



Detaljplan för

Skene 61:3, Tingshuset

Skene, Marks kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad datum 2016-07-12

Planarkitekt, Anna Häggson

Bygg och miljökontoret, Marks kommun

Planhandlingar:

Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta med bestämmelser i skala 1:500.

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning. (Detta dokument)

Övriga handlingar:

Grundkarta i skala 1:1 000, upprättad 2015 av Lars Kjellgren, Marks kommun.

Fastighetsförteckning upprättad 2016-01-25, uppdaterad 2016-05-13 av Johan Friman, Lantmäteriet.

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	1
Inledning.....	4
Detaljplaneprosesen	4
Information	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Planbesked	6
Förutsättningar	6
Mark och vegetation	6
Arkitektoniska och kulturhistoriska kvaliteter	7
Fornlämningar	8
Service	8
Vägar och trafik	8
Risker och störningar.....	9
Geotekniska förhållanden	10
Radon	10
Buller	10
Förslag	11
Bebyggelseområden.....	11
Parkering och angöring	11
Teknisk försörjning	11
Vatten och avlopp	11
Dagvatten	11
Energiförsörjning	11
Bredband/Internet	11
Miljökonsekvenser	12
Behovsbedömning Miljöbedömning	12
Genomförandebeskrivning	13
Organisatoriska frågor.....	13
Fastighetsrättsliga frågor, fastighetsbildning	13
Gemensamhetsanläggningar.....	13
Servitut och Ledningsrätt	13
Markägoförhållanden.....	14
Ansvarsfördelning	14
Avtal	14
Ekonomiska frågor.....	14

Inledning

Fastigheten Skene 61:3, tingshuset, ligger i Viskadalen cirka fem kilometer sydväst om centrala Kinna. Det f.d. tingshuset i sin tur ligger centralt på en höjd i Skene och erbjuder ett vackert och trivsamt boende i en levande kultur- och arkitekturhistorisk miljö. Skene är en gammal marknads- och tingsplats och fastigheten har gamla anor med tydlig anknytning till den närliggande galgabacken. För Skene gäller riktlinjer från fördjupad översiktsplan – FÖP Kinna, Skene, Örby som vann laga kraft 2012-09-18.

Detaljplanprocessen

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 rättsverkan.

Detaljplanarbetet är indelat i flera skeden. Normalt sett finns det möjligheter att lämna synpunkter i både ett samråds- och granskningsskedet. Denna plan prövas dock med **begränsat standardförfarande** enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Det innebär att granskningsskedet utgår och att samtliga sakägare måste godkänna planen i samrådsskedet. Om detaljplanen inte godkänns i samrådet kommer planförfarandet automatiskt att övergå till standardförfarande med ett tillkommande granskningsskede och därmed förlängs tiden fram till antagande.



Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Marks kommuns hemsida:

<http://www.mark.se/bygga-och-bo/samhallsplanering/>

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Bygg- och miljökontoret, adress: Mor Kerstins väg 13, 511 80 Kinna.

För ytterligare information om planförslaget, var vänlig kontakta:

Anna Häggson, Byggenheten, telefon 0320 217197 e-post: anna.haggson@mark.se

Planens syfte och huvuddrag

Denna detaljplan syftar huvudsakligen till att i befintlig byggnad tillåta bostäder utöver tidigare centrumändamål. Planens syfte är också att säkerställa de kulturhistoriska värden som finns på fastigheten, både vad gäller byggnader och i dess 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 5 500 m². Läget är centralt i Skene.

Fastigheten Skene 61:3 ägs av en privat markägare.

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. Fastigheten är i den fördjupade översiktsplanen utpekad för service och verksamhet med liten områdespåverkan samt att området ingår i en värdefull kulturmiljö. För Skene gäller generellt att en utveckling som en attraktiv del av tätorten är önskvärd.

Kommunala program m.m.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen är under framtagande inom kommunen, men det finns inget aktuellt sådant program.

Detaljplaner

Planområdet omfattas idag av en gällande detaljplan daterad 1992-12-17. Gällande användning för planområdet är C – centrum, gällande för kontor, klubblokal, samlingslokal. I planen anges även skyddsbestämmelser för den aktuella byggnaden på grund av dess höga kulturhistoriska värde.

Förutom ovan nämnd plan omfattas det omkringliggande området av två detaljplaner:



Figur 1: Planområdets (markerat med rött)

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.

Planbesked

Positivt planbesked meddelades av Plan- och byggnadsnämnden 2015-02-25 § 23.

