



Detaljplan för

SKENE 61:3, Tingshuset

Skene, Marks kommun, Västra Götalands län

Diarienummer:	PLAN.2014.741
Påbörjad:	2015-11-23
Antagen av BMN:	2024-08-29
Laga kraft:	2025-09-11
Genomförandetid:	5 år

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Upprättad datum: 2024-03-20

Reviderad: 2024-07-17

Planarkitekt, Stefan Bobovac

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

INNEHÅLL

1. HANDLINGAR	3
2. FÖRFARANDE	4
3. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
4. FÖRUTSÄTTNINGAR	6
5. PLANFÖRSLAG	13
6. TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
7. MILJÖKONSEKVENSER	14
8. GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	15

Inledning

Fastigheten ligger i Skene, cirka fem kilometer i västlig riktning från centrala Kinna. Närområdet omges av bostäder och skola samt erbjuder en vacker och trivsamt kultur- och arkitekturhistorisk miljö. Skene är en äldre marknads- och tingsplats med äldre anor och tydlig anknytning till den närliggande Galgbacken. För Skene gäller riktlinjer från fördjupad översiktsplan – FÖP Kinna, Skene, Örby som vann laga kraft 2012-09-18.

1. HANDLINGAR

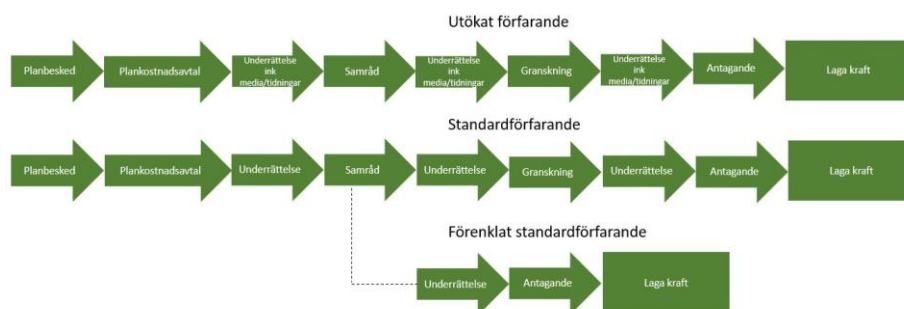
Planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser i skala 1:500.
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning.
- Samrådsredogörelse
- Översiktlig riskutredning Marks kommun, utfärdad av COWI juni 2021.
- Riskutredning för Skene 61:3, utfärdad av Bengt Dahlgren, reviderad mars 2017.
- Trafikbulerutredning, utfärdat av Trivector AB under 2023.
- Tekniskt PM Geoteknik utfärdat av SWECSA AB under 2024.
- Grundkarta i skala 1:500, upprättad 2023 av Fadi Aburashid, Marks kommun.

2. FÖRFARANDE

Efter inskickad ansökan om planbesked från sökande beslutade Plan- och byggnadsnämnden om positivt planbesked 2015-02-25 för handläggning av en ny detaljplan för Skene 61:3. Arbetet bedrivs enligt Plan- och bygglagens regler framtagandet av en ny detaljplan genom tillämpning av standardförfarande. Detta med reservation för att möjligheten att växla från ett standardförfarande till ett utökat förfarande.

Planprocessen regleras i 5 kap. Plan och bygglag (2010:900).



Figur 1. Planprocessen

Uppdrag

Fastighetsägare har ansökt om planbesked för Skene 61:3. Syftet med den nya detaljplanen är att göra fastigheten planenlig för att kunna använda området för bostadsändamål utan att det blir planstridigt.

Samråd

Förslag till handlingar upprättas. Myndigheter, sakägare, kommunala instanser ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Under samrådstiden ställs förslaget ut på samråd i minst tre veckor enligt lag.

