



Detaljplan för

PARADiset

del av Aratorp Bengt Larsagården 3:72 m fl i Fritsla
Marks kommun, Älvsborgs län

Marks kommun i samarbete med med GF-Arkitekter

1989-04-19, rev 1989-05-30

Mats Norén

Mats Norén

Planarkitekt

Gösta Johansson

Gösta Johansson

Arkitekt SAR

Laga kraft 1990-01-18

ANTAGNA HANDLINGAR

- o Plankarta med bestämmelser
- o Planbeskrivning
- o Genomförandebeskrivning

Övriga planhandlingar

- o Illustrationskarta
- o Gällande detaljplaner
- o Grundkarta
- o Fastighetsförteckning
- o Geotekniska förutsättningar
- o Utlåtande efter samråd

Detaljplan för

PARADISET

del av Aratorp Bengt Larsagården 3:72 m fl i Fritsla
Marks kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande. Till skillnad mot normalt planförfarande kommer ingen utställning av detaljplanen att ske.

Förutsättningarna för att enkelt planförfarande skall användas är (enligt PBL 5:28) att förslaget

- är av begränsad betydelse
- saknar intresse för allmänheten
- är förenligt med översiktsplanen

Föreliggande planförslag

- berör endast två fastigheter som kommunen äger.
- innebär samma användningsändamål som gällande detaljplan (bostäder).
- medför endast smärre justeringar av lokalgata, som inte bedöms vara av allmänt intresse.
- med anledning härav bedöms att detaljplanen kan handläggas som enkelt planförfarande

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Utdrag ur gällande planer
- Fastighetsförteckning
- Geotekniska förutsättningar

PLANENS SYFTE

Planförslaget skall möjliggöra nybyggnad av lägenheter i parhus i stället för

grupphus som angetts i gällande detaljplan. Byggnadsrätten har utökats och omdisponerats i förhållande till gällande detaljplan.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger centralt i Fritsla mellan Förläggarevägen och Björsvägen. I öster gränsar området mot en villatomt och en fastighet som utnyttjats för småindustri. Byggnaderna på denna fastighet skall omvandlas till bostäder. I söder gränsar planområdet mot en gårdsbyggnad samt i väster och nordost mot villor och ett radhus.

Areal

Arealen uppgår till cirka 1,1 ha.

Markägarförhållanden

Kommunen äger de två berörda fastigheterna. Markägarförhållandena redovisas närmare i bifogad fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Arbetet med fördjupad översiktsplan för Fritsla pågår.

Planområdet ingår i detaljplan för Aratorp Krusagården 4:8 m fl (tidigare byggnadsplan) fastställd 1985-01-07.

Bostadsförsörjningsprogram

I bostadsförsörjningsplan 1989-93, antagen av kommunfullmäktige 1988-11-29, anges en utbyggnad av 15 lägenheter inom planområdet under 1988-90.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG

Markförhållanden

Området består av relativt plan ängsmark.

Geotekniska förutsättningar - radon

En översiktlig geoteknisk bedömning av planområdet har utförts 1981-06-05 av GF-Geoteknik. Ängsmarken kan lokalt innehålla organiskt material. I övrigt utgörs undergrunden av silt, fast lera och sand. Med stöd av den översiktliga geotekniska undersökningen kan föreslagna bebyggelse uppföras utan stabilitetsproblem. I samband med detaljprojekteringen skall under våren 1989 noggranna geotekniska undersökningar utföras för att närmare klargöra grundläggningssätt.

I samband med den geotekniska utredningen skall eventuella förekomster av radon undersökas. Om den geotekniska utredningen visar på större sandavlagringar skall radonrisken undersökas. Om radonförekomsten överstiger gällande riktvärden skall grundläggning ske på ett radonsäkert sätt. Detta redovisas i planbestämmelserna.

Bebyggelseområde

Inom planområdet finns ingen bebyggelse.

Planförslaget innebär en omdisponering av byggnadsrätten i förhållande till gällande detaljplan. I gällande detaljplan anges byggnadsrätt för sammanbyggda gruppbestäder kring gårdar och med gemensam parkering.

I föreliggande planförslag föreslås istället parhus med individuell parkering. Planområdet rymmer 23 lägenheter i 1- och 2-planshus. Riksbyggen skall exploatera området. Antal lägenheter och lägenhetsfördelning sammanfattas nedan.

Lägenhetsstorlek	Antal
2 rok	8
3 rok	7
4 rok	8
Summa	23

Lägenheterna i 2-3 rok är förlagda i 1-planshus.

I sydost ingår ett område som inte skall bebyggas i denna etapp. Marken har enbart tagits med för att reglera byggnadsrätten i förhållande till gällande detaljplan. Marken ingår som en del i ett större område som skall bebyggas senare.

Service

Planområdets läge i centrala Fritsla medför att det är nära till skolor, butiker och annan service.

Rekreation

Inom bostadskvarteren anordnas två gemensamma lekplatser. Strax norr om planområdet har avsatts parkmark för en bollplan.

Trafik och parkering

Biltrafik

Utbyggnadsområdet ansluts via en ny lokalgata från Förläggarevägen i enlighet med gällande detaljplan. Lokalgatans läge har justerats något i förhållande till gällande detaljplan. Villan på Aratorp Björsgården 2:15 får en förbättrad tillfart eftersom lokalgatan förlängs fram till garaget.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik kan passera igenom planområdet via lokalgatan.

