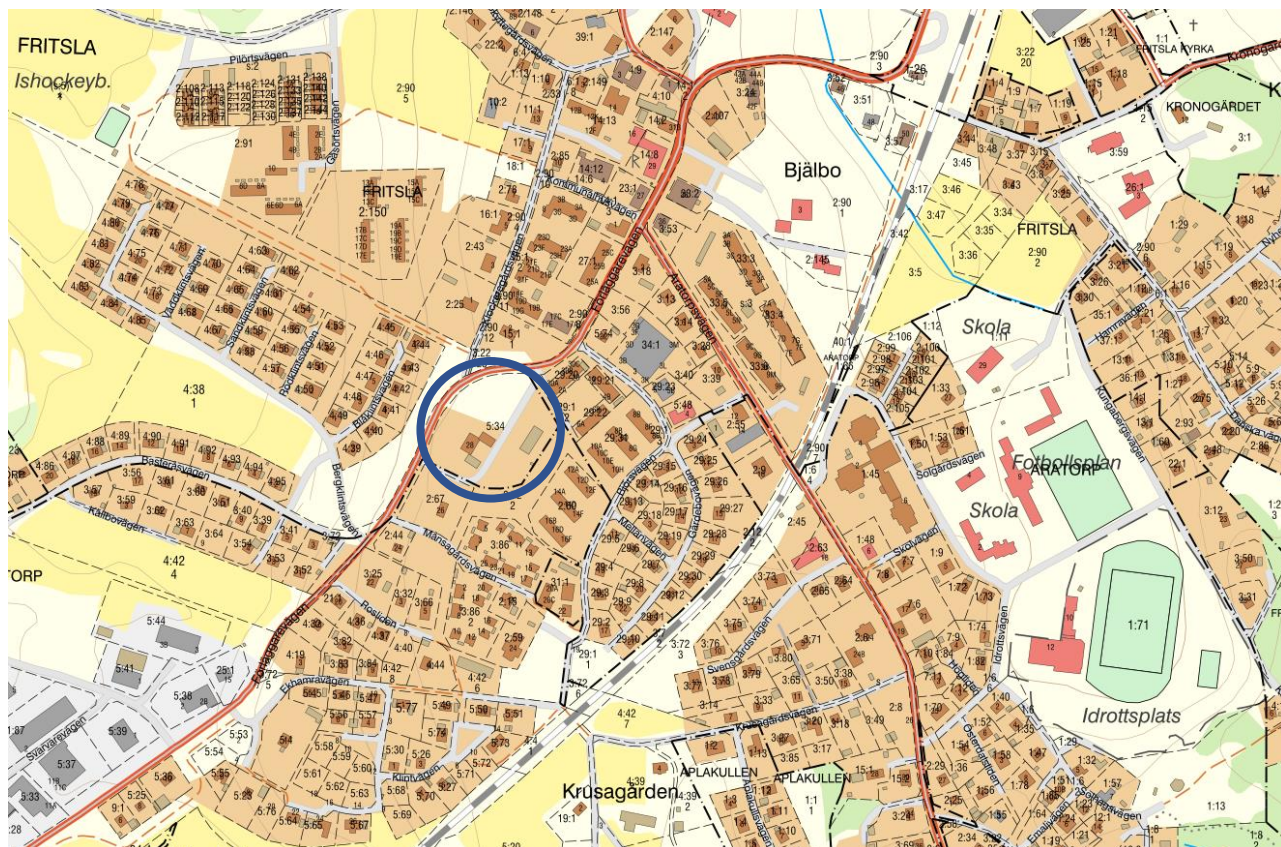


Detaljplan för bostäder:

FRITSLA 5:34 M FL

Fritsla, Marks kommun, Västra Götalands län



Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Laga kraft 2022-09-22

Handläggare: Afshin Ghafoori, Planarkitekt, Marks kommun
Lars Jönsson, Planarkitekt, Marks Kommun
Annacarin Holm, Konsult, BSV arkitekter & ingenjörer
Therese Thingvall, Mark- och exploateringsingenjör, Marks kommun

Tillhörande handlingar

Planhandlingar:

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000. 2022-06-01. (Upprättad enligt Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6.)

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning. 2022-06-01

Granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

Grundkarta i skala 1:1000, upprättad av Fadi Aburashid, Marks kommun

Fastighetsförteckning

Översiktlig geoteknisk undersökning, BGK 2021-04-08; Arb.nr. 2021-072

Kulturhistorisk utredning Fritsla 5:34, Linda Lökvist 2021-05-09

Detaljplanprocessen

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Den ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Detaljplanarbetet är indelat i flera skeden och normalt sett finns det möjlighet för sakägare, myndigheter och kommunens förvaltningar att lämna synpunkter i samråds- och granskningsskedet. Denna plan prövas med ett standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och därmed gäller följande process för arbetet.



Handlingarna finns tillgängliga på Marks kommuns hemsida:

www.mark.se/bygga-och-bo/samhallsplanering/

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Samhällsbyggnadsförvaltningen, adress: Mor Kerstins väg 13, 511 80 Kinna.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att förtäta befintlig bebyggelse inom fastigheten Fritsla 5:34 med flerbostadshus för varaktigt bostadsändamål.

Nya byggrätter anpassas till befintliga byggnader. Förläggargården med tillhörande magasinsbyggnad som båda har ett kulturhistoriskt värde skyddas genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser enligt 8 kap. 13 § PBL.

Plandata

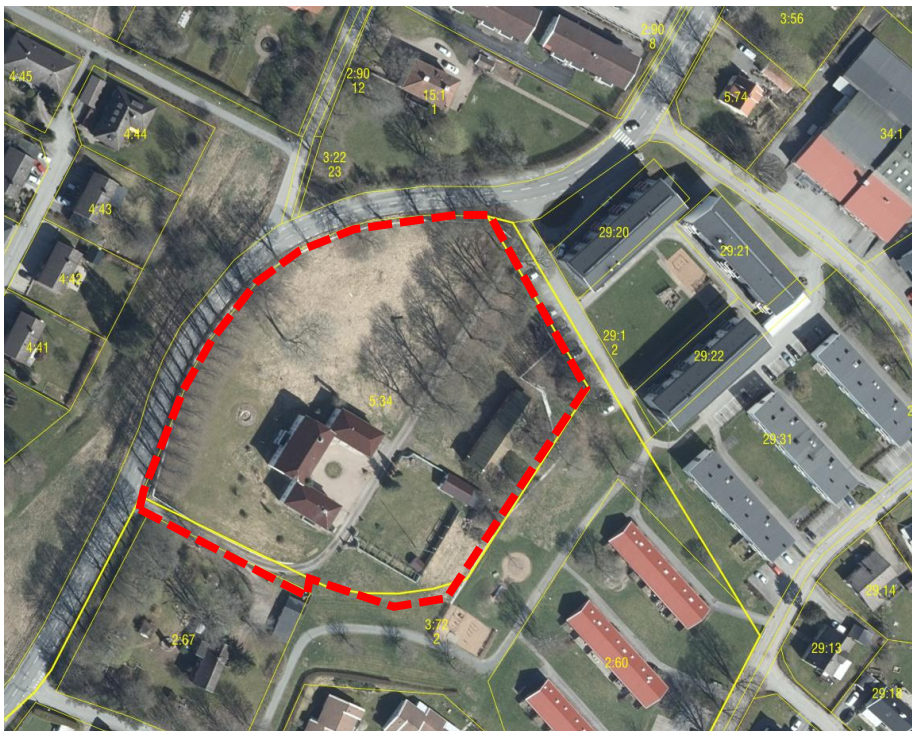
Läge och areal

Planområdet ligger i den västra delen av Fritsla tätort, i den nordöstra delen av Marks kommun. Med sitt läge med 8 km till Kinna, drygt två mil till Borås och goda möjligheter till allmänna kommunikationer är Fritsla en attraktiv ort att bosätta sig i.

