

ORIGINAL

Bestämmelser tillhörande förslag till
stadsplan för del av
SKENE CENTRUM
SKENE KULLAGÅRDEN
Skene samhälle
Marks kommun, Älvsborgs län.

§ 1

Stadsplaneområdets användning

Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål, där så prövas lämpligt även för handelsändamål.
- c) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.

§ 2.

Mark som icke eller endast i mindre omfattning får bebyggas.

- 1 mom. Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom. Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus och dylika mindre gårdsbyggnader.

§ 3.

Särskilda föreskrifter angående områden för allmän trafik och för allmänna ledningar

- 1 mom. Inom med z betecknad del av byggnadskvarter får icke vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gatutrafik.
- 2 mom. På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 4.

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. På med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 6,6 meter.
- 4 mom. På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

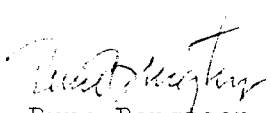
§ 5.

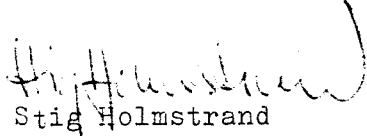
Utfartsförbud

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

Kinna den 15 oktober 1986

Stadsarkitektkontoret Marks kommun


Rune Bengtson
stadsarkitekt


Stig Holmstrand
planingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges
i Marks kommun beslut den
24 febr 1987 §35, betygar


.....
Kf:s ordf Kjell Hugoson

Tillhör Länsstyrelsens i
Älvsborgs län beslut den

12 augusti 1987

, betygar


B. Hedman

FÖRSLAG TILL STADSPLAN

1987-04-13

082 65187

- KULLAGÅRDEN
- SKENE CENTRUM

•
•

BESTÄMMELSER

BESKRIVNING — OKTOBER-86

ORIGINAL

Beskrivning

tillhörande förslag till

ändring av stadsplanen för del av

SKENE CENTRUM

SKENE KULLAGÅRDEN

Skene samhälle

Marks kommun, Älvsborgs län

Läge och omfattning

Planområdet som omfattar ca 1,3 ha är beläget i Skene centrala del. Det har formen av en triangel vars begränsning utgörs av Sjuhäradsgatan i väster, Örbyvägen i öster, järnvägen Borås-Varberg i söder.

Befintliga förhållande.
Bebyggelse

Planområdet domineras i allt väsentligt av den befintliga ICA-butiken utefter Örbyvägen. Denna butiksbyggnad byggdes efter en stadsplaneändring från 1978. Stora parkeringsytor har blivit en följd av tidigare utbyggnad. I den norra delen återfinns en större "villabyggnad" i vilken ett bageri med en caférörelse är verksamma. Omedelbart söder därom har en tidigare plåtslageriverkstad med tillhörande bostadsbyggnad varit förlagda. Verksamheten har avvecklats och fastigheten har förvärvats.

Gällande planer och
bestämmelser

Planförslaget överensstämmer med de tankgångar som redovisats inom ramen för den utvecklingsplan för Skene Centrum som tagits fram februari 1985, reviderad dec 1985 och som kommunen ställt sig bakom.

Det nu upprättade stadsplaneförslaget berör dessutom följande gällande stadsplaner. Stadsplanen för kv Odal mannen av den 56.07.26, Förslag till stadsplan för Salängsområdet av den 60.11.10, förslag till stadsplan för de Centrala delarna invid kyrkan av den 59.07.16

samt slutligen förslag till stadsplan för Skene Kullagården av den 78.01.19.

