

ORIGINAL

Bestämmelser

tillhörande förslag till

ändring av stadsplanen

för del av

LÖVÅSOMRÅDET

(del av kv Lövås, Köpmannen m fl fastigheter)

Kinna samhälle

Marks kommun, Älvsborgs län

§ 1.

Stadsplaneområdets 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 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.
- d) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.

2 mom Specialområde

Med Tp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål

§ 2.

Mark som icke eller i endast mindre omfattning får bebyggas

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom 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.

Byggnads utformning

1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får, där terrängens lutning så medger, sluttningsvåning anordnas.

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

- 3 mom På med II, III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 7,6 och 10,6 meter.
- 4 mom På med H betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 2,4 meter.
- 5 mom På med plus nämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

§ 5.

Utfartsförbud

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

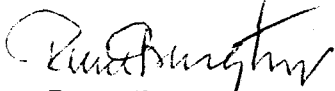
§ 6.

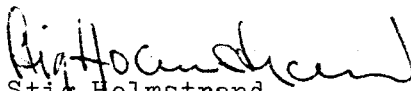
Övergångsbestämmelser

På med tomt som omfattar med W betecknat område får nybyggnad ej företas så länge någon byggnad i striid mot stadsplanen helt eller delvis ligger kvar på med punktprickning betecknad del av tomten.

Kinna den 15 september 1983

STADSARKITEKTKONTORET MARKS KOMMUN


Rune Bengtson
stadsarkitekt


Stig Holmstrand
planingenjör

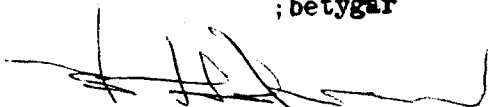
Tillhör kommunfullmäktiges i Marks
kommun beslut 1984-09-25, § 151.


