

Detaljplan för

FRITSLA 14:13 m fl, KLOCKAREGÅRDEN, Fritsla, Marks kommun, Västra Götalands län



Upprättad 2008-05-12

Plan- och bygglovskontoret, Marks kommun

LAGA KRAFT 2008-10-22

HANDLINGAR

Antagna planhandlingar:

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000 med bestämmelser

Illustrationskarta i skala 1:1000

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Övriga planhandlingar:

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 2006-08-25 av Jan Englund

Fastighetsförteckning

Detaljplan för

FRITSLA 14:13 m fl, KLOCKAREGÅRDEN

Fritsla, Marks kommun, Västra Götalands län



Planbeskrivning

Plan- och bygglovskontoret
Marks kommun
Kinna 2008-05-12

Elena Eckhardt
Planarkitekt

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra avstyckning av Klockaregården för bostads- och centrumändamål.

Plandata

Läge och areal

Klockaregården ligger mitt inne i ett stort kvarter och omges av vårdcentral, mataffär, blomsterhandel och bostäder. Kvarteret ligger vid Förläggarevägen, Kommunalhusvägen, Klockaregårdsvägen, Skyttegårdsvägen och Segloravägen. Planområdet omfattar en areal om ca 5000 kvm.

Markägförhållanden

Marks bostad AB äger fastigheten Fritsla 14:13 inom vilken Klockaregården, servicelägenheter, gruppboadad och daglig verksamhet är belägna.

Inom 14:13 finns en gemensamhetsanläggning i vilka även Fritsla 14:8 (vårdcentralen, Västfastigheter AB) och 14 :12 (ICA) ingår.

Fritsla 14:2 (blomsteraffären) ägs av Ulvåbergs Investment AB.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Översiktsplaner

En fördjupad översiktsplan har antagits för Fritsla samhälle 1992. Fastigheten Fritsla 14:13 är angivet som förtättningsområde för bostäder.

Kulturmiljö

Älvsborgs läns museiförening genomförde 1976 en översiktlig kulturhistorisk bebyggelseinventering inom Häggåns dalgång. Planområdet ingår i bevarandevärd område nr 26 *Bebyggelsemiljö centrala Fritsla*. Miljön omfattar den äldre kärnan för Fritsla samhälle.

Detaljplaner

Gällande detaljplan lagakraftvunnen 1991-05-15 omfattar vårdcentralen, livsmedelsbutiken och servicelägenheterna. Dessa verksamheter har en gemensamhetsanläggning för parkering inom kvarteret. Marken utanför Klockaregården är tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen har 2006-05-29 beslutat att upprätta ny detaljplan med normalt planförfarande.

Förutsättningar och förändringar

Natur och miljö

Geotekniska förhållanden

En markundersökning utfördes 1967 för den tidigare fastigheten Fritsla 2:84 (del av nuvarande 14:13 ut mot Klockaregårdsvägen). 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.

Radon

I samband med planläggningen 1990 gjordes en radonundersökning som uppmätte högsta markradonhalt på 20 kBq/kvm, vilket ligger inom gränsvärdena för normalriskområde. Bestämmelse införs som anger att byggnader där personer vistas stadigvarande skall utföras så att radonhalten inomhus inte överstiger 200 Bq/kubikmeter.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar. Inom fastigheten, på området där servicelägenheterna är byggda, finns en undersökt och borttagen fornlämning RAÄ 48:1. Vid utgrävningen hittades flera härdar, mörkfärgningar, stolphål och keramik från en bosättning (fornlämningen är ej åldersbestämd i fornminnesregistret).

Bebyggelseområden

Bostäder, Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Klockaregården och dess tillbyggnad har tidigare inrymt Viskadalens sjukhem. Efter planläggningen 1991 delades användningen upp i vårdcentral/apotek för den nyare byggnadsdelen medan själva Klockaregården inrymde dagcentral och lokaler för hemtjänsten.

Nuvarande planläggning innebär att ändamålet för Klockaregården ändras från *bostäder, servicelägenheter och dagcentral* till *bostäder och centrumändamål*. Centrumändamål möjliggör verksamheter såsom café, butik, service, kontor, föreningslokal och liknande. För detta ändamål avses en tomt om 440 kvm avstyckas.

För fastigheten Fritsla 14:13 i övrigt kvarstår användningen bostäder och servicelägenheter och dagcentral. Byggrätten om 2100 kvm bruttoarea är densamma som tidigare detaljplan. Befintlig bebyggelse (lägenheter, gruppbostad och daglig verksamhet) omfattar ca 1700 kvm.

Offentlig service

Planområdet ligger i centrala Fritsla där det finns service som livsmedelsbutik, vårdcentral, tandläkare, och blomsterhandel.

Tillgänglighet

Tillkommande byggnader och yttre anläggningar ska byggas på sådant sätt att funktionshindrades möjlighet att bo och utnyttja anläggningen underlättas.