Planområdet som ligger utmed och öster om Förläggarevägen, omfattar totalt ca 11 840 m², varav drygt 100 m² utgör kvartersmark för en transformatorstation och resterande del utgör kvartersmark för bostäder. En remsa utmed Förläggarevägen planläggs till gata, allmän plats.

Markägförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Fritsla 5:34 samt en mindre del av Aratorp 3:72 samt Fritsla S:4. Fastigheten Fritsla 5:34 är i privat ägo medan Aratorp 3:72 ägs av Marks kommun.



Figur 1 - Flygbild med planområdet markerat

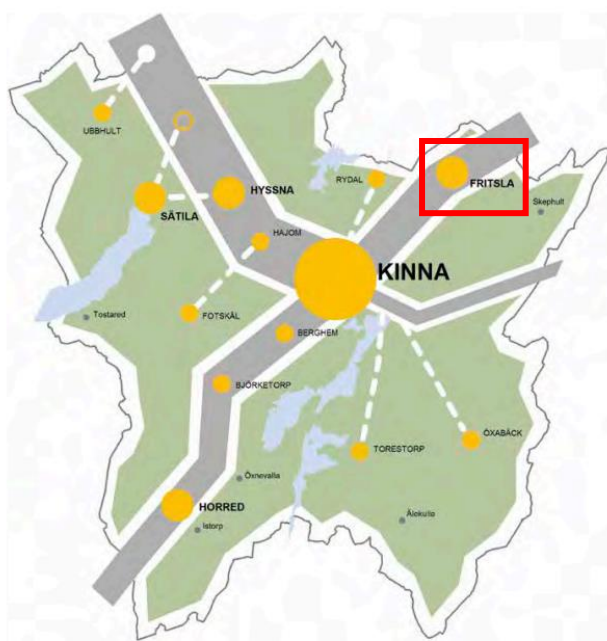
Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Översiktsplaner

I översiktsplanen för Marks kommun, antagen 2017-04-20, pekas Fritsla ut som en viktig ort i kommunen med dess närhet till Borås och med bra allmänna kommunikationer. Fritsla finns med i strukturbilden som en länkad ort. Med detta menas att orten ligger strategiskt i förhållande till de större stråken. Härifrån ska man på ett relativt enkelt sätt kunna ta sig med bil eller kompletteringstrafik till närmsta nod för att byta till kollektivtrafik. En stor del av nytilkomna bostäder i kommunen bör enligt översiktsplanen riktas till stråkens knutpunkter, utvecklingsnoder samt länkade orter.

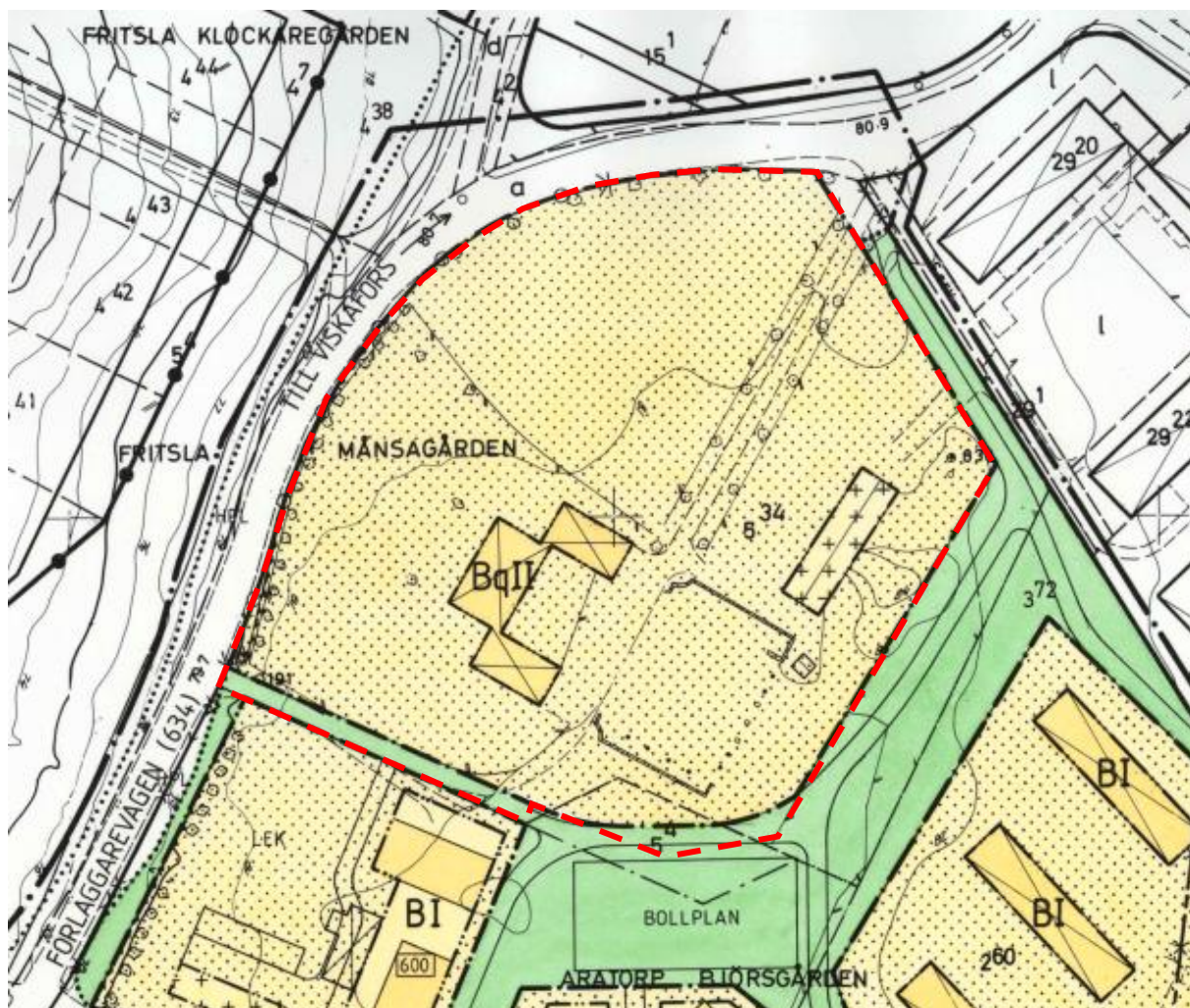


Figur 2 – Bild från översiktsplan 2017; ”Strukturbild för Mark”

Planförslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan. I den fördjupade översiktsplanen för Fritsla från 1995 är området upptaget som befintligt bostadsområde med bevarandevärden ur kulturmiljösynpunkt.

