

ORIGINAL

Bestämmelser

tillhörande förslag till stadsplan

för del av

ÖRBY SAMHÄLLE

Örby Hallsgården 4:17, 4:27, Örby 23:1 m fl

Marks kommun, Älvsborgs län

Reviderat 8 okt 1985

§ 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 Gt betecknat område får användas endast för bensinförsäljning och därmed samhörigt bilserviceändamål.
- d) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.
- e) Med Hb betecknat område får användas endast för handelsändamål och, där så prövas lämpligt, för bostadsändamål.

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.

Särskilda föreskrifter angående områden för allmänna ledningar

På med u betecknad mark får icke 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.

Exploatering av tomt

- 1 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderlig gårdsbyggnad uppföras.

- 2 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större areal än 125 m^2 , samt gårdsbyggnad icke större areal än 25 m^2 .
- 3 mom På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma fler än två bostadslägenheter. I gårdsbyggnad får bostad icke inredas.

§ 6.

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 v betecknat område får utöver angivet våningsantal vind inredas.
- 3 mom På med I, II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,2 och 7,6 meter.
- 4 mom På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

§ 7.

Utfartsförbud

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

Kinna den 15 mars 1985

STADSARKITEKTKONTORET MARKS KOMMUN

Rune Bengtson
Rune Bengtson

stadsarkitekt

Harald Sterner
Harald Sterner

planarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges
i Marks kommun beslut den
17 dec 1985 § 244, betyg

Kjell Hugoson
Kjell Hugoson

Tillhör Länstingsstyrelsen i
Älvsborgs län beslut den

14 januari 1987

(undantag på grundval av xxx
Markkommunens länstings-
styrelsens beslut)