Samrådsredogörelse

Inkomna synpunkter sammanställs i en samrådsredogörelse. Denna finns tillgänglig och meddelas till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Granskning

Beroende på val av förfarande behövs inte alltid granskningsfasen. I denna fas har planhandlingar och plankarta reviderats utifrån synpunkterna från samrådsskedet. Då ett begränsat standardförfarande inte är möjligt på grund av inkomna synpunkter måste därför förslaget i på granskning. Förslag till handlingar upprättas. Myndigheter, sakägare, kommunala instanser ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Granskningsredogörelse

Inkomna synpunkter sammanställs på samma sätt som i samrådsredogörelsen men nu kallas detta för granskningsredogörelse. Denna finns tillgänglig och meddelas till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Antagande

Bygg- och miljönämnden antar planförslaget och protokoll med beslut att anta en ny detaljplan som finns på kommunens anslagstavla. På anslagstavlan ska kommunen även anslå en underrättelse med information om beslutet och upplysa om vart beslutet finns tillgängligt samt hur den som vill överklaga beslutet ska gå till väga.

Laga kraft

Beslut om att anta en ny detaljplan får laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla. En förutsättning är att upphävandet vinner laga kraft efter tre veckor är att ingen heller har valt att överklaga beslutet.

3. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att motverka planstridighet för en befintlig byggnad på platsen som idag används som bostad i form av lägenheter. Detta görs genom att lägga till bestämmelsen för bostadsändamål (B) utöver den tidigare användningen för centrumändamål (C). För detta krävs att en ny detaljplan tas fram. Planens syfte är också att säkerställa de kulturhistoriska värden som finns inom fastigheten, både vad gäller byggnader och deras omgivning.

Plandata

Planområdet består av fastigheten Skene 61:3. Planområdet är beläget i centrala Skene, norr om väg 156. Planområdet är i sin helhet cirka 5500 m². Den sökande är en privat fastighetsägare.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Strandskydd

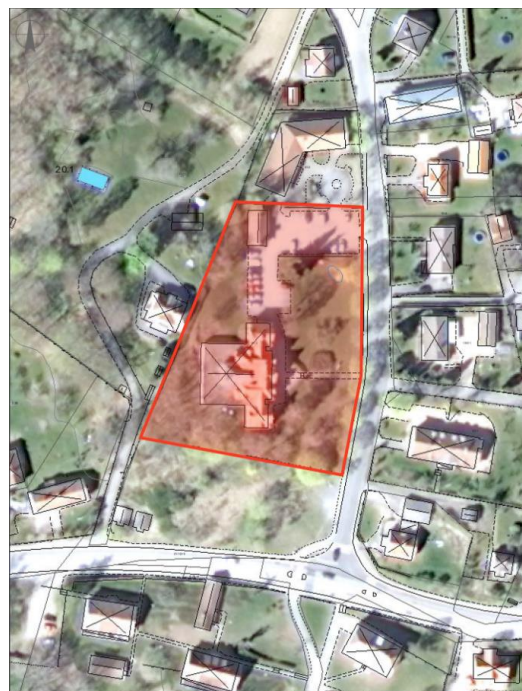
Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Översiktsplaner

För området gäller riktlinjer från FÖP Kinna-Skene-Örby. I den fördjupade översiktsplanen är fastigheten utpekad för service och verksamhet med liten områdespåverkan. Fastigheten beskrivs som en värdefull kulturmiljö och bidrar till att stärka Skene som en attraktiv del av tätorten.

Kommunala program med mera

Idag gäller riktlinjer för bostadsförsörjningen med målet att uppnå befolkningstillväxt i kommunen fram till år 2030. Bostadsförsörjningsprogrammet delar in kommunen i olika kommundelar, där planområdet ingår i centrala Mark. Den aktuella prognosen visar att befolkningstillväxten är 0,85 % per år för centrala Mark, medan tillväxten för kommunen som helhet är 0,55 % per år. Det största bebyggelsetrycket finns i centralorten (Skene, Kinna och Örby) samt i de nordvästra delarna av kommunen. En ny detaljplan för området ökar möjligheterna för fler att bosätta sig i Skene, vilket positivt bidrar till att uppnå befolkningsmålet för år 2030.



Figur 2: Planområdet (markerat med rött)

Detaljplaner

Planområdet omfattas idag av den gällande detaljplanen "Område kring Tingsvägen" (Aktnr: 1563-1055), daterad 1992-12-17. Den nuvarande användningen för planområdet är C – centrum, vilket inkluderar kontor, klubblokal och samlingslokal. I planen anges även skyddsbestämmelser för den aktuella bostadsbyggnaden på grund av dess höga kulturhistoriska värde. När en ny detaljplan tas fram för fastigheten, upphör den del av den befintliga detaljplanen som tillhör fastigheten att gälla.

