



Detaljplan för

SKENE 61:3, Tingshuset, Skene

Marks kommun, Västra Götalands län

Plan- och genomförandebeskrivning

Upprättad datum 2016-07-12

Reviderat datum: 2024-01-02

Planarkitekt, Stefan Bobovac
Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

3. DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	5
4. FÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
5. PLANFÖRSLAG	14
6. TEKNISK FÖRSÖRJNING	15
7. MILJÖKONSEKVENSER	16

Inledning

Fastighet Skene 61:3 är lokaliserad i ett bostadsområde i Viskadalen cirka 500 meter nordväst om centrala Skene. Området ligger på en höjd och erbjuder ett vackert och trivsamt levande kultur- och arkitekturhistorisk miljö. Skene är en äldre före detta marknads- och tingsplats och själva fastigheten har anor från början från runt slutet av 1800-talet med 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:

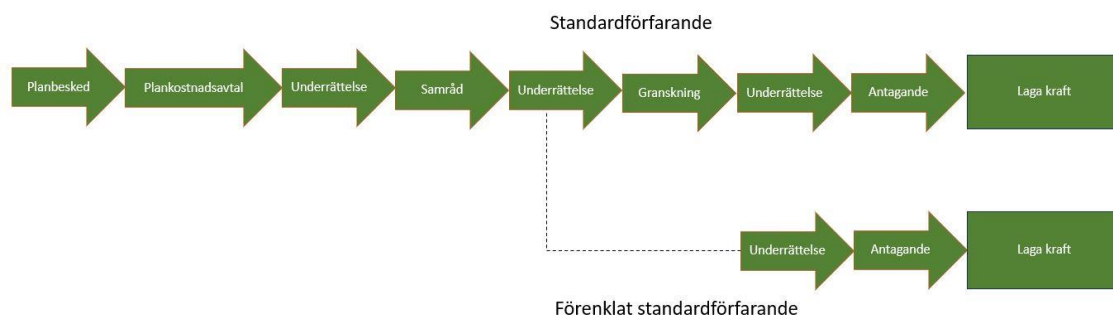
- Plankarta med bestämmelser i skala 1:500 och orienteringskarta
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Översiktlig riskutredning Marks kommun, utfärdad av COWI juni 2021.
- Riskutredning för farligt gods för Skene 61:3, utfärdad av Bengt Dahlgren, reviderad mars 2017.
- Trafikbulerutredning, utfärdad 2023-11-15 av Trivector AB.

Övriga handlingar:

- Grundkarta i skala 1:1 000, upprättad år 2023 av Fadi Aburashid, Marks kommun.
- Fastighetsförteckning upprättad 2023–12–19 av SWECO Falkenberg.
- Stadsbyggnadskontoret, 1997. *Översiktsplan för Göteborg fördjupad för sektorn Transporter av Farligt gods*, Göteborg: u.n.

2. Förfarande

Dåvarande nämnd, plan- och byggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked 2015-04-09 efter ansökan från fastighetsägare om en ny detaljplan för Skene 61:3, Tingshuset. Arbetet bedrevs inledningsvis enligt Plan- och bygglagens regler för begränsat förfarande. Plan- och byggnadsnämnden beslutade även om samråd 2016-09-02. Efter inkommande synpunkter under samrådstiden har det växlat från ett begränsat förfarande till standardförfarande. Planprocessen regleras i 5 kap. plan och bygglag (2010:900) enligt följande steg:



Figur 1: Detaljplaneprocessen

Uppdrag

Fastighetsägaren har ansökt om planbesked för Skene 61:3 i syfte att kunna använda fastigheten för bostadsändamål. Detta innebär att en ny detaljplan behöver tas fram som tillåter detta. I den befintliga detaljplanen blir den nuvarande användningen planstridig mot gällande detaljplan.

