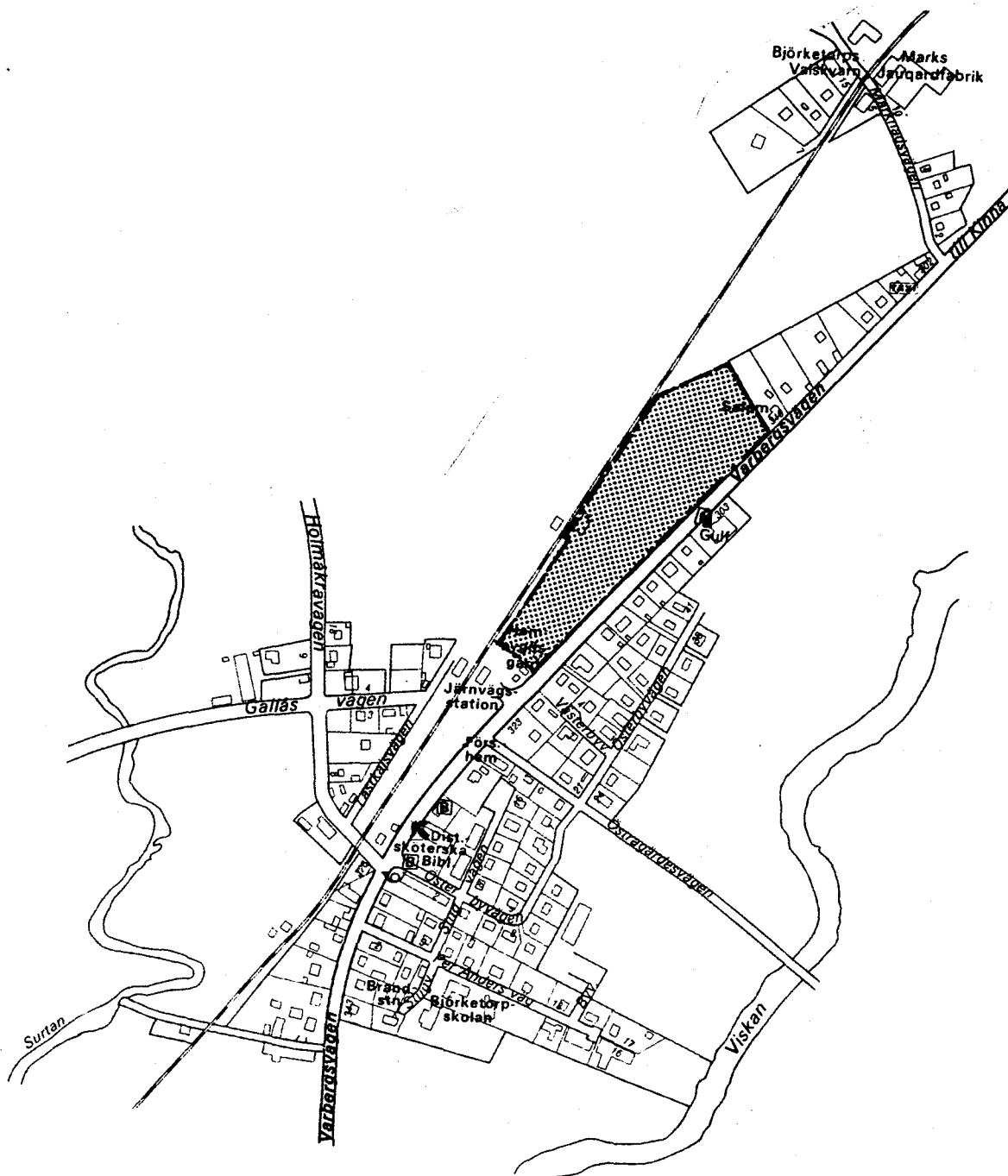


18	
ink	82
11	082 273982



okt 82

Byggnadsplanebestämmelser
tillhörande förslag till
utvidgning av byggnadsplanen
för del av
BJÖRKETORPS SAMHÄLLE
(Björketorp Skattegården 13:1 m fl)
Marks kommun, Älvsborgs län.

