

FRITSLA ARATORP KRUSAGARDEN 4:8 M FL

MARKS KOMMUN

FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH
UTVIDGNING AV BYGGNADSPLAN

P L A N B E S T Ä M M E L S E R

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Med B betecknat område får användas för bostadsändamål.

2 mom Med Bq betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny bebyggelse får ej uppföras.

2 § MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA
LEDNINGAR

1 mom På med u betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § BYGGNADSSÄTT

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

5 § BYGGNADS LÄGE

1 mom

På med F betecknat område får huvudbyggnad förläggas på ett minsta avstånd från gräns mot grannens tomtplats av 1,5 meter där byggnadsnämnden så prövar lämpligt. Avståndet mellan huvudbyggnader får dock ej understiga 9 meter.

2 mom

På med F betecknat område får gårdsbyggnad eller byggnads garage- och förrådsdel förläggas närmare eller i gräns mot grannes tomtplats, där byggnadsnämnden så prövar lämpligt. Avståndet mellan garageport och gata får inte understiga 6 meter.

6 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsyta i kvadratmeter som siffran anger. Vid uppförande av fristående grupphusbebyggelse får dock byggnadsytan uppgå till högst 180 kvadratmeter på varje tomtplats.

7 § EXPLOATERING AV TOMTPLATS

1 mom

På tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

2 mom

På tomtplats som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus eller annan gårdsbyggnad inte uppta större sammanlagd byggnadsyta än 200 kvadratmeter.

3 mom

På med F betecknat område får huvudbyggnad inte inrymma mera än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum inte inredas.

8 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

2 mom

På med I eller II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,5 och 6,0 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad inte till större höjd än 3,0 meter.

9 § UTFARTSFÖRBUD

1 mom

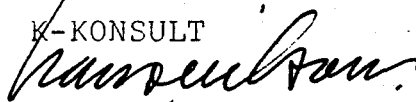
Utfart får inte anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

2 mom

I områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart eller annan utgång mot gata eller allmän plats.

Borås 1982-11-09

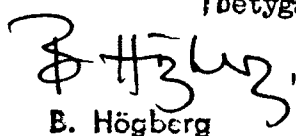
K-KONSULT



Hans Nilson

Länstyrelsens i
Älvsborgs län beslut den
7 januari 1985

betygar



E. Högberg

Tillhör kommunfull-
mäktiges i Marks kom-
mun beslut 1983 04 26
§ 62


Knut Lindkvist
Kf:s ordf

ORIGINAL

FRITSLA ARATORP KRUSAGÅRDEN 4:8 M FL

MARKS KOMMUN

FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH
UTVIDGNING AV BYGGNADSPLAN

B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Byggnadsplanekarta, skala 1:1000

Beskrivning och bestämmelser

Samrådsredogörelse

Läge

PLANDATA

Planområdet är beläget i centrala delen av Fritsla samhälle.

Gräns norr: Förläggarevägen-Gärdebo

gräns öster-sydöst: Björsvägen-järnvägen

gräns söder: bäckravin på fastigheten

Aratorp 24:2 m fl.

gräns nordväst: Förläggarevägen 634.

Planavgränsningen mot sydöst, söder

och nordväst är anpassad till naturligt

avskiljande förhållanden. Mot norr

nordöst och öster ansluter planförslaget

till befintlig bebyggelse i centrum och

på Gärdebo.

Arealuppgifter m m

Total area	12,8 ha
Bostadsändamål	8,4 "
Parkmark	3,0 "
Vägmark	1,4 "
Antal tillkommande lägenheter	ca 80 st
Antal befintliga bostadshus	19 st
Antal befintliga lägenheter	18 "

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Områdesplan

Förslag till områdesplan för samhället är under utarbetande.

Detaljplaner

Följande detaljplaner berörs av planförslaget:

Fastställesedatum	Område där planen gäller
1930-06-02	Månsagården, Aratorp Krusagården-Alster.
1934-07-14	Litet område på Aratorp Krusagården 4:8.
1951-01-19	Området mellan Månsagården och Aratorp Krusagården 4:8.
1954-06-28	Södra delen av Centrum.
1957-04-18	Villakvarter öster om "Paradiset"
1958-03-08	Villakvarter på "Gärdebo".

1963-01-25 Hyreshuskvarter på
Gärdebo.

