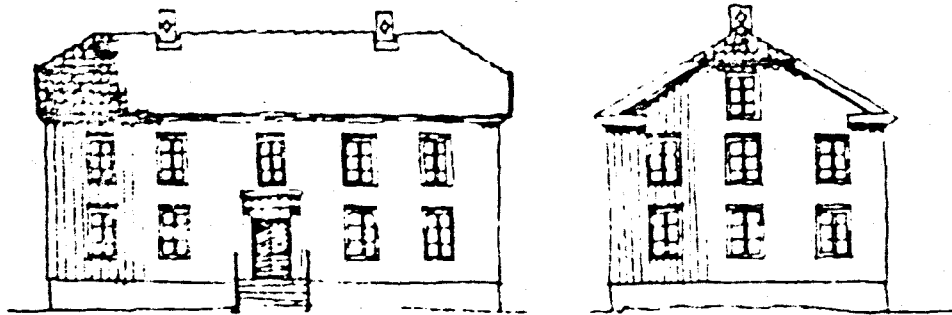


Förslag till byggnadsplan

SÄTILA

1/ 082 1904-80

PRÄSTGÅRDSOMRÅDET



bestämmelser
beskrivning

nov 79

Tillhör Länsstyrelsens i
Älvsborgs län beslut den
3 oktober 1980

(undantag på kartan/
~~se länssstyrelsens beslut~~)

; betygar

E. Hedman

Byggnadsplanebestämmelser
tillhörande förslag till
ändring och utvidgning av
byggnadsplanen för
SÄTILA PRÄSTGÅRDSOMRÅDET
(del av Sätila Prästgården 5:1 m fl)
Sätila samhälle
Marks kommun, Älvsborgs län

§ 1

Byggnadsplaneområdets användning

1 mom. Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med Bk betecknat område får användas endast för uppförande av lokaler gemensamma för de boende och som ej kan väntas medföra sanitär olägenhet eller eljest störa trevnaden.
- d) Med C betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.
- e) Med Ch betecknat område får användas endast för sådant kommersiellt, socialt eller kulturellt tätortscentrum och som ej kan väntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden.
- f) Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

2 mom. Specialområde

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

§ 2

Mark som icke eller endast i mindre omfattning får bebyggas

- a) Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- b) Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

§ 3

Särskilda föreskrifter angående områden för allmän trafik

Inom med x betecknad del av byggnadskvarter får icke vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.

§ 4

Byggnadssätt

1 mom. Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföres fristående

§ 5

Byggnads läge

Med B II betecknat område skall bebyggas i huvudsak i enlighet med på kartan angiven illustration.

§ 6

Exploatering av tomt

- 1 mom. På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.
- 2 mom. På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus och andra gårdsbyggnader icke uppta större sammanlagd byggnadsyta än 220 kvadratmeter.

§ 7

Byggnads utformning

- 1 mom. På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom. Där våningsantal ej finns angivet får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.
- 3 mom. På med I, II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,4 och 7,0 meter.
- 4 mom. På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

§ 8

Utfartsförbud

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

Kinna den 7 november 1979
STADSARKITEKTKONTORET MARKS KOMMUN

Rune Bengtson
Rune Bengtson
stadsarkitekt

Stig Holmström
Stig Holmström
planingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i
Marks kommun beslut
1980.03.25, § 47

Hugo Andersson
Hugo Andersson
Kf:s ordf

Byggnadsplanebeskrivning
tillhörande förslag till
ändring och utvidgning av
byggnadsplanen för
SÄTILA PRÄSTGÅRDSOMRÅDET
(del av Sätila Prästgården 5:1 m fl)
Sätila samhälle
Marks kommun, Älvsborgs län

Planområdets läge och
omfattning

Planområdet som omfattar ca 8,5 ha utgör den centrala delen av Sätila tätort. Det begränsas i väster och söder av Hyssnavägen (väg 612). Gräns i norr utgör fastigheten Smälteryd 2:12, 2:15. Planområdet gränsar slutligen i öster mot det grönbälte som sträcker sig från Skogshällsvägen ner mot sydostsluttningarna vid Hyssnavägen på fastigheten Sätila Prästgården 5:3.