Förutsättningar

Skene räknas sedan 1970 som sammanväxt med Kinna (och Örby) och därmed som en del av kommunens centralort. Området kring tingshuset domineras av enfamiljshus, främst i form av villor. Planområdet har god närhet till service i form av butiker, skolor, sport- och fritidsanläggningar, samt sjukvård och apotek. År 2000 togs en ny detaljplan fram i norra delen av Tingshusfastigheten (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 som belastar Skene 61:2.

Mark och vegetation

Fastigheten domineras av det monumentala tingshuset. I övrigt består fastigheten till större delen av grönta med en parkeringsplats i fastighetens norra del. Gröntorna på fastigheten ger goda möjligheter för lek. Närmsta kommunala lekplats finns vid Sandhemsgatan och den nås enklast via Bergkullavägen.

Fastigheten ligger centralt i Skene och tingshuset är beläget på en höjd. 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 fågelvägen österut från planområdet ligger galgabacken (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 detaljplanlagt för industri.



Figur 2: Galgabackens naturområde

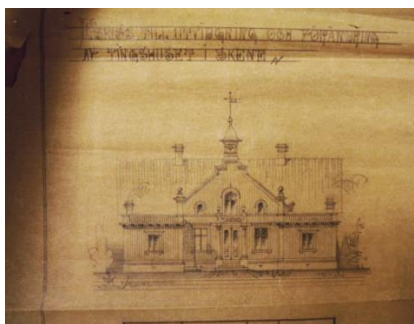
Arkitektoniska och kulturhistoriska kvaliteter



Figur 3: Lars Kellman

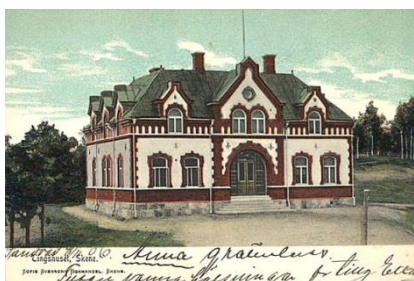
Exakt när tingshuset är uppfört är inte fastställt. Vykort poststämplat 1901 visar att huset då stod färdigt, i sitt originalutförande. Det kan då ha varit uppfört några år. Vykortet ger också en indikation på vem som är ansvarig arkitekt då "Lugnås" står nedtecknat. Lugnås är en mindre ort utanför Mariestad där en arkitekt vid namn Lars Kellman (figur 3) föddes 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.



Figur 4: Tidig skiss av tingshuset

Att tingshuset fick den utformning som den har idag var enligt skisser inte alltid givet (se figur 4), 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 5. Tingshuset har byggts till i omgångar. 1956 byggdes flyglar till, se figur 6, och det är detta hus som, med ytterligare en tillbyggnad, finns på fastighetens västra sida idag.



Figur 5: Tingshusets originalutformning

Den ursprungliga entréfasaden mot öster har bibehållits bortsett från utbytta fönster och dörrar. Även den ursprungliga vagnsboden är kvar i gott skick. Trädgården kring byggnaden bidrar till byggnadens monumentalitet.



Figur 6: Tingshuset 1955, med flyglar

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

Fastigheten berörs inte direkt av några fornlämningar. Dock finns en vägvisaresten inmurad i ett staket på den närliggande fastigheten Skene 52:1. På höjden cirka 150 meter öster om planområdet, på galgabacken, finns skyddade fornlämningar som knyter an till tingshusets historiska placering, en hällkista och rester av en avrättningsplats.

Service

I Skene finns ett stort urval av offentlig service, både när det gäller skola, vård och omsorg. Närmaste förskola ligger cirka 450 meter från planområdet. Grundskola med bibliotek och kulturhus finns 400 meter bort. Sjukhus, vårdcentral och dagligvarubutiker finns inom en kilometers avstånd. Genom Skene centrum går riksväg 156 och längs denna finns till största delen den kommersiella servicen i Skene. Det finns ett utbud av bland annat bagerier, restauranger, frisörer, klädaffärer och övrig handel exempelvis andrahandsförsäljning samt zoobutik och flera närservicebutiker.

Vägar och trafik

Biltrafik

Planområdet nås med bil från Tingsvägen som ansluts från länsväg 156. Befintlig infart nyttjas, inga nya gator är aktuella. Tingsvägen är en drygt 200 meter lång lokalgata som ansluter till Kvarnvägen, Hedegärdesvägen och Bergkullavägen. Vaghållare för dessa vägar är Marks kommun.