1969-12-12 Rismaområdet.

1970-01-15 Industriområde
nordävt om väg 634.

Bostadsförsörjnings-
program

I kommunens bostadsförsörjningsprogram finns området söder om Krusagårdsvägen upptaget med byggstart 1982 och området norr därom, "Paradiset" med byggstart 1986.

Riktlinjer för ut-
byggnaden av plan-
området

Under arbetet har byggnadsnämnden tagit ställning till alternativa förslag till bebyggelse vid områden norr respektive söder om Krusagårdsvägen. Byggnadsnämnden har därvid uttalat sig för grupphusbebyggelse vid "Paradiset" och söder om Månsagården enligt ett alternativförslag med tätliggande hus kring mindre grönytor. Trafikmatningen avses ske enligt förslag till områdesplan i huvudsak från Förläggarevägen (väg 634). Det södra området avses utbyggas med vanliga fri-
liggande egnahem kring mindre grönytor. Trafikmatningen avses ske från Förläggarevägen. Utformningen skall medge en framtida trafikmatning från söder i samband med en eventuell trafikled till bl a Larsagårdsområdet sydöst om järnvägen.

Terräng, vegetation

Planområdet utgörs av en höjdplatå vars södra och sydvästra del övergår i en sluttning mot Häggådalgången och i söder begränsas av en bäckravin. Från stora delar av området har man vida utblickar mot dalgången.

Vegetation förekommer i anslutning till befintliga byggnader och vägar. Särskilt bör uppmärksammas de högvuxna lövträden vid Månsagården, den lummiga kullen vid "Alster" samt de beskurna lövträden utmed Krusagårdsvägen.

Bebyggelse m m

I norr ansluter planområdet till befintlig hyreshus- och villabebyggelse utmed bl a Gärdebovägen och Björsvägen. Bebyggelsen inom planområdet är huvudsakligen belägen utmed Förläggarevägen och Björsvägen och består till större delen av friliggande villor av både äldre och yngre datum. Vid Björsvägen ligger tre envånings radhus med pensionärlägenheter samt en syfabrik. En större ekonomibyggnad på Aratorp Krusagården 4:8 används som lagerlokal. Utmed Förläggarevägen sydväst om planområdet finns industrier, en bensinstation och tre villor. Lekplats är iordningställd vid "Länsmansbro".

Vägar och trafik

Inom planområdet finns följande vägar.

Väg 634, Förläggarevägen i västra delen. Går i backe upp mot centrum. Besvärlig kurva vid bensinstationen. Belagd körbana. Flera gatu- och tomtutsläpp.

Björsvägen från Aratorpsvägen till "Länsmansbro". Körbanan belagd. Trottoar finns delvis utmed västra sidan.

Krusagårdsvägen från Förläggarevägen till "Länsmansbro". Smal, belagd körbana. Trafikfarlig anslutning till Förläggarevägen.

Rosliden från Förläggarevägen till Krusagårdsvägen. Östra delen belagd. Vid anslutningen till Förläggarevägen är sikten begränsad åt sydväst.

Vatten och avlopp

Bebyggelsen utmed Björsvägen är ansluten till samhällets vatten- och avloppsnät. Inom området söder om Månsagården finns en privat va-ledning i Rosliden vilken är ansluten till va-nätet i Basteråsvägen. Övrig bebyggelse har antingen egna anläggningar eller enbart kommunalt vatten.

Högspänningsledning

En luftledning för högspänning passerar södra planområdesdelen.

Markägoförhållanden

Kommunen äger vissa fastigheter vid Björsvägen. Avtal om markköp har även slutits mellan kommunen och de av planförslaget mest berörda markägarna.

Allmänt

PLANFÖRSLAG

Planförslaget har utformats med beaktande av dels vad som framkommit vid arbetet med förslaget till områdesplan dels de riktlinjer för områdets utnyttjande som byggnadsnämnden tagit ställning till under planarbetets gång. Särskilt studium har ägnats åt utformningen av de föreslagna bostadsgrupperna norr respektive söder om Krusagårdsvägen. Planarbetet har skett i nära samarbete med berörda kommunala tjänstemän och har i sitt senare skede samordnats med pågående markförhandlingar.

Bostäder

Planförslaget möjliggör uppförandet av ca 35 friliggande villor och ca 40 grupphusbostäder.