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsemiljön i centrala Fritsla har ett kulturhistoriskt värde. Klockaregården är en tidigare förläggargård som troligtvis byggdes 1846 (*Fritsla förr i tiden 1993*). Endast huvudbyggnaden finns kvar idag. Husets symmetri, proportion, valmade gavelspetsar, den detaljrikt utformade exteriören i fönsteromfattningar och profilerad taklist mm. visar en tidstypisk arkitektur för förläggargårdar. Utöver vissa tillägg som ihopbyggnaden av vårdcentralen, entrépartiet, altanen och vissa förändringar i fönstersättningen har klockaregården i stort behållit sin fina detaljutformning i exteriören. Husets kulturhistoriska värde skulle kunna förstärkas ytterligare genom att återställa fönstren i första våningen till fullhöjd samt att ta upp det igensatta fönstret på södra gaveln.

Varsamhetsbestämmelse införs i planen;

Vid utvändiga underhållsarbeten skall utförande beträffande utseende och kvalitet väljas om möjligt i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Bygglöv krävs för utbyte av fasad, tak, fönster, fasaddetaljer och omfärgning.



Naturmiljö

Inne i kvarteret finns flera stora lövträd som ger kvarteret ett grönt och lummigt intryck. Nordväst om Klockaregården ett högt almträd, sydväst en lönn och i södra hörnet mot livsmedelsaffären en lind. Dessa stora träd skall bevaras.

Vägar och trafik

Gång- och cykelvägar

Rakt igenom kvarteret mellan ICA och ut mot Skyttegårdsvägen finns ett allmänt tillgängligt gång- och cykelstråk. Stråket är charmigt då det går igenom en vacker miljö med den äldre bebyggelsen, dess trädgårdar och fina gårdshus. Stråket skall finnas kvar.

Möjligheten att passera förbi blomsteraffären säkerställs i planen (x).

Biltrafik

Den dagliga verksamheten och gruppboendet angörs idag från Klockaregårdsvägen. För att förbättra tillgängligheten möjliggör detaljplanen en ny tillfart från Förläggarevägen över blomsteraffärens fastighet (Fritsla 14:2). Tillfartsmöjligheten säkerställs i detaljplanen (y).

Tillfart till den gemensamma parkeringen sker från Klockaregårdsvägen. Vårdcentralen har även ett servitut för väg över Fritsla 14:12, dvs. infart från Kommunalhusvägen över ICAs fastighet.



Gemensam parkering

Parkering och angöring

I kvarterets mitt finns ett planlagt område för parkering, gemensamhetsanläggning (ga :10). Parkeringen omfattar 32 p-platser som samutnyttjas av fastigheterna Fritsla 14:13, 14:8 och 14:12. Andelstalen i gemensamhetsanläggningen innebär omräknat i antal parkeringsplatser för respektive fastighet: Marks Bostad 14 P, vårdcentralen 9 P och ICA 9 P.

Parkeringsbehovet för befintliga och tillkommande verksamheterna bedöms vara:

Klockaregården (bost+kontor eller café)	6-9
12 servicelägenheter (0,5 P /lgh)	6 (Vid ändrad användning till vanliga lägenheter finns möjlighet att iordningställa 7 P/garage på egen tomt)
Gruppboetäder (4 personal)	4
Vårdcentral	15 (varav 15 på egen fastighet)
ICA (ca 500 kvm)	23 (varav 10 på egen fastighet)

Borträknat de parkeringsplatser som finns på respektive egen fastighet återstår ett gemensamt parkeringsbehov omfattande 25 P vilket ryms inom planlagt parkeringsområde, dock överensstämmer det inte med respektive andel i gemensamhetsanläggningen. Vårdcentralen har fler platser än den bedöms behöva för nuvarande verksamhet. ICA och MBAB har något för få platser. Klockaregården bör få en andel i gemensamhetsanläggningen på mellan 6-9 platser beroende på vilken verksamhet det blir. Vid lantmäteriförrättningen bör andelstalen i ga: ses över så att de stämmer med respektive ingående fastighets behov.

Det ökade platsbehovet som uppstår i och med att de 12 servicelägenheterna hyrs ut som vanliga lägenheter kan lösas genom att detaljplanen ger möjlighet att anordna ytterligare 7 parkeringsplatser på egen fastighet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Klockaregården är ansluten till kommunala vatten-, spill- och dagvattenledningar i Förläggarevägen via en gemensam förbindelsepunkt med Fritsla 14:8 vårdcentralen. Avvattning av parkeringsområdet ansluts till befintlig allmän dagvattenledning. Inom u-området som sneddar över Fritsla 14:13 in på 14:12 finns en kommunal dagvattenledning med ledningsrätt.