Detaljplaner

Planområdet omfattas idag i sin helhet av en detaljplan från 1983; ”Detaljplan för Fritsla Aratorp Krusagården 4:8 m fl...”. Fastigheten Fritsla 5:34 är här utlagd som bostäder med särskild miljöhänsyn. Övriga berörda delar av föreslaget planområde utgörs av park.



Figur 3 - Utdrag ur gällande plan. Planområdet markerat med röd streckad linje.

Om föreslagen detaljplan får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla utanför det nu aktuella planområdet.

Övriga kommunala beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked 2020-11-25.

Miljömål

Kommunen har antagit lokala miljömål för Marks kommun. Av planförslaget bedöms följande miljömål kunna beröras:

- Levande sjöar och vattendrag
Utdrag ur kommunala mål: *Planering och prövning görs på ett sätt som gör att miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten inte överträds (Åtgärdsplan för Västerhavet).*
- God bebyggd miljö

Utdrag ur kommunala mål: *Kommunen ska anpassa ny bebyggelse efter kulturbistoriska och estetiska värden samt planera för bostadsnära grönområden. Kommunen ska undvika lokalisering av bostäder och samhällsviktig verksamhet i områden med risk för översvämning, erosion, ras eller skred. Bullerutsatta bostäder ska åtgärdas så att livsmiljön avsevärt förbättras och riktvärden för trafikbuller klaras.*

Miljö kvalitetsnormer MKN

Planområdet ligger inom huvudavrinningsområdet Viskan, med delavrinningsområdet ”Ovan Sävsjöbacken – mynnar i Viskan”. Se karta nedan.

Enligt VISS (vatteninformationssystem Sverige) är den ekologiska statusklassningen för Häggån ”Måttlig”. *Kvalitetskravet är God ekologisk status år 2021, men förslag finns att förlänga målet till 2033.*

Vattenförekomsten är klassad till **måttlig ekologisk status**. Kvalitetsfaktorn fisk är utslagsgivande för bedömningen. Fisk är klassad till måttlig status och statusen beror på s.k. hydro-morfologisk påverkan.

Vattenkvalitén är bra med god status för försurning och hög status för närings-ämnen.

För den aktuella detaljplanen innebär detta lägre behov avseende reduktion av närsalter såsom fosfor och kväveämnen (nitrat, ammonium).

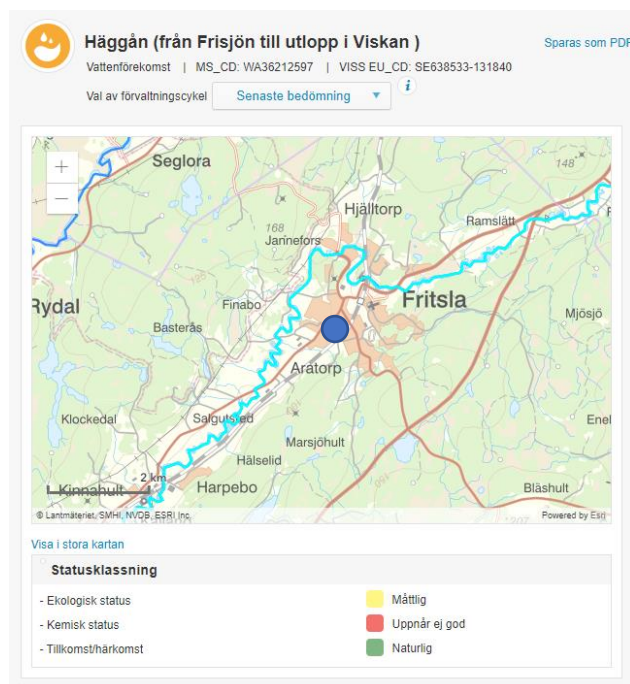
Den kemiska statusen har klassats som; ”Uppnår ej god”. Kvalitetskravet är God kemisk ytvattenstatus. Statusen ”Uppnår ej god” är satt med avseende på halten kvicksilver och PBDE (Bromerade difenyletrar). Gränsvärdena för PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster, sjöar, vattendrag och kustvatten.

Skyddsvärd grundvattenresurs

Planområdet ligger inom område för grundvattenmagasin, med statusklassningen god kemisk status och god kvantitativ status.

Bedömningen är att ett genomförande av planförslaget inte påverkar möjligheterna att uppnå kvalitetskravet God ekologisk status eller God kemisk ytvattenstatus och inte heller påverkar möjligheterna att bibehålla god kemisk respektive kvantitativ status på grundvattnet.

- Området kommer att anslutas till kommunalt VA och dagvatten.
- Förutsättningar för lokalt omhändertagande med fördröjning och rening av dagvatten inom planområdet är goda.



Figur 4 - Utdrag ur VISS, Vatteninformationssystem i Sverige. Planområdets läge markerat med blå cirkel.

Skyddsvärda grundvattenresurser/ grundvattenmagasin



Figur 5 – Utdrag ur VISS, Vatteninformationssystem i Sverige. Planområdets läge markerat med blå cirkel.

Förutsättningar och förslag

Bebyggelseområden

Stads- och landskapsbild

På Fritsla 5:34 ligger idag en Förläggargård uppförd i två och en halv våning med flyglar i två våningar. Till huvudbyggnaden hör även en gammal magasinsbyggnad, även denna uppförd i två våningar. Byggnaderna ligger omgivna av stora grönytor mot Förläggarevägen och utmed infarten från norr finns en fin gammal allé. Båda byggnaderna har ett kulturvärde och bidrar med sin säregna karaktär till stadsbilden. Idag är del av Förläggargården uthyrd som bostad, men i övrigt utnyttjas inte byggnaderna i någon större omfattning.



Figur 6: Förläggargård med tillhörande grönytor mot Förläggarevägen.



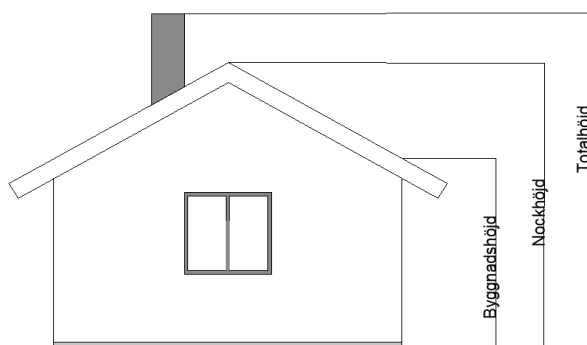
Figur 7: Magasinsbyggnad.

