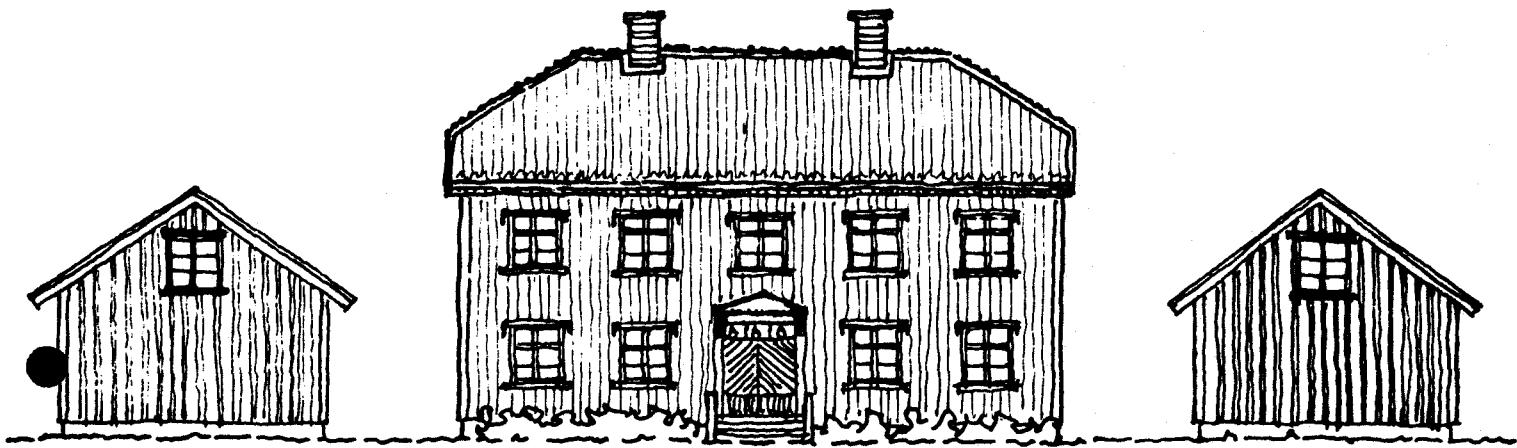


Förslag till byggnadsplan för del av
BRÄTTINGSTORP
STOREGÅRDEN 3:64 m.fl.

82	15
11	082 720-82



bestämmelser
beskrivning

febr. 1981

82.06.11

ORIGINAL

Förslag till ändring och utvidgning av
byggnadsplanen för del av Brättingstorp
(Storegården 3:64 m fl), Marks kommun

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER

1 § BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadsmark

Med B betecknat område får användas endast för
bostadsändamål.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke be-
byggas.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LED- NINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anord-
ningar som hindrar framdragande och underhåll av
underjordiska allmänna ledningar.

4 § BYGGNADSSÄTT

På med F betecknat område skall huvudbyggnader
uppföras fristående.

5 § BYGGNADS LÄGE

På med F betecknat område får garage placeras
närmare än 4,5 meter eller i gräns mot grann-
tomt.

6 § EXPLOATERING AV TOMT

1 mom

På tomt som omfattar med F betecknat område får
endast en huvudbyggnad jämte orforderligt ga-
rage uppföras.

2 mom

På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte garage icke uppta större byggnadsyta än 150 m².

3 mom

På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet.

7 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning.

2 mom

Inom med o betecknat område får källare icke anordnas.

3 mom

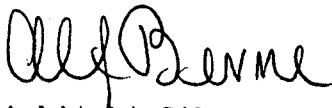
På med I betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 4,5 meter.

4 mom

På med siffra i triangel betecknat område skall tak ges en lutning mot horisontalplanet motsvarande det gradtal som siffran anger. Särskild del av huvudbyggnad innehållande garage, förråd och dylikt omfattas ej av bestämmelsen.