.....
Knut Lindkvist, KFM:s ordf

**Tillhör Länsstyrelsen i
Älvsborgs län beslut den**

11 juli 1985

; betygar


B. Hedman

ORIGINAL

85.07.11

FÖRSLAG TILL STADSPLAN FÖR

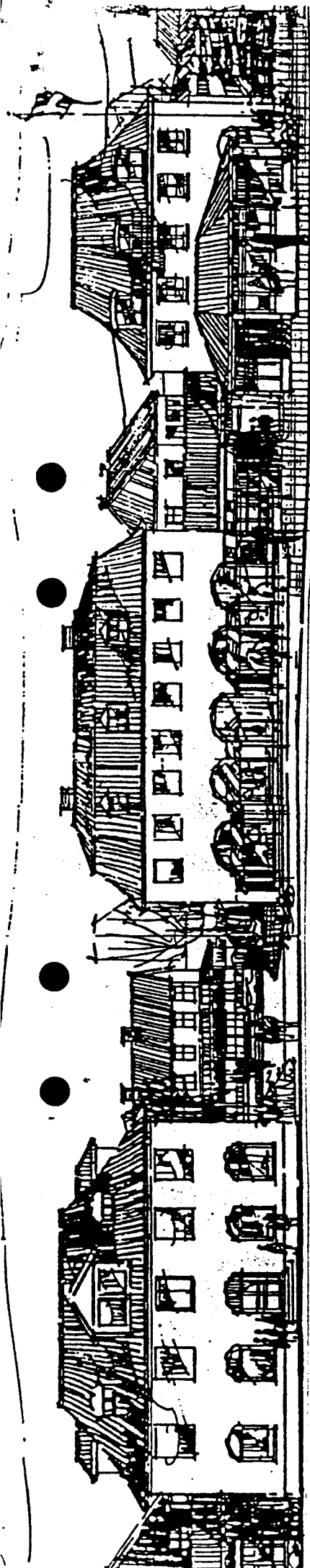
-12- 11

08.2 253389

LÖVÅSOMRÅDET KINNA

BESKRIVNING
BESTÄMMELSER

SEP. 83



Beskrivning	tillhörande förslag till ändring av stadsplanen för del av LÖVÅSOMRÅDET (del av kv Lövås, Köpmannen m fl fastigheter) Kinna samhälle Marks kommun, Älvsborgs län
Läge och omfattning	Planområdet som omfattar ca 4,7 ha är beläget i Kinnas centrala del. Det begränsas i norr av Boråsvägen och i öster av Stationsgatan. Gräns i söder utgör Rv 41. Planområdets avgränsning i väster går från skolområdet via Fredensborgsgatan till Mor Kerstins torg.
Bef förhållande Bebyggelse	Det karaktäristiska för Kinna är mängden av träd, alléer och grönskande gårdar och parker. Detta bidrar till att befästa intrycket av "trädgårdsstad". Det nu redovisade planområdet utgör en representativ del av det typiska Kinna. Husen utefter Boråsvägen, Sättra plan och Stationsgatan innehåller huvudsakligen olika slag av affärsverksamhet med visst inslag av bostäder. Denna bebyggelse utgör en enhetlig och värdefull bebyggelsemiljö för denna del av planområdet. I områdets inre dominerar två trevånings flerbostadshus i kv Lövås. Dessa kompletteras av en förskola i samma kvarter, vilken tillsammans med apoteksbyggnaden (stg 433 A) och den sk "Nelsonska fastigheten" (stg 425) utgör ett kulturhistoriskt värdefullt avsnitt Övrig bebyggelse utefter Lövåsgatan utgörs av hus, där man huvudsakligen kombinerat handel och bostäder. I området återfinns nu endast ett renodlat enbostadshus på stg 443 A.
Gällande planer och bestämmelser	Planförslaget överensstämmer med de tankegångar som redovisats inom ramen för områdes-

plan för Kinna. Vidare har stadsplanearbetet föregåtts av omfattande program- och utredningsarbete. Detta resulterade bl a i att en "idéävling" genomfördes i feb -80, som stimulerade intresset och debatten kring målsättningsfrågor.

Det nu upprättade stadsplaneförslaget berör dessutom följande gällande stadsplaner, Förslag till stadsplan för Lövås och folk-skoleområdena av den 59.03.11, Förslag till stadsplan för Kinna Sanden mm av den 60.04.08 Förslag till stadsplan för del av kv Köpman- nen av den 1977.02.23, Förslag till stadsplan för Kinna köping av den 1968.10.31 samt För- slag till stadsplan för Kinna köping av den 1954.10.08, Förslag till stadsplan för ny sträckning av Rv 41, delen genom Kinna av den 1977.11.29.

Förslagets målsättning

Förslagets målsättning är

att möjliggöra en småskalig och stegvis ut-
förd komplettering av de etablerade köp-
mansfastigheterna med beaktande av de
miljömässiga värdena i det befintliga
fastighetsbeståndet.

att med stöd av områdets karaktäristiska kän-
nemärken som i första hand utgöres av
bef trädbestånd och annan vegetation å-
stadkomma förbättringar av markbehandling
och gångstråk samt skapa säkra gång- och
cykelvägar mellan skolorna och bostads-
områdena i övriga delar av Kinna.

att genom successiv reducering av genom-
fartstrafiken förbättra trafikmiljön och
möjliggöra ökad bekvämlighet för kollek-
tivtrafiken.

att bibehålla och förstärka den gamla bland-
ningen av bostäder, handel och hantverk
genom att möjliggöra en utbyggnad av
handels- och servicefunktionerna utmed
stråket mellan Mor Kerstins torg och Sät-
raplan, och genom att utveckla en zon med

hantverk och kontor närmast "innanför" butikerna. Det befintliga bostadsbeståndet kompletteras i de södra delarna och trafiksaneras. Områdets relativt stora trädbestånd är av stor betydelse och bör vårdas och förstärkas genom nyplanteringar.

att möjliggöra en etappvis förbättrad parkeringsmiljö för besökare utifrån och boende samt arbetande inom området.