Förslag till byggnation

Planens intention är att möjliggöra för bostadsbebyggelse i två plan. Den befintliga huvudbyggnaden ska även fortsatt ha en dominerande roll i förhållande till ny bebyggelse. Givna siktlinjer från och till byggnaden ska beaktas och utemiljön runt Förläggargården ska inte bebyggas. Allt för att bibehålla befintlig upplevelse av tidigare grandiosa intryck för förbipasserande.

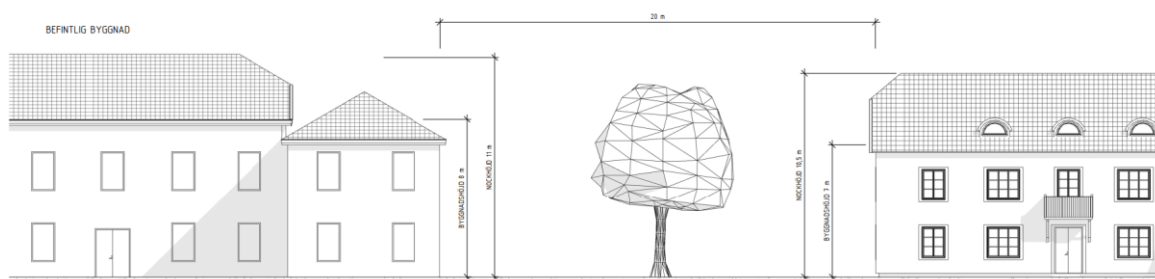
Det förslag som nu redovisas innebär en disposition av tre nya byggnader som bildar gemensam innergård med huvudbyggnaden och där man tar efter huvudbyggnadens utformning med dess flyglar. Ytterligare en byggnad föreslås utmed infarten och allén, även denna i två plan.

Höjden på nya byggnader föreslås regleras med två bestämmelser; Högsta tillåtna byggnadshöjd och högsta tillåtnanockhöjd. Mednockhöjd avses takkonstruktionens högsta del medan byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som lutar 45 grader mot byggnaden. Se nedan.



Figur 8: Illustration över vad som avses med olika bestämmelser kring höjd på byggnad.

Föreslagna höjder utgår från att ny bebyggelse ska underordna sig befintlig huvudbyggnad. Byggnadshöjd för nya byggnader föreslås vara maximalt 7.0 m och utgår ifrån befintlig byggnad som har en byggnadshöjd på ca 8,0 meter. Nockhöjd på nya byggnader föreslås vara maximalt 10.5 m och utgår ifrån befintlig huvudbyggnad (Förläggargården) som har en nockhöjd på ca 11 m.



Figur 9: Elevation med byggnadshöjd och nockhöjd på ny bebyggelse jämfört med befintlig. Arkimark arkitektkontor ab

En möjlig byggnation utifrån föreslagna planbestämmelser redovisas nedan; Ny byggnation är här fördelad på fyra bostadshus i två plan plus inredd vind.

Ny byggrätt förslås inom två områden som vardera har en maximal byggnadsarea. Maximal byggnadsarea utgår från framtagna illustrationer nedan, men läget på byggnaderna kan justeras inom föreslagna byggrättsytor.



Figur 10: 3d-vy över ny bebyggelse, sett från infarten i norr. Röd byggnad till vänster utgör befintlig magasinsbyggnad. Arkimark arkitektkontor ab



Figur 11: 3d-vy över ny bebyggelse, med Förläggargården i förgrunden och Magasinsbyggnaden (röd byggnad). Arkimark arkitektkontor ab

Kulturmiljö

Som underlag för detaljplanen har en kulturhistorisk utredning tagits fram av Marks kommun; 2021-05-09. Utredningen beskriver historien kring förläggargårdar och de bevarandevärden som finns inom planområdet.

Nedan följer en sammanfattning av vad som enligt utredningen är viktiga värdebärande karaktärsdrag:

Mangårdsbyggnadens nyklassicistiska träarkitektur.

Magasinsbyggnaden med sin schweizerstil och dubbla spetsbågiga fönsterventiler.

Den öppna parkliknande trädgården mellan allén och vägen, där de stora ytorna, trädraden längs vägen och allén tillsammans med mangårdsbyggnaden och dess flyglar och magasin signalerar förläggargårdens status utåt vägen.

Förläggargårdar utgör ett signum och en viktig del av Marks kommuns karaktär och varumärke.

Planbestämmelser och kulturvärden

Särskilt värdefulla byggnader kan ges ett förstärkt skydd genom bestämmelser om skydd av kulturvärden. Med sådana bestämmelser avses regler som föreskriver att utpekade delar eller egenskaper hos en byggnad eller anläggning inte får förändras, tas bort eller att de ska underhållas på ett visst sätt. Bestämmelserna kan gå utöver de generella bevarandekrav som följer av plan- och bygglagen. De kan därför även utlösa en ersättningskyldighet.

Byggnader kan också skyddas genom ett rivningsförbud. Det gäller dels sådana särskilt värdefulla byggnader som avses i 8 kap. 13 § PBL och dels sådana byggnader som utgör en väsentlig del av ett bebyggelseområde av den karaktären. Ett rivningsförbud kan utlösa rätt till ersättning. Har en byggnad åsatts ett rivningsförbud eller en bestämmelse om skydd av kulturvärdena, så får det anses vara avgjort att den omfattas av bestämmelserna i 8 kap. 13 § PBL. Frågan om en viss byggnad omfattas av bestämmelserna i 8 kap. 13 § behöver då inte prövas igen i en framtida bygglövshantering. Ett rivningsförbud skyddar endast byggnadens stomme, för att uppnå ett fullgott skydd kan det därför behöva kompletteras med varsambetsbestämmelser och eventuellt bestämmelser om skydd av kulturvärden.

Alternativt kan för befintliga byggnader och anläggningar varsambetsbestämmelser införas för att skydda de byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värdena. Sådana bestämmelser kan inte medföra ersättning till fastighetsägaren och kan alltså inte vara lika långtgående som skyddsbestämmelser (4 kap. 16 § PBL, prop. 1994/95:230). Ofta kan varsambetsbestämmelser, som beskriver vilken utformning en byggnad ska ha, utgöra ett fullgott skydd även för en särskilt värdefull byggnad. Sådana utformningsbestämmelser som utgår ifrån plan- och bygglagens generella krav om att byggnaders kulturvärden ska tillvaratas bör hänföras till varsambetsbestämmelser för att tydliggöra att de inte kan utlösa ersättningskrav. (Boverket)

De planbestämmelser som föreslås med hänsyn till befintliga byggnaders och områdets kulturvärden, utgår ifrån slutsatserna i den kulturhistoriska utredningen. Avvägning har gjorts kring behovet av skyddsbestämmelser/ varsamhetsbestämmelser kontra det enskilda intresset av att bebygga området med fler bostäder. Bedömningen är att de bestämmelser som föreslås i huvudsak följer intentionerna i den kulturhistoriska utredningen – även om de inte har utformats så detaljerat som där föreslås. Huvudsyftet att bevara befintliga byggnader med dess karaktärsdrag och att ny byggelse ska underordna sig befintlig, har ändå utgjort grunden för ställningstagandet och nu föreslagna bestämmelser.

