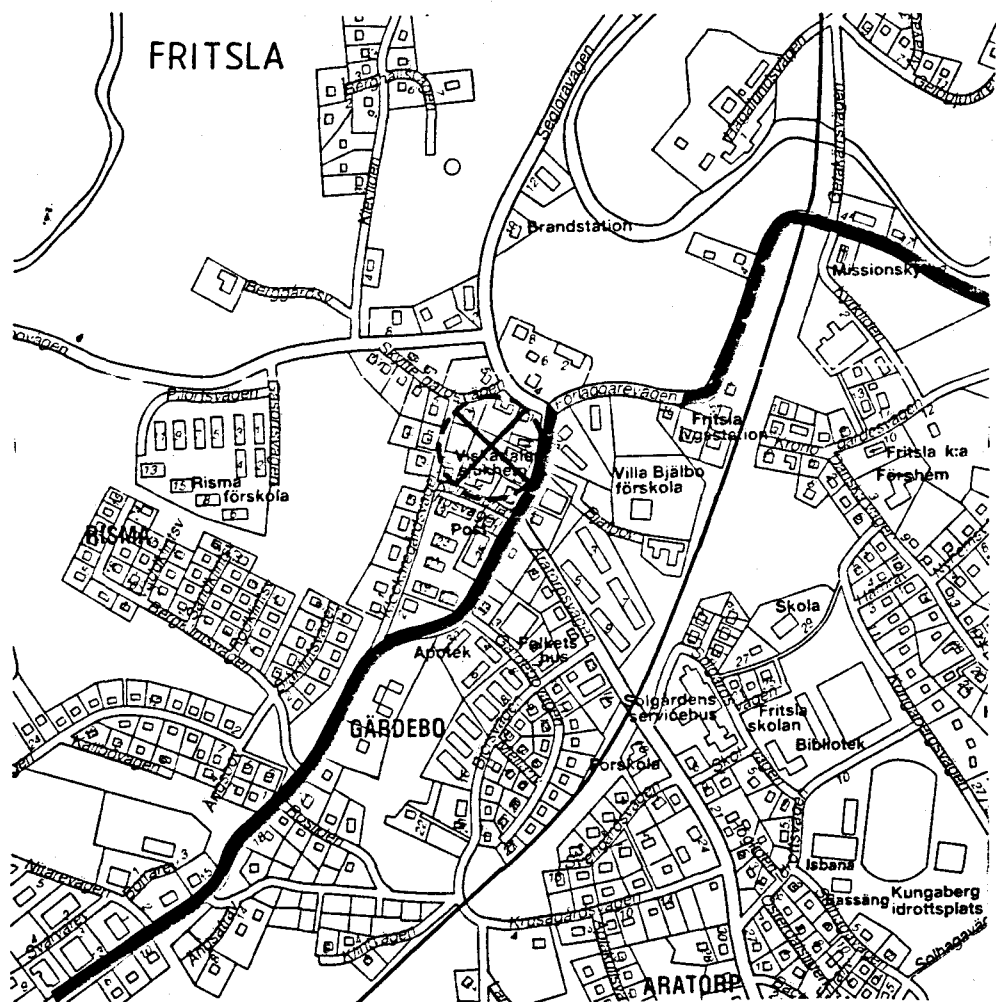




Detaljplan för

OMRÅDE VID KLOCKAREGÅRD SVÄGEN

Fritsla 14:8 m fl

Marks kommun, Älvsborgs län

UPPRÄTTAD 1991-02-20

STADSARKITEKTKONTORET
Marks kommun

Mats Norén
Mats Norén
Planarkitekt

Birgitta Ternström
Birgitta Ternström
Planingenjör

LAGA KRAFT 1991-05-15

ANTAGNA HANDLINGAR

Karta, skala 1:1000, upprättad 1991-02-20, innehållande:

- plankarta med bestämmelser
- illustrationskarta

Planbeskrivning, upprättad 1991-02-20, sid B 1-7

Genomförandebeskrivning, upprättad 1991-02-20, sid G 1-4

ÖVRIGA PLANHANDLINGAR

Karta, skala 1:1000, innehållande

- karta utvisande gällande planer, daterad 1991-02-20
- grundkarta, daterad 1991-02-20