Planförslaget

Planförslaget avser att i första hand möjliggöra en utveckling av det handelscentrum, som sträcker sig mellan Sättraplan, Stationsgatan och Lövåsgatan. Då det bedömts av mycket stort värde att behålla den allmänna karaktären på husen mot Sättraplan föreslås husens volym och inbördes förhållande säkerställas. För att behålla mellanrummen mellan husen föreslås därför utbyggnader i kvartets inre i form av gårdsbyggnader. På detta sätt har väsentliga exploateringsvolymer kunnat tillföras centrum utan att karaktären har gått förlorad. Gårdshusen föreslås kunna inrymma förutom handel och hantverk också kompletterande bostäder. Denna typ av exploatering bör kunna inbjuda till arrangerandet av attraktiva gårdstorg, anknutna till naturliga gångstråk. Genom förslaget åstadkommes på detta sätt spänning och variation mellan gammalt och nytt och därigenom förenar man kravet på utveckling med hänsyn till god lokal byggtradition.

Söder om centrum föreslås bostadsbyggandet helt dominera. I kv Lövås föreslås en komplettering med två trevånings flerbostadshus om ca 30 lägenheter. På detta sätt kan en samlad bostadsmiljö skapas, där delar av nuvarande Stora Lyckegatan övergår till en be-

rikande gårdsmiljö. Parkering och angörning avses huvudsakligen ske i kvarterets södra del. På detta sätt åstadkommes genom uppförande av garagebyggnader en viktig avskärmning och bullerskydd mot Rv 41. Restande parkeringsbehov förutsättes ske på den parkeringstomt som ligger på kvarteret Knallen. Denna uppdelning förutsättes bli möjlig då kvarteret kommer att förvaltas av två ägarintressen, nämligen HSB och en privat fastighetsägare. Vidare förutsätter planen att man centralt i bostadskvarteret säkrar möjligheten till ett allmänt gångstråk. Detta är nödvändigt för att bibehålla tillgängligheten framför allt till skolan för områdena söder om Kinna centrum.

Ytterligare ett bostadskvarter finns med i planen, nordväst om kv Lövås. Här föreslås det befintliga bostadshuset kompletterat med ytterligare två huskroppar utmed "Gamla" Lövåsgatan. Detta innebär en förstärkning av lägenhetsantalet med ca 20 lägenheter till totalt ca 50 i nyproduktion för hela planområdet. Kvarteret är utformat att rymma förutom byggnader också parkering och närrekreativa ytor.

Slutligen befäster planförslaget den sedan många år bedrivna förskoleverksamheten i Lövås. Detta sker på egen tomt nära knutet till bostäderna inom området. På detta sätt fås en tillräckligt fredad miljö, kombinerad med tätortens alla fördelar.

Sätra plan

På Sätra plan föreslås parkeringen utgå för att ge möjligheter till att skapa en välbehövlig kontrast till de helt dominerande trafikytorna. Härigenom åstadkommes ett torg med stort miljömässigt värde för hela centrum och som ger liv och stimulans åt gatubilden.

Ett sådant torg blir naturligtvis också en uppskattad hållpunkt men också en möjlighet för butiker att utveckla olika typer av gatuhandel som ett spännande komplement. På torget förstärks detta synsätt med förslag till en kioskbyggnad i tangenten till det centrala gångstråket. Byggnadsrätten har utformats som en cirkel för att inbjuda till okonventionella idéer. Ett torg som utformas på detta sätt erbjuder en skyddad och trygg plats, där folk kan vistas samtidigt som det utgör en spännande entré till hela Lövåsområdet.

Trafik

Då riksvägstrafiken nu leds utanför Kinna centrum har det varit nödvändigt att i detta planförslag utnyttja dessa fördelar. Tanken har varit att trafiken inte skall ta mer plats i anspråk än vad som är nödvändigt. Det innebär att med en omsorgsfull planering kan trafikmiljön väsentligt förbättras utan att kapaciteten för den skall gå förlorad. De ytor som på det här sättet "vunnits" tillbaka kan utnyttjas för att dels förstärka miljön med ökade ytor för de gående samt komplettera grönskan med träd och annan vegetation. Vidare kan kollektivtrafiken ges bättre villkor och möjligheten till närparkering byggas ut.