Borås 1981-02-26

Alf Berne Arkitektkontor AB



Arkitekt SAR

Tillhör kommunfullmäktiges i Marks kommun
beslut 1981.12.22, § 239



.....
Knut Lindkvist, ordf

Tillhör Länsstyrelsen i
Älvsborgs län beslut nr
11 juni 1982



B. Hedman

Förslag till ändring och utvidgning av
byggnadsplanen för del av Brättingstorp
(Storegården 3:64 m fl)
Marks kommun

B E S K R I V N I N G

REFERENSHANDLINGAR

- 1 Områdesplan för Kinna
- 2 Byggnadsplanekarta jämte beskrivning och bestämmelser
- 3 Grundkarta
- 4 Fastighetsförteckning
- 5 Avvägningsplan, sond-sektion, provgropar

PLANDATA

lägesbestämning

Området är beläget ca 1500 m öster om kyrkan i Kinna och omedelbart sydost om förläggargården Risäng.

Areal

Området har en areal av ca 4,1 hektar.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Generalplaner

Områdesplan för Kinna har upprättats men är ännu inte antagen av kommunfullmäktige. Det utarbetade detaljplaneförslaget ryms inom del av områdesplanen som avsatts som jordbruksmark. Markanvändningen prövas som översiktlig fråga av kommunen.

Detaljplaner och andra markanvändningsbestämmelser enl byggnadslagen, naturvårdslagen etc

För det aktuella området gäller byggnadsplan för Brättingstorp fastställd av länsstyrelsen 1963-04-23 samt utomplansbestämmelser för ett avsnitt som undantagits från fastställelse.

Kommunala ställnings- taganden

Bostadsbyggnadsprogram I bostadsbyggnadsprogrammet har småhusbebyggelsen upptagits som gruppbebyggelse med beräknad igångsättning 1982 för hela projektet.

Program för planområdet Efter kommunstyrelsens och byggnadsnämndens beslut att ställa sig positiva till en revidering av gällande byggnadsplan inom aktuellt område har ägaren till Brättingstorp Storegården 3:64 beslutat att omarbeta densamma för egna-hemsbebyggelse. I samband härmed föreslås byggnadsplanedelen nordost härom till större delen upphävas och utgöra utomplansområde samt till en mindre del inordnas i planförslaget som park- och vägmark. Den rymmer nu grönområde, gatumark samt två byggnadskvarter (BFI) innehållande 12 tomtplatser.

Befintliga förhållanden
markens användbarhet

Terrängförhållanden
vegetation

Marken sluttar i de norra och centrala delarna åt västsydväst samt med en brantare lutning åt söder i det sydliga partiet. Den utgörs av odlingsmark. Ett mindre område öster om förläggargården Risäng är bevuxet med lövträd. En allé av lövträd omgärder till större delen Risängsvägen. Denna har inmätts och redovisats på plankartan.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena inom angränsande befintlig bostadsbebyggelse har inte inneburit några grundläggningsproblem. Markförhållandena

inom aktuellt område är likartade och består enligt företagen grundundersökning av fasta lerlager. Grundundersökningsmaterialet bilägges.

Fornlämningar och
byggnadsminnen

Planområdet rymmer ej några fornlämningar, Angränsande förläggargården Risäng har av länsstyrelsen 1978-02-20 förklarats som byggnadsminne.

Bebyggelse

I nordväst finns ett uthus samt rester av husgrunder.

Å Brättingstorp Storegården 3:30 finns ett eget hem jämte gårdsbyggnad.

Området begränsas i väster, söder och öster av befintlig bebyggelse, i huvudsak villor. Intill planområdet i nordväst är förläggargården Risäng belägen. Den består av en huvudbyggnad i två plan jämte två enplans flygelbyggnader. Husen nyttjas som bostäder och utgör med sin vita träpanelarkitektur ett karaktäristiskt inslag i miljö och landskapsbild. I norr begränsas planområdet av odlingsmark.

Vägar och trafik

Befintliga vägar utgöres i väster av Risängsvägen, i söder av Lyddevägen samt i nordost av ej samfällida vägen (Ekebovägen) som sträcker sig åt sydost.

Ledningssystem

Området kommer att kunna försörjas till största delen med kommunalt vatten och avlopp. Det ligger inom skyddszonen i fastställt skyddsområde för vattentäkten på Brättingstorp Eriksgården 4:27.

Elektriska ledningar

Några el-ledningar berör ej området.