Grupphusbebyggelsen förläggs vid "Paradiset" samt söder om Månsagården. Husen fördelas på grupper kring mindre grönytor och med gemensamma garage- och parkeringsplatser. Entrégator, interna grönytor och gångvägar redovisas som tomtmark och avses således utgöra anläggningar gemensamma för grupperna.

Månsagården har redovisats som bostadsområde med särskild miljöhänsyn. Områdets naturliga avgränsning har beaktats

Södra området innehåller 31 nytillkommande och fem befintliga tomtplatser för friliggande villor, av vilka flertalet förläggs kring små parkområden.

Vid utformningen av bostadsområdena har stor hänsyn tagits till befintliga tomter, varvid har sträövats efter att inordna dem i den nya bebyggelsen.

Service

Butiker och barndaghem är belägna i samhällscentrum. Skolan ligger öster om järnvägen.

Lekplatser, bollplaner

Befintlig lekplats vid "Länsmansbro" kan vid behov kompletteras med fler utrymmen för lek och bollspel inom föreslagna parkområden. Närlekplatser för de minsta barnen bör anordnas i anslutning till bostäderna t ex i de mindre grönytor som föreslås inom bostadsgrupperna. En bollplan kan anläggas söder om Månsagården.

Natur

Den föreslagna bebyggelsen är anpassad till tidigare bebyggda områden och till terrängen på sätt som naturligt avslutar centrala delens utbyggnad mot söder. Värdefull vegetation skall bevaras vid exploateringen.

Vägnät

Planområdet trafikmatas huvudsakligen från Förläggarevägen. En mindre del utmed Björsvägen nås från Aratorpsvägen. Antalet väg- och tomtutfarter mot Förläggarevägen minskas så långt som möjligt. Förutom den befintliga Rosliden redovisar planförslaget nya väginfarter till västra delen av "Paradiset" och södra villaområdet. En framtida möjlighet att anlägga en trafikled i söder för trafikmatning av områden öster om järnvägen hålls öppen. Därvid kan större delen av området söder om Krusagårdsvägen trafikmatas från denna led.

Biltrafiken på Krusagårdsvägens östra del tas bort. Detta avses ske i takt med områdets utbyggnad. Flertalet fastigheter utmed Förläggarevägen förses med utfartsförbud. Lokalvägnätet utformas med återvändsgator för att undvika obehörig genomfartstrafik.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägssystemet utbyggs så att bostäderna ges gena och bekväma förbindelser med centrum, skola, arbetsplatser m m.

I områdets mitt löper ett nord-sydligt huvudstråk mot centrum vilket i söder ansluts till Krusagårdsvägen. Denna väg utgör ett tvärstråk som förbinder bl a områdena öster om järnvägen med arbetsplatser inom befintliga och planerade industriområden i söder och sydväst.

Skolan kan nås på två sätt från planområdet. Från norra delen leder gångbanor utmed Björsvägen och Aratorpsvägen mot skolan. Den södra delen anknyts till befintligt och planerat vägsystem öster om järnvägen via "Länsmansbro".

Parkering

Erforderlig biluppställning sker huvudsakligen på tomtmark.

Vatten och avlopp

Området ansluts till samhällets vatten- och avloppsnät i Björsvägen och inom områdena väster om Förläggarevägen.

Högspänningsledning

Befintlig högspänningsledning inom södra delen förläggs i jordkabel.

Huvudmannaskap

FLANGENOMFÖRANDE

Områdets exploatering ombesörjs av kommunen.

Gemensamhetsanläggningar

Utformningen av bostadsgrupperna norr om Krusagårdsvägen förutsätter att gemensamhetsanläggningar inrättas för garageområden, entrévägar, grönytor och gångvägar. Närytorna är avsedda att i första hand användas av de boende i grupperna och bör lämpligen ägas och skötas gemensamt av dessa.

Borås 1982-11-09

K-KONSULT

Hans Nilson
Hans Nilson

Tillhör kommunfull-
mäktiges i Marks kom-
mun beslut 1983 04 26
§ 62

Khut Lindkvist
Khut Lindkvist
Kf:s ordf

Tillhör Länsstyrelsens i
Älvsborgs län beslut den
7 januari 1985

;betygar

E. Högberg
E. Högberg