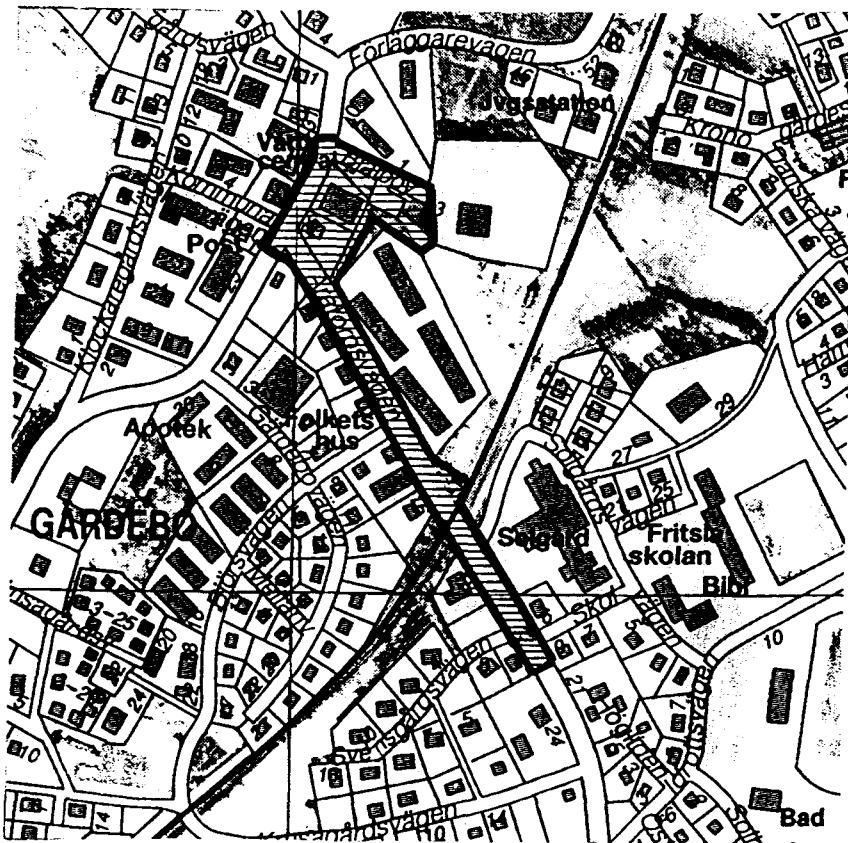




Detaljplan för del av

FRITSLA CENTRUM samt

GC-VÄG ARATORPSVÄGEN, Etapp I

Fritsla, Marks kommun, Älvsborgs län

UPPRÄTTAD 1995-11-15

REVIDERAD 1996-01-24

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

LAGA KRAFT 1996-07-24

HANDLINGAR

Antagna handlingar:

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000, upprättad 1995-11-15, reviderad 1996-01-24

Denna planbeskrivning, upprättad 1995-11-15, reviderad 1996-01-24

Genomförandebeskrivning, upprättad 1995-11-15, reviderad 1996-01-24

Övriga planhandlingar:

Utlåtande över utställning, daterad 1995-11-06

Utlåtande över utställning 2, daterad 1996-01-11

Illustrationskartor i skala 1:1000, upprättade 1995-11-15, reviderade 1996-01-24

Redovisning av gällande planer, skala 1:1000, upprättad 1995-11-15, reviderad 1996-01-24

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 1995-11-15, reviderad 1996-01-24

Samrådsredogörelse daterad 1995-09-08

Fastighetsförteckning, daterad 1995-09-22

Dnr 93/505

Detaljplan för del av

FRITSLA CENTRUM samt

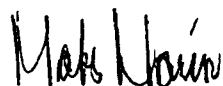
GC-VÄG ARATORPSVÄGEN, ETAPP I

Fritsla, Marks kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

Kinna 1995-11-15



Mats Norén
planarkitekt

Reviderad 1996-01-24



Hans Törngren
planingenjör

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar dels till att tillskapa en central torgbildning i Fritsla, dels till att ge förutsättningar för en första etapp av en gång- och cykelväg utmed Aratorpsvägen in mot centrum.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget centralt i Fritsla och begränsas i norr av Förläggarevägen och Bjälbovägen. Vidare följer planområdet sträckningen av Aratorpsvägen mot sydost över järnvägen.