Skyddsbestämmelser:

Bestämmelse om rivningsförbud föreslås för de två befintliga byggnaderna:

r₁ Byggnad får inte rivas.

Varsamhetsbestämmelser:

Bestämmelse om varsamhet kompletterar rivningsförbudet för befintliga byggnader.

k₁ Byggnadens karaktärsdrag ska bevaras. Byggnaden får inte byggas till eller förändras exteriört. Fasader ska vara av trä.

Utformningsbestämmelser:

Bestämmelse om utformning föreslås för nya byggnader, med avsikten att anpassas till områdets kulturhistoriska värden:

f₁ Nya byggnader ska vara av trä. Tak ska utformas som sadeltak eller valmat tak.

Topografi/ naturmiljö

Planområdet ligger i huvudsak på höjden +80 till +82 m.ö.h. Marken sluttar svagt mot väst/nordväst och Förläggarevägen. En lägre stenmur avgränsar mot del av vägen i sydväst. På denna sträcka ligger vägen upp mot en halvmeter lägre än Fritsla 5:34 medan den längre norr ut är i samma nivå som kvartersmarken.

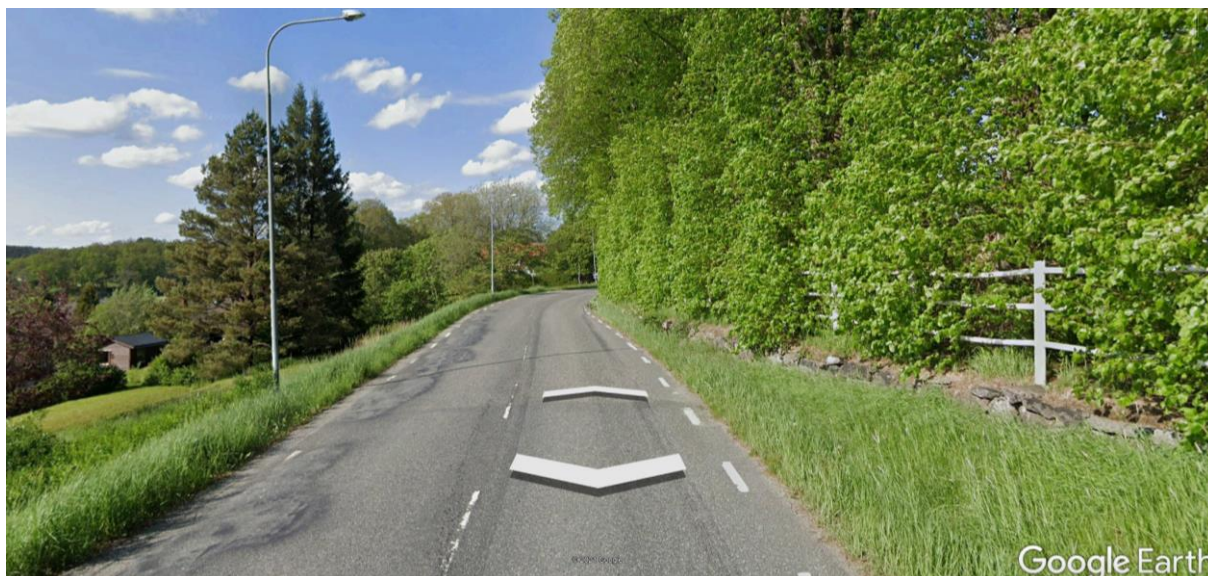
Stora ytor inom området är gräsbevuxna. Utmed infarten från norr finns en allé med äldre lövträd. Dessa omfattas av generellt biotopskydd och ska bevaras/skyddas. Utmed Förläggarevägen finns en ridå med buskar och större lövträd. Även dessa träd omfattas av generellt biotopskydd och ska bevaras. Om det skulle krävas dispens eller om något av träden skadas i samband med exploatering ska kompensationsåtgärder genomföras för att ersätta för förlorade värden. Det kan exempelvis handla om nyplantering av träd. Dispens för arbete som påverkar skyddade träd söks hos Länsstyrelsen innan arbete påbörjas.

De större träden inom området och de stora öppna gräsytorerna mot Förläggarevägen utgör en viktig del av områdets kulturhistoriska värden.

Följande planbestämmelser föreslås för att säkerställa bevarandet av områdets karaktär med öppna ytor och större träd:

n₁ Tomtens karaktär med öppen gård/siktlinjer från vägen och in mot bebyggelsen ska bevaras.

a₂ Marklov krävs även för att fälla träd.



Figur 12: Till höger syns busk-/träddrå ut mot Förläggarevägen, samt den lägre mur som avgränsar vägområdet från kvarteret utmed den sydvästra sträckan. Foto: Google Earth.

Offentlig-/kommersiell service

Fritsla är en aktiv ort med ett aktivt byalag. Här finns offentlig service i form av skola, förskolor, äldreboende och integrerat folk- och skolbibliotek samt idrottsplatser. Även kommersiell service med exempelvis livsmedelsaffär och restaurang.

Planområdet ligger ca 1 km från förskola, skola och idrottsplats. Se figur 15.

Tillgänglighet

Tillkommande byggnader och yttre anläggningar ska byggas på sådant sätt att funktionsnedsattas möjlighet att bo och nyttja området underlättas.

Lek och rekreation

Inom planområdet finns idag inga områden för lek eller rekreation. Behov av lekytor inom planerad bostadsbebyggelse får lösas inom planområdet. Invid planområdet i sydöst finns en befintlig kommunal lekplats. Denna ligger mycket nära och nås utan att man behöva korsa någon bilväg.

Fritsla ligger i Häggåns dalgång med närhet till vacker natur för friluftsliv och aktiviteter.

Vägar och trafik

Parkering

Parkeringsbehovet för föreslagen exploatering uppgår till 25-30 parkeringsplatser enligt parkeringsnorm för Marks kommun, antagen 2020. Parkeringsplatser kan med fördel vara grusade med hänsyn till områdets kulturmiljö. I det fall parkeringsytor beläggs med ej genomsläppligt material och ytvattenavledning görs mot kommunal dagvattenledning ska en oljeavskiljare installeras.

All parkering som orsakas av ny föreslagen bebyggelse (enligt kommunens parkeringsnorm) ska anordnas inom planområdet i anslutning till föreslagen ny bebyggelse.

Biltrafik

Planområdet är beläget utmed och med anslutning från väg 1634 (Förläggarevägen). Väg 1634 har Trafikverket som väghållare.