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 ut på granskning. Förslag till handlingar upprättas. Myndigheter, sakägare, kommunala instanser ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Granskningsutlåtande

Inkomna synpunkter sammanställs på samma sätt som i samrådsredogörelsen men nu kallas detta för granskningsutlåtande. 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 förutsatt att ingen överklagar antagandet av detaljplanen.

2.1 Detaljplaneprocessen

En planbeskrivning skall underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen skall också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen skall skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen juridisk rättsverkan.

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Normalt sett finns det möjligheter att lämna synpunkter i både ett samråds- och granskningsskedet. Denna plan har inför samråd prövas med tillämpning av begränsat standardförfarande enligt Plan- och bygglag (2010:900). Under utställningen av samrådsförslaget kom det fram erinringar som gjorde att detaljplanen behöver revideras och således behöver förfarandet ändras och därför införs en granskningsfas som gör att detaljplanen övergår till ett standardförfarande. Det innebär att samtliga sakägare får möjlighet att lämna synpunkter igen på ett reviderat förslag och därmed förlängs tiden fram till antagande.

3. DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Denna detaljplan syftar huvudsakligen på att möjliggöra att befintlig byggnad inom fastigheten tillåts användas för bostadsändamål utöver centrumändamål. Planens syfte är också att säkerställa de kulturhistoriska värden som på plats, både vad gäller byggnader och i dess omgivning.

3.1 Plandata

Planområdet består av fastigheten Skene 61:3 som är i privat ägo. Planområdet är beläget i centrala Skene, norr om väg 156. Planområdets storlek är i sin helhet cirka 5 500 m².

3.2 Tidigare ställningstaganden

3.2.1 Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

3.2.2 Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

3.2.3 Översiktlig planering

För området gäller riktlinjer från den fördjupade delen av översiktsplanen FÖP Kinna Skene Örby. I denna är fastigheten utpekad för service och verksamhet med liten områdespåverkan. Fastigheten är utpekad som värdefull kulturmiljö. För Skene bidrar området till att stärka möjligheterna för ökad attraktivitet och boendemöjligheter.



Figur 2: Planområdet

3.2.4 Kommunala program

Idag gäller riktlinjer för bostadsförsörjningen med målbild om en befolkningstillväxt i kommunen till år 2030. Bostadsförsörjningsprogrammet delar in kommunen i kommundelar där planområdet ingår i centrala Mark. Dagens prognos är att befolkningstillväxten är idag 0,85% per år för centrala Mark medan tillväxt i kommunen som helhet är 0,55% per år. Det största bebyggelsetrycket i kommunen är i centralorten och i nordöstra Mark, vilket ses som positivt för kommunen som helhet. En ny detaljplan bidrar till att uppnå det satta befolkningsmålet till 2030.

3.2.5 Detaljplaner

Planområdet omfattas idag av gällande detaljplan *Område kring Tingsvägen, Aktnr: 1563–1055* daterad 1992-12-17. Gällande användning för planområdet är C – centrum, för kontor, klubblokal och samlingslokal. I planen anges skyddsbestämmelser på grund av den omgivande miljöns kulturhistoriska värde.

Förutom ovan nämnd plan omfattas kringliggande områden av två detaljplaner:

- *Del av Skene 61:2*, laga kraftvunnen 2000-07-13 vars huvudsakliga syfte var att inreda befintlig byggnad för 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 år 1970 som sammanväxt med Kinna och Örby. Skene är därför en del av kommunens centralort. Området kring tingshuset domineras både av flerfamiljshus och enfamiljshus i form av villabebyggelse med kulturhistoriska värden. I Skene och från planområdet finns det god närhet till service i form av butiker, skolor, sport- och fritidsanläggningar, samt sjukvård och apotek. År 2000 togs en ny detaljplan fram norr om Tingshuset (Skene 61:2). Fastighetens ändamål ändrades till bostad för att möjliggöra inredning av gruppboende i befintlig vinkelbyggnad. Likaså finns servitut för befintliga fjärrvärmeledningar och optofiber för Skene 61:3 som belastar intilliggande fastighet Skene 61:2.

