

Avskrift

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER

tillhörande förslag till byggnadsplan för

SÄTILA SAMHÄLLE

Sätila kommun

Älvsborgs län

§ 1.

BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING.

Mom. 1.Byggnadskvarter.

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.
- d) Med BR betecknat område får användas endast för sommarbostadsändamål.
- e) Med J betecknat område får användas endast för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder få dock anordnas i den utsträckning som fordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området.

Mom. 2.Specialområden.

- a) Med Tm betecknat område får användas endast för motortrafik och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med Ri betecknat område får endast användas för idrottsändamål och därmed samhörigt ändamål.
- c) Med K betecknat område får användas endast för kyrkligt ändamål och begravningsändamål.

§ 2.

MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS.

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3.

BYGGNADSSÄTT.

Å med F och BR betecknade områden skola huvudbyggnaderna uppföras fristående.

§ 4.

TOMTS STORLEK.

Inom F betecknat område får tomt icke givas mindre areal än 800 m². Då särskilda omständigheter därtill föranleda må mindre areal kunna medgivas.

§ 5.

DEL AV TOMT SOM FÅR BEBYGGAS OCH BYGGNADSYTA Å TOMT.

Mom. 1. Av tomt som omfattar med enbart B betecknat område får högst en fjärdedel bebyggas.

Mom 2. Å tomt som omfattar med BR betecknat område får huvudbyggnad

icke upptaga större areal än 60 m².

Mom. 3. I övrigt gälla beträffande byggnadsyta å tomt bestämmelserna i 97 § byggnadsstadgan.

§ 6.

VÅNINGSENTAL.

Mom. 1. Å med I eller II betecknat område får byggnad uppföras med respektive en eller två våningar.

Mom. 2. Å med v betecknat område får utöver angivet våningsantal vind inredas.

Mom. 3. Där våningsantal ej finnes angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnadshöjd möjliggöra. Vindsinredning få icke förekomma ovan ett plan beläget på den för byggnaden tillåtna största höjden.

§ 7.

BYGGNADS HÖJD.

Mom. 1. Å med I, Iv och II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3, 7, 4, 5 eller 6,5 meter.

Mom. 2. Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran angiver. Dock må för särskilt fall kunna medgivas den större höjd som påvisas vara erforderlig och som med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad samt i övrigt ur allmän synpunkt prövas lämplig.

Alingsås den 16 januari 1954.

Ib Frandsen
Ib Frandsen
Arkitekt MAA

Ewert Steiner
Ewert Steiner
Distriktslantmätare

Rätt avskrivet betyga:

Eduard Olsson Högst Bydby

BESKRIVNING TILL BYGGNADSPLAN FÖR SÄTILA SAMHÄLLE I SÄTILA SOCKEN
OCH KOMMUN SAMT ÄLVSBORGS LÄN.

I . Allmänna förutsättningar.