Samrådsredogörelse, daterad 1991-02-13, sid S 1-8

Utlåtande, daterat 1991-04-09, sid U 1-8

Fastighetsförteckning, daterad 1991-02-19

Radonundersökning, daterad 1990-08-22

Exploateringsavtal daterat 90-12-19

Exploateringsavtal daterat 91-02-19

Dnr 1989.552

Detaljplan för

OMRÅDE VID KLOCKAREGÅRDSVÄGEN

Fritsla 14:8 m fl

Marks kommun, Älvsborgs län

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

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun
Kinna 1991-02-20

Mats Norén
Planarkitekt

Birgitta Ternström
Planingenjör

PLANENS SYFTE

Planområdets centrala del avses att bebyggas med service- och gruppbofastaäder. Befintlig bebyggelse utefter Förläggarevagen avses tas i anspråk för läkarstation, apotek och dagcentral. Eftersom gällande plan endast tillåter handel och bostaäder i fristående byggnader erfordras en planändring.

Vidare avses intentionerna om en gång- och cykelväg genom kvarteret samt utökning av bygggrätten för ICA att möjliggöras enligt intentionerna i underlaget till fördjupad översiktsplan.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Fastighetsbeteckningarna i textdelen anges efter förändringarna 1990-06-06. Tidigare fastighetsbeteckningar anges inom parentes. På kartorna anges fastighetsbeteckningarna före ändring.

Planområdet begränsas i norr av Skyttegårdsvägen samt fastigheterna Fritsla 2:83 (Fritsla Andersgården 2:83) och Fritsla 4:9 och 10 (Fritsla Klockaregården 4:9 och 10) samt Fritsla 14:2. I öster begränsas området av Förläggarevagen, i väster av Klockaregårdsvägen och i söder av Kommunalhusvägen samt fastigheterna Fritsla 23:1 och Fritsla 2:85 (Fritsla Andersgården 2:85).

AREAL

Planområdet omfattar en areal av ca 0,8 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Landstinget är ägare till den mark som omfattar Viskadalens Sjukhem, Fritsla 14:8, och Marks kommun äger fastigheterna Fritsla 14:5 och 6 samt Fritsla 2:84 (Fritsla Andersgården 2:84). Övrig mark är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Kommunöversikten antagen av kommunfullmäktige 1982-06-22, anger tätortsområde.

Arbetet med fördjupad del av översiktsplanen för Fritsla pågår.

I översiktsplan för GC-nätet, antagen av kommunfullmäktige 1983-12-20, redovisas en öst-västlig GC-väg genom området.

En utredning över utvecklingsmöjligheterna i centrala delen av Fritsla utfördes 1988. För det aktuella området anges dels att Viskadalens sjukhem görs om till läkarstation och distriktssköterskemottagning dels att grupp-bostäder byggs. Vidare anges tillbyggnad av ICA mot Förläggarevägen.

Utredningen föreslår att Kommunalhusvägen ändras till en enkelriktad "torggata" med infart från Förläggarevägen och inlastning till butikerna norrifrån.

GC-stråk föreslås i Kommunalhusvägen samt längs Förläggarevägen och Aratorpsvägen. Ett nord-sydligt stråk anges dessutom genom kvarteret.

Kommunstyrelsen beslutade 1988-10-04 att utredningen skall ligga till grund för kommande fördjupad översiktsplanering och utgöra underlag vid byggnadsnämndens behandling av bebyggelse- och miljöfrågor samt i tillämpliga delar för åtgärder som inte är plananknutna.

KULTURHISTORISK UTREDNING

En kulturhistorisk utredning för Häggåns dalgång (nr 12, etapp 1) från 1976 redovisar länsintresse för objekt nr 26, vilket gränsar till planområdet.

DETALJPLANER

För planområdet gäller detaljplan, byggnadsplan, fastställd 1951-01-19.

PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET

Byggnadsnämnden har 1990-04-19 beslutat genomföra planändring.

Kommunstyrelsen beslutade 1990-08-07 i enlighet med arbetsutskottets förslag angående äldreomsorgen i Fritsla, 1990-07-26, § 392, med tillägg att

1. Kommunfullmäktiges beslut i bostadsförsörjningsplan 1990-94 om att Marks Bostads AB skall uppföra 24 lägenheter vid Klockaregårdsvägen skall verkställas. Byggnationen omfattar 12 servicelägenheter och 6+6 grupp-bostäder.

