

ORIGINAL

Förslag till stadsplan för
NYDALS INDUSTRIOMRÅDE
Fastigheterna 1330, 1360 m fl
i Marks Kommun, Älvsborgs län.

STADSPLANEBESTÄMMELSER

§ 1

PLANOMRÅDETS 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 Bj betecknat område får användas endast för bostadsändamål samt även för småindustriändamål, där så provas kunna ske utan olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.
- d) Med Jm betecknat område får användas endast för småindustri, ändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Inom området kan bostäder för tillsyn och bevakning medges där så provas lämpligt.

2 mom

Specialområde

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

§ 2

MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

1 mom

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom

Med pl och punktprickning betecknad del av småindustriområde skall anordnas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas för upplag eller parkering.

§ 3 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 4 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE MARKBESKAFFENHETEN

Inom med ge betecknad del av allmän plats, parkmark, får markarbeten såsom utfyllnad, schaktning mm. vilket påverkar markens stabilitet inte utföras.

§ 5 BYGGNADSSÄTT

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

§ 6 EXPLOATERING AV TOMT

Av tomt som omfattar med BF, Bj eller Jm betecknat område får högst hälften bebyggas.

§ 7 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 siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

§ 8 UTFARTSFÖRBUD

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

§ 9 ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER

1 mom Inom med uw1 betecknad del av byggnadskvarter får innan befintliga allmänna ledningar flyttats till i planen anvisat nytt läge bebyggelse uppföras i enlighet med planbestämmelserna § 1 mom 1d och § 7 mom 1 och mom 2 i den omfattning och utformning byggnadsnämnden prövar lämpligt med hänsyn till det fortsatta underhållet av befintliga allmänna underjordiska ledningar.

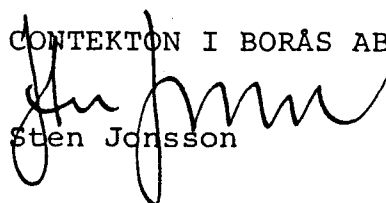
När befintliga allmänna ledningar inom med uw1 betecknad del av byggnadskvarter flyttats till i planen anvisat nytt läge gäller endast planbestämmelserna § 1 mom 1d och § 7 mom 1 och mom 2.

2 mom

Inom med uw2 jämte punktprickning betecknad del av byggnadskvarter upphör, när befintliga allmänna ledningar flyttats till i planen anvisat nytt läge, planbestämmelse § 3 att gälla varefter endast planbestämmelserna § 1 mom 1d och § 2 mom 1 är tillämpliga.

Borås 1985-03-31

CONTEKTON I BORÅS AB

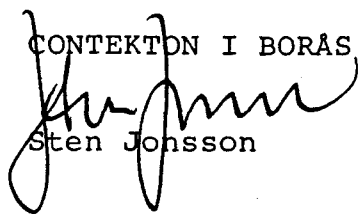

Sten Jonsson


Magnus Peterson

Reviderad:

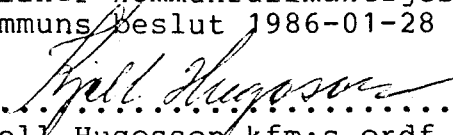
Borås 1985-08-20

CONTEKTON I BORÅS AB


Sten Jonsson

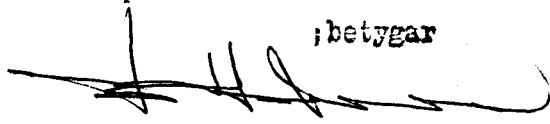

Magnus Peterson

Tillhör kommunfullmäktiges i Marks
kommuns beslut 1986-01-28 § 9 intygar


.....
Kjell Hugosson kfm:s ordf

Tillhör Länsstyrelsens i
Älvsborgs län beslut den
22 april 1987

; betygar


B. Hedman

ORIGINAL

004
-07- 29

08.2 1235 86

BESKRIVNING OCH BESTÄMMELSER
FÖRSLAG TILL STADSPLAN FÖR
NYDALS INDUSTRIOMRÅDE
MARKS KOMMUN
ÄLVSBORGS LÄN
(FASTIGHETERNA 1330, 1360 M FL)



ORIGINAL

Förslag till stadsplan för
NYDALS INDUSTRIOMRÅDE
Fastigheterna 1330, 1360 m fl
i Marks kommun, Älvsborgs län

STADSPLANEBSKRIVNING

PLANDATA Planområdet omfattar ca 9 ha och avgränsas av järnvägen i väster och norr, väg 634 Fritslavägen i öster samt Häggån i söder.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

GÄLLANDE
PLANER I de översiktliga planerna redovisas området som befintlig bebyggelse med verksamheter. För området finns ingen detaljplan.

Utmed Häggån gäller ett strandskyddsförordnande.