§ 1

Byggnadsplaneområdets användning

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med Ch betecknat område får användas endast för sådant kommersiellt, socialt eller kulturellt ändamål som har anknytning till tätortscentrum och som ej kan väntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden.
- c) Med Uh betecknat område får användas endast för lager och serviceändamål och därmed samhörig försäljning.

2 mom Specialområde

- a) Med Tp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.
- b) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

§ 2

Mark som icke får bebyggas

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3

Byggnadssätt

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

§ 4

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 Bebyggelse på tomt som omfattar med F betecknat område får icke uppta större byggnadsyta än 210 kvadratmeter.

§ 5

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 Inom med o betecknat område får källare icke anordnas.
- 4 mom På med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4.4 meter.
- 5 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

Kinna den 1 oktober 1982
STADSARKITEKTKONTORET MARKS KOMMUN

Rune Bengtson
Rune Bengtson
stadsarkitekt

Stig Holmstrand
Stig Holmstrand
planingenjör

Tillhör byggnadsnämnden i Marks kommun
beslut den 17 nov 1982, § 368.

Gunnar Johansson
.....
Gunnar Johansson, BN:s ordf

Tillhör Länsstyrelsens i
Älvsborgs län beslut den
17 december 1982

B. Höberg ;betygar
B. Höberg

ORIGINAL

Byggnadsplanebeskrivning
tillhörande förslag till
utvidgning av byggnadsplanen
för del av
BJÖRKETORPS SAMHÄLLE
(Björketorp Skattegården 13:1 m fl)
Marks kommun, Älvsborgs län

Planområdets läge
och omfattning

Planområdet som totalt omfattar ca 4,9 ha är beläget i Björketorps centrala del. Gräns i nordväst utgör järnvägen Varberg-Borås. Rv 41 utgör planområdets avgränsning i sydost. Planförslaget ansluter i sydväst till det gamla stationsområdet i Björketorp.

Bef förhållande,
terräng, bebyggelse

I planområdet består den oexploaterade marken i huvudsak av plan åkermark. Av den befintliga bebyggelsen i planområdet utgör försäljningsbyggnaden för vissa järnvaror ett dominerande inslag. Vidare ingår en befintlig kiosk i planområdets södra del.

Gällande planer och
bestämmelser

Planförslaget har samordnats med det förslag till områdesplan som antagits av kommunfullmäktige januari 1982. För själva förslagsområdet gäller en avstyckningsplan av den 42.12.02, för vilken tätbebyggelserätten upphävdes 1955. Utefter planområdets sydöstra gräns ansluter en byggnadsplan för Björketorps stationssamhälle av den 1964.03.06

Förutsättningar

Syftet med det nu framlagda planförslaget har varit att möjliggöra byggandet av i första hand servicelägenheter för äldre. Tidigare har förslag framlagts om att lokalisera servicehusen till annat läge centralt mellan samhället och Viskan. Ett omfattande plan- och projekteringsarbete ingick i prövningen av detta läge. Den serie av geotekniska undersökningar som genomfördes gav

emellertid besked om att projektet var omöjligt att genomföra på den tänkta platsen. Nödvändiga alternativstudier har visat att en expansion för Björketorp bara kan ske i anslutning till nu redovisat område. I samråd med vägverket har därför tanken väckts om en flyttning av Rv 41. Om inte de intentionerna som på detta sätt ytterligare fastlagts i områdesplanen för Björketorp fullföljs, skulle detta innebära nästan ett totalstopp för byggande i orten. Andra alternativ har med hänsyn till de geotekniska problemen kunnat uteslutas. I detta ställningstagande har omfattande samråd skett med Statens Geotekniska Institut och kommunens geotekniske expert.