2. Kommunen förutsätter att primärvårdsnämnden svarar för nettokostnaden i gruppboendet enligt pkt 2 i "Principöverenskommelse om utbyggnad av grupp-bostäder för äldre" antagen av kommunstyrelsen 1990-06-06, § 178.

I bostadsförsörjningsplanen 1991-95, antaget av kommunfullmäktige 1990-11-27, har upptagits utbyggnad av 24 lägenheter åren 91-93 enligt kommunstyrelsens beslut ovan.

I uppdragsplanen anges att detaljplanen skall antas 2 kv 1991.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

GEOTEKNIK OCH RADON

En markundersökning för en tilltänkt byggnad på ett område som i stort sett motsvarar fastigheten Fritsla 2:84 (Fritsla Andersgården 2:84) utfördes 1967 av Kommunaltekniska Planeringsbyrån AB. Undersökningen anger att marken, under matjorden, består av grus och sand. Med hänsyn till lutningsförhållandena och jordartens sammansättning bedöms det inte föreligga risk för skred.

En radonundersökning har utförts. Mätresultatet har redovisats 1990-08-22 och anger uppmätt högsta markradonhalt på 20 kBq/m², vilket ligger inom gränsvärdena för normalriskområde. Bestämmelse om radonskyddat utförande införs därför i planen.

FORMLÄMNINGAR

Inom planområdet finns en vägvisarsten på fastigheten Fritsla 14:8 söder om sjukhemmet.

KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BEBYGGELSE

Byggnader i omedelbar anslutning till planområdet utgör länsintresse ur kulturhistorisk synpunkt.

Den tillkommande bostadsbebyggelsen föreslås genom q-bestämmelse åläggas miljöhänsyn med anledning av det kulturhistoriska värdet på fastigheterna Fritsla 2:83 (Fritsla Andergården 2:83), Fritsla 4:9 och 10 (Fritsla Klockaregården 4:9 och 10) samt Fritsla 14:2 enligt kulturhistorisk utredning nr 12, Häggåns dalgång.

MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE

På del av fastigheten Fritsla 14:8, 14:5 och 2:84 (Fritsla Andersgården 2:84) föreslås utbyggnadsmöjlighet för 12 st servicelägenheter samt 12 st gruppbestäder.

Den äldsta delen av Viskadalens sjukhem föreslås byggas om till dagcentral för servicelägenheterna och överförs till bostadsområdet.

Resterande del av sjukhemmet byggs om till läkarstation, distriktsköterskemottagning och apotek. Användningssättet för denna del anges till vård och handel.

Användningssättet för den befintliga ICA-butiken föreslås bibehållas (handel och bostäder). Möjlighet till mindre utbyggnad ges mot norr och väster.

Dessutom medges två våningar. En bestämmelse om största takvinkel på 20° har införts.

SKYDDSRUM

Fritsla tätort ingår ej i skyddsrumsorten.

TILLFARTER OCH PARKERING

Viskadalens Sjukhem har idag sin tillfart från Förläggarevägen. Denna utgör tillsammans med infarten till fastigheten Fritsla 14:2, utanför planområdet, en stor asfalterad yta över den gemensamma fastighetsgränsen. Läkarstationen kan över denna yta nå biluppställningsplatser för läkare och ambulans. Ytan föreslås dessutom upplåtas för allmän gång- och cykeltrafik.

För att allmän gång- och cykeltrafik inte skall hindras har ett x-område utan preciserad bredd utlagts över bostadsområdet och parkeringsområdet, från Skyttegårdsvägen mot Kommunalhusvägen. Även ICA:s fastighet öster om byggnaden, berörs av x-området.

I kvarterets mitt föreslås ett område, vilket nås från Klockaregårdsvägen, för gemensam parkering och tillfarter. Detta tillgodoser såväl servicelägenheterna som gruppbostäderna, vårdcentralen och ICA.

Vårdcentralen och ICA har även parkering på tomtmark med tillfart från Kommunalhusvägen varifrån även varutransporterna sker.