Idag har området två infarter. En i det nordöstra hörnet som ansluter via Gärdebovägen och en i sydväst via Förläggarevägen. Den sydvästra infarten går över kommunens fastighet Fritsla 3:72 och delas med bostadshuset i söder.

Planförslaget föreslår att huvudinfart till området, i framtiden sker från nordöst och via befintlig allé som ska bevaras (biotopskyddad). Den södra infarten säkerställs på plankartan genom att ytan läggs fast som kvartersmark för bostäder och föreslås regleras till Fritsla 5:34. In- och utfart från söder möjliggörs därmed även i framtiden. En bestämmelse om utfartsförbud mot Förläggarevägen införs för resterande del mot gata, allmänplats.

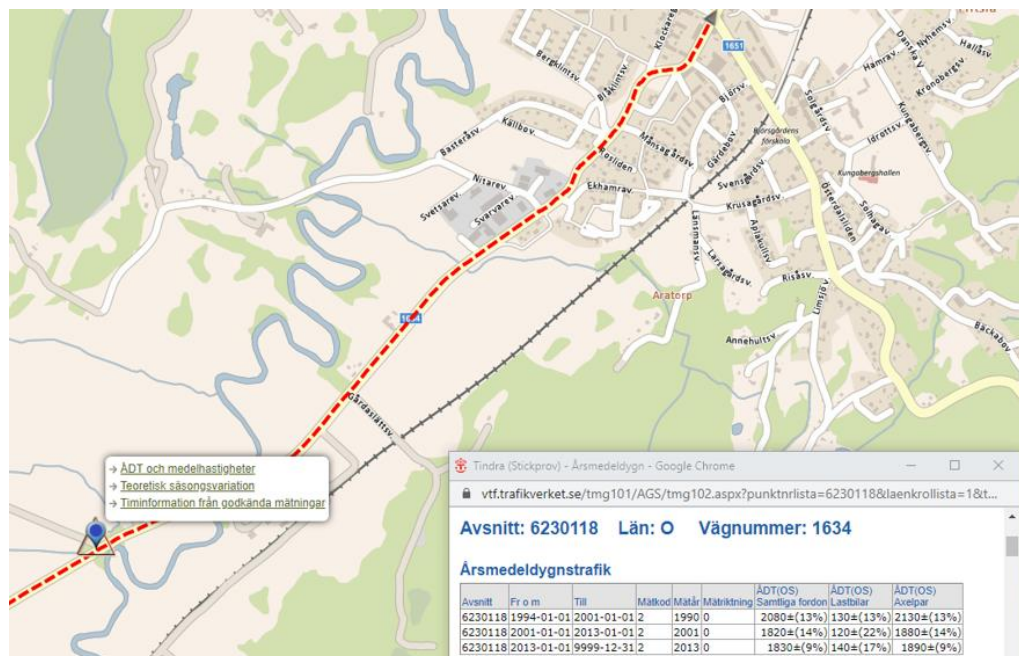
Utfarten för angränsande fastighet Aratorp 2:67 säkerställs med bestämmelsen a1; Servitut avseende rätt till in- och utfart till förmån för Aratorp 2:67 som belastar Fritsla 5:34.



Figur 13: Befintlig infart från nordväst – som även i framtiden föreslås nyttjas som infart.

Planförslaget alstrar, enligt Trafikverkets verktyg, ca 130 resor totalt/dygn, varav 82 kan förväntas ske med bil. Beräkningen grundar sig på att 25 nya lägenheter tillkommer. Beroende på turtäthet i kollektivtrafiken kan denna siffra komma att variera något.

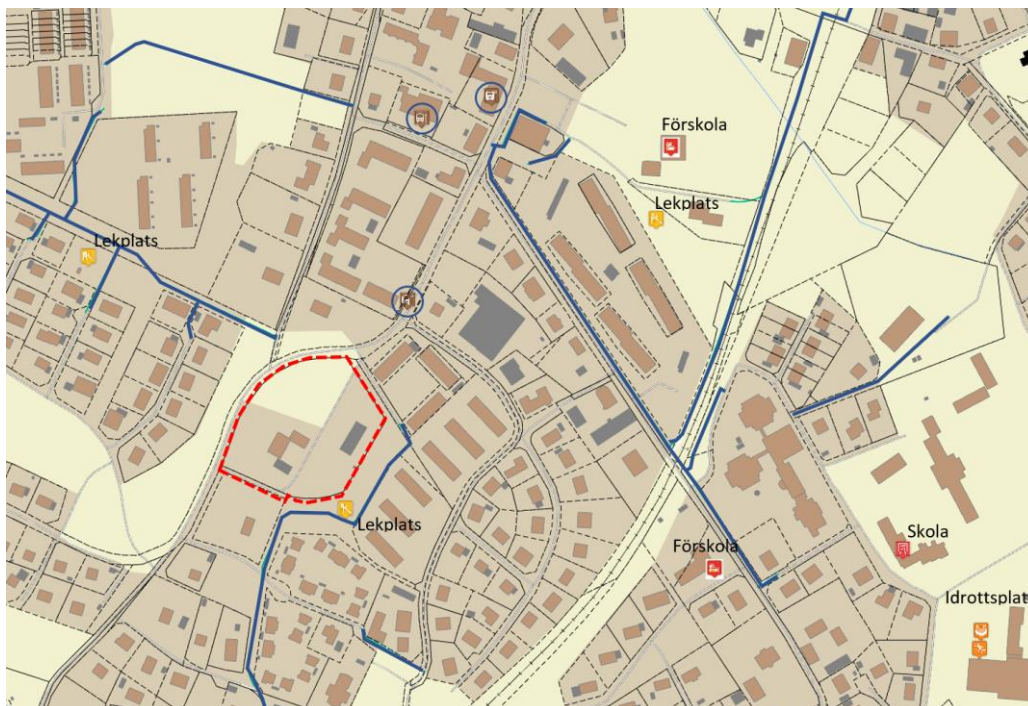
Trafiken på väg 1634 utgörs enligt Trafikverkets mätning från år 2013 av; 1830 fordon/årsmedeldygn, varav 140 (knappt 8%) utgörs av tung trafik.



Figur 14: Utdrag ur Trafikverkets flödesstatistik.

Kollektivtrafik

Västtrafik ansvarar för kollektivtrafiken. Hållplatser finns vid affären, vid stationen och utmed Förläggarvägen (Gärdebo), mindre än 100 m norr om planområdet. Se figur 15. Från Fritsla finns goda förbindelser både in till Kinna-Skene och mot Borås.



Figur 15: Infrastrukturen för oskyddade trafikanter redovisas med blå heldragen linje. Planområdet markerat med röd streckad linje. Busshållplatser är markerade med en rund ring.