4.1 Mark och vegetation

Fastighet Skene 61:3 domineras av det monumentala tingshuset. I övrigt består fastigheten till stor del av grönyta med parkeringsplatser i dess norra del. Grönytorna ger goda möjligheter för lek, närhet till naturen och infiltration av dagvatten. Närmaste kommunala lekplats finns vid Sandhemsgatan och den nås enklast via Bergkullavägen.

Fastigheten är belägen ca +70 meter över havsnivån. Drygt 100 meter i östlig riktning från planområdet ligger Galgbacken (se avsnittet *fornlämningar*), ett naturområde som enklast nås norrifrån via Bergkullavägen, alternativt söder ifrån via Varbergsvägen. I planområdets östra del finns en allé som skyddas av det allmänna biotopskyddet.

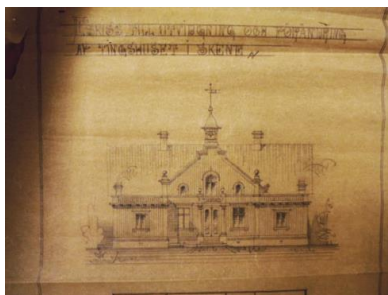


Figur 3: Galgbackens naturområde och planområdet

4.2 Arkitektoniska och kulturhistoriska kvaliteter



Figur 4: Lars Kellman.



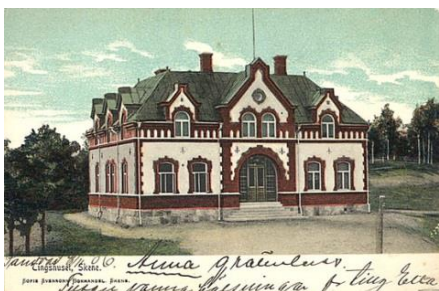
Figur 5: Tidig skiss av tingshuset.

Enligt Linda Lökvist f.d. Kommunantikvarie är det oklart exakt när tingshuset är uppfört då det inte är fastställt. Vykort poststämplat år 1901 visar att huset då stod färdigt, i sitt originalutförande. Det kan då ha varit uppfört några år. Enligt Riksantikvarieämbetet är Tingshuset uppfört 1901.¹ 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 3) föddes år 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. År 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), 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, resultatet

¹ <https://bebyggelseregistret.raa.se/bbr2/byggnad/visaHistorik.raa?byggnadId=21400000697077&page=historik>



Figur 6: Tingshuset i originalutförande.



Figur 7: Tingshuset 1955, med flyglar.

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

Fastigheten hade tidigare utöver tingshuset också ett ankhus med tillhörande ankdamms samt en vagnbod/dass. Ankhuset är idag borta men ankdammen och vagnboden/dasset finns kvar.

Tingshuset och dess omgivande miljö är kulturhistoriskt värdefull och kommer därför även i fortsättningen att regleras med höjdsättningar och skyddsbestämmelser i detaljplanen utifrån den befintliga bebyggelsen för att skydda dess karaktär.²

Enligt representant från Skene- Örby hembygdsförening användes en annan byggnad förut som tingshus i Skene. Detta var innan det nyare tingshuset uppfördes inom Skene 61:3. Det äldre tingshuset låg bara ett stenkast i söder från Skene 61:3. Tingshuset inom Skene 61:3 användes sedan mellan början av 1900-talet fram till år 1970.

² Älvsborgs läns museiförening. (1976). *Kulturhistorisk utredning 12, Marks kommun etapp 1, Häggåns dalgång*. Sida 95.

4.3 Fornlämningar

Det finns inga fornlämningar inom fastigheten. Dock finns en vägvisaresten inmurad i ett staket på den närliggande fastigheten Skene 52:1. På en höjd cirka 150 meter öster om planområdet finns den så kallade Galgbacken som består av skyddade fornlämningar som knyter an till tingshusets historiska placering, en hällkista och rester av en äldre avrättningsplats.