Planförslaget

Planförslaget avser i första hand att möjliggöra en kompletterande bostadsutbyggnad centralt i Skene. Detta blir möjligt genom att det tidigare outnyttjade handelskvarteret i planområdets nordvästra del omarbetas. Förslaget innebär att handelsrätten ersätts med en bostadsrätt med en möjlighet till ett vidmakthållande av vissa bostadsnära handelsfunktioner. Detta medför att den gamla bageri- och caférörelsen kan vara kvar i ett levande sammanhang med den tillkommande bostadsbebyggelsen. Den föreslagna bostadsbebyggelsen som omfattar 20 lägenheter uppförs i tvåvåningsbyggnader kring en samlande gård. Stor omsorg har lagts ner på utformningen av byggnadernas yttre, detta för att tillvarataga den form och skala som finns att spåra i den lokala byggtraditionen.

Planförslaget ger den befintliga ICA-butiken ett nödvändigt expansionsutrymme. Detta har varit möjligt genom vissa om-disponeringar och en bättre samordning av trafik, angörning och parkeringsfrågorna.

En komprimering av markutnyttjandet har nödvändiggjort mycket omfattande studier av gestaltningsfrågorna, inte enbart knutna till hus och byggnader, utan också i hög grad till den yttre miljön. Planförslagets ambition har varit att förena kravet på funktion med skapandet av en karaktär, där spänning och variation utgör grundtema.

Ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät ger området god tillgänglighet från centrum i övrigt. Torg- och vistelse- ytor blir viktiga samlings- och träffpunk- ter och bildar samtidigt naturliga över- gångar mellan olika funktioner. På detta sätt kommer förslaget att utgöra en re- presentativ del av det "Nya Skene", som håller på att växa fram. Ett nytt Skene so på ett varsamt sätt förenar bevarandet av det gamla med kravet på förnyelse och utveckling.

Trafik

Trafikförsörjningen till området sker via Örbyvägen och Sjuhäradsgatan. ICA- anläggningen trafikmatas via en central parkeringsplats söder om själva byggnaden. Därmed har man tagit bort all den parkering som idag sker "runt om" själva anläggningen. All trafik koncentreras till en samlad resurs. En enkel och klar trafikbyggnad blir följden där säkerheten har prioriterats. ICA:s varuförsörjning sker via parkeringsplatsens ena parkerings gata. Att på detta sätt dubbelutnyttja ytor har konsekvent prövats. Då ICA:s anläggning också varuförsörjs då och då av extremt långa fordon (24 m) har en evakuering kunnat ordnas med ett sam- utnyttjande av bostadsområdets parkerings- gata ut mot Sjuhäradsgatan. Detta avses endast ske vid dessa extrema tillfällen och kommer att regleras i ett särskilt avtal. Vid övriga tidpunkter kommer en bomanläggning att skilja ICA:s lastgårds- område från anknytning till Sjuhärads- gatan. Detta är väsentligt för att säker- ställa planens grundidé.

Planförslaget slutför ombyggnadsarbetena på Sjuhäradsgatan, som i sin avslutning mot Örbyvägen får en separat gång- och cykelbana. Denna skild från vägbanan av en trädbesatt grönremsa. Örbyvägen slutligen får en välbehövlig ombyggnad. En minskning av vägsektionen har gett ökat utrymme åt gång- och cykeltrafik. Miljön har kunnat förstärkas och bilstanningsfickor och korttidsparkering har kunnat arrangeras. Denna ombyggnad av Örbyvägen ingår i en helhetssyn där en helt ombyggd Örbyväg är slutmålet.

Parkering

En samlad parkeringsresurs utgör P-anläggningen söder om ICA, som svarar för ICA:s och Försäkringskassans behov. Den omfattar idag ca 72 platser. Till detta antal kommer ca 12 platser inom ICA:s egen tomt. Bostadsbebyggelsen klarar sina parkeringsbehov i huvudsak på den egna fastigheten, ca 25 platser. Parkeringsförsörjningen har på detta sätt fått en klar och enkel uppbyggnad väl skilt från gångstråk och rekreationsytor.

Samråd

Förslaget har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd jämlikt 14 § BS. Ärendet behandlas i samrådsanteckningar 1986.05.07 varvid följande synpunkter redovisats.