KOMMUNALA
STÄLLNINGS-
TAGANDEN Kommunen har i programskedet uttalat sig positivt till att dels möjliggöra utbyggnaden av JOB AB, Industri-Textil samt att tillskapa nya tomter för bostäder/verksamheter vid befintligt område.

TERRÄNG OCH
VEGETATION Området är beläget på en höjdplatå ca 10 m över Häggån. I områdets norra del går en 4 m djup dalgång vinkelrätt mot Häggån.

Vegetation finns främst utmed Häggån och i villaträdgårdarna.

GEOTEKNISKA
FÖRHÅLLANDEN I den geotekniska utredningen, utförd av Göteborgs Förorter under hösten 1983, framgår följande om markens beskaffenhet;

Förutom den ytliga mulljorden och, inom spridda delar av området, fyllnadsmassor, finns överst sand, silt och torrskorpelera ned till ca 2-2,5 m djup. I anslutning till Häggån finns svämsediment, dvs sand och silt med gyttjeinblandning.

Under ytlagret förekommer inom praktiskt taget hela området lera med varierande mäktighet. Inom huvuddelen av planområdet överstiger lerdjupet 30 m. I anslutning till Häggån är djupet drygt 20 m i väster men minskar kraftigt åt öster.

Längst i nordost, vid befintlig väg, finns genomgående fasta jordlager och sannolikt små djup till berg och morän.

Stabilitet

Med undantag för området närmast slänten ned mot Häggån är områdets totalstabilitet tillfredställande. För slänten mot Häggån kan man dock ej utesluta risken för ytliga utglidningar vid temporärt höga vattentryck i slänten eller pga underminering vid erosion.

Rekommendationer

Området utmed Häggåns dalgång, där stabiliteten är låg, bör ej utnyttjas utan att någon form av stabilitets förbättrande åtgärder vidtages. Inom partiet med måttliga nivåskillnader i öster kan detta ske genom anläggning av stödkonstruktion. Inom den västra delen där slänten är brant ger detta dock ej tillfredställande resultat.

Som stabilitetsförbättrande åtgärder föreslås därför i första hand erosionsskydd utmed en sträcka på ca 120 m enl. fig. nedan.

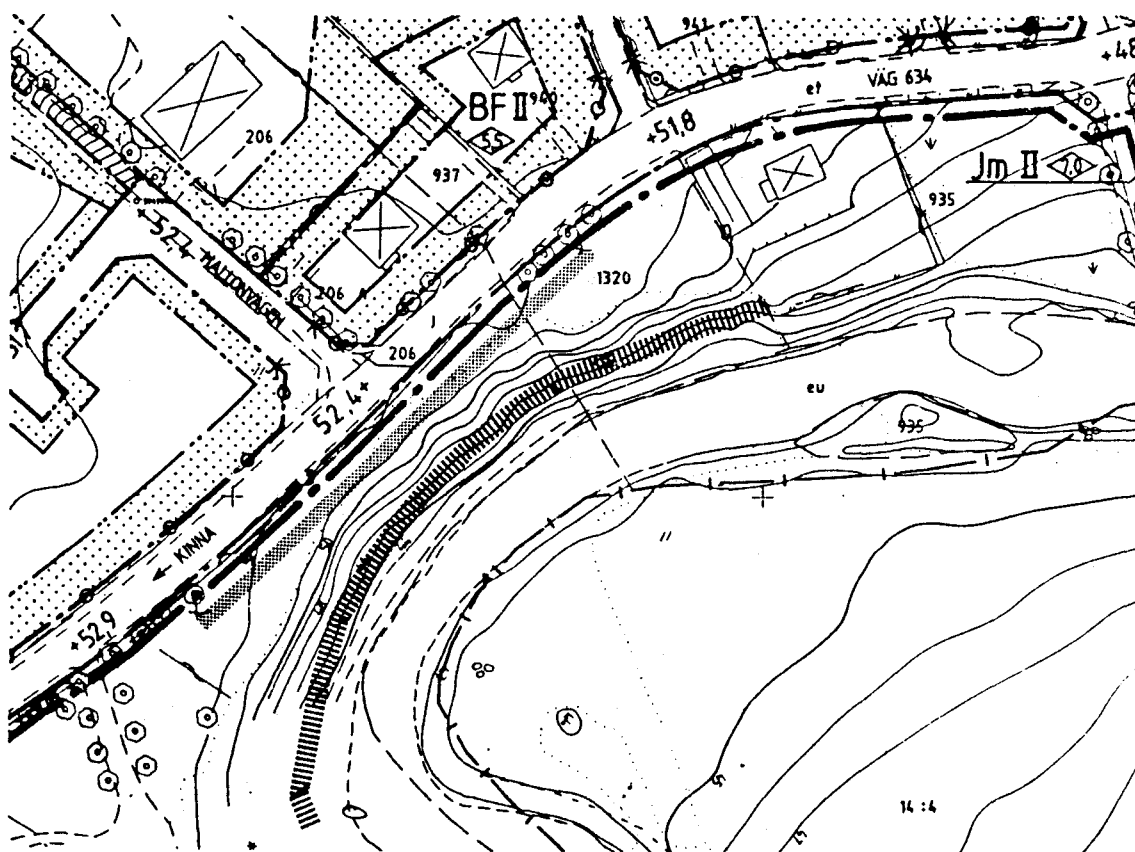


Fig. Erosionsskydd
Avskärande dränering

Innan fastställelse av planen sökes är det angeläget att ett avtal om utförande av ovan nämnda erosionsskydd slutits mellan vägverket och kommunen.