4.4 Service

Serviceutbudet i Skene är ett av de största i kommunen med handel, skolor, offentlig service, sjukvård och aktiviteter inom en kilometers avstånd. Närmaste grundskola med bibliotek och kulturhus finns ca 400 meter i sydlig riktning.

4.5 Vägar och trafik

4.5.1 Biltrafik

Planområdet nås med bil från Tingsvägen som ansluts från länsväg 156. Befintlig infart nyttjas och det är inte aktuell med nya infarter till området. Tingsvägen är en drygt 200 meter lång lokalgata som ansluter till Kvarnvägen, Hedegärdesvägen och Bergkullavägen. Kommunen är idag väghållare för denna.

4.5.2 Kollektivtrafik

Planområdet ligger i närheten till två busshållplatser; Varbergsvägen 72 och Gästgivargården. Det går att ta sig med buss i riktning mot Göteborg, Skene, Kinna och Borås från dessa hållplatser. Avståndet från planområdet till busshållplatserna är cirka 150 meter respektive cirka 250 meter.

4.5.3 Gång- och cykelvägar

Planområdet ligger inom centralortens gång- och cykelbanenät (GC-nät). Det finns goda förbindelser mellan Tingshuset vidare mot centrala Skene, Kinna och Örby. På platser där separerat GC-väg saknas, delas gaturummet med andra fordon.

4.6 Risker och störningar

4.6.1 Farligt gods

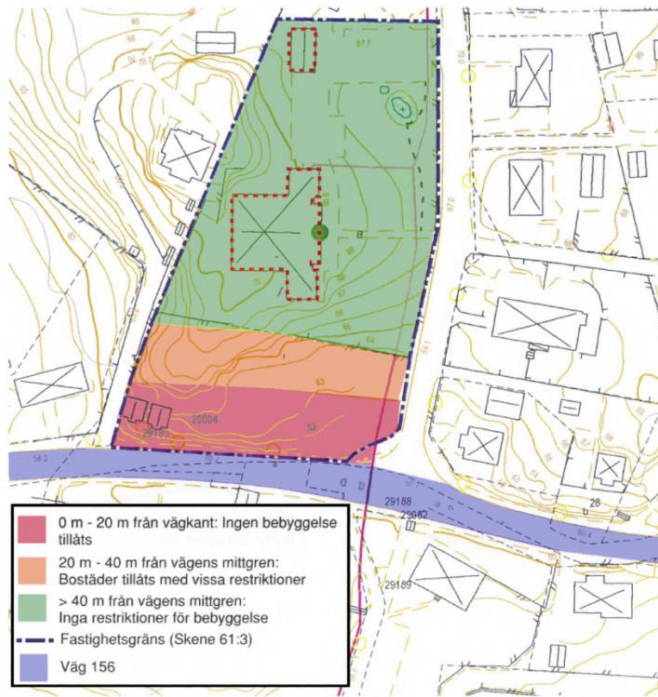
Väg 156 är utpekad som prioriterad led för farligt gods. Farligt gods innebär att ämnen och föremål som på grund av sina kemiska eller fysikaliska egenskaper kan orsaka skador på liv, hälsa, miljö eller egendom vid transport. Detta kan delas in i olika klasser beroende av dess farliga egenskaper. Farligt gods kan till exempel ha explosiva, brandfarliga, giftiga, radioaktiva eller frätande egenskaper.

Transport av farligt gods sker på väg och järnväg i hela landet. Vid transport hanteras godset enligt europeiska föreskrifter. För vägtransport gäller föreskrifterna om ADR³. Dessa föreskrifter beskriver bland annat ansvarsförhållanden, hur godset ska förpackas, vilket gods som kan samlas och hur godset ska märkas.

³ ADR är europeiska föreskrifter för transport av farligt gods på landsväg. Den svenska versionen av regelverket heter MSBFS 2022:3 om transport av farligt gods på väg och i terräng (ADR-S 2023).