Yttrande: Vägförvaltningen motsätter sig att kantparkering arrangeras utmed Örbyvägen. Vidare skrivs att "Planförslaget kan ses som inledningen av en ombyggnad av Örbyvägen, som syftar till att öka säkerheten för oskyddade trafikanter, delvis på bekostnad av biltrafikens fram-

komlighet. Vi ställer oss bakom dessa ambitioner, dock utan att kunna ställa i utsikt att bidra till finansieringen av ombyggnadsåtgärderna".

Kommentar: Det konstateras att det i planen upptagna gatumarksutrymmet för Örbyvägen är tillräckligt för att tillgodose anspråken på en önskad gatuutformning. Planen är inte låsande när det gäller den exakta utformningen. Denna får bli föremål för fortsatt diskussion mellan Vägförvaltningen och kommunen.

Yttrande: Statens Geotekniska Institut anser att markbeskaffenheten bör redovisas i planförslaget.

Kommentar: Planförslaget omfattar ett tidigare stadsplanlagt område. Omfattande byggnation har skett efter 1978. Detta har visat att inga problem av geoteknisk art finns för området.

Yttrande: Länsstyrelsens lantmäterienhet vill att parkeringsfrågorna presenteras ytterligare.

Kommentar: I planbeskrivningen och på särskild illustrationskarta skall parkeringsvillkoren tydligt framgå.

Yttrande: Länsstyrelsens planenhet skriver: "Åtgärderna till förmån för ICA-butiken, som innebär intrång på parkområdet och försämrad gångförbindelse mellan angränsande flerbostadshusen kan starkt ifrågasättas som lämpliga. Körtrafik över parkmarken står ej heller i överensstämmelse med beskrivningens intentioner att åstadkomma en enkel och klar trafikbyggnad där säkerheten har prioriterats."

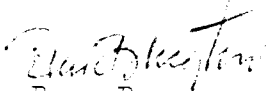
Kommentar: Den föreslagna ICA-tomten har endast i marginell omfattning fått ta viss parkmark i anspråk och det rör parkmark som alltid har nyttjats för ICA:s trafikförsörjning. Åtgärden innebär således att man konfirmerar ett redan befintligt förhållande.

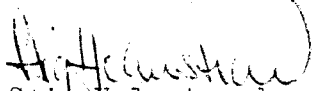
Att vid vissa få tillfällen utnyttja möjligheten att från ICA-tomten nå ut till Sjuhäradsgatan innebär en väsentlig samordningsvinst. Alternativet hade varit att ödelägga ytterligare mark för att åstadkomma tillräckliga ytor för angörnings trafik till ICA-anläggningen. Dubbelutnyttjandet har medfört en ytsnål trafiklösning till gagn för miljön i sin helhet.

Övrigt samrådsarbete har varit mycket omfattande. Regelbundet samråd har skett med kommunens styrelse, nämnder och förvaltningar men också har det under hela planarbetet varit nära kontakter med markägare och exploatörer, med berörda myndigheter och enskilda, vilket varit av stort värde.

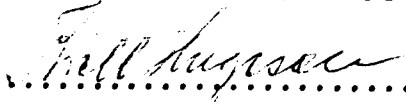
Kinna den 15 oktober 1986

Stadsarkitektkontoret Marks kommun


Rune Bengtson
stadsarkitekt


Stig Holmstrand
planingenjör

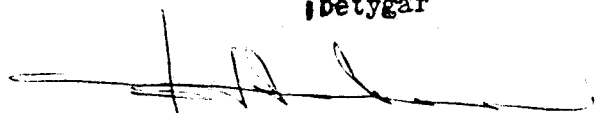
Tillhör kommunfullmäktiges
i Marks kommun beslut den
24 febr 1987 §35, betygar


Kf:s ordf Kjell Hugoson

Tillhör Länsstyrelsens i
Älvsborgs län beslut den

12 augusti 1987

betygar


B. Hedman