



Detaljplan för

ARATORP RIKE BENGTSGÅRDEN 5:20 M.FL.
(Nitarevägen)

Fritsla, Marks kommun, Älvsborgs län

UPPRÄTTAD 1990-10-17

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

Mats Norén
planarkitekt

Hans Törngren
planingenjör

LAGA KRAFT 1991-01-25

Planförslaget omfattar följande handlingar:

Karta, skala 1:1000, upprättad 1990-10-17, innehållande:

- plankarta med bestämmelser
- karta utvisande gällande planer
- grundkarta

Planbeskrivning, upprättad 1990-10-17

Genomförandebeskrivning, upprättad 1990-10-17

Planförslaget åtföljs av följande handlingar:

Utlåtande efter utställning, daterat 1990-12-17

Övriga planhandlingar:

Fastighetsförteckning daterad 1990-10-17

Samrådsredogörelse, daterad 1990-09-28

Dnr 1990.216

Detaljplan för

ARATORP RIKE BENGTSGÅRDEN 5:20 M.FL.
(Nitarevägen)

Fritsla, Marks kommun, Älvsborgs län

P L A N B E S K R I V N I N G

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1990-10-17

Mats Norén
planarkitekt

Hans Törngren
planingenjör

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Det aktuella industrikvarteret är i gällande plan uppdelat i två delar med avskiljande outbyggd gata emellan delarna. Avsikten med detaljplanen är att slopa denna outbyggda gata och tillskapa en enda stor tomtyta inom kvartersgränserna.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdet omfattar ett c:a 1,0 ha stort markområde beläget inom etablerat industriområde i sydvästra delen av Fritsla samhälle och mellan järnvägen och Häggån.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Förutom en liten triangelformad markbit i nordöstra hörnet av planområdet, som ägs av Nyttello AB, så ägs all mark av Marks kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I översiktlig utredning om "utvecklingsmöjligheter för Fritsla, centrala delen m.m." antagen 1988-06-22, redovisas det aktuella planområdet som "område för industri och verksamheter.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Planområdet ingår i gällande plan för "del av Fritsla samhälle (Aratorp Rike Bengtsgården 5:37 m.fl.)", fastställd 1970-01-15.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Geoteknisk undersökning inom planområdet har utförts av Ingenjörbyrån Hugo I Andreasson AB och redovisas i ett utlåtande daterat 1986-12-19 (arb.nr 4213). I samband med planläggning av området omedelbart sydväst om aktuellt planområde undersöktes även stabiliteten mot Häggån, som ligger c:a 70 m väster om plangränsen. Utredningen redovisas i ett utlåtande och en separat rapport över fält- och laboratorieresultat, daterade 1987-07-01.

Marknivån inom planområdet varierar mellan c:a +52 och +60. Marken sluttar huvudsakligen åt söder. I östra delen finns en markerad höjd, som sannolikt består av fyllning, med branta slänter.

Väster om planområdet och c:a 40 m från västra plangränsen finns en brant slänt ner mot Häggån. Markytan i anslutning till Häggån ligger på c:a +45 och botten på c:a +41,5.

Förutom fyllning inom planområdets östra del samt ytlagren av mulljord består jordlagren av skiktad mellanjord och friktionsjord, underlagrad av lera till stora djup. Leran som innehåller skikt av sand och silt är fast med en odränerad skjuvhållfasthet av 60-100 kPa. I slänten mot Häggån har kvicklera konstaterats med sensitivitetvärden på 50-120.

I anslutning till Häggån har artesiskt vatten uppmätts med en trycknivå 6-10 m över markytan, vilket är anmärkningsvärt högt. Inom planområdet uppmättes den fria vattenytan i borrhålen till mellan 1 och c:a 3 m under markytan. Stabiliteten i omedelbar anslutning till den branta slänten mot Häggån är beräkningsmässigt låg. I stabilitetsutredningen bedöms dock stabiliteten för marken inom planområdet som tillfredsställande. Det höga portrycket och förekomsten av kvicklera innebär dock att viss försiktighet rekommenderas. Om den del av planområdets västra del, som markerats med snedstreck på plankartan, skall utnyttjas för byggnader, uppställningsytor eller uppfyllnader måste stabiliteten mot Häggån kontrolleras. Vid nivåförändringar inom planområdet måste en slutlig stabilitetskontroll genomföras.