4.6.2 Riskbedömning

Tingshuset ligger på en höjd i förhållande till Varbergsvägen. En riskbedömning har utförts *Riskbedömning farligt gods Skene 61:3* framtagen av Bengt Dahlgren AB 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" från år 2017 utförd av Bengt Dahlgren AB.

Riskbedömningen visar att inga åtgärder krävs för att använda befintliga byggnad som bostadshus. Först vid ett avstånd mellan 20 - 40 meter från vägens mitt anser utredningen att det bör ställas krav på att byggnader förses med obrännbar fasad och att friskluftsintag placeras i fasad som vetter bort från väg 156, alternativt mer än 40 meter från vägens mittgren. Vid avstånd större än 40 meter från vägens mittgren skall inga begränsningar föreligga.

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 riskhantering och olika skyddsavstånd för samhällsutvecklingen gällande transport av farligt gods. 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.

Utifrån riskbedömningen räknas Skene 61:3 (Tingshuset) som *känslig verksamhet* inom kategorin för flerbostadshus. Fastigheten uppfyller det rekommenderade skyddsavståndet på 45 meter utifrån den nuvarande hastighetsbegränsning. Mellan Tingshusets fasad och Varbergsvägen är avståndet cirka 50 meter.

4.7 Geotekniska förhållanden

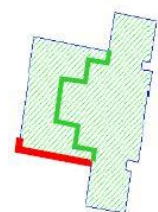
Jordartskartan från SGU visar att Tingshuset är lagd på glacial lera som har en hög vattenhållande förmåga och en hög halt av växtnäringsämnen. Den glaciala leran angränsar till områden med urberg och glaciär sand. Bedömningen har kommit fram till att det inte krävs någon ytterligare geoteknisk utredning av förhållandena på platsen då detaljplanen endast möjliggör boende i befintlig byggnad. I övrigt omfattas fastigheten inte av skredrisk.

4.8 Radon

Planområdet ligger inom normal radonmark.

4.9 Buller

Kommunen har under år 2023 beställt en trafikbullerutredning efter yttranden från samrådet. Trafikbullerutredningen utgår från generering av buller från väg 156 som är en statlig väg. Hastighetsbegränsningen i dagsläget är 50 km/h och senaste prognos vad gäller trafikmängd är från år 2021 till år 2040 med en Årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på 9409 samtliga fordon per dygn under år 2021. Utredningen visar på att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå om 60 dBA och 65 dBA för bostäder klaras vid alla fasader på byggnaden. Den högsta ekvivalenta ljudnivån beräknas uppnås till 57 dBA för år 2021 och 58 dBA för år 2040 vid den södra delen av byggnaden mot statlig väg. På motsatt sida, norr om byggnaden, är den ekvivalenta ljudnivån som mest 50 dBA.



Figur 10: Rekommenderat bullerskydd 1,2m högt för att klara riktlinjerna för uteplats, se rött.



Figur 11: Riktlinjerna för buller för uteplats uppnås +1,5 m högt längs med altanen, se grönt.

Riktvärdena för uteplatser och balkonger är 50 dBA i ekvivalent ljudnivå och maximalt 70 dBA. För att klara riktvärdet om ekvivalent ljudnivå för uteplats har fastigheten olika möjligheter för detta. Enligt trafikbullerutredningen framgår ett förslag att sätta upp skydd mot buller i direkt anslutning till altanen för bullerdämpande åtgärder där ekvivalent ljudnivå för uteplats inte uppnås, alternativt att en gemensam uteplats som utgör en tyst sida anordnas exempelvis på markplan norr om byggnaden.

Den maximalt tillåtna bullernivån om 70 dBA klaras vid alla fasader utan bullerskydd.