Planområdet omfattar ett c:a 1,5 ha stort markområde.

Markägförhållanden

Marken i anslutning till den föreslagna torgbildningen ägs av SE-Banken Fastigheter AB, Garnisonen, Göteborg, Vidioidé i Fritsla AB samt kommunen.

Del av Aratorpsvägen är samfälld mark medan området utmed vägen inom planområdet ägs av Marks Bostads AB, Sven Alvar Nohlström samt kommunen.

Markägförhållandena i detalj framgår av till planärendet bifogad fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I "Fördjupad del av översiktsplan för Fritsla", antagen av Kommunfullmäktige 1992-02-25, anges att den del av planområdet som föreslås som centrum och torgbildning skall användas för service och handel.

Byggnadsnämnden har 1988-06-22 antagit "Utvecklingsmöjligheter för Fritsla, centrala delen m.m." som övergripande idé anger att förstärka centrum med attraktiva torgrum samt gena och inbjudande GC-stråk. För det här aktuella området föreslås vidare bl.a.: Anlägg en torgyta med annorlunda beläggning. Komplettera med träd, buskar och sittplatser. Gör en liten närparkerings med ny infart från Aratorpsvägen, komplettera med en parkeringsficka vid Förläggarevägen.

I översiktsplanen för gång- och cykelvägar finns bl.a. GC-väg upptagen utmed Aratorpsvägen.

Gällande detaljplaner

Planområdet berör följande gällande detaljplaner:

- I Fritsla stationssamhälle, fastställd 1951-01-19
- II Del av Fritsla stationssamhälle, fastställd 1964-04-17
- III Aratorp Östergården 1:45 m.fl., fastställd 1980-02-20

Program för planområdet

Något speciellt program har inte upprättats för planområdet men kommunstyrelsens arbetsutskott har vid sammanträde 1994-06-02, § 229, beslutat att etappindelningen för utbyggnad av gång- och cykelvägen längs Aratorpsvägen ska utgöra planprogram för den delen. Därefter har byggnadsnämnden 1995-04-19, § 69, beslutat att detta planarbete ska samordnas med detaljplanen för Fritsla centrum till att omfatta en detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området är av tätortskaraktär men består i norra delen av grönytor med till en del befintlig parkeringsyta. Detta område har ett antal uppväxta stamträd som bl.a. bildar allé längs Bjälbovägen och delvis utmed Förläggarevägens sydöstra sida. Inom Marks Bostads område finns trädplanteringar dels vid parkeringsytorna dels längs Aratorpsvägen. Bef. äldre villabebyggelse på Aratorpsvägens andra sida har likaså ett rikligt bestånd av delvis äldre stamträd som bidrar till en attraktiv trädgårdsmiljö utmed vägen.

Geotekniska förhållanden

AB Svensk Geoteknisk undersökning har 1964-10-26 utfört en geoteknisk undersökning inom Marks Bostads område öster om Aratorpsvägen. Det har där konstaterats att marken består av ett mäktigt lager, minst fem meter, sedimentära, skiktade jordarter, som med all sannolikhet underlagrats antingen av morän eller berg. Sedimentmassivet består av fast till mycket fast lagrade, grovkorniga, icke tjälfarliga jordarter: stenhaltigt grus, sand och grovmo.

Någon skredrisk bedöms inte föreligga.

Med undantag för mindre utbyggnader vid föreslaget torg ger planförslaget inte underlag för några nya byggrätter utöver de som finns. Därför har någon ytterligare geoteknisk undersökning inte bedömts erfordras.

