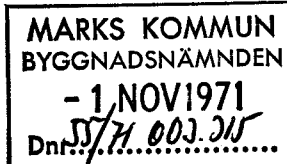


CELANDER FORSER LINDGREN ARKITEKTKONTOR AB SÖDRA KYRKO GATAN 35 502 33 BORÅS
TEL. 033/111960 137850 138448
GÖSTA CELANDER BENGT FORSER STIG LINDGREN LENNART OLSSON ARKITEKTER SAR

73-12-18



BESKRIVNING OCH BESTÄMMELSER

förslag till byggnadsplan

FRITSLA SAMHÄLLE

Marks kommun

Älvsborgs län

ARATORP BJÖRSGÅRDEN 2:3 M.FL

Förslag till byggnadsplan
för del av
FRITSLA SAMHÄLLE
Marks kommun
Älvsborgs län
ARATORP BJÖRSGÅRDEN 2:3 M, FL

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER

1 §. BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

- 1 mom. Med J betecknat område får användas endast för industriändamål.
- 2 mom. Med Tj betecknat område får användas endast för järnvägstrafik och därmed samhörigt ändamål.
- 3 mom. Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 §. MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

- 1 mom. Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom. Med Jp och punktprickning betecknad del av industriområde skall anordnas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas för upplag eller parkering.

3 §. SÄRSKILD FÖRESKRIFT ANGÅENDE OMRÅDE FÖR ALLMÄN TRAFIK

Med z betecknad del av järnvägsområde skall hållas tillgänglig för allmän vägtrafik.

4 §. DEL AV TOMTPLATS SOM FÅR BEBYGGAS

Av tomtplats som omfattar med J betecknat område får högst halva tomtplatsytan bebyggas.

5 §. VÅNINGSAKTAL

Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.

6 §. BYGGNADS HÖJD

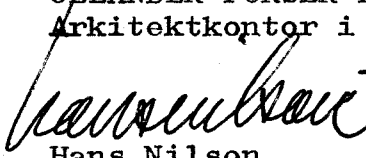
På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger. Där så prövas lämpligt må byggnadsnämnden medge högre höjd för mindre byggnadsdel.

7 §. UTFARTSFÖRORD

Utfart må icke anordnas över områdesgräns som jämväl betecknats med ofyllda cirklar.

Borås den 24 september 1971

CELANDER FORSER LINDGREN
Arkitektkontor i Borås AB


Hans Nilson


Jörgen Rylander

Förslag till byggnadsplan
för del av
FRITSLA SAMFÄLLE
Marks kommun
Älvsborgs län
ARATORP BJÖRSGÅRDEN 2:3 M. FL

B E S K R I V N I N G

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN
planområdets läge

Planområdet är beläget i Häggåns dalgång söder om tätbebyggelsen i Fritsla samhälle. Gräns nordväst: väg 634 Kinna - Viskafors, gräns sydöst: järnvägen Borås - Varberg, gräns norr: bäckravin, gräns sydväst: Häggån samt bäck tillika gräns för fastigheten Aratorp 7:4.

terräng

Terrängen inom planområdet består huvudsakligen av i svag nordvästsluttning belägen åkermark. I norr höjer sig en vacker kulle över omgivningen. Förutom de bäckraviner som begränsar området i dess längdriktning skär en tvåarmad bäckravin genom områdets mitt. Höjden i norr är sparsamt bevuxen med lövskog och i ravinerna växer buskar samt enstaka lövträd.

Området begränsas visuellt av ett barrskogklätt höjddparti öster om järnvägen samt den terrängplatå där samhället är beläget.

bebyggelse

Inom södra delen av området har en kemisk-teknisk industri, Hagmans Kemi AB, etablerat sig. Företaget har ett 70-tal anställda.

På västra sidan om väg 634 finns tre äldre bostadshus, en bensinstation samt samhällets f.d. idrottsplats, Häggåplan. Även invid skogsranden öster om järnvägen ligger två äldre bostadshus.

vägar

Södra delen av området korsas av två mindre vägar som förbinder fastigheter, grustag samt skogsvägar öster om järnvägen med allmänna vägen.

markägare

Fastigheten Aratorp Björsgården 2:3 ägs av kommunen. Övriga fastigheter inom planområdet är i enskild ägo. Bland dessa kan nämnas Aratorp Östergården 1:4 samt Aratorp Björsgården 2:5, ägare Ignar Andén och Aratorp Krusagården 4:9, ägare Domänverket.

grundförhållanden

En undersökning om grundförhållandena inom området har företagits omfattande viktsondering och upptagning av jordprover, vilka laboratorieundersökts. Undersökningsresultaten redovisas i särskild bilaga. Av dessa resultat samt ett till undersökningen hörande PM framgår att grunden utgöres av mycket fast lera med inslag av mo och mjäla. Inga stabilitetsproblem anses uppstå vid schaktning, utfyllning eller byggnaden. De delar av ravinen som omfattas av det norra industriområdet bör utfyllas i god tid före byggandet. Ingrepp i närheten av järnvägen bör enligt utredningen ske i samråd med SJ:s geotekniker.

