar och förslag

Mark och vegetation

Landskapsbild

Landskapet består av Skenes slätt- och skogslandskap. Marken har en svag sluttning mot söder, omgiven av äldre barr och lövträd. Inga större hårdgjorda ytor finns inom område för hävning. Inga markarbeten eller grävningar är aktuella vilket innebär att en hävning inte påverkar befintligt landskap.

Naturmiljö

Inga utpekade naturområden finns inom gällande detaljplan. Strax väster om område aktuell för hävning, längs med Skrålabäcken finns ett utpekat miljö bestående av lövskog och nyckelbiotoper. Naturmiljöns omfattning och intressen påverkas inte av en upphävd detaljplan.

Vattenmiljö

Vattenskyddsområdets omfattning och intressen påverkas inte av en upphävd detaljplan.

Fornlämningar

Strax nordost om korsningen Varbergsvägen och Tingsvägen finns en vägvisarsten som skyddas genom fornminneslagen. Inga andra fornlämningar finns registrerade inom området. Fornlämningars omfattning och intressen påverkas inte av en upphävd detaljplan.

Kulturmiljö

Området längs Varbergsvägen och Tingshuset utgörs av känslig kommunal kulturmiljö med värdefulla byggnader som skyddas genom q-bestämmelser. Området har huserat viktiga samhällsfunktioner som Tingshus, arrest och häkte.

Området som är aktuell för hävning har skyddsbestämmelser för bevarande av karaktär och anpassning till omkringliggande miljö men är inte med i Länsstyrelsen avgränsning om viktiga kulturmiljöer. En hävning av del av detaljplan innebär att bestämmelser om prickmark och q bestämmelse upphävs men att bygglovspliktiga åtgärder som anpassning till omgivande bebyggelse fortsättningsvis gäller för området närmast känslig kulturmiljö.

Bebyggelseområden

Bostäder

Den äldre bebyggelsen närmast Varbergsvägen kännetecknas av friliggande en- och tvåbostadshus i en till två våningar. Den äldre bebyggelsen har sina entréer mot vägen medan den nya bebyggelsen vänder entréerna bort från vägen. Byggnaderna är utformade enligt traditionella svenska trähus med sadeltak och fasader i stående locklistpanel i röd eller ljus kulör.

Bebyggelsen längs Gästgivaregatan har byggts i omgångar men härstammar främst från 1960-70 talet. Området består av en kombination av friliggande bostäder och rad- och kedjehus i en till två våningar. Fastighet Skene 48:2 har under 2018 förtätats med ett flerbostadshus i två våningar enligt gällande detaljplan.

Inom område som skall hävas finns ett friliggande enbostadshus från 1940-talet med tillhörande komplementhus. Byggnaden är omsorgsfullt placerad längs Varbergsgatan. Huset består av två våningar med sadeltak och tillhörande takkupor som löper längs med fasadlivet. Huset står på en stengrund med fasader av trä och rött lertegel som takmaterial.



Ny bebyggelse längs Gästgivaregatan

Verksamheter

Norr om Varbergsvägen, ca 50 norr om planområdet ligger ett verksamhetsområde för detaljhandel och verksamheter för fastighetsförvaltning. Dessa verksamheter utgörs av exempelvis Byggmax och anläggning för buss- och lastbilsunderhåll vilket påverkar trafikflödet av tunga fordon. I samma område ligger en bensinstation.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till fastighet Skene 11:64 är god med relativt små höjdskillnader. Området kan nås såväl via Varbergsvägen som via Gästgivaregatan. Tillgängligheten till bostadsentrén är begränsad främst på grund av den stora höjdskillnaden mellan mark och golvnivå. Förutsättningarna är dock goda för att ordna med ramp om sådan behövs.



Busshållplats Gästgivaregården

Vägar och trafik

Biltrafik

Fastighet Skene 11:64 angörs idag via Gästgivaregatan. In- och utfart sker över fastighet Skene 11:5 vilket ligger mellan Gästgivaregatan och område aktuell för hävning.