Enligt den översiktliga markradonundersökningen kan marken klassas som låg- till normalriskområde. Bestämmelse om radonskyddad byggnation har därför införts för byggnader där personer vistas stadigvarande, om ej annat påvisas genom kompletterande undersökningar.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet men omedelbart nordost om Förläggarevägen mitt emot det planerade torget finns en vägvisarsten som är klassad som fornlämning (nr 6).

I kulturhistorisk utredning, utförd av Älvsborgs läns muséiförening 1976 för Häggåns dalgång, har bebyggelsemiljön centrala Fritsla utvalts som bevarandevärd. Det aktuella planområdet tangerar i norr denna miljö.

Vidare har vissa kulturhistoriskt intressanta miljöer redovisats på kartan till den fördjupade översiktsplanen för Fritsla, som antogs av kommunfullmäktige 1992-02-25. Av dessa kan nämnas bebyggelsen utmed Aratorpsvägens sydvästra sida med stora trävillor från tiden kring sekelskiftet. Dessa villafastigheter gränsar också till planområdet men berörs inte.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Planområdet är i stort utbyggt. Sålunda är det planerade torget avgränsat av bankhuset och gamla konsumfastigheten.

Planområdet, med sin centrala placering, är även kringgärdat av befintlig bebyggelse.

Bostäder

Några bostäder föreslås inte inom planområdet med undantag av möjligheter att inreda bostadslägenhet för tillsyn och bevakning på övervåning i centrumdelen.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

För övrig verksamhet ges ingen plats för nya enheter.

Utrymme ges endast för kompletterande utbyggnader till befintliga byggnader inom centrumområdet.

Torg och kommersiell service

Som föreslagits i "Fritsla, centrala delen m.m. utvecklingsmöjligheter", upprättad i mars 1988, föreslås en torgyta anläggas mellan banken och gamla konsum. Ytan kompletteras förslagsvis med trädplantering, avgränsning mot baksidan (sydost) samt en gång, avslutad med en ramp upp på torget från lägre liggande parkeringsytor öster om torget.

Torget förses lämpligen med fasta soffor, något konstverk eller fontän samt yta för torg-handel.

Planhandlingarna redovisar två illustrationsplanekartor, den ena med utgångspunkt från skissförslag i samband med översiktsplaneringen och den andra med en större bilfriare torgyta. Dessutom kompletteras denna beskrivning med ett tredje mellanliggande alternativ till torglösning. Alla tre rymms inom plankartans bestämmelser vilka också ger utrymme för andra förslag. Det primära vid planeringen har varit att ta fram en flexibel torgplan som kan ligga till grund för en utformning som Fritslaborna själva vill ha vid den tid då torgidén ska realiseras.

FRIYTOR

Parkytor

Befintlig parkyta med uppväxta stamträd i norr avses bibehållas. Parkytan kan med fördel kompletteras med sittplatser och planteringar.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång- och cykelnät

Tre vägar ingår i planområdet: Aratorpsvägen, Förläggarevägen och Bjälbovägen. Dessa är samtliga utbyggda. De åtgärder som betr. dessa föreslås är att en gång- och cykelväg planeras utmed Aratorpsvägen i en första etapp mellan centrum och Skolvägen. GC-vägen planeras på den nordöstra sidan av vägen för att därefter efter Skolvägen gå över till den sydvästra sidan inom följande etapper.

Den nya gc-vägen sammanbindas med bef. gc-väg vid Bjälbovägen. Denna förbindelse anordnas utmed Förläggarevägens södra sida i anslutning till torget.

För Bjälbovägen föreslås ingen förändring.

Parkeringar, angöring, utfart

Utmed Bjälbovägen finns en bef. parkeringsyta med plats för c:a 43 bilplatser. Denna föreslås bibehållas. Som komplement till denna föreslås Marks Bostads parkeringsyta närmast planerat torg överföras till att betjäna torget och centrum. Denna parkering rymmer c:a 10 bilplatser.