Förutom ovan nämnd detaljplan från år 1992 omfattas det omkringliggande området av två detaljplaner. Dessa planer upphör inte att gälla i samband med att en ny plan tas fram för Skene 61:3:

- *Del av Skene 61:2*, laga kraftvunnen 2000-07-13 vars huvudsakliga syfte var att inreda befintlig byggnad till gruppboende.
- Utvidgning av stadsplanen för del av Skene köping, laga kraftvunnen 1970-10-27 vars huvudsakliga syfte var att komplettera befintlig villabebyggelse med ytterligare ett 25-tal villatomter.

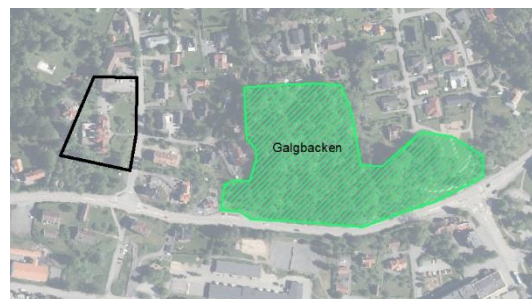
4. FÖRUTSÄTTNINGAR

Skene räknas sedan 1970 som sammanväxt med orterna Kinna och Örby. Skene är därför en del av kommunens centralort. Området kring tingshuset domineras av enfamiljshus, främst i form av villor. År 2000 togs en ny detaljplan fram för en fastighet Norr om Tingshuset, (Skene 61:2). Fastighetens ändamål ändrades till bostad för att möjliggöra inredning av gruppboende i befintlig vinkelbyggnad.

Mark och vegetation

Fastigheten domineras av det monumentala tingshuset. I övrigt består fastigheten till större delen av grönyta med en parkeringsplats i fastighetens norra del. Grönytorna ger fastigheten goda möjligheter för lek och utevistelse. Närmaste kommunala lekplats finns vid Sandhemsgatan och den nås enklast via Bergkullavägen. Inom planområdets östra sida finns en trädallé som skyddas av det allmänna biotopskyddet.

Norr om Varbergsvägen domineras landskapet av villabebyggelse och söder om vägen finns huvudsakligen flerfamiljshus, större enfamiljshus med kulturhistoriska värden samt centrum- och skolbebyggelse. Drygt 100 meter österut från planområdet ligger Galgbacken (se avsnittet ”fornlämningar”), ett naturområde som enklast nås norrifrån via Bergkullavägen, alternativt söder ifrån via Varbergsvägen. Väster om planområdet ligger ett mindre skogsparti och bakom detta ett större område detaljplanelagt för industri.



Figur 3: Planområdet och Galgbackens naturområde

Arkitektoniska och kulturhistoriska kvaliteter



Figur 4: Lars Kellman



Figur 5: Tidig skiss av tingshuset.



Figur 6: Tingshusets originalutförande.

Enligt Linda Lökvist före detta kommunantikvarie är det oklart exakt när tingshuset är uppfört då det inte är fastställt. Vykort poststämplade 1901 visar att huset då stod färdigt, i sitt originalutförande. Det kan då ha stått färdigt sedan ett par år tillbaka. Vykortet ger också en indikation på vem som är ansvarig arkitekt då "Lugnås" står nedtecknat. Lugnås är en mindre ort utanför Mariestad där en arkitekt vid namn Lars Kellman (figur 4) föddes 1857. Det är just Kellmans namnunderskrifter som finns på de få dokument som finns i det kommunala arkivet varför det antas att Kellman är ansvarig arkitekt till tingshuset.

Troligen utbildades Kellman i Borås för att sedan bosätta sig i Skövde under en tid. 1891 flyttade han tillbaka till Borås där han blev kvar till sin död. Utöver tingshuset i Skene är Kellman också ansvarig för bland annat Hotell Billingen i Skövde, tingshusen i Vara, Lidköping, Mariestad och Norra Vedbo (Tranås), Varbergs teater, och biografen Röda kvarn i Borås.