; betyg

B. Hedman
B. Hedman

87-01-14.304

**Förslag till
stadsplan för del av**

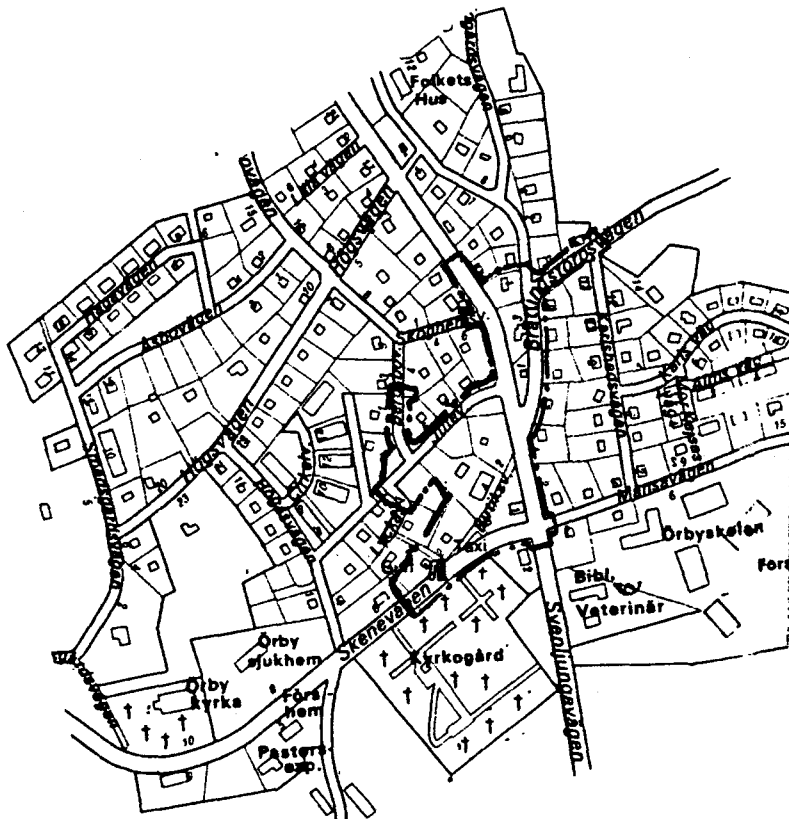
1986-01-29

082 17686

ÖRBY SAMHÄLLE

Örby Hallsgården 4:17, 4:27

Örby 23:1 m fl



beskrivning

bestämmelser

rev

mars 85

okt 85

Beskrivning

tillhörande förslag till stadsplan

för del av

ÖRBY SAMHÄLLE

Örby Hallsgården 4:17, 4:27, Örby 23:1 m fl

Marks kommun, Älvsborgs län

Reviderat 8 okt 1985

HANDLINGAR

Planförslaget består av

- a) Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande Bestämmelser och Beskrivning med illustration.
- b) fastighetsförteckning
- c) geoteknisk utredning
- d) samrådsredogörelse
- e) exploateringskalkyl

PLANDATA

Planområdet är beläget i den centrala delen av Örby samhälle med Örby centrum och omgivande gatunät, delar av Kinnavägen, Skenevägen, Brättingstorpsvägen, Jutevägen m fl och omfattar ca 3 hektar.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR
Planer

I pågående revidering av områdesplanen för Kinna ingår Örby centrum som kommun-delscentrum för Örby samhälle. Områdesplanen redovisar även ett förslag till framtida trafikledsnät, vilket innebär att Kinnavägen avlastas genomfartstrafik genom en ny huvudtrafikled "Karlshedsleden", som i ett läge öster om Örby bebyggelse skall knyta ihop Hede trafikplats med Svenljungavägen vid Hanatorp.

Brättingstorpsvägen har föreslagits utgöra förbindelseled mellan Kinnavägen och "Karlshedsleden", vilket förutsätter att nuvarande korsning mellan Brättingstorpsvägen och Kinnavägen flyttas ca 100 m norrut och att Brättingstorpsvägen bryter igenom befintligt villakvarter öster om den nya korsningen.

"Karlshedsleden" är tillsvidare endast en markreservation vars genomförande ligger ca 15 - 20 år fram i tiden.

För planområdet gäller byggnadsplan för Örby Kyrkby fastställd 1962-01-31.

Kommunala ställnings-
tagande

Bostadsförsörjningsprogrammet upptar utbyggnad med start 1985 av 30 st service-lägenheter i Örby centrum, vilket varit huvudanledning till stadsplanläggningen av Örby centrum.

Analysen i planarbetet av områdets befintliga förhållanden och markanvändningsanspråk har lett till att centrums miljö tagits upp till behandling och att planförslaget skall ge utrymme för utbyggnad av befintliga affärer, torg och gågata med kiosk och gatukök, parkeringsplatser och bensinstation samt justering av an-

slutande vägnät och byggnadsrätt.

Byggnadsnämnden beslöt 1980-09-17 att upprätta stadsplan för området.

Befintliga förhållanden

Centrala delen av planområdet utgörs av en sydöstsluttnings med en nivåskillnad på ca 7 m mellan Skenevägen och Jutevägen och med en bergsbrant som avslutar mot väster. Bergsbranten har sparsam trädvegetation medan den för servicehusen avsatta tomten innehåller ett antal inmätta lövträd av bestående värde för miljön. Sådana träd står även utmed Skenevägens norrsida.

De kuperade delarna i väster utgörs av berg eller fast lagrat friktionsmaterial eller morän. Längre åt öster består jordlagren av friktionsjord, möjligen i vissa delar underlagrad av silt eller fast lera. Områdets totalstabilitet är betryggande och medför inga restriktioner för markhöjdsättningen. Lättare byggnader kan grundläggas på plattor efter bortschakt av ytlager av organisk jord.

Ny bebyggelse kräver kompletterande geotekniska undersökningar. För detaljerad geoinformation se "Utlåtande över geoteknisk undersökning" Göteborgs Förorter 1984-02-08 refnr 3402-085-230.