Energiförsörjning

En fjärrvärmeledning finns utbyggd tvärs över kvarteret, inom u-området mellan Förläggarevägen och Klockaregårdsvägen (söder om vårdcentralen, över parkeringens södra kant samt över 2:85.

Klockaregården är ansluten till fjärrvärme. I källaren finns en fjärrvärmecentral som också försörjer övriga servicelägenheter. Vid avstyckning bör ett servitut inrättas som ger Fritsla 14:13 rätt att samutnyttja fjärrvärmecentralen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planläggningen

Behovsbedömning Miljöbedömning

Detaljplanen möjliggör att Klockaregården får nyttjas för boende och centrumändamål. Det innebär att en liten del av en större allmänt tillgänglig yta tas i anspråk till privat tomt. Alla gångstråk genom kvarteret skall finnas kvar och säkerställs som allmänt tillgängliga. Klockaregården ingår i *bebyggelsemiljö centrala Fritsla* vilket bedömts vara ett kulturhistoriskt bevarandevärt område. Det kulturhistoriska värdet skyddas genom varsamhetsbestämmelser i detaljplan. De stora träden i kvarteret ska bevaras. En Miljöbedömning enligt Miljöbalken och Plan- och Bygglagen har inte bedömts erfordras i den aktuella detaljplanen. En miljöbedömning ska upprättas när detaljplaneförslaget innebär betydande påverkan på miljön.

Miljömålen

Vid en avstämning med de nationella miljömålen samt kommunens lokala mål kan konstateras att den aktuella detaljplanen berör ett fåtal miljö kvalitetsmål enligt nedan:

Mål nr 6 Levande kulturmiljö

Husets kulturhistoriska värde får ett stärkt skydd i planen. ”+”

Mål nr 7 God bebyggd miljö

Trafiken till klockaregården kommer minska/ vara oförändrad vid användningen bostad/ kontor ”0” men öka ifall huset nyttjas som café. ”-”.

Husets kringbyggda läge inne i kvarteret innebär att tomten/gårdsutrymmet blir begränsat ”-” men får ett lugnt och soligt läge.” +”

Mål nr 8 Lagerresurser i kretslopp och 9 Begränsad miljöpåverkan

Uppvärmning genom fjärrvärme är energieffektivt och bidrar till att minska den totala energianvändningen och koldioxidutsläppen ”+”

Mål nr 15 Säker strålmiljö

Planen innehåller bestämmelsen att radonhalten inomhus inte får överstiga 200 Bq/kvm. Då utsätts inga människor för höga radonhalter inomhus. ”+”

Detaljplan för

FRITSLA 14:13 m fl, KLOCKAREGÅRDEN,

Fritsla, Marks kommun, Västra Götalands län

Genomförandebeskrivning

Upprättad 2008-05-12

Plan- och bygglovskontoret, Marks kommun

Elena Eckhardt
Planarkitekt

Inledning

Planen möjliggör avstyckning av Klockaregården från Fritsla 14:13 för bostads- eller centrumändamål.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande.

okt 2006	samråd
jan 2007	utställning
maj 2008	godkännande i Plan- och byggnadsnämnden
juni-aug 2008	antagande i Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planen omfattar ingen allmän platsmark.

Marks Bostads AB fastighetsägare för Fritsla 14:13 ansvarar för åtgärder inom kvartersmark:

- Flytt av cykelparkering samt iordningställande av gångytan väster om vårdcentralens entré.
- Iordningställande av fler parkeringsplatser till lägenheterna på Klockaregårdsvägen 12.
- Detaljplanen ger möjlighet att iordningställa en ny tillfart till den dagliga verksamheten över Fritsla 14:2 (blomsteraffären), en mindre gräsyta behöver hårdgöras, belysning och soptunnor behöver flyttas.

Gemensamhetsanläggning (ga :10) för parkering och infart förvaltas gemensamt av fastigheterna Fritsla 14:13, 14:8 (vårdcentralen) och 14:12 (ICA).

Avtal

Planarbetet bekostas av marks Bostads AB. Ett planavtal har upprättats.

Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätt finns för befintlig kommunal avloppsledning inom u-område.

En ny bostads- och eller centrumfastighet bildas genom avstyckning från Fritsla 14:13.

Servitut för fjärrvärme till förmån Fritsla 14:13 skall inrättas vid avstyckningen.

Eventuellt behöver servitut skapas på Fritsla 14:8 där en gemensam anslutningspunkt finns till kommunalt vatten, spill och dagvatten.

Område för gemensamhetsanläggningen ga:10 och andelarna i denna behöver ändras i enlighet med de ingående fastigheternas parkeringsbehov. Den nya fastigheten (Klockaregården) skall ingå i ga:10.

Servitut skall inrättas för planlagt y- och x-omr över Fritsla 14:2 till förmån för Fritsla 14:13.

Ansökan om förrättningar skall inges av Marks bostad AB.