Att tingshuset fick den utformning som den har idag var enligt skisser inte alltid givet (se figur 5), utan dess utformning har någon gång under projekterings- eller byggskedet förändrats. Skisser på ett tingshus med både trä- och stenfasad finns. Slutligen blev det inget av de två förslagen utan resultatet går att se i figur 6. Tingshuset har byggts till i omgångar. 1956 byggdes flyglar till, se figur 7, och det är detta hus som, med ytterligare en tillbyggnad, finns på fastighetens västra sida idag.

Den ursprungliga entréfasaden mot öster har bibehållits bortsett från utbytta fönster och



Figur 7: Tingshuset åt 1955, med flyglar.

dörrar. Även den ursprungliga vagnsboden är kvar i gott skick. Trädgården kring byggnaden bidrar till byggnadens monumentalitet.

På fastigheten fanns tidigare utöver tingshuset också ett ankhus med tillhörande ankdamms samt en vagnsbod/dass. Ankhuset är idag borta men vagnsboden/dasset och ankdammen finns kvar.

Tingshuset och dess omgivande miljö är kulturhistoriskt värdefull och kommer därför även i fortsättningen att skyddas genom bestämmelser i detaljplanen för att skydda dess karaktär (q₁, q₂).

Fornlämningar

Inom fastigheten finns ingen arkeologisk fornlämning, men vid intilliggande ligger Skene 52:1 finns en vägvisaresten är inmurad i ett staket. Cirka 150 meter öster om området finns Galgbacken, en höjd med skyddade fornlämningar relaterade till tingshusets historia, däribland en hällkista och rester av en avrättningsplats.

Service

I Skene finns en nära tillgång till bostäder, service, skolor, sport- och fritidsanläggningar, sjukvård och butiker. Närmaste förskola ligger cirka 450 meter från planområdet, medan grundskola, bibliotek och kulturhus finns 400 meter bort. Det finns även sjukhus, vårdcentral och dagligvaruhandel inom en kilometers sträcka. Genom centrum passerar riksväg 156, vilket är en viktig förbindelse inte bara till planområdet utan även till Göteborg och andra delar av kommunen.

Vägar och trafik

Biltrafik

Det finns goda förbindelser för fordon till och från Tingsvägen som ansluts från länsväg 156 (Varbergsvägen). Befintlig infart nyttjas, inga nya gator skapas inom detaljplanen. Tingsvägen är en drygt 200 meter lång lokalgata som ansluter till Kvarnvägen, Hedegärdesvägen och Bergkullavägen. Väghållare för dessa vägar är kommunen.

Länsväg 156:s sträckning går mellan Härryda och Norra Unnaryd i närheten av Jönköping. Vägen svänger av i en sydlig riktning cirka 200 meter öster om planområdet och fortsätter sedan genom Skene centrum. Vägen ansluter under sin sträckning till Rv40, Rv41, Rv27, Rv26 och Länsväg 154.

Trafikverket är väghållare för länsväg 156 och hastigheten begränsad till 50 km/h.

Trafikmängden uppmättes senast den 2021-01-01² och antalet fordon på vägen var då 9409 per årsmedeldygn (årsmedeldygnstrafik – ÅDT).

Kollektivtrafik

Planområdet har närhet till två busshållplatser; Varbergsvägen 72 och Gästgivaregården. Från Varbergsvägen 72 går bussarna 430 (Kinna-Sättila-Landvetter Centrum), 440 (Kinna-Skene-Horred), 371 (Skene-Örby- Mjöbäck). Från hållplats Gästgivaregården går bussarna 300 (Kinna-Göteborg), 440 (Kinna-Skene-Horred). Avståndet från planområdet till busshållplatserna är cirka 150 meter respektive cirka 250 meter.

Gång- och cykelvägar

Planområdet ligger inom centralortens gång- och cykelbanenät (GC-nät). Det finns goda förbindelser mellan Tingshuset vidare mot övriga Skene och centrala Kinna.