5. PLANFÖRSLAG

5.1 Bebyggelse

En ny detaljplan medger enbart ett tillägg av användningsbestämmelser för byggnadens ändamål, utöver centrumändamål tillåts nu även bostäder. Detaljplanen genererar inte något ytterligare behov av offentlig service i området.

5.2 Parkering och angöring

Behovet av parkering avses lösas inom kvartersmark av fastighetsägaren. Cykelparkering för den planerade användningens behov upprättas även inom kvartersmark. Parkeringen är belägen i planområdets norra del. Antalet parkeringsplatser skall följa kommunens parkeringsnorm från 2020 som visar på 1st plats/lägenhet i flerbostadshus, vilket innebär minst 8-10st parkeringsplatser. Intilliggande fastighet Skene 61:2 har servitut på 5st parkeringsplatser vilket gör att sammantaget för de båda fastigheterna krävs minst 12st parkeringsplatser. Tingshuset har under en tid även använts som socialkontor av Marks kommun och i samband med den användningen utökades parkeringskapaciteten till 35st platser. Detta gör att parkeringsytan är väl tilltagen och att uppnå 12st parkeringsplatser ses inte vara ett problem.

5.3 Prickmark

På grund av den kulturhistoriska miljön tillåts inte utökade byggrätter. Den kulturhistoriska miljön ska bevaras och skyddas därför med prickmark i plankartan.

6. TEKNISK FÖRSÖRJNING

6.1 Vatten och avlopp

Kommunalt vatten- och avlopp finns till fastigheten som försörjs genom Tingsvägen.

6.2 Avfall

Anläggningar för avfallshantering ska följa Marks kommuns föreskrifter och policy för avfallshantering. Fastighetsägaren ansvarar för att anlägga avfallsutrymmen i enlighet med Marks kommuns föreskrifter om avfallshantering och den nya förpackningsordningen (SFS 2022:1274). Det är viktigt att tillgängligheten för hantering och utrymme för avfall planeras på ett sådant sätt att en sopbil inte behöver backa.

6.3 Dagvatten

Kommunalt dagvattensystem finns utbyggt i området och används idag. Området avses fortsatt vara kopplat till kommunalt dagvattensystem. Det är fortsatt positivt att bevara grönytor eller att anläggningar sker med genomsläppliga material för att skapa viss fördröjning och infiltration av dagvatten.

6.4 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. Fjärrvärmeanslutning finns till fastigheten.

6.5 Bredband / Internet

Fastigheten är ansluten till bredband genom fiber.

6.6 Markreservat för underjordiska ledningar, u-område

Mark reserveras för underjordiska ledningar i detaljplanen genom u-område i plankartan. Det finns ett generellt behov för åtkomst av ledningar, vilket säkras genom ett u-område som är tre meter brett på vardera sida om ledningens centrum.

7. MILJÖKONSEKVENSER

7.1 Behov av miljöbedömning

En miljöbedömning enligt Plan- och bygglagen har inte bedömts som nödvändig i den aktuella detaljplanen. En 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 Natura 2000-områden.
- 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.

8.1 Organisatoriska frågor

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

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet.

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 fastigheten. Allmän plats finns inte i detaljplanen. Detaljplanen medför ingen ytterligare byggnation. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp och förbindelsepunkt för kommunalt vatten och avlopp finns i fastighetsgränsen. Det är exploatörens ansvar att se till att fastigheten är ansluten till el, tele, fiber och fjärrvärme.

8.2 Fastighetsrättsliga frågor, fastighetsbildning

Fastighetsindelningen följer detaljplanen.

8.3 Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar är nödvändiga eftersom planen bara omfattar en fastighet.

8.4 Servitut och Ledningsrätt

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

8.5 Markägoförhållanden

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

8.6 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.

8.7 Avtal

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

8.8 Gator

Utfart sker på befintlig utfart mot kommunal väg.

8.9 Parkering

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

8.10 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.

8.11 El, tele, opto och fjärrvärme

Bebyggelsen är ansluten till befintliga nät.

8.12 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.