Planförslaget har tagit fasta på dessa möjligheter, vilka utgör den trafikmässiga ramen till hela området. Från Stationsgatan går Lövåsgatan in i området och utgör en central matning för planförslagets olika delar. Lövåsgatan föreslås vidare få en delvis annan sträckning mot skolområdet. Detta har förbättrats redan i tidigare planläggning och fullföljs härmed. På detta sätt får "handelskvarteren" karaktären av bakifrånmatning. Det innebär att man från Lövåsgatan når in till

lastgårdar mellan de föreslagna kvartershusen. Förslaget betyder att varje enskild fastighet får anknytning till Lövåsgatan, med möjlighet till samverkan och gemensamma lösningar för angörning, parkering, lastning mm. Möjligheten att nå fastigheterna från Sättra plan kommer att finnas kvar även i fortsättningen. Detta kan klaras genom att utföra torgytorna på sådant sätt att de håller och inte hindrar framförandet av nödvändiga fordon. Detta möjliggör att transporter kan ske på samma sätt som gäller idag.

Bostadsbebyggelsen på Lövås föreslås få anknytning till Lövåsgatan via en ny angöringsgata i sydost. Denna gata föreslås förutom att betjäna bostadsbebyggelsen också klara förskolans trafikförsörjning. Planförslaget har beträffande trafikavsnittet på detta sätt fått en enkel och klar uppbyggnad med en logisk delning av planområdet i en centrumdel och en avgränsad bostadsenklav.

Lokalisering av busshållplatser inom planområdet kan möjliggöras om de nuvarande vid huvudbiblioteket resp Sättraplan önskas ersättas. Dock bör i detta sammanhang prövas vad en bussomstigningsficka på Boråsvägen vid posten, televerket utgör för lokaliseringsalternativ.

En kungstanke i planarbetet har varit att skapa bättre och säkrare villkor för gång- och cykeltrafiken. Detta har skett genom att förbinda väsentliga målpunkter på ett nära och bekvämt sätt. Planförslaget har försökt att på detta sätt "knyta ihop" tätortscentrum med skola, bostäder, butiker, parkering och övrig service. För att åstadkomma detta samband föreslås ett genomgående parkstråk från skolområdet - via gamla Lövåsgatan -

genom centrumkvarteret till Sättra plan. Detta stråk skulle förutom att det är gent också erbjuda variation och spänning och en säker miljö. Gångstråket söderifrån över kv Lövås och de föreslagna gångbanorna utmed Lövåsgatan får på detta sätt en naturlig anslutning i detta centrala gångsystem.

Från Sättra plan strålar gångstråken radiellt ut mot tätortens alla målpunkter. Det vidgade torget och raden av anvisade korsningar garanterar därför en god tillgänglighet och en trafiksäker miljö.

Parkering

Huvudidén har varit att försöka sprida parkeringsresursen på ett antal strategiska punkter. Detta är gjort för att slippa att ha bilar oreglerat praktiskt taget "överallt". Tanken är istället att på ett genomtänkt sätt få parkeringen effektiv, bekväm och säker. Förslaget utgår från att de cirka 18 platser, som finns på Sättraplan utgår. Dessa ersätts genom dels kantparkering på Boråsvägen vid kyrkan dels på tre parkeringsfickor för korttidsuppställning. På så sätt kan totalt ca 30 platser skapas för en effektiv närparkering. Vidare bör det speciella behov på parkering som de handikappade ställer kunna väl tillgodoses inom denna resurs.

För centrumkvarteret i övrigt föreslås parkering ske gårdsvis med angörning från Lövåsgatan. Det parkeringsbehov för centrum, som måste täckas utöver vad som kan klaras på egen tomt, föreslås ske på de två parkeringstomter i den västra delen av planområdet. Den fulla kapaciteten av dessa uppgår till hela 240 platser. Parkering för bostadskvarteren avses ske huvudsakligen på egen tomt. Genom en medveten differentiering av

parkeringsförsörjningen på detta sätt, nås en mycket hög grad av tillgänglighet samtidigt som nödvändiga miljöhänsyn blir möjliga att tillgodose.

Samråd

Förslaget har överlämnats till länsstyrelsen för samråd jämlikt 14 § BS. Ärendet behandlas i samrådspromemoria av den 1983.01.31, varvid följande synpunkter redovisats.

Yttrande: Länsstyrelsens lantmäterienhet önskar en beskrivning av genomförandemöjligheterna.