För att ytterligare förbättra stabiliteten i slänten rekommenderas en avskärande dränering på ca 3 meters djup söder om den befintliga vägen på en sträcka av ca 100 m se fig.

För att inte försvaga grundförhållandena på parkmarken utmed Häggån i öster har restriktioner beträffande markarbeten införts i planen.

Då övrig mark utmed Häggån inte ingår i planen måste föreslagna förstärkningsåtgärder regleras genom avtal.

Grundläggning bedöms normalt kunna ske med plattor, där ej extremt sättningskänsliga konstruktioner planeras. Observera dock att lokalt kan organiskt material förekomma i ytlagren, speciellt i anslutning till Häggån och i sänkan i öster vid industriområdet. För detaljprojektering krävs normalt kompletterande geotekniska undersökningar.

FORNLÄMNINGAR

Inom området finns inga kända fornlämningar.

BEBYGGELSE

Centralt i området finns åtta prydliga villafastigheter inbäddade i vegetation. JOB Textil har en industribyggnad som byggts ut i olika etapper samt två mindre byggnader på stg 947.

TRAFIK

Väg 634 mellan Kinna och Fritsla passerar genom området. Vägen har låg standard med kraftiga kurvor och dålig vertikalprofil. Från väg 634 går tre entrégator in i området, nämligen Hallonvägen, Smultronvägen och Björnbärsvägen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Genom området passerar huvudledningar för vatten (V 300) och avlopp (SA 500). I lågpunkten på stg 934 direkt söder om Fritslavägens 90° kurva ligger en avloppspumpstation. Under JOB's industrifastighet passerar två ledningar (SA 225 + RA 1000) som gett problem med översvämningar.

ÄGOFÖRHÅLL- ANDEN

Bebyggda fastigheter inom området är i privat ägo. Övrig mark är i huvudsak kommunägd.

PLANFÖRSLAG

MÅLSÄTTNING

Inom området finns en blandning av bostäder, småindustri och hantverk samt stora industrihallar med textilindustriell verksamhet. JOBS's Textil har expansionsbehov samtidigt som man har problem med översvämningar från de kommunala ledningarna under industrihallarna. Bostadsbebyggelsen saknar reglering i detaljplan. För att undanröja ovan nämnda problem har följande målsättning fastlagts.

att skapa utbyggnadsmöjligheter för JOB AB

att flytta ledningarna under industrifastigheterna

att skapa utbyggnadsmöjligheter för mindre industriell verksamhet i kombination med ett boende

att komplettera vägnätet så att det blir trafik-säkert utformat

att anvisa planteringszoner så en välordnad miljö med trädplanteringar erhålles

FÖRSLAG

Nuvarande gatunät byggs ut så att Hallonvägen slutar i en torgbildning/vändplats omgiven av mindre byggnadskroppar för bostäder och industri/hantverk. Smultronvägen och Björnbärsvägen binds samman till en trafikslinga som försörjer ett antal nya bostads- och industribyggnader. Den befintliga vegetationen kompletteras med trädalléer utmed entrégatorna.

Ledningar under JOBS's Textil flyttas till ett läge parallellt med Björnbärsvägen. JOBS's Textil får tillbyggnadsmöjlighet av befintlig industrihall i söder och väster. Byggnadsytan kan därigenom öka från ca 3.000 kvm till ca 7.000 kvm.

I planförslaget redovisas en småskalig bostads- och industribebyggelse som dels skall bevara områdets nuvarande karaktär dels ge möjlighet till nyetablering av småföretag med specifika behov av närhet mellan bostad och arbetsplats. När företagen får en tillväxt förutsätts att de flyttar till kommunens större industriområden.

Det utmed Häggån gällande strandskyddsförordnandet utgår inom det planlagda området.

Borås 1985-03-31

CONTEKTON I BORÅS AB

Sten Jonsson

Magnus Peterson

Reviderad:

Borås 1985-08-20

CONTEKTON I BORÅS AB

Sten Jonsson

Magnus Peterson

Tillhör kommunfullmäktiges i Marks kommun
beslut 1986-01-28 § 9 intygar

..... Kjell Hugosson
Kjell Hugosson, kfs ordf

Tillhör Länsstyrelsens i

Älvsborgs län beslut den

22 april 1987

;betygar

B. Hedman