Vårdcentralen föreslås, genom servitut över ICA:s fastighet, medges infart från Kommunalhusvägen.

Parkeringsbehovet har beräknats till 69 platser och fördelar sig enligt nedanstående:

- vårdcentral/apotek (10 personal + 10 patienter)	20 st	
- servicebostäder, 12 lgh (0,5 pl/lgh)	6 st	
- gruppbo- bostäder (6 personal + 0-1 besök)	6 st	
- dagcentral (8 + 2 handikapp)	10 st	
- ICA (1220 m ² bygggrätt, 400+470+350, samnyttjande)	27 st	22

På P-området har bygggrätt för "soprum" och carport utlagts.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

P-området föreslås utgöra gemensamhetsanläggning för de berörda fastigheterna.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningar för vatten, avlopp och dagvatten finns utbyggda i angränsande gator. En dagvattenledning korsar fastigheten Fritsla 2:84 (Fritsla Andersgården 2:84). Vidare har Viskadalens Sjukhem servisledningar över fastigheten Fritsla 14:12.

De allmänna ledningarna utefter Förläggarevägen ligger delvis på kvartersmark och berör fastigheten Fritsla 14:8.

En separering av dag- och avloppsvatten avses genomföras genom förlängning av befintlig dagvattenledning i Förläggarevägen till landstingets fastighet.

Läkarstationen föreslås få en ny förbindelsepunkt anvisad för avloppsanslutning vid Förläggarevägen mittför Konsum. Dagcentralen avses anslutas via tillkommande bostadsbebyggelse mot Klockaregårdsvägen.

ICA:s fastighet ansluts till kommunala ledningar i Kommunalhusvägen.

Avvattningen av P-området ansluts till befintlig allmän dagvattenledning.

Befintliga teleledningar såväl mellanorts- som lokalkabel går mellan Klockaregårdsvägen och Kommunalhusvägen utmed P-områdets södra gräns samt norr och öster om byggrätten för ICA.

U-område har utlagts i öst-västlig riktning. För att inte försvåra en framtida ev utbyggnad av ICA österut, får servitutsavtal med ICA upprättas där överbyggnad medges.

VÄRME

En värmekulvert avses byggas från Marks Bostads AB:s område Åkersta, söder om Kommunalhusvägen. Såväl service- och gruppbestäderna som dagcentral och läkarstation avses värmeförsörjas genom anslutning till befintlig värmecentral.

SERVITUT

Ett avtalsservitut finns på fastigheten Fritsla 14:2 angående rätt till väg för fastigheten Fritsla 14:8 (Viskadalens sjukhem).

AVTAL

Ett avtal som reglerar parkeringsköp belastar fastigheten Fritsla 2:84 (Fritsla Andersgården 2:84). Detta parkeringsköp avses regleras dels i exploateringsavtal mellan kommunen och Marks Bostads AB dels i samband med markregleringar mellan kommunen och ICA.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden har satts till 5 år med hänsyn till den omedelbara om- och utbyggnaden.

Dnr 1989.552

Detaljplan för
OMRÅDE VID KLOCKAREGÅRDSVÄGEN
Fritsla 14:8 m fl
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 1991-02-20

För genomförandebeskrivningen svarar:

Mats Norén, Stadsarkitektkontoret
Birgitta Ternström, Stadsarkitektkontoret
Lars Häggblad, Stadsarkitektkontoret
Christer Sjöstrand, Gatukontoret
Leif Sandberg, Fastighetskontoret
Hans Jerkeman, Lantmäteriet

1 INLEDNING

Planområdets centrala del avses att bebyggas med service- och gruppbofastaäder. Befintlig bebyggelse utefter Förläggarevägen avses tas i anspråk för läkarstation, apotek och dagcentral. Eftersom gällande plan endast tillåter handel och bostäder i fristående byggnader erfordras en planändring.

Genomförandebeskrivningen skall redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen bifogas planförslaget som avses antas av byggnadsnämnden på delegation av kommunfullmäktige.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

HUVUDMANNASKAP

Kommunen skall vara huvudman för allmän platsmark.

Viskans Kraft AB svarar för el-försörjningen inom planområdet.

Televerket svarar för teleförsörjningen inom området.