Gång- och cykelvägar

Infrastrukturen för oskyddade trafikanter i Fritsla är delvis utbyggd. En gång- och cykelväg går från Förläggarvägen mot sydöst utmed Aratorpsvägen, över järnvägen och vidare ner mot förskola, skola och idrottsanläggning. Gång och cykelvägar i angränsning till planområdet är begränsade. Öster om planområdet, på ömse sidor om Mansagårdsvägen, finns en grusad gång- och cykelväg som leder trafikanter ner mot Gärdebovägen.

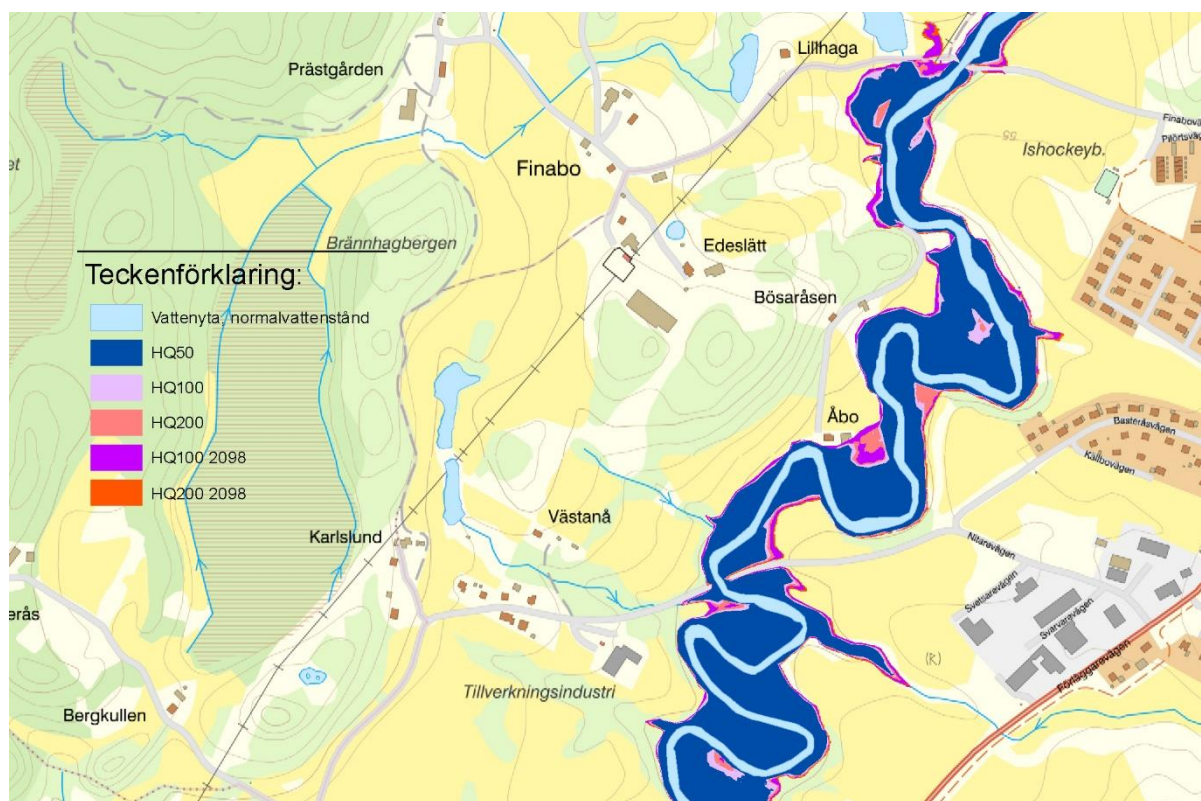
Inom planområdet planeras inga gång- och cykelvägar.

Risker och Störningar

Skyfall och översvämningsrisk

En detaljerad översvämningskartering gjordes 2021 av SMHI för Häggån och Vännån. Beräknade högsta vattennivå för 100 årsflöde för beräkningspunkt närmast planområdet uppskattas till +47,8 m. Beräknad högsta vattennivå för framtida 100 årsflöde uppskattas till +48,3 m. Planområdet ligger inte inom riskzon för översvämnning. Området projekteras så att inga instängda ytor skapas.

Planområde ligger på marknivån +80,5 till +84 m.ö.h. Avrinning sker mot Förläggarevägen och dess diken i väst, mot norr och en del mot grönytor öster om fastigheten. Regnvatten får mycket kontakt med jordarter med god infiltrationsförmåga och lagringskapacitet både inom och utanför planområdet. Topografin och grönytorerna ger goda förutsättningar för att även ett skyfallsregn kan tas om hand inom planområdet och därmed minimalt påverka nedströms.



Figur 16 – Översvämningskartering av Häggån. SMHI, 2021

Radon

I samband med den geotekniska utredningen gjordes även en markradonmätning i tre punkter. Mätningarna visar på resultat mellan 35 och 53 kBq/m³. Med dessa halter i sand klassas marken som normal- till högradonmark. Åtgärdskravet vid normalradonmark är radonskyddat utförande och för högradonmark radonsäkert utförande. Det är rimligt att man, som försiktighetsåtgärd, uppför nya byggnader inom hela området med ett radonsäkert utförande. Information om kravet på radonsäkert utförande har införts på plankartan.

Geotekniska förhållanden



Figur 17 - Utdrag ur SGU:s kartvisare. Planområdet markerat med svart ring.

Enligt uppgifter från SGU:s översiktliga jordartskartering består marken inom planområdet av isälvssediment (grön färg, se figur 17).

Inför planarbetet har, under mars månad 2021, en geoteknisk utredning genomförts, av BGK, Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB. Nedan redovisas en sammanfattning av utredningen; Arb. Nr. 2021:072:

Ytligt förekommer ett skikt av muldjord som har en mäktighet på 0,35 till 0,5 meter i provtagningspunkterna. Under detta ytliga skikt består jorden av grusig sand (isälsavlagring). Mindre skikt med enbart sand förekommer ställvis i den grusiga sanden.

Förutsättningarna för grundläggning av byggnader på mark inom undersökt område bedöms som goda. Byggnader med upp till 4 våningar bedöms kunna grundläggas på mark med utbredda grundplattor eller erforderligt förstärkt grundplatta.

Buller

Enligt förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader, får buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är då i stället 65 dBA.

Bullerberäkningar har gjorts för järnvägstrafik. Järnvägen ligger på ett avstånd om minst 220 meter från planområdet. Enligt Trafikverkets prognos för år 2040 kommer aktuellt spår att trafikeras av i snitt ca 2000 meter tåg/dygn (persontåg + godståg). Det genererar, enligt naturvårdsverkets beräkningsmodell, ett buller på under 50 dBA i planområdets gräns. Faktorer som kan påverka ljudnivån negativt är t ex hastighet och tågtyp. Men om man dessutom beaktar att planområdet ligger några meter högre än järnvägsspåret och att marken mellan spår och planområde är bebyggd kommer bullernivån i plangräns sannolikt att vara ytterligare några decibel lägre än 50 dBA. Det har därför inte ansetts nödvändigt att genomföra en särskild bullerutredning för tågtrafiken.