Varbergsvägen är en funktionell prioriterad vägnät och har Trafikverket som väghållare medan Gästgivaregatan har kommunalt huvudmannaskap med Marks kommun som väghållare. Enligt trafikverkets vägflödeskarta har Varbergsvägen en ÅDT på ca 8500 fordon varav 700 är tunga

fordon. Ett upphävande resulterar inte i någon ytterligare trafikbelastning på Varbergsvägen. Vägarnas omfattning och intressen påverkas inte av en upphävd detaljplan.

Tillståndspliktig zon om 12 meter bör råda för ny bebyggelse längs Varbergsvägen (enligt väglagen 47§). Inom denna zon ska det inte finnas byggnader eller andra anordningar som kan äventyra trafiksäkerheten. Då fastigheten redan ianspråktagits med bebyggelse inom tillståndspliktig zon anses inte en hävning försämra förhållandena för befintlig bebyggelse.

Kollektivtrafik

Förutsättningarna för att välja kollektivtrafik som färdmedel är goda. Inom 50 m finns busshållplats Gästgivaregården med hög turtäthet. Busshållplatsen trafikeras av lokal och långdistansbussar mot kommunens tätorter och Göteborg.

Gång- och cykelvägar

Området för gällande detaljplan har en utbyggd gång- och cykelvägnät särskilt längs Gästgivaregatan och Sjuhäradsatan. Dessutom finns cykelvägar i nord-sydlig riktning vid korsningen av Varbergsvägen och Tingsvägen. En hävning påverkar inte befintliga gång- och cykelvägar.

Parkering och angöring

Parkering sker idag på egen fastighet, Skene 11:64 strax söder om huvudbyggnaden. Fastigheten har goda möjligheter till att anordna fler parkeringsplatser om det behövs. Fastighetens parkeringsbehov anses inte påverkas av en upphävd detaljplan.

Risker och Störningar

Buller

Den omgivningsbuller som genereras uppkommer främst från Varbergsvägen. Enligt trafikverkets inventering av trafikflöden, trafikeras Varbergsvägen med 8540 fordon per dygn. Med dagens hastighetsbegränsning om 50 km/h innebär enligt boverkets beräkningsmodell för buller, en alstrad bullernivå om ca 65 dBA. På grund av den ringa avståndet mellan befintlig byggnad på fastighet Skene 11:64 och Varbergsvägen anses inte bullernivån reduceras anmärkningsvärt. I gällande plan har risken för buller reglerats med skyddsbestämmelser för bullerreducerande åtgärder. Åtgärden innebär att fönster skall bytas eller tilläggs isoleras för att ge en bullerreduktion på 35 dBA. Detta har åtgärdats då samtliga fönster på fasader mot Varbergsvägen ljudisolerats. Även ventilationsöppningar på dessa fasader är idag ljudisolerade. En hävning av detaljplanen innebär inte någon ytterligare alstring av omgivningsbuller.

Riskhantering

Nuvarande genomfartstrafik med farligt gods på Varbergsvägen begränsar förutsättningarna för en god utveckling. Dessutom är området för gällande hävning särskilt utsatt med tanke på terrängförhållanden och den normalkänsliga verksamheten som inte klarar rekommenderade skyddsavstånd. Olycksrisken innebär att handel och annan personintensiv verksamhet anses

olämplig enligt gällande översiktsplan. Risken att olyckor från verksamhetsområdet och bensintappen påverkar befintligt område för hävning anses relativt låg med tanke på terräng och distans trots att Länsstyrelsen rekommendation om 100m inte uppnås. En hävning innebär inte en försämring av den rådande förutsättningar. Dock rekommenderas en riskanalys under bygglovsskedet vid nyetablering av bostäder.