Länsväg 156:s sträckning går mellan Härryda och Norra Unneryd 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.

Förbi planområdet är hastigheten på vägen begränsad till 50 km/h. Trafikmängden uppmättes senast den 2013-01-01 och antalet fordon på vägen var då 8 740 bilar per årsmedeldygn (årsmedeldygnstrafik – ÅDT). Väg 156 trafikhalles av Trafikverket

Kollektivtrafik

Planområdet ligger nära två busshållplatser; Varbergsvägen 72 och Gästgivaregården. Från Varbergsvägen 72 går bussarna 330 (Kinna-Sätla-Göteborg), 331 (Kinna-Sätla-Hulta), 371 (Skene-Kinna-Öxabäck-Mjölback) och 372 (Skene-Kinna-Älekulla). Från hållplats Gästgivaregården går även bussarna 300 (Kinna-Göteborg), 440 (Horred-Skene-Kinna) och 442 (Tostared-Fotskäl-Kunskapens hus-Kinna). Avståndet från planområdet till busshållplatserna är cirka 150 meter respektive cirka 250 meter. De bussar som trafikerar sträckan till Göteborg; 300 och 330, går på vardagar under rusningstrafik 2-3 gånger i timman. Restiden är drygt en timma. Övriga linjer går två till tre gånger om dagen på vardagar. Samtliga linjer går mer sällan på helger.

Gång- och cykelvägar

Tingshuset ligger inom centralortens GC-nät. Där separerat GC-väg saknas, delas gaturummet med bilar. I närheten av tingshuset finns ingen separat GC-väg och är heller inte planerad. Det

går dock att cykla parallellt med väg 156 och Varbergsvägen på mindre lokalgator för att ta sig till Skene och Kinna centrum.

Risker och störningar

Farligt gods

Väg 156 är utpekad som prioriterad led för farligt gods. 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 bl.a. ansvarsförhållande, hur godset ska förpackas, vilket gods som kan samlastas och hur godset ska märkas.

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:

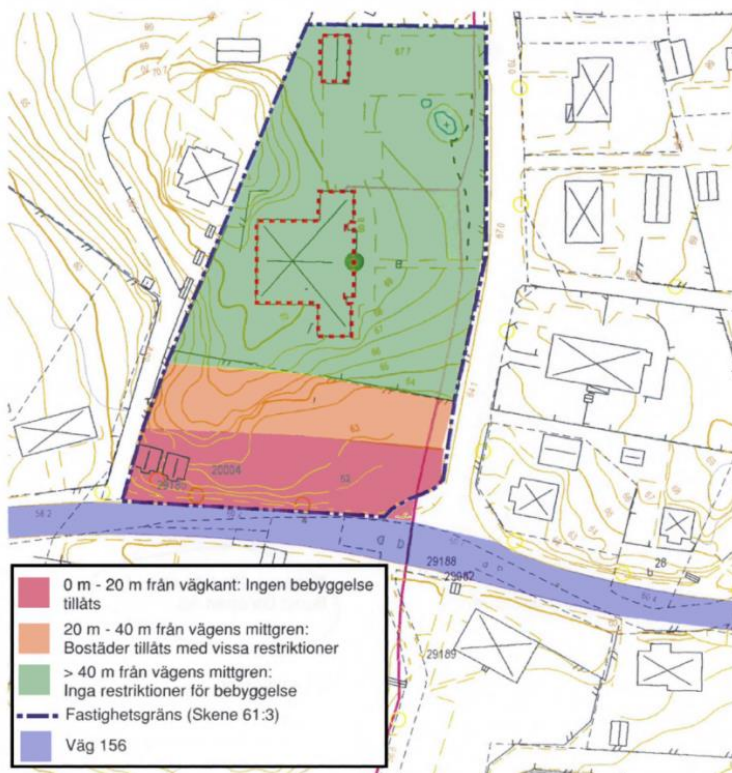
- Lag (2006:263) om transport av farligt gods
- Förordning (2006:311) om transport av farligt gods
- Föreskrifter för väg-, järnvägs-, sjö- och lufttransport av farligt gods

Riskbedömning

Avståndet mellan länsväg 156 och Tingshuset är 50 meter. Tingshuset ligger på en höjd i förhållande till vägen. En riskbedömning har gjorts för planområdet; ”Riskbedömning farligt gods Skene 61:3” framtagen av Bengt Dahlgren AB daterad 2014-04-06. Denna riskbedömning behandlar enbart akuta risker för personer och bortser från egendomsrisker, miljörisker och långsiktiga hälsorisker.