Vidare kan inom torgytan anläggas ytor för biluppställningsplatser i den utsträckning som önskas i samband med att idéförslag tas fram och detaljprojektering sker för torgets önskade funktion.

Angöring till dessa parkeringsytor avses ske via gemensam tillfart, tillsammans med Mark Bostads norra parkering, från Aratorpsvägen. Förbindels kan också anordnas till den befintliga parkeringen vid Bjälbovägen.

För korttidsuppställningar föreslås anläggas 4 längsparkeringsplatser utmed Förläggarevägen närmast torget.

Bef. avfallsstation bör flyttas till annan lämplig plats i centrala Fritsla.

Tillfarter för varutransporter till byggnaderna i anslutning till torget anläggs, för den norra byggnaden, från Bjälbovägen, och för den södra byggnaden från Aratorpsvägen.

Förutom för befintliga och föreslagna ny tillfart, införs utfartsförbud utmed Aratorpsvägen och Förläggarevägen. Varutransporter till torghandel föreslås undantas från utfartsförbudet mot Förläggarevägen.

Teknisk försörjning

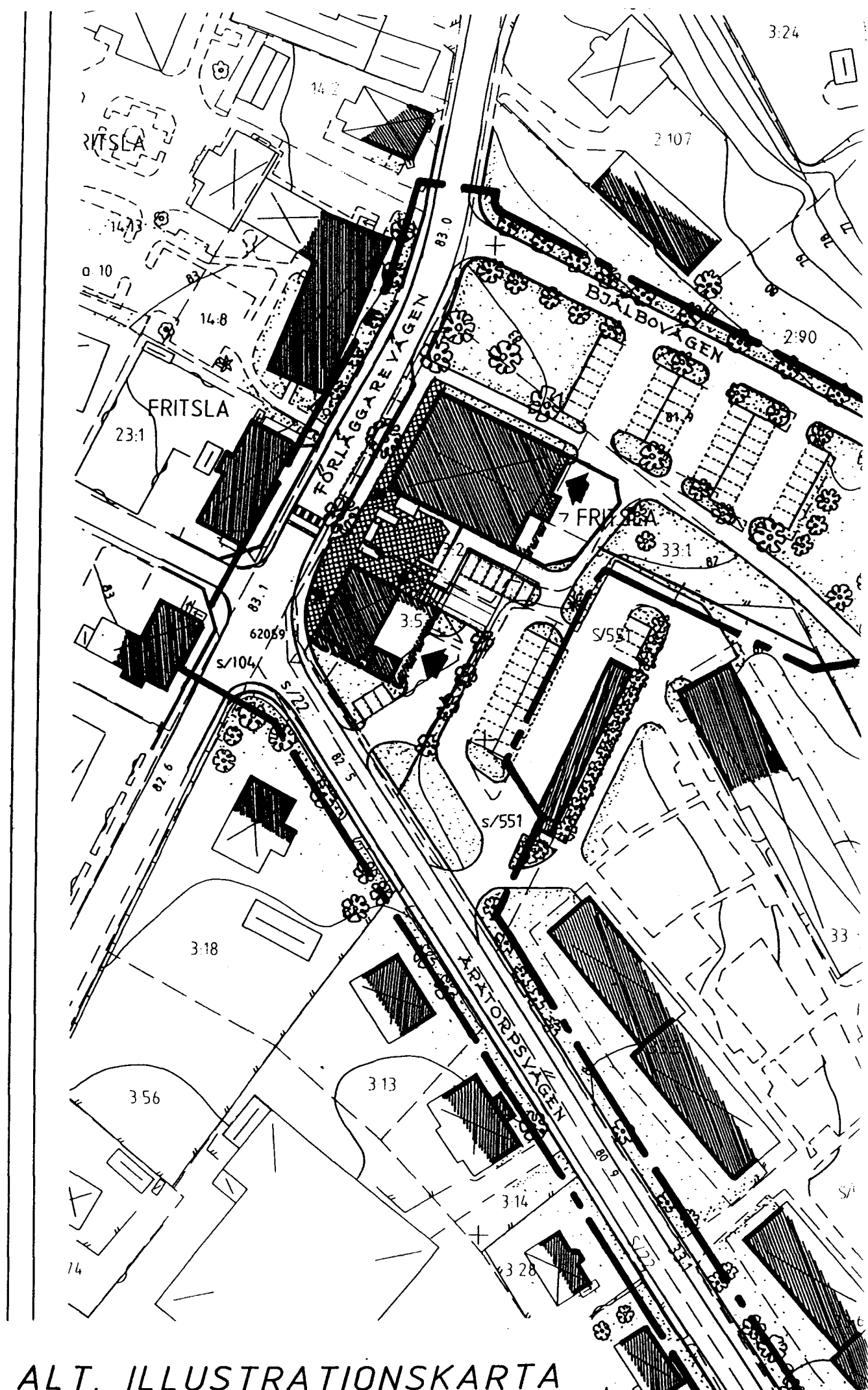
Någon ny bebyggelse föreslås inte inom planområdet. Befintlig bebyggelse är ansluten till kommunalt va-nät.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplaneförslaget är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