- Läge.** Sätila samhälle utgör tätbebyggelseområde vid sjön Lygnerns nordöstra ända.
- Natur.** Geologiskt utgör sjön Lygnern och dalgången från sjöns norra ända åt nordost en relativt trång förkastningsspricka i urberget.
- I dalgången framrinner Storån, avvattande delar av Björketorps, Hyssna och Sätila socknar. Storån utmynnar i Lygnern omedelbart väster om tätbebyggelseområdet. Dalgången är i hela sin bredd och utsträckning odlad. Bergsområdena å ömse sidor om dalen och om Lygnern äro skogbevuxna. Från sjöns nivå - cirka 15 meter över havet - höjer sig dalgången snabbt upp till 50-metersnivån, där större delen av Sätila nuvarande bebyggelse ligger. Stranden utgöres av sandstrand och är sedan lång tid tillbaka en tilltalande badplats. Badstranden markeras av ett smalare bälte av barrskog mot nordost och mot samhället. Från höjddpartiet vid den nuvarande bebyggelsen och särskilt vid Sätila kyrka bildar landskapet med de närmaste odlade partierna, stranden och de skogklädda höjderna omkring sjön ett djupt perspektiv av säregen skönhet.
- Näringsliv.** Sätila kommun, omfattande Sätila och Hyssna socknar, är en s.k. B-kommun, d.v.s. 50 - 75 % av befolkningen har sin huvudsakliga utkomst av jordbruk med binnärningar. Antalet invånare i storkommunen utgjorde 1 januari 1951 3514. Sätila samhälle utgör förvaltningscentrum inom kommunen, kulturellt centrum för socknen med kyrka, skola och lantbruksskola och handelscentrum för den närmast bygden. Ehuru samhället ej kan anses industrigaliserat spelar industrien dock en framträdande roll då det gäller sysselsättningen. Inom själva planområdet ligga sålunda två snickerifabriker, i omedelbara grannskapet av planområdet två textilindustrier och två smärre mekaniska verkstäder. Cirka 300 personer äro för närvarande bosatta inom tätbebyggelseområdet.
- Kommunikationer.** Från Sätila leda vägar mot Kinna via Hyssna, mot Fjärås och huvudvägen Malmö - Göteborg två vägar på ömse sidor om Lygnern samt mot Björlanda och vägen Skene - Göteborg två vägar å ömse sidor om Storåns dalgång. Vägarna trafikeras dagligen av bussar med förbindelser till Göteborg, Borås, Kungsbacka och Kinna.
- Bebyggelse.** Den nuvarande bebyggelsen är grupperad till tvenne områden, ett nordligt och högre beläget med kommunalkontor, affärer, bank och bostäder samt ett sydligt ned mot Lygnern beläget med industrier, bostäder, ålderdomshem och jordbruksbyggnader. Bebyggelseområdena åtskiljas av Prästgårdens jordbruksområde med kyrkoherdebostad, jordbruksbyggnader, kyrka och

skola.

Sanitär utrustning.

Vatten tages i regel från brunnar inom eller i omedelbar närhet av bostadshusen och uppfordras i regel genom hydroforanläggningar. En del fastigheter inom norra bebyggelseområdet betjäna sig av gemensamhetsbrunnar. Vattentillgången är god. För norra bebyggelseområdet finnas gemensamma avloppsledningar, som utmynna i Lillasjö, en utvidgning av Storån. I övrigt utsläppes avloppsvatten i öppna diken eller infiltreras direkt i grunden. Ett fyrtiotal vattenklosetter torde förekomma inom Sätla tätbebyggelseområde.

Utvecklings-
möjligheter.

Inom samhället finnes för närvarande ett latent bostad behov, som yttrar sig i trångboddhet, undermåliga bostäder och efterfrågan på lämplig tomtmark med åtföljande prisstegringar på sådan mark. Antalet inom samhället redan bosatta personer, som äro i behov av annan bättre bostad, kan uppskattas till ett tiotal. Kommunens ökade sociala och kulturella uppgifter synes komma att tillföra samhället ett flertal tjänstemän, såsom läkare, sköterskor, lärare inom planerad enhetsskola m.m. med behov av bostäder för sig och sina familjer. En av textilindustrierna räknar med en mindre utvidgning och något ökat behov av arbetskraft. En mindre inflyttning kan påräknas av sådana äldre jordbrukare, som önska lämna sina jordbruk men fortfarande bo kvar i trakten. Med hänsyn till den goda tillgången på arbetskraft i orten bör även nya industrier kunna förutsättas bli anlagda inom samhället. De nu uppräknade faktorerna bedömas giva ett aktuellt behov av lägenheter, som försiktigtvis uppskattas till bubbla antalet av nuvarande antal lägenheter inom planområdet eller ett femtiotal.

II. Planförslaget.

Målsättning.

nya industrier och ett visst men dock begränsat behov

Samhället inriktar sig för närvarande på en upp- rustning av de sanitära anläggningarna fram till en samhällelig vatten- och avloppsförsörjning, byggande av ny skola samt lösning av bostadsförsörjningsproblemet. På längre sikt räknas med kommunalförvaltningsbyggnad, ökat utrymme för sociala och kulturella behov av bostäder för nyinflyttade. Sekundärt förutses även en efterfrågan av fritidsbostäder i närheten av badstranden. Planen avser att på ett ekonomiskt sätt tillgodose dessa syften. Viktigt synes därvidlag vara att ortens karaktär av turist- och rekreationsort bibehållas samt att bebyggelsen ej tillåtes inkräkta på områden, som på grund av växtlighet, natur och blickfång böra lämnas orörda.