Riskhanteringsprocessen inom 150 m av farligt gods-led består främst av acceptanskriterier som delas in i kategorierna acceptabla, acceptabla med restriktioner (ALARP) och oacceptabla. Område aktuell för hävning kategoriseras till ett ALARP område, dels på grund av persontäthet och dels på grund av sannolikheten till en stor samhällsrisk. Sannolikheten för att människor ska omkomma vid en olycka är inom denna kategori låg och begränsas ytterligare med tanke på att endast ett enbostadshus berörs av hävningen.

Vid upphävandet försämras inte befintliga förhållanden. Ytterligare säkerhetshöjande åtgärder rekommenderas vid ett bygglovsskede inom fastigheten för att uppfylla kriterierna för riskhantering nära farligt gods-led, exempelvis genom brandskyddad fasad och placering av öppningsbara fönster och entréer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den befintliga bebyggelsen på fastighet Skene 11:64 ligger inom verksamhetsområde för VA och är idag kopplat till kommunens ledningsnät. Brukningsavgiften är kopplat till abonnent fastighet Skene 11:5 som tidigare styckats av för att möjliggöra en ny fastighet, Skene 11:64. VA ledningarnas omfattning och intressen påverkas inte av en upphävd detaljplan.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas idag lokalt genom naturlig infiltration. Fastigheten är inte kopplat till det kommunala dagvattennätet. Längs den norra fastighetsgränsen finns kommunala ledningar för dagvatten. Dessa reserveras genom ett u-område i gällande plan. Vid upphävandet görs en lantmåteriförrättning som försäkrar den fortsatta tillgängligheten av befintliga kommunala ledningar. Förutsättningar för hantering av dagvatten påverkas inte av en upphävd detaljplan.

El och tele

Området för hävning har en utbyggd El och telenät. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av ledningsägare, men bekostas av exploatören. El- och telenätets omfattning och intressen påverkas inte av en upphävd detaljplan.

Avfallshantering

Avfallshämtning sker via Gästgivaregatan och distans från bostadsentré till sopkärl är under 50 m. Närmaste Återvinningsstation finns vid Kungsfors längs Banvaktargatan ca 1 km från berörd fastighet. Avfallshanterings omfattning och intressen påverkas inte av en upphävd detaljplan.

Genomförandefrågor

Administrativa frågor

För de aktuella detaljplanerna som ska upphävas har genomförandetiden gått ut vilket innebär att de kan upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för t.ex. förlorad byggrätt.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av

Samråd 1 kvartalet 2019

Antagande 2 kvartalet 2019

Laga kraft 3 kvartalet 2019

Förfarande

Arbetet bedrivs enligt Plan- och bygglagens regler för förenklat standardförfarande med reservation för möjligheten att växla mot standardförfarande eller utökat förfarande.

Genomförandetid

För den aktuella detaljplanen som ska upphävas har genomförandetiden gått ut 2007-12-31 vilket innebär att de kan upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för t.ex. förlorad byggrätt.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Området för hävning omfattas av fastighet Skene 11:64 som styckats av från fastighet Skene 11:5 i samband med fastighetsreglering 2018-01-15.

Rättigheter

Upphävande av detaljplanen innebär att fastighetsägarens rättighet om outnyttjad byggrätt utgår. Dessutom upphävs rätten att få bygglov för de markanvändningar som detaljplanen tillåter. Ytterligare en konsekvens av upphävandet är att gällande utfartsförbud för fastigheten upphör att gälla. Ett officialservitut bildas genom en lantmäteriförrättning för att fortsättningsvis säkerhetsställa tillgänglighet till kommunala ledningar som finns inom område aktuell för hävning.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader för framtagandet av handlingar för upphävning bekostas av Villa Park i Båstad AB.

Miljökonsekvenser

Miljömålen

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:

”0” = Ingen påverkan på miljömålet

Miljöbedömning

En miljöbedömning enligt PBL har inte bedömts erfordras i den aktuella hävningen av del av detaljplan 1563-1055. 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 hävning inte utgör en betydande miljöpåverkan eftersom:

- Natura 2000 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 kommer inte att medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

Miljö kvalitetsnormer

Befintliga miljö kvalitetsnormer påverkas inte av upphävande av del av detaljplan.