Gällande planer och
bestämmelser

Planförslaget har samordnats med pågående revideringsarbete av områdesplan för Sätila tätort. För området gäller byggnadsplan för Sätila av den 1956.10.06. För ålderdomshemstomten och Skogshällsområdet gäller planändringar av den 1966.02.10 resp 1966.03.14. För planområdet i övrigt gäller utomplansbestämmelser.

Terräng,
befintlig bebyggelse

Inom centrumkvarteret i planområdets norra del ryms på Smälteryd 2:5 en servicebyggnad innehållande lokaler för post, kiosk och servering.

I den östra delen återfinns en bostadsfastighet på Smälteryd 3:1.

Söder om Skogshällsvägen ligger i anslutning till befintligt ålderdomshem tre äldre enfamiljshus. I planområdets södra del ligger dessutom prästgård, gamla ekonomibyggnader, församlingshem och arrendatorsbostad. Området ligger i huvudsak i svag

sydsluttning. Den östra delen består av mera kuperad skogsmark med väsentligt inslag av ek och bok.

Planförslaget

Planförslaget avser att i första hand tillgodose behovet av ytterligare tomtmark för bostäder. I samband med en större satsning på Sättila, som genom kommunala beslut har uppflyttats till högstadieort, har byggnadsnämnden funnit anledning till en mera genomgripande översyn av områdets planförhållande. En viss centrumutveckling måste t ex möjliggöras liksom sanering av trafikförhållandena. Centrumutbyggnaden bedöms få en långsammare utveckling men har tagits med i planförslaget för att pröva genomförandet sett i ett vidare perspektiv.

Beträffande bostadsdelen omfattar den enligt kommunala bostadsbyggnadsprogrammet 63 lägenheter. Av dessa föreslås ca 18 att byggas som servicebostäder för äldre och knytas till befintligt ålderdomshem. Bebyggelsen föreslås få en relativt stram karaktär med tvåvåningshus uppbyggda kring tre gårdar. Särskild uppmärksamhet har ägnats kulturmiljön kring kyrka och prästgård.

Omedelbart öster om den föreslagna bostadsbebyggelsen är en A-tomt redovisad. Denna avser rymma ett nytt läge för den i området befintliga teleautomatstationen. Den service- trafik som är nödvändig till en sådan anläggning föreslås ske över det gångstråk, som går från bostadsområdets angöring i söder. Detta kan accepteras då denna trafik endast sker några gånger på året. Viss befintlig bostadsbebyggelse har också inarbetats i planförslaget jämte prästgård och församlingshemsbyggnad.

Ett verksamhetsområde har som ett led i den ovannämnda expansionen föreslagits i områdets sydöstra hörn. Detta avses att rymma funktioner som motiverar det centrala läget. Så har området redan ianspråktagits för uppförande av ny brandstation.

Trafik

Planområdet trafikförsörjes i huvudsak av Hyssnavägen (väg 612). Så har föreslaget industrikvarter med utbyggnad av en industrigata anslutits i Hyssnavägen. Bostadsområdet föreslås på liknande sätt matas från väg 612 med undantag för den norra delen, som matas via Skogshällsvägen. Angöring och parkering till centrum föreslås ske i anslutning till Skogshällsvägen. Parkering förutsättes ske dels inom kvarter och på de särskilt redovisade parkeringsområdena.

Parkering för kyrkans ändamål täcks dels genom parkering på allmän plats i planområdets södra del och dels genom ett samutnyttjande av den parkering som planeras för den nya högstadieskolan väster om kyrkan. Denna parkering som ingår i pågående planarbete får en nära kontakt med kyrkans västra entré.

Väster om planområdet planeras för närvarande som nämndes, uppförandet av ny högstadieskola. Gjorda studier tyder på att hela skolområdet kommer att trafikmatas mot Hyssnavägen med krav på koppling i anslutning till Alvs-
gårdsvägen. Detta förhållande avses regleras i en kommande plan.