Två affärsbyggnader bildar kärnan i Örby centrum. Mellan affärerna ligger en liten gågata som fungerar som torg. Affären norr om gågatan drivs av Örby Handelsförening och håller på att byggas ut på norrsidan om huset. Husets andra våning rymmer några bostadslägenheter. Affären söder om gågatan är nyrenoverad och drivs av Viskadalens Konsumentförening.

I sydväst ca 90 m från gågatan ligger en äldre bensinstation med servicelokaler i bottenplanet och bostad däröver. Stationen är nersliten, markutrymmena för små, vilket hindrar en ändamålsenlig organisation av verksamheten. Mellan bensinstationen och affärerna ligger en bostadsfastighet. Bebyggelsen i övrigt inom planområdet består av bostäder av varierad ålder och storlek.

Vägar och trafik

Kinnavägen, Skenevägen och Svenljungavägen är huvudleder i tätortens trafiknät, Brättingstorpsvägen är huvudväg. Med hänsyn till trafikbelastningen på huvudlederna är nuvarande utformning av korsningarna med lederna otillfredställande.

Lokalgatorna -Lyckåsvägen, Bergsbovägen och Jutevägen- har genom omläggningar frilagt Bergsbovägens södra del för enbart gång- och cykeltrafik. Dessa förhållanden skall formaliseras i stadsplanen.

Ledningar

Televerkets mellanortskabel i jord ligger i Kinnavägens västra begränsning och skär av norra hörnet av Örby Hallsgården 4:38, tvärrar Jutevägen för att följa gränsen mellan Örby Högen 5:45 och 5:46.

Elförsörjningen i området utgår ur transformatorstation belägen på Örby 23:1. Stationen matas från en huvudled i Skenevägen

Gatunätet inom planområdet bär befintliga ledningssystem för vatten och avlopp med undantag för en 60 m lång sträcka över kvartersmark mellan Lyckåsvägen och Skenevägen. Ledningssystemen har kapacitet för den programmerade utbyggnaden inom området.

Markägoförhållanden

Nuvarande fastighetsgränser och områdesgränser i byggnadsplanen överensstämmer inte i alla delar.

Planen skall i största möjliga utsträckning ta hänsyn till de befintliga gränserna men förutsätter samtidigt intrång i flera fastigheter för att lösa områdets funktionsförändringar och miljögestaltning.

PLANFÖRSLAGET

Markanvändning allmänt

Planförslaget har upprättats för att i första hand göra det möjligt att bygga de i bostadsförsörjningsprogrammet angivna 30 servicelägenheterna med dagcentral

Planförslaget skall dessutom ge ökat utrymme för handelsverksamhet och bensinförsäljning och en allmän miljöförbättring i centrum samt förbereda en ny anslutning av Brättingstorpsvägen till Kinnavägen.

Ett A-område söder om Jutevägen har valts ut för servicebostäderna som i detta läge får nära till affärerna i Örby centrum och tillgång till post, bibliotek, kyrka och kollektiv trafik inom ca 200 m gångavstånd.

Handelsverksamheten ges expansionsutrymme inom egna tomter. Den befintliga gågatan mellan Handelsföreningen och Konsum sträcks ut mot väster och ansluts till ett litet nytt torg, som på sin västsida flankeras av ett nytt handelsområde för kiosk - gatukök - caféverksamhet och i söder begränsas av ett specialområde för parkering.

Vid torgets nordöstra hörn läggs befintlig transformatorstation inom ett Es-område.

Centrum avslutas i sydväst av ett område för ny bensinstation.

Vid Lyckåsvägen - Bergsbovägen befästs i planen redan genomförda justeringar i gatunät och områdesavgränsning för befintliga bostadskvarter.

Ett allmänplatsområde med park och gångvägar på båda sidor om Handelsföreningens tomt knyter ihop Bergsbovägen och Lyckåsvägen med gågatan och torget i centrum.