Markägoförhållanden

Marken är i enskild ägo.

PLANFÖRSLAGET

Bostäder

Detta innehåller 22 st nya egnahemstomtplatser samt befintliga fastigheten Brättingstorp Storegården 3:30. Hustyperna fördelas på 16 st 1 1/2-planshus (2 storlekar) med friliggande carport-förrådsbyggnader samt 6 st sluttningshus i söder där topografin medger denna husform. Carport-förråd är här kopplade till huvudbyggnaden.

Taklutningarna begränsas till 38° för 1 1/2-planshusen och 22° för sluttningshusen. De befintliga byggnaderna på Brättingstorp Storegården 3:30 ges ej någon begränsning av taklutningen.

Genom variation av hustyper och -storlekar, en sammanhållen ljus färgskala och ett fasad- och takmaterial (trä resp taktegel) som tar upp något av förläggargårdens gestaltning kan bebyggelsen ge en stimulerande miljöupplevelse. Tomtytorna har en storlek av ca 500 - 750 m² vardera.

Friytor

I områdets mitt har utlagts en rekreationsyta som rymmer en mindre bollplan jämte en lekplats. Skyddszoner (parkmark) har reserverats dels närmast Risängs gård för att inte bebyggelsen skall komma för nära densamma, dels utefter Risängsvägen där befintliga alléträd avses bevaras. Som parkmark redovisas vidare en mindre del av det tidigare beskrivna byggnadsplaneområdet i nordost. En skyddsplantering bör anordnas inom detta parkområde.

Vägar och trafik

Vägnät

Infarten till planområdet sker på ett naturligt sätt från Risängsvägen via en entréväg med vänd-

zon. Från denna utgår en kortare entréväg som betjänar 6 st egnahem. Vägarna får en bredd av 6 meter och vändzonerna 15 meter.

Gång- och cykeltrafik I anslutning till grönsläppen föreslås gång- och cykelvägar som förbinder bebyggelsen med Risäns- vägen och Lyddevägen samt med närströvområdena i norr. Gångbanor föreslås i anslutning till Lyd- devägen samt Risängsvägen.

PLANDATA

Total areal	ca 4,1 ha
Småhusområde	" 1,6 "
Parkmark	" 0,4 "
Vägmark	" 0,3 "
Gång- och cykelvägar	" 0,1 "
Resterande areal utgör utomplansområde.	
Antal befintliga tomtplatser	1 st
" nya	" 22 "
Summa	23 st

Teknisk försörjning
vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse kommer att kunna an-
slutas till befintligt ledningssystem i en-
lighet med den kommunala planläggningen till
ordnande av vattenförsörjning och avlopp.
U-områden för befintliga och tillkommande va-
ledning har redovisats i södra delen av plan-
området.

Transformator

En transformatorstation har placerats på grönom-
rådet i anslutning till den längre säckgatans
vändplan i samråd med eldistributören, Viskans
Kraft AB.

PLANGENOMFÖRANDE

Genomförande kommer att ske i enskild regi. Om-
rådet föreslås att byggas i en etapp. I samband
härmed upprättas ett exploateringsavtal mellan
kommunen och exploatören som ett styr- och ge-
nomförandemedel vid reglering av den planerade

exploateringen. Exploateringsavtalet följer byggnadsplaneförslaget vid dess slutliga behandling i kommunen. Överenskommelse träffas med markägaren till den byggnadsdel i nordost som delvis föreslås utnyttjas som park- och vägmark och som i övrigt avses upphävas och övergå till utomplansområde.

SAMRÅD

Förslaget har överlämnats till länsstyrelsen för samråd jämlikt 14 § BS. Ärendet har behandlats i samrådspromemoria av 1980-09-17 varvid följande synpunkter har redovisats.

Televerket ingen erinran.

Viskans Kraft AB föreslår en transformatorstation inom planområdet. Efter samråd med eldistributören har den placerats på grönområdet i anslutning till den större entrégatans vändplan.

Polismyndigheten anmärker på garageområdets belägenhet i närheten av friytorna. I det omarbetade förslaget har garageområdet borttagits.