Planförslaget

Som nämnt avser planförslaget primärt att ge förutsättningar för byggandet av servicelägenheter jämte en dagligvarubutik centralt i området. Området utgörs av ett flackt öde åkerlandskap, öppet oskyddat för väder och vind. Planen måste därför syfta till att åstadkomma en gruppering där byggnaderna ger varandra stöd och sammanhållning. Början till samhällsbildningen ges därför både av servicehusen och butiken som byggs samtidigt.

Planen redovisar i norr ett villakvarter om 9 tomter. Detta innebär ett bevästande av den befintliga bebyggelsen och en naturlig fortsättning i ett organiskt samhällsbyggande. Bebyggelsen här föreslås ske i en våning med möjlighet till vindsinredning. De geotekniska förutsättningarna har nödvändiggjort ett förbud mot anordnande av källare. Detta beroende på att grundvattnet ligger mycket högt i hela området.

Centralt upptar planen ett samlande bostadskvarter. Här avses servicelägenheterna upp-

föras i form av enplansbyggnader, grupperade kring skyddade gårdar. Förutom de 18 planerade lägenheterna kommer lokaler, gemensamma för de boende att uppföras, innehållande bl a dagcentral.

I den södra delen återfinns ett större sammanhängande centrumkvarter. Här pågår planering för en livsmedelshall i anslutning till den föreslagna Tp-tomten. Intresse för etablering har också visats från bank, post och viss annan detaljhandel. Tanken har varit att kunna knyta en mångfald centrumverksamheter till samma kvartersområde. Vid behov av mark för en mera speciell service - och handelsverksamhet har avsatts ett kvarter i anslutning till centrum. Här återfinns redan idag viss sådan verksamhet. Till centrum har också föreslagits ett större samlat parkeringsområde att användas gemensamt av centrumområdets nyttjare. Den befintliga kiosken föreslås på sikt kunna inordnas i centrum och därigenom erbjudas möjlighet till utveckling.

Trafik

Hela planområdet trafikförsörjs utifrån av Rv 41 (Varbergsvägen). Den norra delen som omfattar villabebyggelsen får en egen anslutning till riksvägen. Detta läge har kunnat samordnas med trafikrörelserna till benstationen på andra sidan Varbergsvägen. Samordningen och de goda siktförhållandena gör att korsningen fyller rimliga anspråk på trafiksäkerhet. Riksvägens läge i förhållande till föreslagna bostäder har nödvändiggjort krav på reducering av vägtrafikbuller. Detta föreslås ske genom anläggandet av omfattande bullervallar utefter Rv 41. Vallarnas läge och omfattning framgår av plankartan.

Dimensionerande bullernivåer har varit de som föreskrivs i trafikbullerutredningen SOU 1974:60. Det är angeläget att stora ansträngningar görs vid utformningen av bullerskydden, så att de kan upplevas även som en verklig tillgång till miljön. Vegetation och övriga parkanläggningar måste bli viktiga inslag.

Det södra centrumområdet föreslås trafikmattas från riksvägen i en huvudpunkt. Härifrån når man bekvämt till kvarterens olika delar genom en central angöringsgata. På detta sätt får centrum karaktären av inifrånmatning med goda möjligheter till etapputbyggnad. Vidare kompletteras centrum med en angöringsficka strax söder om föreslagen infart. Detta bygger på ett förhållande som finns redan idag och som har blivit en uppskattad hållpunkt för många trafikantgrupper. Speciellt har fickan utformats för att tillgodose lastbilstrafikens behov av korttidsuppställning. På detta sätt kan Björketorp bli en rastplats och handelsstation utmed leden Borås-Varberg. Angöringsfickan föreslås bli dubbelriktad, vilket innebär att den södra infarten omfattar både in- och utfartstrafik.

Gång- och cykeltrafiken föreslås utbyggd i parkzonen mellan riksvägen och bebyggelsen. På detta sätt erhålls på vissa avsnitt en separering från biltrafiken. Då inga praktiska förutsättningar för att korsa Rv 41 planskilt finns, har förslag lagts på en korsning i plan. Detta läge har valts för att passa en naturlig korsningspunkt och övergripande gångmål och fylla högt ställda krav på god sikt.