Mellan Brättingstorpsvägen - Trädgårdsvägen och Kinnavägen ligger ett bostadskvarter som delas upp genom ett nytt område för allmän plats. Det nya området syftar till att förbättra gångkontakterna i området och reservera mark för en framtida flyttning av Brättingstorpsvägens anslutning till Kinnavägen.

Planen tillåter bebyggelse i två våningar med souterräng inom A-området och två våningar inom Hb-området (Handelsföreningen) och för övriga områden en våning med vindsinredning.

Skyddsrum

Marks skyddsrumspan 1983 förutsätter att 180 platser byggs i Örby centrum med omgivningar. Vid Rosenvägen har 60 platser kommit till i ett nybyggt villaskyddsrum. Resterande platser 120 stycken förutsätts bli inrymda i servicebostadshusen inom A-området.

Vägar och trafik

Omläggningen av riksväg 41 genom Kinna samhälle kommer enligt gällande tidplan att vara genomförd 1990. Därmed kommer Kinnavägen att få direkt anknytning till riksvägen i Hede trafikplats och från Hede trafikplats vidare anknytning till Skene via bl a Assbergs industriområde.

Trafiken på Kinnavägen kommer att öka och i motsvarande grad minska på Skenevägen. Brättingstorpsvägens trafik förändras marginellt.

Tidigare i september 1984 upprättat planförslag som låg till grund för 14 § samråd, redovisade en utformning av ny korsning mellan Kinnavägen och Brättingstorpsvägen, som förutsatte en etapp-utbyggd "Karlshedsled" med Brättingstorpsvägen som etappförbindelse till Kinnavägen - Svenljungavägen.

Mot bakgrund av att "Karlshedsledens" genomförande ligger bortom år 2000 är behovet av flyttad korsning inom stadsplanens genomförandetid inte aktuellt. En begränsad förbättring av nuvarande korsning föreslås istället. Kommunen önskar dock i en framtid kunna genomföra områdesplanens intentioner och reserverar genom det föreslagna allmän platsområdet i befintligt bostadskvarter utrymme för en ny korsning. Området kommer tillslvidare att utnyttjas som park och förses med gångväg mellan Kinnavägen och Brättingstorpsvägen.

Utfartsförbud utmed Kinnavägen kanaliserar trafiken företrädesvis till gatukorsningarna.

A-området trafikmatas från Kinnavägen, dels i norr via Jutevägen varifrån servicelägenheterna nås, dels från söder via utökad befintlig parkeringsplats intill vilken dagcentralen planeras.

Jutevägen utformas med en backvändplats längst i väster.

Affärscentrum trafikmatas dels från Kinnavägen via ovan angiven parkering, dels från Skenevägen i befintlig korsning. Bensinstationen trafikmatas från Skenevägen.

Övriga områden trafikmatas via befintligt vägnät.

I affärscentrum har eftersträfvats att skapa en separering mellan gågata - torgmiljö och biltrafikmiljön. Det förutsätts att kundparkering sker i de tre i illustrationen redovisade parkeringsplatserna vid Kinnavägen 15 platser på allmän plats, som samutnyttjas med dagcentralens besöksbehov, vid Skenevägen dels inom Tp-området 20 platser dels på Konsumentföreningens tomt 17 platser. Parkeringsplatser för anställda tillgodoses på tomtmark för de båda affärsföreningarna medan det förutsätts att H-området för kiosk - gatukök erhåller plats i Tp-området.

Gågata och torget förutsätts bli utformat som ett sammanhängande område med särskild markbehandling och inredning skild från vägområdena och gårdsplaner på tomt. Detta medför att varutransporter till Handelsföreningens och Konsumentföreningens butiker måste korsa gågatan men i särskilt markerade områden och med kantstensöverköring. Även anställda vid Handelsföreningens butik når sina parkeringsplatser över gågatan.