Riskbedömningen visar att inga åtgärder krävs för att använda befintliga byggnad som bostadshus. Först vid ett avstånd på mellan 20 och 40 meter från vägens mitt ställs krav på 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. Förbud mot bebyggelse förordas inom 20

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



meter från väggkant. Se figur 7.

Figur 7: Ur "Riskbedömning farligt gods Skene 61:3"

Geotekniska förhållanden

Jordartskartan från SGU visar att tingshuset ligger på glacial lera som har hög vattenhållande förmåga och en hög halt av växtnäringsämnen. Den glaciala leran angränsar till områden med urberg och glaciär sand. Bedömningen har gjorts att det inte krävs någon ytterligare geoteknisk utredning av förhållandena på platsen då planen endast medger boende i befintlig byggnad.

På fastigheten finns inga risker för skred.

Radon

Planområdet ligger inom normalradonmark.

Buller

Kommunens trafikbullerinventering från 2005 visar att fastigheten klarar men tangerar riktvärdet för ekvivalent bullernivå enligt Förordning (2015:216). Vid fasad för våning ett har 54 dBA uppmätts. Riktvärdet för maxnivå vid uteplats överskrider med 1 dBA (71 dBA). I detaljplanen föreslås därför ingen uteplats för social samvaro på grund av bullervärdena, däremot finns på fastigheten goda förutsättningar för lek och utevistelse på friytan som tomten utgör, som enligt 8 kap. 9 § PBL krävs. Planområdet ligger också i närheten av rekreationsområdet Galgbacken. Om uteplats anläggs bör detta göras där fastigheten är mindre bullerdrabbad, i närheten av ankdammen.

Förslag

Bebyggelse

Denna planändring medger enbart ändrad 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 parkering avses lösas inom kvartersmark av fastighetsägaren. Cykelparkering för den planerade användningens behov upprättas även den inom kvartersmark. Parkeringen är belägen i planområdets norra del. Antalet parkeringsplatser skall följa kommunens parkeringsnorm på 1,2 platser/bostad vilket innebär minst 12 parkeringsplatser. Intilliggande fastighet Skene 61:2 har servitut på 5 parkeringsplatser vilket gör att sammantaget för de båda fastigheterna krävs minst 17 parkeringsplatser. Tingshuset har tidigare använts som socialkontor av Marks kommun och i samband med den användningen utökades parkeringskapaciteten till 35 platser. Detta gör att parkeringsytan är väl tilltagen och att uppnå 17 parkeringsplatser inte torde vara ett problem.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten försörjs genom kommunalt vatten och avlopp i Tingsvägen.

Dagvatten

Kommunalt dagvattensystem finns utbyggt i området och används idag. Området avses fortsatt vara kopplat till kommunalt dagvattensystem. Kommunen uppmuntrar 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.

Fjärrvärmeanslutning till tingshuset finns på fastigheten. Ledningarnas lägen säkras genom u-områden i detaljplan.

Bredband/Internet

Till fastigheten finns befintlig fiberanslutning som idag tillhandahålls av Marks Kraftvärme AB.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning Miljöbedömning

En Miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen har inte bedömts erfordras 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 bedömer att planförslaget inte utgör en betydande miljöpåverkan, med anledning av följande utgångsförutsättningar:

- Natura 2000 berörs inte.
- 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

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

Planen prövas med begränsat standardförfarande vilket innebär att granskningsskedet utgår och att samtliga sakägare måste godkänna planen i samrådsskedet. Samråd genomförs under andra kvartalet 2016 och detaljplanen bör kunna antas under tredje kvartalet 2016.

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 av Plan och byggnämnden.

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 för 5 st. parkeringsplatser finns för intilliggande fastighet Skene 61:2 i planområdets norra del.

Markägoförhållanden

Exploatoören är ägare av detaljplaneområdet som utgör Skene 61:3.

Ansvarsfördelning

I planen finns ingen allmän plats. Exploatoören är ansvarig för byggnationen inom kvartersmark i planen. Det är exploatoörens ansvar att fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnetet samt el, tele och eventuell fiber.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan exploatoören och Marks kommun, vilket bl.a. 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. Exploatoören 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 exploatoören. 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. Exploatoören får inkomster till följd av möjlighet att bedriva uthyrning av bostäder och lokaler. Exploatoören får kostnader till följd av detaljplanearbetet enligt ovan.

Medverkande tjänstemän:

Planarkitekt, Anna Häggson.

Exploateringsingenjör, Lars Lindeberg