Kommentar: Genomförandet kommer i hög grad att präglas av förutsättningarna i varje enskilt fall. Det innebär ett aktivt kommunalt engagemang, inte minst på markförvärvs- sidan. Så har t ex den strategiska fastigheten stg 443 A köpts av kommunen och rivits. Denna modell är nödvändig då det tidsmässiga sambandet mellan planens olika exploateringsinslag inte alltid är känt.

Yttrande: Länsstyrelsens naturvårdsenhet trycker på att planerad bostadsbebyggelse utmed Rv 41 får en rimlig bullermiljö. Detta bör kunna ske genom att planerade garage placeras parallellt med vägen.

Kommentar: Bullerfrågorna kring nämnda bebyggelse har ägnats stor uppmärksamhet. Framförallt har detta gjorts inom ramen för den projektering av bostadshusen som skett. Detta har bl a inneburit just det att tidigare nämnda garage har fått en parallell placering med riksvägen. På detta sätt har man kunnat skapa en bostadsmiljö som uppfyller alla rimliga krav på bullerhygien.

Yttrande: Länsstyrelsens planenhet skriver att förslaget anger som princip en planlösning med stora förtjänster. Men man vill

peka på risken att Lövåsgatan kommer att bli "genväg" när gaturummet byggs om på Stationsgatan och vid Sättraplan. Man vill pröva olika möjligheter till avstängningar. Vidare bör olika gemensamhetsanläggningar för olika fastigheter redovisas i planen. Man tar upp bullerfrågan för den bostadsbebyggelse inom kv Lövås som föreslås. Uppgift om de geotekniska grundförhållandena inom området saknas.

Kommentar: Att utföra Lövåsgatan genomgående är ett viktigt led i utbyggnaden av en bekväm trafiklänk till Kinna centrums södra delar. Denna princip förenar i planförslaget kravet på hög effektivitet med hänsynen till säkerhet och miljö. Kravet på olika regleringar bedöms riskera orienterbarheten och smidigheten i trafikuppbyggnaden för denna viktiga del av Kinna.

För att klara de olika nödvändiga gemensamhetsanläggningarna förutsättes användandet av olika avtal och förrättningar. Denna konstruktion ger större flexibilitet i varje enskild situation. Detta har bedömts viktigt, inte minst då exploateringstillfällena inte faller ut samtidigt. Frågan om buller för bostadsbebyggelsen i kv Lövås har behandlats tidigare i samrådsredogörelsen. De geotekniska villkoren kommer att kommenteras i särskilt PM.

Yttrande: Länsstyrelsens försvarsenhet saknar uppgift i planen om hur skyddsrumshovet skall tillgodoses.

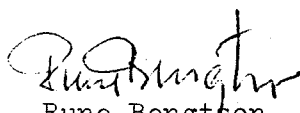
Kommentar: Skyddsrumshovet finns dokumenterat i upprättad skyddsrumspan, antagen av kommunfullmäktige 1983.12.20. I den redovisas planerade projekt som innebär planerad bristtäckning. Nämnas kan kv Lövås i planen vars bostadsbebyggelse innebär 120 skyddsrumspatser. Ytterligare 120 platser

planeras i ett av centrumhusen i kv Köpmannen. Skyddsrumskbehovet täcks alltså genom en systematisk uppföljning av upprättad skyddsrumspan.

Övrigt samrådsarbete har varit mycket omfattande. Detta har skett inte minst i programarbetet genom utställningar och remisser. Vidare har samråd skett med myndigheter, organisationer och enskilda. Under hela planarbetet har dessutom samråd regelbundet skett med kommunens styrelse, nämnder och förvaltningar. Genom en öppen planering och ett brett samrådsarbete har planarbetet kunnat tillföras en stor mängd synpunkter, önskemål och krav, vilket varit av stort värde.

Kinna den 15 september 1983

STADSARKITEKTKONTORET MARKS KOMMUN


Rune Bengtson
stadsarkitekt


Stig Holmstrand
planingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Marks
kommun beslut 1984-09-25, § 151


.....

Knut Lindkvist, KFM:s ordf.

Tillhör Länsstyrelsens i
Älvsborgs län beslut den

11 juli 1985

;betygar


B. Hedman