På grund av det begränsade utrymmet vid Konsumentföreningens butik och för att undvika backningsrörelser över gågatan förutsätts att varutransporterna kör in till tomten från Skenevägen ca 25 m väster om korsningen med Kinnavägen och kör ut via gågatan och huvudanslutningen till området. Varutransporter till kiosk - gatukök förutsätts nyttja Tp-området och i detta upplåten lastzon.

Kollektiv trafik

Busshållplats vid Kinnavägen finns redan utbyggd.

Gågata - torg - kiosk

Gågata och torg skall utgöra ett sammanhängande stråk med särskild markbehandling, möblering och plantering. Den inre delen av torget kan utnyttja de befintliga nivåerna i terrängen och vara något nedsänkt. En solgrop med sittplatser, vattenkonst utmed anslutande berg och vegetationsrygg i sluttningen mot Hb-området. Torgets övre del och gågatan förutsätts kunna rymma en begränsad torghandel.

Torget fungerar också som komplement till kiosk - gatukökets uppehållsytor.

Övriga gång- och cykelvägar

Gågatan och torget binds ihop med vägnätets gång- och cykelbanor

- 1) direkt mot Kinna och Skenevägarna.
- 2) via en ny gång- och cykelväg mellan A- och Hb-området, med anslutning till Jutevägen och gång- och cykelväg i Bergsbovägen.
- 3) via en gångväg med trappor från torget till Jutevägen väster om Hb-området.

Utrymme för gång- och cykelväg utmed Kinnavägen ligger på vägens västra sida.

Vegetation - plantering

I största möjliga utsträckning skall befintliga träd av bestående värde bevaras. Särskilt inmätta träd inom A-området och befintliga träd utmed Skenevägen därtill en ek i parkområdet nordväst om Hb-området.

En förutsättning för en attraktiv miljö i Örby centrum utgör en omsorgsfull markbehandling, busk och trädplantering, som kan avskärma lugna rum för utevistelser och skänka skugga.

Illustrationen föreslår en grundstomme med trädtrader som skilje mellan olika funktionsytor, vilka kan kompletteras med buskar och gräsytor samt platt- eller gatstensbelagda ytor för gågator och torg.

Teknisk försörjning

De befintliga ledningssystemen för vatten, spill- och regnvatten samt elförsörjning tillgodosear anspråken på anslutning från föreslagna kvarter.

U-område läggs ut för befintliga allmänna ledningar på kvartersmark.

SAMRÅD

Kommunen öppnade 1984-10-01 samråd enligt 14 § byggnadsstadgan med utgångspunkt från ett av statsarkitektkontoret den 3 september 1984 upprättat förslag till stadsplan. Samrådsunderlaget kompletterades 1984-11-19 med en utvidgning och justering av förslaget i illustration, upprättad 1984-11-06 och 1984-11-19.

Inkomna yttranden framgår av bilaga.

Samråd har därutöver genomförts med närmast berörda fastighetsägare och näringsidkare samt Örby vägförening och Örby Socialdemokratiska förening.

I arbetet med föreliggande förslag har remissinstansernas synpunkter beaktats, vilket lett till

att vägnätsutbyggnaden begränsats och

Brättingstorpsvägens nuvarande korsning med Kinnavägen behålls men i förbättrat utförande,

att generösare utrymme ges för Kinnavägens bil, gång- och cykeltrafik,

att markutnyttjandet i centrum i princip följer de senast upprättade förslagen till utformning inklusive torg, kiosk och ny bensinstation.

Tillhör Länsstyrelsens i
Älvsborgs län beslut den
14 januari 1987

(undantag på bilaga/ ix
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx för läns-
styrelsens beslut)

; betygar

B. Hedman

Tillhör kommunfullmäktiges
i Marks kommun beslut den
17 dec 1985 § 244, betygar

Kjell Hugoson
Kjell Hugoson

Kinna den 15 mars 1985

STADSARKITEKTKONTORET MARKS KOMMUN

Rune Bengtson
Rune Bengtson
stadsarkitekt

Harald Sterner
Harald Sterner
planarkitekt