Lägen för eventuella busshållsplatser förut-

sätts ske i de väl tilltagna parkzonerna utmed Varbergsvägen.

Geoteknik

Utredningar rörande planområdets geotekniska förutsättningar har tagits fram och redovisas i separata bilagor.

Samråd

Förslaget har överlämnats till länsstyrelsen för samråd jämlikt 14 § BS. Ärendet behandlas i samrådspromemoria av den 82.05.10, varvid följande synpunkter redovisats.

Utan erinran har förslaget behandlats av länsstyrelsens försvarsenhet, Statens Geotekniska Institut, länsantikvarien och länsstyrelsens lantmäterienhet.

Yttrande: Naturvårdsenheten skriver att man önskar en obruten bullervall mellan service-lägenheterna och förslagets villakvarter. Detta leder till att dessa områden bör trafikeras från handelsområdet.

Kommentar: De planmässiga fördelarna med att dela upp angöringstrafiken i två punkter har övervägt. En noggrann behandling och utformning av bullerskyddet skall medföra att bullret inte "läcker in" någonstans.

Yttrande: Vägförvaltningen konstaterar att "Den i byggnadsplaneförslaget redovisade byggelsen har, så länge riksväg 41 ligger kvar i sitt nuvarande läge, en från trafik-säkerhetssynpunkt och tillgänglighetssynpunkt olämplig lokalisering, som bland annat kommer att medföra ett ökat antal trafikolyckor. Skulle - trots dessa allvarliga konsekvenser - byggnadsplaneförslaget ändå drivas vidare, är det angeläget att vi får återkomma med synpunkter på detaljutformningen, så att konsekvenserna från trafik-

säkerhetssynpunkt (fram till dess att förbifarten är byggd) kan begränsas så långt som möjligt".

Kommentar: När det gäller lokaliseringsfrågan har beslut fattats att inte ompröva den. Detta har inneburit att ett omfattande samråd har skett med vägförvaltningen rörande detaljutformningen av planen. På detta sätt har förslaget omarbetats med avseende på anläggningstrafiken, parkering, gång- och cykeltrafik mm. Härigenom har vägförvaltningens synpunkter kunnat tillgodoses i det nu framlagda planförslaget.

Yttrande: Planenheten skriver

"Samrådsyttrande har avgetts över områdesplanen den 8 december 1981. I detta framhålls den föreslagna lokaliseringen av servicehus och bostäder, skilda från samhället i övrigt av väg 41, som olämplig bl a från trafiksäkerhetssynpunkt. En förutsättning för här föreslagna bebyggelse på området mellan järnvägen och nuvarande väg 41 är att denna väg byggs om i en östlig sträckning. En sådan ombyggnad har visserligen projekterats av vägförvaltningen men bedöms inte komma till utförande inom överskådbar tid.

Med hänvisning till det anförda är planenheten för sin del ej beredd att tillstyrka eventuell begäran om fastställelse".

Kommentar: Planenhetens synpunkter har inte föranlett något kommunalt beslut om ändrad lokalisering. Ytterligare samråd har därför skett med planenheten för att diskutera de plankrav som speciellt måste beaktas i detta lokaliseringsalternativ.

Samråd har dessutom skett med representanter för televerket, Viskans Kraft, polismyndigheten samt markägare och enskilda. Under planarbetet har också samråd skett med kommunens styrelse, nämnder och förvaltningar.

Kinna den 1 oktober 1982

STADSARKITEKTKONTORET MARKS KOMMUN

Rune Bengtson
Rune Bengtson
stadsarkitekt

Stig Holmstrand
Stig Holmstrand
planingenjör

Tillhör byggnadsnämnden i Marks kommun beslut den 17 nov 1982, § 368.

Gunnar Johansson
.....
Gunnar Johansson, BN:s ordf

Tillhör länsstyrelsen
Älvsborgs län beslut den
17 december 1982

;betygar

B. Högberg
B. Högberg