Risker och störningar

Farligt gods

Väg 156 är utpekad som prioriterad led för farligt gods. Farligt gods innebär ämnen och föremål som på grund av sina kemiska eller fysikaliska egenskaper kan orsaka skador på liv, hälsa, miljö eller egendom vid transport och delas in i olika klasser beroende av dess farliga egenskaper. Farligt gods kan till exempel ha explosiva, brandfarliga, giftiga, radioaktiva eller frätande egenskaper. Exempel på farligt gods kan vara bensin, diesel, gasol, arsenik, krockkuddar och vattenförorenande ämnen. Transport av farligt gods regleras i Sverige av följande lagstiftning:

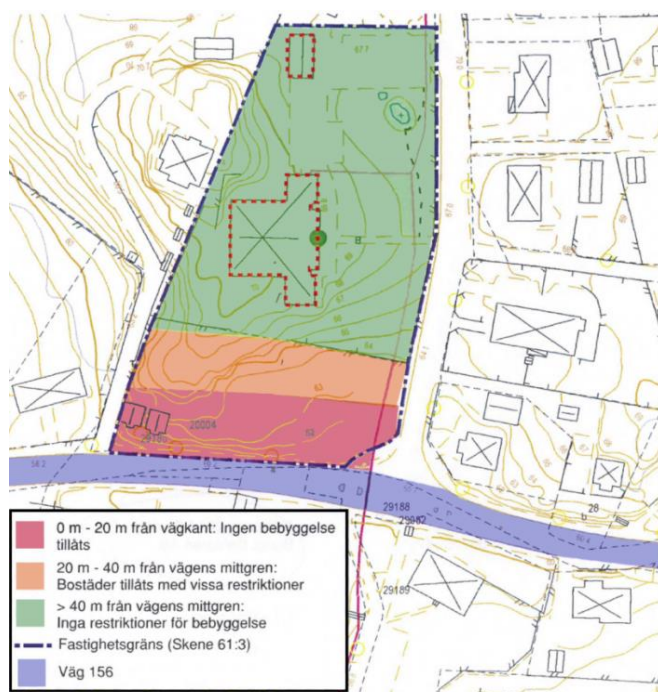
- Lag (2006:263) om transport av farligt gods.
- Förordning (2006:311) om transport av farligt gods.
- Transportstyrelsens föreskrifter (TSFS 2021:30) om transport av farligt gods med luftfartyg.
- Transportstyrelsens föreskrifter om transport till sjöss av förpackat farligt gods (IMDG-koden) från 2022.
- Föreskrifter om transport av farligt gods på väg och i terräng (ADR-S) av MSB från år 2023.
- Föreskrifter om transport av farligt gods på järnväg (RID-S) av MSB från år 2023.

Transport av farligt gods sker på väg och järnväg i hela landet. Vid transport hanteras godset enligt europeiska föreskrifter. För väg gäller ADR¹. Dessa föreskrifter beskriver bland annat ansvarsförhållanden, hur godset ska förpackas, vilket gods som kan samlas och hur godset ska märkas.

¹ ADR är europeiska föreskrifter för transport av farligt gods på landsväg. Den svenska versionen av regelverket heter ADR-S (MSBFS 2012:6).

Riskbedömning

En riskbedömning har utförts för planområdet: "Riskbedömning farligt gods Skene 61:3" framtagen av Bengt Dahlgren AB och reviderad 2017-03-17. Denna riskbedömning behandlar enbart akuta risker för personer och bortser från egendomsrisker, miljörisker och långsiktiga hälsorisker.



Figur 8: Ur "Riskbedömning farligt gods Skene 61:3" utförd av Bengt Dahlgren.

Riskbedömningen visar att inga åtgärder krävs för att använda befintlig byggnad som bostadshus. Först vid ett avstånd på mellan 20 – 40 meter från vägens mitt ställs krav på att byggnader förses med obrännbar fasad och att friskluftsintag placeras i fasad som vetter bort från Varbergsvägen, alternativt längre bort än 40 meter från vägens mittgren. Vid avstånd större än 40 meter från vägens mittgren skall inga begränsningar föreligga. Förbud mot bebyggelse förordas inom 20 meter från väggkant, se figur 8.