PLANFÖRSLAGET

översiktlig planering

Till grund för föreliggande planförslag ligger dels generalplanen för Markblocket dels en i anslutning till denna upprättad dispositionsplan för Fritsla samhälle. För att närmare undersöka och belysa möjligheterna att utnyttja det aktuella området för industriändamål utarbetades år 1969 ett förslag till dispositionsplan över detsamma. Ur sammanfattningen i denna kan nämnas att förslaget avser ge möjlighet att erbjuda ett industriområde för ytkrävande, expansiva företag, att området har en god anslutning till det allmänna vägnätet och kommer framtiden att få än bättre kommunikationsförhållanden genom tillkomsten av den planerade motortrafikleden, att stor hänsyn måste tagas till landskapsbilden vid utbyggnaden samt att långtgående krav bör ställas på företagen beträffande eliminering av föroreningsrisker.

industriområdet

Vid dispositionsplanearbetet framtogs fyra olika principskisser, vilka schematiskt redovisade skilda möjligheter till utformning av det interna vägnätet, kvartersavgränsningar och tomtindelning samt ytor för produktions- och kontorsändamål. Vid detaljplaneringen har valts att utveckla det alternativ som betecknats Ia, eftersom detta alternativ synes ge möjlighet till en enkel, rationell och ekonomisk utbyggnad av området.

Industriområdets utsträckning och utformning i stort har till stor del bestämts av terrängförhållanden såsom bäckravinen och den vackra kullen i norr samt Häggån i söder.

Genom tillvaratagande av den tvärgående bäckravinen har dessutom området naturligt indelats i två bebyggelsedelar åtskilda av ett drygt 100 meter brett grönbälte.

Den norra bebyggelsedelen föreslås indelad i tre industrikvarter. I det södra bör ravinen uppfyllas före ianspråktagandet. Den södra delen föreslås indelad i två kvarter. Det södra kvarteret avses ge utrymme för det befintliga företags utbyggnadsplaner.

parkområden
industripark

Parkområden föreslås vid kullen och bäckdalgången i norr samt vid det mittre ravinområdet. Dessutom föreslås grönzoner utmed såväl väg 634 som järnvägen. Genom plantering av lövskog inom parkområdena och på tomtmark som redovisats som industripark samt med hjälp av en noggrann bebyggelseplanering synes det möjligt att tillfredsställa kraven på en tilltalande landskapsbild.

trafikmatning

De båda bebyggelseområdena föreslås erhålla var sin anslutning till väg 634 med ca 400 meters avstånd. Anslutningspunkterna föreslås på ur siktsynpunkt lämpliga ställen. Den södra vägen avses betjäna förutom själva industrikvarteren även området öster om järnvägen och på så sätt ersätta de två befintliga vägarna.

gång- och cykeltrafik

I grönzonen utmed väg 634 redovisas en föreslagen gång- och cykelväg med anknytning såväl till samhället som till kommuncentrum.

vattenförsörjning och
avlopp

Området avses försörjas med vatten och avlopp genom anslutning till de projekterade huvudledningarna mellan Fritsla och kommuncentrum.

kraftledning
transformatorstation

Under hösten 1971 kommer Viskans Kraft AB att bygga en kraftledning i gränsen mellan fastigheterna Aratorp Bengt Larsgården 3:1 och Aratorp Björsgården 2:3. I anslutning till denna ledning har ett område för transformatorstation redovisats. Dessutom har ett område reserverats för transformatorstation i direkt samband med den norra industrivägens vändplats.

samråd

Under arbetet har samråd skett med tjänstemän inom kommunen samt på länsarkitektkontoret och vägförvaltningen. Kontakter har tagits med Statens Järnvägar samt med Viskans Kraft AB om kraftförsörjningen.

Dispositionsplaneförslaget har förhandsgranskats hos länsarkitekten. Vid samrådet den 23.12.1970 hade landsantikvarien, länsbostadsdirektören, länsskoleinspektören samt vägförvaltningen ingen erinran. I yttrande den 23.12.1970 hade naturvårdssektionen i princip inget att erinra mot dispositionsplanen. Dock ansågs att en noggrannare grundundersökning bör göras i samband med detaljplaneringen. En sådan undersökning har utförts och redovisas i särskild bilaga. I särskilt yttrande den 15.1.1971 ville länsarkitekten ej motsätta sig en användning av marken enligt den framlagda dispositionsplanen, trots att regionalt material saknades för bedömning av bl.a. industrimarkbehov.

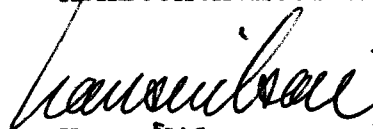
I samband med detaljplaneringen borde byggnadsrätten begränsas, exempelvis till att omfatta tomtplatsens halva yta. Detta har beaktats vid utformningen av planbestämmelserna.

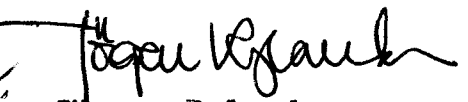
Byggnadsplaneförslaget har förhandsgranskats vid samråd den 23 augusti 1971 enligt 14§ byggnadsstadgan. Landsantikvarien, länsbostadsdirektören och länsläkaren jämte länsstyrelsens naturvårdsenhet hade därvid ingen erinran mot förslaget. Vägförvaltningen rekommenderade utfartsförbud i kvartersgränserna mot väg 634. Ett sådant förbud har också redovisats. Vid länsstyrelsens planenhets framkom synpunkter på detaljer i bestämmelserna. Dessa har nu justerats på de berörda punkterna. Statens Järnvägar (bandistriktet) meddelar i brev den 25 juni 1971 att man inte har någon erinran mot planförslaget. Avståndet mellan spårmitt och närmaste väggrenskant vid den väg som leder över fastigheten Aratorp 24:1 måste dock uppgå till 8 meter. Detta har beaktats i planförslaget.

Borås den 24 september 1971

CELANDER FORSER LINDGREN

Arkitektkontor i Borås AB


Hans Nilson


Jörgen Rylander