REVIDERING

Planförslaget har reviderats så att de båda föreslagna parkeringsytorna sammanbundits. Härvid har "gångväg" och "GCVÄG" utgått. Den bef. gång- och cykelvägen, från Förläggarevägen ner förbi Bjälbo, som därmed ligger inom parkmark kan ändå bibehållas som tidigare.



Dnr 93/505

Detaljplan för del av

FRITSLA CENTRUM samt

GC-VÄG ARATORPSVÄGEN, Etapp I

Fritsla, Marks kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret
Marks kommun

Kinna 1995-11-15 Reviderad 1996-01-24

Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsarkitektkontoret genom Mats Norén och Hans Törngren.

Följande förvaltningar har genom representanter deltagit i arbetet:

Fastighetskontoret
Gatukontoret
Lantmäteriet

1 INLEDNING

Detaljplanen syftar dels till att tillskapa en central torgbildning i Fritsla, dels till att ge förutsättningar för en första etapp av en gång- och cykelväg utmed Aratorpsvägen in mot centrum.

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

Genomförandebeskrivningen bifogas planförslaget som antas av kommunfullmäktige.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Marks kommun ska vara huvudman för "allmän platsmark" inom planområdet (TORG, H-GATA, L-GATA och PARK).

Väghållare för Aratorpsvägen och Förläggarevägen inkl. föreslagen gc-väg är Vägverket.

För elförsörjningen svarar Vattenfall Sjuhärad AB medan Telia AB svarar för teleförsörjningen.

Tidplan

Utbyggnaden av gång- och cykelvägen beräknas starta under 1996. Utbyggnaden av torget ska ske under genomförandetiden vid den tidpunkt som kommunen ställer budgeterade medel till förfogande.

Genomförandetid

Detaljplanen beräknas bli antagen 1:a kvartalet 1996 och genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

3 FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering skall de områden som är "allmän plats" i detaljplanen (TORG, H-GATA, L-GATA och PARK) överföras till en fastighet, förslagsvis Fritsla 33:1.

Detta berör delar av Fritsla 2:90, 3:18, 3:53, 33:2 och 40:1, Aratorp 1:6, 1:45, 1:48 och 2:64 samt samfälligheterna s/6, s/22, s/104 och s/551.

Genom fastighetsreglering förs mark från Fritsla 33:1 och samfälligheten s/551 till 33:2 för att komplettera affärstomten.

Genom fastighetsreglering förs vidare mark från samfälligheten s/551 över för att bilda en ny parkeringstomt, samtidigt förs mark från Fritsla 33:1 till samf. s/551 för att komplettera befintlig parkering.