Gångtrafik

Gångtrafik föreslås utbyggd i huvudsak utefter befintliga vägar. Sålunda kommer Hyssnavägen att kompletteras med en bred gångbana, som förbinder centrum, bostadsområden, kyrka, framtida högstadieskola och industriområde.

Dettastråk kompletteras med en huvudaxel som sträcker sig från centrum vid Skogshällsvägen till kyrkan vid Hyssnavägen. Ytterligare ett gångstråk föreslås från Lisakullsvägen, öster om församlingshemmet, via föreslaget bostadsområde till centrum. Dessa gångkontakter kan få en naturlig fortsättning till ortens idrotts- och skolområde samt rekreationsområdena främst kring Lygnern.

Vatten och avlopp
exploateringskalkyl

Dessa frågor har utretts av kommunens gatu- och fastighetskontor och redovisas i separata bilagor.

Samråd

Förslaget har överlämnats till länsstyrelsen för samråd jämlikt 14 § BS. Ärendet behandlas i samrådspromemoria av den 79.03.02, varvid följande synpunkter har redovisats.

Länsbostadsnämnden noterar vissa brister i exploateringskalkylen, men har för övrigt ingen erinran mot själva planförslaget.

Vägförvaltningen förutsätter att utfartsbud utmed väg 612 kommer att redovisas.

Önskad komplettering har gjorts.

Lantmäterienheten påfordrar en komplettering av grundkartans fastighetsredovisning. Vidare berörs vissa genomförandefrågor med avseende på kommunens markinnehav. Samtliga synpunkter har beaktats i nu liggande förslag.

Länsantikvarien har inget att erinra mot planförslaget, men önskar att den kulturhistoriskt värdefulla miljön kring kyrkan uppmärksammas.

Naturvårdsenheten anser att föreslagen A-tomt kompletteras med u-område för säkerställande

av vattenledning. Vidare bör uppgift om grundförhållande lämnas. Vattenledning inom A-området med avseende på drift, skötsel, underhåll får anses tillfredsställande säkerställd. Området är delvis exploaterat. Kunskap om undergrundens beskaffenhet har inte motiverat särskild geoteknisk utredning. Dock kommer grundförhållande i samband med projektering av bostadsbebyggelsen särskilt att beaktas.

Planenheten framför synpunkter på planens omfattning och avgränsning för bostadsdelen och centrumområdet. Vidare önskas kompletteringar av planens formella redovisning av plats för garage och vissa gångvägar.

När det gäller planens omfattning och avgränsning har planenhetens önskemål helt kunnat tillgodoses. Formellt har föreliggande förslag kompletterats. När det gäller redovisningen av vissa gångvägar och ledningsstråk på kvartersmark har dessa inte alltid redovisats särskilt i planförslaget. Detta beror på att gångvägarna och ledningarnas exakta läge ännu ej kunnat bestämmas. Då den berörda kvartersmarken i sin helhet ägs och skall exploateras av kommunen får genomförandet ändå anses tillräckligt säkrat.

Samråd har vidare skett med kommunens styrelse, nämnder och förvaltningar, representanter för Yngeredsfors Kraft AB, televerket, polismyndighet samt enskilda m fl. På detta sätt har värdefulla synpunkter för planarbetet erhållits.

Tillhör kommunfullmäktiges i
Marks kommun beslut 1980.03.25,
§ 47.

Hugo Andersson
.....
Hugo Andersson
Kf:s ordf

Tillhör Länsstyrelsens i
Älvsborgs län beslut den
3 oktober 1980

(undantag på kartan/ ix
~~postkumulera~~, se läns-
styrelsens beslut)
; betygar

B. Hedman
B. Hedman

Kinna den 7 november 1979

STADSARKITEKTKONTORET MARKS KOMMUN

Rune Bengtson
Rune Bengtson
stadsarkitekt

Stig Holmstrand
Stig Holmstrand
planingenjör