En övergripande riskutredning togs fram i juni 2021 i samband med den pågående utveckling av infrastrukturprojektet *förbifart Skene*. I denna utredning finns ett övergripande fokus på riskutredning och olika skyddsavstånd för samhällsutvecklingen gällande farligt gods i kommunen. Det framkommer i denna att Länsstyrelsen och Trafikverket oftast efterfrågar ett avstånd på minst 30 meter avstånd från källan som ska vara bebyggelsefritt. Undantag kan göras för platser som berör verksamheter.

Skene 61:3, Tingshuset räknas som känslig verksamhet inom kategorin för flerbostadshus. Mellan det äldre Tingshusets fasad och Varbergsvägen är avståndet 50 meter. Det finns planerade åtgärder för att sänka befintlig hastighet på Varbergsvägen till 40 km/h enligt kommunens trafikingenjörer under våren 2024. Detta gör att de rekommenderade skyddsavstånden inte

hindras att uppnås med god marginal. Byggnaden anses även uppfylla de generella skyddsåtgärderna för farligt gods enligt 6.5.1 i den framtagna utredningen från COWI.

Väg 156									
Skyddsavstånd och skyddsåtgärder	Känslig verksamhet								
	Flerbostadshus			Skola			Vård		
	0 - 50 km/h	51 - 79 km/h	80 -100 km/h	0 - 50 km/h	51 - 79 km/h	80 -100 km/h	0 - 50 km/h	51 - 79 km/h	80 -100 km/h
Rekommenderade skyddsavstånd	45 m	55 m	55 m	60 m	70 m	70 m	65 m	80 m	80 m
Reducerade skyddsavstånd									
Brandklassad fasad EW30	40 m	45 m	45 m	60 m	70 m	70 m	65 m	80 m	80 m
Brandklassad fasad EW30 samt att byggnad dimensioneras för att motstå en gasmolnsexplosion	35 m	35 m	40 m	60 m	70 m	70 m	65 m	80 m	80 m

Tabell 1: Från översiktliga riskutredningen – Rekommenderade och reducerade skyddsavstånd för olika typer av känslig bebyggelse och olika hastigheter på väg 156(känslig verksamhet). Skyddsavstånden är beroende av vilka skyddsåtgärder som beaktas. Presenterade skyddsavstånd gäller från väggkant eller från släntfot vid ej plan topografi.

	Viskadalsbanan	Väg 41	Väg 156
Ej känslig verksamhet	0 meter	0 meter	0 meter
Mindre känslig verksamhet	15 meter	0 meter	0 meter
Normalkänslig verksamhet	15 meter	40 meter	25 meter
Känslig verksamhet	20 meter	50 meter	50 meter

Tabell 2: Från översiktliga riskutredningen – Minsta avstånd till olika typer av bebyggelse med avseende på individrisk. De avstånd som presenteras i denna tabell utgör inte rekommenderade skyddsavstånd utan har endast använts som utgångspunkt avseende samhällsrisk.

	Viskadalsbanan		Väg 41		Väg 156	
	Avstånd där tolerabel individrisk uppnås	Kortaste skyddsavstånd med enbart generella skyddsåtgärder	Avstånd där acceptabel individrisk uppnås	Kortaste skyddsavstånd med enbart generella skyddsåtgärder	Avstånd där acceptabel individrisk uppnås	Kortaste skyddsavstånd med enbart generella skyddsåtgärder
Ej känslig verksamhet	0 meter	0 meter	0 meter	0 meter	0 meter	0 meter
Mindre känslig verksamhet	15 meter	20 meter	0 meter	30 meter	0 meter	30 meter
Normalkänslig verksamhet	15 meter	30 meter	40 meter	40 meter	25 meter	40 meter
Känslig verksamhet	20 meter	55 meter	50 meter	50 meter	50 meter	55 meter

Tabell 3: Från översiktliga riskutredningen – Jämförelser mellan kortaste rekommenderade skyddsavstånd för respektive känslighetskategori och beräknad individrisk.