En parkeringstomt bildas för bef. parkering vid Bjälbovägen av delar av Fritsla 2:90 och 33:1.

Inom "y"-området på denna fastighet ska servitut bildas för att tillgodose in- och utfart från angränsande fastighet, affärstomten 33:2.

Rätten att anlägga och bibehålla allmänna va-ledningar inom "u-områden" ska tryggas med ledningsrätt eller servitut.

Ansökan om fastighetsbildningsåtgärder bör samordnas av Marks kommun.

Fastighetssamverkan

Gemensamhetsanläggning ska inrättas för den gemensamma tillfarten och utfarten "g1". I anläggningen ska delta dels parkeringskvarteret och dels det bef.bostadsområdet söder därom.

Frågan om förrättning eller beslut enligt 85 § "Lagen om enskilda vägar" för ändring av Fritslas vägförenings vägar ska tas upp när pågående utredningar om framtida principer för väghållningen i Fritsla genomförts av kommunen.

4 TEKNISKA FRÅGOR

Torg

Torgytan anläggs med platsättningar eller på annat lämpligt sätt mellan banken och "gamla konsum". Ytan kompletteras lämpligen med trädplantering, något konstverk eller fontän och yta för torghandel. Torgytan bör avgränsas mot sydost med mur eller växarrangemang för att bryta av den regelbundna rektangulära formen. Mot avgränsningen bör anordnas fasta soffor.

Förbindelsen från lägre liggande parkeringsytor avslutas med en ramp upp på torget.

För den detaljerade utformningen av torget anordnas lämpligen en tävling, gärna med synpunkter från Fritslaborna själva.

Parkytor

Befintlig parkyta i norr mot Bjälbovägen avses bibehållas. Den består idag av en gräsyta med ett antal stora uppväxta stamträd. Ytan kan med fördel kompletteras med sittplatser och planteringar.

Befintlig avfallsstation bör flyttas till annan lämplig plats i centrala Fritsla.

Gator, GC-vägar

I planområdet ingår de befintliga vägarna Aratorpsvägen, Förläggarevägen samt Bjälbovägen. För dessa föreslås ingen förändring förutom anläggande av en gång- och cykelväg utmed Aratorpsvägen med anslutning till bef. gc-väg från Bjälbo.

För genomförandena svarar Vägverket i samarbete med kommunen.

Ledningar

Planförslaget föranleder inga nya anslutningar till kommunens va-ledningar.

Parkeringar

Den befintliga parkeringen utmed Bjälbovägen bibehålls i stort oförändrad.

Den nordvästligaste parkeringsraden inom Marks Bostads område övertas från Bostadsbolaget och kompletteras med det antal platser som önskas i den framtida detaljprojekteringen av torget.

5 EKONOMI

Kostnader för olika åtgärder enligt ovan har kalkylerats och det ekonomiska utfallet är redovisat nedan (tusental kronor):

KOSTNADERFördelning:

	Torg	Arat.väg.	Summa
Torg och gångväg-ramp	455		455
Park, planteringar	0		0
Parkeringar	200		200
Mark	69	51	120
Aratorpsvägen		450	450
Bomanläggning		800	800
Administration	130	100	230
Räntor	10	9	19
<u>Summa kostnader:</u>	<u>864</u>	<u>1.410</u>	<u>2.274</u>

Kostnaderna för Aratorpsvägen och bomanläggningen ska samfinansieras av Vägverket och Marks kommun med 50 % vardera. Avtal om detta är upprättat.

Anm.: Sedan banverket efter förnyad utredning betr. kravet på flyttning av kontaktledningstolpe kommit fram till att detta inte erfordras, så har kostnaderna ovan justerats 1996-02-21. Kalkylerad kostnad för bomanläggningen har minskats med 200.000:-kr och därmed också totalkostnaden med lika mycket.