Parkering

Varje lägenhet får en taktäckt parkering på den egna tomten. Besöksplatser föreslås i anslutning till en vändplats vid entrén till bostadsområdet.

Teknisk försörjning

VA ansluts till det kommunala ledningsnätet i Förläggarevägen.

Stadsarkitektkontoret i Marks kommun i samarbete med GF-Arkitekter
1989-04-19, rev 1989-05-30

Mats Norén
Planarkitekt

Gösta Johansson
Arkitekt SAR

REVIDERING

Med anledning av inkomna synpunkter under samrådstiden har planförslaget reviderats och kompletterats i följande avseenden.

Plankartan

- o Med anledning av länsstyrelsens synpunkter redovisas lokalgatans fortsättning västerut utanför planområdet med illustrationslinjer.
- o Den västra egenskapsgränsen inom byggnadszonen "1 e 400" i sydost flyttas 6 m mot öster.
- o I planbestämmelserna anges att grundläggning skall ske på ett radonsäkert sätt. Om det vid grundundersökning eller radonmätning skulle visa sig att radonförekomsten understiger gällande riktvärden erfordras inte radonsäker grundläggning.

Planbeskrivning

- o Under rubriken "geotekniska förutsättningar" redovisas följande:
Om den geotekniska utredningen visar på större sandavlagringar skall radonrisken undersökas.
Om radonförekomsten överstiger gällande riktvärden skall grundläggning ske på ett radonsäkert sätt. Detta redovisas i planbestämmelserna.

Stadsarkitektkontoret i Marks kommun i samarbete med GF-Arkitekter
1989-05-30

Mats Norén
Planarkitekt

Gösta Johansson
Arkitekt SAR

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

PARADiset

del av Aratorp Bengt Larsagården 3:72 m fl i Fritsla
Marks kommun, Älvsborgs län

Marks kommun i samarbete med med GF-Arkitekter
1989-04-19

Tillhör reviderat planförslag 1989-05-30

Detaljplan för

PARADISET

del av Aratorp Bengt Larsagården 3:72 m fl i Fritsla

Marks kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. INLEDNING

Planförslaget skall göra det möjligt att uppföra 23 lägenheter i parhus.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark (lokalgata). Viskans kraft AB ansvarar för elförsörjningen medan Televerket svarar för teleförsörjningen.

Riksbyggen ansvarar för åtgärder inom bostadsområdet.

Ett exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och Riksbyggen. Exploateringsavtalet skall reglera bl a marköverlåtelsen, tomtpris, kostnader för fastighetsbildning och VA-anslutningsavgift.

Tidplan

Planförslaget beräknas ha vunnit laga kraft under juni-juli 1989.

Kommunen anlägger lokalgatan i augusti 1989.

Byggstart sker i september 1989.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 1994-12-31.

3 FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning

Genom avstyckning från Aratorp Bengt Larsagården 3:72 avskiljes det område som skall användas för bebyggelsen. Det kan då uppdelas i en eller flera fastigheter beroende på blivande äganderättsförhållanden, belåning eller etappindelning.

Ansökan om avstyckning görs av kommunen i samband med försäljning av området.

Samverkan

Den i planområdet ingående lokalgatan ingår idag inte i Fritsla vägförenings vägar. För att säkerställa rättigheter och skyldigheter bör vägen genom en förrättning enligt 3 kap lagen om enskilda vägar intas i vägföreningen. Ansökan om förordnande av förrättningsman bör göras av kommunen hos länsstyrelsen.

4 TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Gata

Genomförandet av planförslaget medför att även gata som ligger utanför planområdet måste anläggas. Denna gata ingår i en gällande detaljplan och medel för anläggning av densamma har budgeterats.

Gatuområdet för lokalgata har en bredd av 6,0 meter från Förläggarevägen fram till bostadsområdet där en vändplats anordnas. Gatan byggs ut till 5 meters bredd inom gatuområdet.

Från vändplatsen fram till villan på Aratorp Björsgården 2:15 anläggs en 3,5 meter bred gata inom ett avsatt gatuområde på 4,5 meter.

VA

o Vatten, spillvatten och dagvattenledningar anläggs från kommunens ledningsnät i Förläggarevägen fram till villan på Aratorp Björsgården 2:15.

o 2 serviser för vardera vatten, spillvatten och dagvatten anordnas.

5 EKONOMI

Riksbyggen har bedömt att exploateringen kan genomföras inom ramen för statlig belåning.

Planändringen medför inte att de planekonomiska villkoren ändras. Enligt budgetberedningens förslag har medel för utbyggnad av lokalgata och VA reserverats för åren 1989-1991. Investeringar i arbeten för gator, vatten och avlopp för åren 1989-90 har beräknats till 540.000;- . Detta överensstämmer i stort med budgeterade medel.

VA och lokalgatan byggs ut under augusti 1989.

1989-04-19

För genomförandebeskrivningen svarar:

Mats Norén, Stadsarkitektkontoret, Marks kommun

Hans Jerkeman, Lantmäteriet, Kinna

Gösta Johansson, GF-Arkitekter