Geotekniska förhållanden

Jordartskartan från SGU visar att huvudbyggnaden ligger på glacial lera som har hög vattenhållande förmåga och en hög halt av växtnäringssämnen. Den glaciala leran angränsar till områden med urberg och glaciär sand. Efter yttranden från SGI och Länsstyrelsen under granskningen av detaljplanen framkom det att de geotekniska förutsättningarna behöver förtydligas. Ett tekniskt PM för att klargöra geotekniken i området har utförts av konsult. Fältarbeten, provtagning och undersökning av området har gjorts för att visa på lämpligheten för att använda byggnaden som bostad. Utredningen kom sammantaget fram till att byggnaden ligger på en bergskulle med goda stabilitetsförhållanden och är inte utsatt för risk för ras, skred och erosion.

Radon

Planområdet ligger inom normalradonmark.

Buller

Kommunen har beställt en trafikbullerutredning under år 2023. Utredningen baseras på buller som uppstår längs med väg 156, där hastighetsbegränsningen i dagens läge är 50 km/h. Prognosen utgår från år 2021 då nya trafikmätningar hade utförts till och med för år 2040. Utredningen visar på att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå om 60 dBA och 65 dBA för bostäder klaras vid alla fasader. Den högsta ekvivalenta ljudnivån beräknas till 57 dBA för år 2021 och 58 dBA för år 2040 vid fasaden mot Varbergsvägen. På motsatt sida är den ekvivalenta ljudnivån som mest 50 dBA.

För att klara riktvärdet om 50 dBA ekvivalent ljudnivå för uteplats vid fasaderna på byggnadens altan behövs bullerdämpande åtgärder. Detta i form av bullerplank eller bullervall 1,2 högt ovan mark. Maximal ljudnivå om 70 dBA klaras vid alla fasader utan bullerskydd.

För övriga fasader uppnås riktvärdet på ekvivalent ljudnivå för uteplats vid 1,5 m ovan mark längs med den markerade fasaden i utredningen. För övriga delar av fasaden kan bullerplank i direkt anslutning till uteplatsen sänka ljudnivån.



Figur 9. Röd linje: Bulleråtgärder behövs för att klara riktvärdet. Grön linje: Klarar riktvärdet för ekvivalent ljudnivå.



Figur 10. Grön linje: Klarar riktvärdet för ekvivalent ljudnivå.

5. PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Denna detaljplan medger enbart ändrad och utökad användning av byggnadens ändamål. Förutom centrumändamål, handel och kontor tillåts nu även bostäder. Detaljplanen genererar inte något ytterligare behov av offentlig service i området.

Parkering och angöring

Behovet av fordonsparkering och cykelparkering ska lösas inom kvartersmarken av fastighetsägaren. Fordonsparkeringen är belägen i planområdets norra del. Antalet parkeringsplatser ska följa kommunens parkeringsnorm från 2017, vilket rekommenderar 1 parkeringsplats per lägenhet i flerbostadshus. Detta innebär ungefär minst 10 parkeringsplatser. Intilliggande fastighet Skene 61:2 har servitut på fem parkeringsplatser, vilket gör att sammanlagt krävs ungefär 15 parkeringsplatser. Tingshuset har tidigare använts som socialkontor av Marks kommun och i samband med den användningen utökades parkeringskapaciteten till 35 parkeringsplatser. Detta gör att parkeringsytan är väl tilltagen och att parkeringsplatser inte torde vara ett problem.

6. TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten- och avlopp (VA) finns till fastigheten och försörjs via ledning från Tingsvägen.

Dagvatten

Området är redan utrustat med kommunalt dagvattensystem, som används idag. Området avses fortsatt vara kopplat till kommunalt dagvattensystem. Kommunen uppmanar övergripande att mark anläggs med grönytor eller genomsläppliga material för att skapa viss fördröjning och infiltration av dagvatten.

Energiförsörjning

Uppvärmning bör ske med hänsyn till ett ekologiskt hållbart samhälle och med förnyelsebara energikällor. Energisnål byggnation och energibesparande installationer såsom timers på ljus och portar samt återföring av ventilationsvärme förordas.

Markreservat för underjordiska ledningar, u-område

Fjärrvärmeanslutning till Tingshuset finns på fastigheten. Ledningarnas läge säkras genom en planbestämmelse (u-område) i detaljplanen.