Gatukontoret föreslår att befintlig allé vid Risängsvägen bevaras, att i planen förslaget vägområde minskas samt att kvarteslinjen vid fastigheten Brättingstorp Storegården 3:30 utföres så att minsta möjliga ingrepp sker på fastigheten. Ovan berörda synpunkter har beaktats i det omarbetade förslaget.

Fastighetskontoret påpekar att vägen norr om planområdet (Ekebovägen) ej är samfälld d v s ej är belägen på samfälld mark. Texten i beskrivningen har ändrats i berört avsnitt.

Beträffande vägfrågor i övrigt anmärkes att hörnavskärningen i hörnet Risängsvägen - Lyddevägen inkräktar på befintlig tomtplats (Brättingstorp Storegården 3:30) varvid kvartersgränsen justeras så att överensstämmelse erhålles med norra gränsen för del av Brättingstorp Storegården 3:30 som upplåtits med vägrätt. Planförslaget har reviderats och utrymme för gångbana har säkerställts.

Det föreslagna u-området på tomtmark i söder parallellt med Lyddevägen måste finnas då inom detsamma finns va-ledningar.

Parkeringsområdet för de sex södra tomtplatserna har utgått i det omarbetade planförslaget, varför anordnandet av en gemensamhetsanläggning för desamma ej längre är aktuellt. Grundkartan har kompletterats betr Brättingstorp Storegården 3:99 (Risängs gård).

Lantmäterienheten påpekar att grundkartan bör kompletteras betr fastigheten Brättingstorp Storegården 3:99 samt ajourföras m m. Kompletteringarna har utförts.

Planenheten anser vidare att trafikmatningen inom området ändras så att lekområdet i större omfattning kan nås utan att körbana behöver korrigeras. Den föreslagna samfälliga garagebyggnaden för sluttningshusen betraktas som en orealistisk lösning. Förbudet mot utfart till Lydde- resp Risängsvägen bör utgå.

I det omarbetade planförslaget har garageområdet tagits bort och ersatts med en tomtplats.

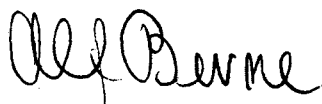
Vidare har utfartsförbudet utgått. I övrigt bedömes trafikmatningen till området på ett enkelt och naturligt sätt kunna ske från Risängsvägen i redovisat läge. De två södra tomtplatserna nås av topografiska skäl från Lyddevägen.

Entrégatorna är korta och har karaktär av säckgator. Lekområdet är centralt beläget med bekväma gångavstånd till samtliga tomtplatser och planområdet har en begränsad storlek. En tillfart norrifrån bedöms som utesluten då befintlig byggnadsplan för angränsande område avses att upphävas och Ekebovägen disponeras som parkmark som föreslås förses med en skyddsplantering. Trädallén utefter Risängsvägen har inmätts och illustrerats på planförslaget samt i beskrivningen. För att skydda och bevara allén har markområdet i anslutning till densamma utlagts som parkmark. Det föreslagna parkområdet öster om förläggargården har allmänt ansetts motiverat ur miljösynpunkt för att hålla den planerade egnahemsbebyggelsen på välgörande distans från Risängs gård, vilken är förklarad som byggnadsminne.

Samråd har vidare skett med kommunens styrelse, nämnder och förvaltningar, distriktslantmätaren, sakägare, Viskans Kraft AB samt Televerket. Härvid har värdefulla synpunkter för planarbetet erhållits.

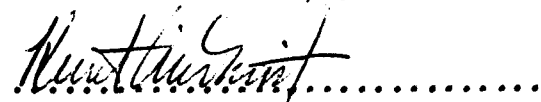
Borås 1981-02-26

Alf Berne Arkitektkontor AB



Arkitekt SAR

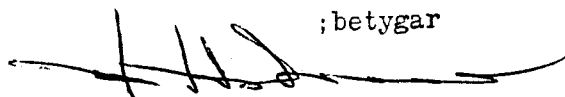
Tillhör kommunfullmäktiges i Marks kommun
beslut 1981.12.22, § 239



.....
Knut Lindkvist, ordf

Tillhör Högskolestyrelsens i
Älvsborgs län beslut den
11 juni 1982

;betygar



B. Hedman