Grundläggning har preliminärt bedömts kunna ske med plattor i naturligt lagrad jord eller på komprimerad fyllning. Förekommande jordlager är delvis flytbenägna och erosionskänsliga.

Pålning bör undvikas med hänsyn till stabiliteten mot Häggån.

BEBYGGELSEOMRÅDEN, INDUSTRI

Planområdet omfattar endast industrimark och någon förändring av användningssättet för området i stort har inte föreslagits. Sålunda har endast borttagits en outbyggd återvändsgata, som i gällande plan avsåg trafikmata ett antal mindre industritomter. Då nu kvartersdelen utläggs som en enda sammanlagd tomtyta försvinner angöringsgatans betydelse och tomtytan kan angöras direkt från Nitarevägen.

Kvarteret är inte avsett för någon särskild industrityp men verksamheten inom planområdet får inte vara störande för omgivningen.

GATOR OCH TRAFIK, PARKERINGAR

Gatunätet kring planområdet är redan utbyggt. Nitarevägen och Basteråsvägen avgränsar planområdet i söder resp. nordväst.

All parkering avses anordnas inom tomtmark.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Ett befintligt ledningsstråk sträcker sig genom kvarteret och för detta har utlagts ett "u-område".

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för detaljplaneförslaget har satts till c:a 10 år och slutar 2001-12-31.

Dnr 1990.216

Detaljplan för

ARATORP RIKE BENGTSGÅRDEN 5:20 M.FL.
(Nitarevägen)

Fritsla, Marks kommun, Älvsborgs län

G E N O M F Ö R A N D E B E S K R I V N I N G

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1990-10-17

För genomförandebeskrivningen svarar:

Mats Norén, Stadsarkitektkontoret
Hans Törngren, Stadsarkitektkontoret
Christer Sjöstrand, Gatukontoret
Leif Sandberg, Fastighetskontoret
Hans Jerkeman, Lantmäteriet

1 INLEDNING

Föreslagen planändring är föranledd av önskemål att slopa den outbyggda gata som delar upp det aktuella industri-kvarteret i två delar och därmed tillskapa en enda stor tomtyta inom kvartersgränsen.

Genomförandebeskrivningen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen bifogas planförslaget som antas av byggnadsnämnden.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

HUVUDMANNASKAP

Fritsla Vägförening är idag huvudman för den "allmän platsmark" som ingår i planområdet enligt gällande plan. Planändringen kommer att medföra området endast inrymmer kvartersmark, vilken i stort sett ägs av kommunen.

För elförsörjningen svarar Viskans Kraft AB medan Televerket svarar för teleförsörjningen.

TIDPLAN

Planförslaget har upprättats enligt uppdragsplanen för 1990 och detaljplanen beräknas bli antagen 1991-03-26.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid börjar när planen vinner laga kraft och slutar 2001-12-31.

3 FASTIGHETS RÄTT

En mindre yta (c:a 150 kvm.) i planområdets nordöstra hörn ingår i industritomten Aratorp Rike Bengtsgården 5:44 (ägare: Nytello AB) medan resten av planområdet ingår i fastigheten 5:20 som ägs av kommunen. Genom avstyckning från denna fastighet avskiljes en eller flera lämpliga tomtplatser när etablering har bestämts. Ansökan om fastighetsbildning görs av Marks kommun.

Rätten att bibehålla kommunala ledningar inom kvartersmarken skall tryggas med ledningsrätt eller servitut. Ansökan om förrättning eller inskrivning skall göras av Marks kommun.

4 EKONOMI

Då gator och ledningsnät redan är utbyggt i anslutning till planområdet torde de kommunalekonomiska tilläggskostnaderna för projektet inskränka sig till kostnader för planupprättande (c:a 30.000:-kr), som debiteras fastighetskontoret. Därtill kommer fastighetsrättsliga åtgärder vilka inte påverkas av planändringen.

Ökade intäkter till följd av att gatu- och parkmark i gällande plan kan säljas som industrimark (c:a 1350 kvm á 55:-kr=c:a 75.000:-kr) bör också vägas in i projektet.

5. TEKNISKA FRÅGOR

Gatorna i anslutning till planområdet, Nitarevägen och Basteråsvägen, är redan utbyggda.

Anslutning till vatten- och avlopp sker till befintliga ledningar i gatumark.