Bredband/Internet

Till fastigheten finns fiberanslutning som tillhandahålls av Marks Kraftvärme AB. En överenskommelse om ledningsdragning finns mellan Marks energi, Skene 61:3 och grannfastigheten Skene 20:1.

7. MILJÖKONSEKVENSER

Behovsbedömning Miljöbedömning

En miljöbedömning enligt Plan- och bygglagen (PBL) har inte bedömts som nödvändig i den aktuella detaljplanen. En strategisk miljöbedömning ska upprättas när detaljplaneförslaget innebär betydande påverkan på miljön. En behovsbedömning görs av kommunen, som beslutsmyndighet. Kommunen bedömer att planförslaget inte utgör en betydande miljöpåverkan, med anledning av följande utgångsförutsättningar:

- Planen omfattas inte av ett Natura 2000-område.
- Planen medger inte sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till MKB-förordningen SFS 2005:356.
- Planen är liten med endast lokal omgivningspåverkan och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.
- Verksamheter som enligt planförslaget tillåts kommer inte att medföra att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.
- Länsstyrelsen har vid möte den 2015-04-27 medgivit att detaljplanen inte kommer att innebära någon betydande miljöpåverkan.

8. GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Genomförandebeskrivningen ska också redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan utan ska fungera som vägledning för att uppnå detaljplanens syfte. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankarta och planbestämmelser.

Organisatoriska frågor

Innan samrådet prövades planen med förenklat förfarande. Efter inkommande synpunkter behöver därför planprocessen övergå till standardförfarande. Samrådet genomfördes under andra kvartalet 2016 och detaljplanen bör kunna antas under tredje kvartalet 2024.

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet. Om detaljplanen inte godkänns i samrådet kommer planförfarandet automatiskt att övergå till standardförfarande med ett granskningsskede vilket fördröjer tidplanen.

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga och göra ändringar i enlighet med planen. Detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för eventuell skada som detta medför.

Detaljplanen antas i bygg- och miljönämnden.

Exploatören är ägare av detaljplaneområdet som utgör fastigheten Skene 61:3. Någon allmän plats finns inte i planen. Detaljplanen medför ingen ytterligare byggnation. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Förbindelsepunkt för kommunalt vatten och avlopp finns i fastighetsgräns. Det är exploatörens ansvar att fastigheten är ansluten till el, tele, fiber och fjärrvärme.

Fastighetsrättsliga frågor, fastighetsbildning

Fastighetsindelningen följer detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar är nödvändiga eftersom planen bara omfattar en fastighet.

Servitut och Ledningsrätt

Servitut finns för fjärrvärmeledningar och fem parkeringsplatser. Parkeringsplatser finns för intilliggande fastighet Skene 61:2 i planområdets norra del.

Markägförhållanden

Exploatören är ägare av detaljplaneområdet som utgörs av Skene 61:3.

Ansvarsfördelning

I planen finns inget område som utgörs av allmän plats. Exploatören är ansvarig för byggnationen inom kvartersmark i planen. Det är exploatörens ansvar att fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet samt el, tele och eventuell fiber.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan exploatören och Marks kommun, vilket bland annat reglerar kostnaderna för planarbetet och planavgift.

Tekniska frågor

Gator

Utfart sker på befintlig utfart mot kommunal väg.

Parkering

Parkeringsbehovet löses inom planområdet för bil och cykel och är anlagd inom kvartersmark.

Vatten-, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten. Dagvatten kopplas till befintligt kommunalt dagvattensystem. Exploatören svarar för drift och underhåll av vatten, avloppsledningar fram till kommunens nät.

El, tele, opto och fjärrvärme

Bebyggelsen är ansluten till befintliga nät.

Ekonomiska frågor

Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan Marks kommun och exploatören. Avtalet reglerar ansvar för arbete och kostnader mellan parterna i samband med upprättandet av detaljplanen. Planavgiften är beräknad enligt gällande taxa och faktureras i enlighet med planavtalet. Exploatören får inkomster till följd av möjlighet att bedriva uthyrning av bostäder och lokaler. Exploatören får kostnader till följd av detaljplanearbetet enligt ovan.