Lokalisering av
bebyggelsen.

Ur tekniska och ekonomiska synpunkter hade det varit önskvärt att all bebyggelse kunnat koncentreras till ett område i omedelbart anslutning till den nuvarande bebyggelsekärnan och med uppgift att förena de nuvarande två bebyggelseområdena till ett större. De obebyggda jordbruksområdena väster om kyrkan och å Sätla Prästgården samt Sätla Alvs- gården borde i konsekvens härtill i första hand hava

blivit exploaterade. Dessa partier äro med avseende på markbeskaffenhet, lutningsförhållanden och framför allt med hänsyn till avloppsförhållanden och låga exploateringskostnader synnerligen väl lämpade för bostadsbebyggelse av egnahemskaraktär. Emellertid har det från kommunalt håll ansetts angeläget att det blickfång, som ifrågavarande partier från samhället sett utgöra, bibehålles till sin öppna karaktär med åkrar, ägnar och trädvegetation. Det har även ansetts viktigt att jordbruket å Sätila Prästgården hålles intakt. De anförda samhällstekniska och ekonomiska synpunkterna ha fått giva vika för estetiska och jordbruksekonomiska. I följd härav ha för nybebyggelse avsedda områden dels förlagts öster och norr om den nuvarande samhällskärnan dels också söder om kyrkan å Sätila Alvsgården. Områdena väster och sydväst om kyrkan föreslås i huvudsak bibehållna för jordbruksändamål. Hit förlägges dock tomtområdet för blivande centralskola, som sålunda får ett avskilt och fritt läge å en för ändamålet synnerligen lämplig plats. Samhällets centrum med plats för allmänna byggnader såsom kommunalhus och bibliotek, för affärer och biograf m.m. föreslås förlagt i omedelbar anslutning till bebyggelsen i samhällskärnan samt till allmänna vägen. Från kommunalt håll har framhållits att lämpliga områden för nya industrier böra anvisas i planen i avsikt att motverka en oförmålig spridning av bebyggelse för detta ändamål till områden i grannskapet av planområdet. Sedan ett område invid allmänna vägen Sätila-Sandvad-Kinna, öster om kyrkan till följd av grundförhållandena förkastats har i förslaget industriområde förlagts norr om vägen Sätila-Smälteryd-Fjärås och ned mot Storån. Detta område har efter undersökning visat sig lämpligt såväl med avseende på grundförhållanden, avloppsmöjligheter och markbeskaffenhet som övriga omständigheter. Behovet av fritidsbostäder tillgodoses å mindre område i närheten av stranden med goda förutsättningar för erhållande av samhälleligt avlopp.

Beräknad exploatering.

Inom det föreslagna byggnadsplaneområdet skulle enligt planen följande antal personer kunna rymma.		
Områden bet. m.	Antal inv.	Exploater.tal.
BIV + BII	150	0,27
BFIv	350	0,05
BFII+BHFII	30	0,15
Totalt		480

Sanitära anläggningar.

Såsom förut nämnts saknas allmänna anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt rening av avloppsvattnet. I anslutning till planen har kommunen därför låtit utarbeta en preliminär plan för tillgodosendandet av dessa samhälleliga behov. Det har visat sig möjligt att förse samhället med avloppsledningar, som kunna sammanföras till ett reningsverk vid Lillasjö, varifrån avloppsvattnet skall utsläppas i sjön. Genom provpumpningar har lämpligaste läge för vattentäkt fastställts och det har även konstaterats att vattentillgången från

vatten täkten kan tillgodose samhällets totala behov. Den preliminära planen för dessa anläggningar framlägges i samband med byggnadsplanen. Ifråga om utbyggnaden av avloppsnätet har kommunen framhållit, att det i första hand blir bebyggelsen norr om kyrkan, som kommer att förses med avlopp. Först i ett senare stadium kan avloppsledningar komma att framläggas till bebyggelseområdena söder om kyrkan.

Kinna den 1 april 1954.

Ib Frandsen

Ib Frandsen/ arkitekt.

Ewert Steiner

Ewert Steiner/ Distriktslantmätare.

Rätt avskrivet betyga:

Elev Olof Högst Sydberg