TIDPLAN

Detaljplanen beräknas bli antagen av byggnadsnämnden i april 1991.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid börjar när planen vinner laga kraft och slutar 1996-06-30.

ÖVRIGT

Kommunen ansvarar för att ersättningsplatser för de av ICA avlösta platserna byggs ut.

3 FASTIGHETS RÄTT

FASTIGHETSBILDNING

Genom fastighetsbildning skall de delar av Fritsla 2:84, 14:6 och 14:8, som skall ingå i H-området, överföras till Fritsla 14:12. Ansökan om förrättning bör inges av ägarna till Fritsla 14:12.

Genom fastighetsreglering skall förslagsvis Fritsla 14:5 utvidgas med de delar av Fritsla 2:84 och 14:8 som skall ingå i B- respektive P-områdena. Ansökan om förrättning bör inges av Marks kommun.

Genom fastighetsreglering bör servitut bildas till förmån för en kommunal fastighet avseende rätt att för gångtrafik använda x-områdena inom planområdet. Ansökan om förrättning bör inges av Marks kommun.

Till grund för ovanstående fastighetsregleringar bör avtal träffas mellan berörda fastighetsägare innan planen antas.

FASTIGHETSSAMVERKAN

Gemensamhetsanläggning bör inrättas för att reglera gemensam infart och parkering på Pg-området.

Deltagande fastigheter: Fritsla 14:5, 14:8 och 14:12. Grunderna för deltagande i anläggningen bör regleras i avtal som träffas innan planen antas. Därvid bör även beaktas kommunens tidigare upplåtelse av parkeringsplatser till förmån för Fritsla 14:12. Ansökan om förrättning bör inges av Marks kommun.

FASTIGHETSPLAN

Under förutsättning att avtal kan träffas om de föreslagna fastighetsregleringarna och gemensamhetsanläggningen erfordras ingen fastighetsplan för att säkerställa genomförandet.

ÖVRIGT

Rätten att bibehålla kommunala ledningar inom u-områden bör tryggas med ledningsrätt eller inskrivet servitut vid fastighetsregleringar.

4 EKONOMI

PLANEKONOMI

Parkeringsavlösen för 20 st parkeringsplatser har betalats av ICA till kommunen 1980 enligt avtal.

Det kommunalekonomiska planutfallet redovisas nedan.

Exploateringskostnader, totalt	516 000
Att bäras av kommunen	180 000
Att bäras av nyexploateringen	336 000
Intäkter	336 000
Netto	- 180 000

=====
 Det redovisade underskottet hänför sig till flyttning av de parkeringsplatser som 1980 försålles till innehavaren av ICA-butiken i enlighet med då gällande parkeringsnorm. Marken har i planförslaget avsatts som kvartersmark för bostäder varför parkeringen måste omlokaliseras.

=====

Anläggningskostnader VA, totalt	70 000
Att bäras av VA-kollektivet	20 000
VA-intäkter enligt 1990-års taxa	278 000
VA-intäkter enligt avtal	50 000
Täckningsbidrag till VA-kollektivet	258 000

=====

Området är beläget i centrala Fritsla, i anslutning till Viskadalens sjukhem, med redan utbyggda VA-ledningar. Nyexploateringen avser service- och gruppboende för äldre och dementa.

5 EXPLOATERINGSAVTAL

Exploateringsavtal har upprättats mellan kommunen och Marks Bostads AB vilket reglerar markfrågor, exploateringskostnader, hyror mm. Avtalet har undertecknats av Marks Bostads AB.

Avtalet skall godkännas av kommunfullmäktige före planens antagande.

6 ÖVRIGA AVTAL

Avtal har dessutom upprättats mellan kommunen och ägarna till fastigheten Fritsla 14:12 (ICA) vilket reglerar markbyte, parkeringsfrågor mm. Avtalet är undertecknat av fastighetsägarna.

Avtal är vidare tecknat för att framdraga värmekulvert över ICA:s nyförvärvade mark.

Avtal skall upprättas mellan Landstinget och ICA angående rätt till tillfart från Kommunalhusvägen.

Avtal skall upprättas mellan televerket och ICA angående bibehållandet av televerkets lokal- och mellanortskabel samt möjlighet att överbygga dessa vid ev framtida utbyggnad.