Beräkningar har genomförts avseende biltrafik på Förläggarevägen, med trafiksiffror uppräknade med 1,5% till år 2040. Prognosticerad trafik för år 2040 (2700 fordon/årsmedeldygn och 8 % tung trafik med hastigheten 50 km/h) ger en ljudnivå på 61.5 dBA, 10 meter från vägmitt.

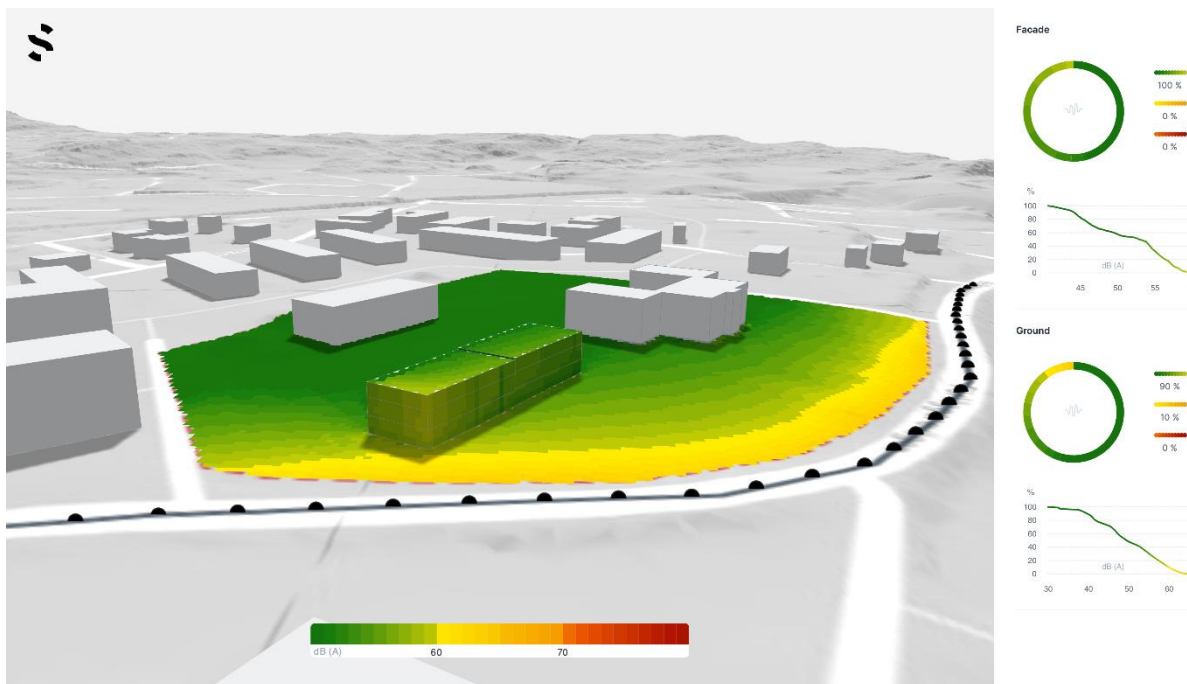
Resultat: riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad kan klaras på ett avstånd om 15 meter från vägmitt. Riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplats klaras inte inom planområdet och detsamma gäller för riktvärdet 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats.

Två nya områden med byggrätt föreslås. Avståndet från vägmitt till närmaste nytt bostadshus föreslås bli 15 m (avser det norra hörnet på det norra byggrättsområdet). **Uteplatser** behöver för samtliga bostäder inom området, uppföras *i skydd av byggnad eller plank*. På plankartan föreslås därför bestämmelsen ”Skydd mot störningar”; Bostad ska ha tillgång till uteplats som klarar riktvärden enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnad.”

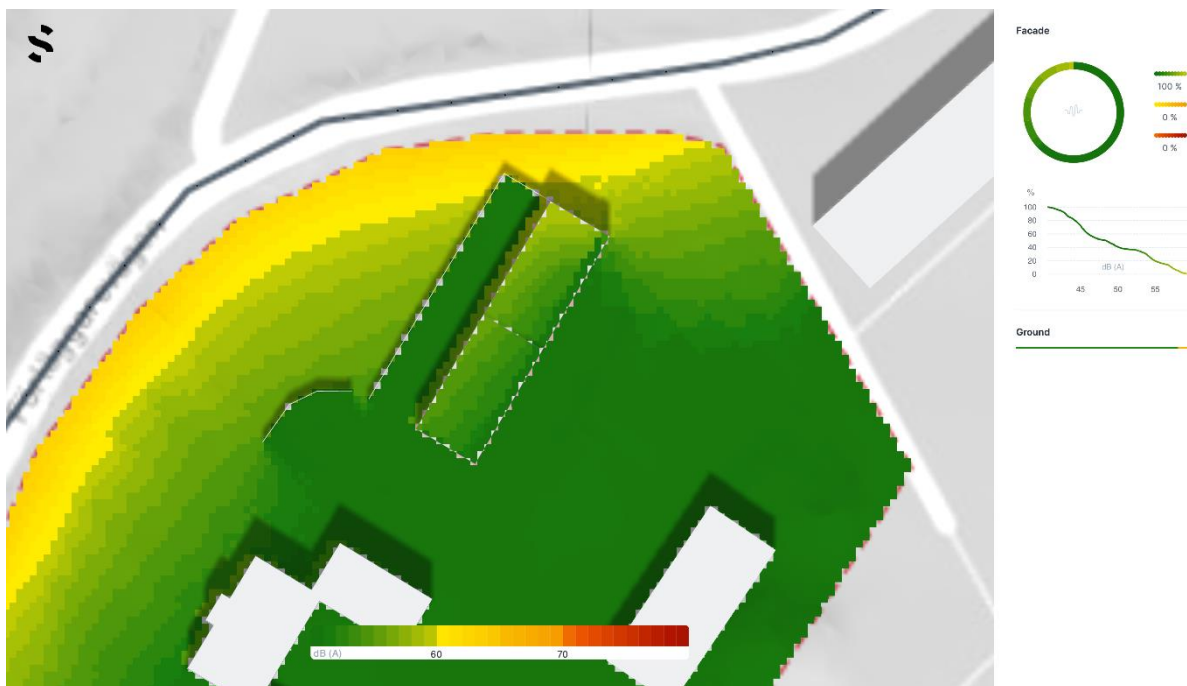
Bullerberäkning har även gjorts med ett tänkt plank mot Förläggarevägen. Detta för att säkerställa möjligheten att genom plank eller byggnad skapa en utemiljö som uppfyller riktvärdena för buller. Se bullerutbredningskartor på nästa sida.

Om bostäder har tillgång till en bullerskyddad gemensam uteplats kan kompletterande uteplatser anordnas även om riktvärdena på de enskilda uteplatserna överskrids. Det bedöms finnas goda möjligheter att anordna uteplatser, enskilda eller gemensamma, som klarar riktvärdena, antingen bakom en byggnad eller i skydd av ett plank.

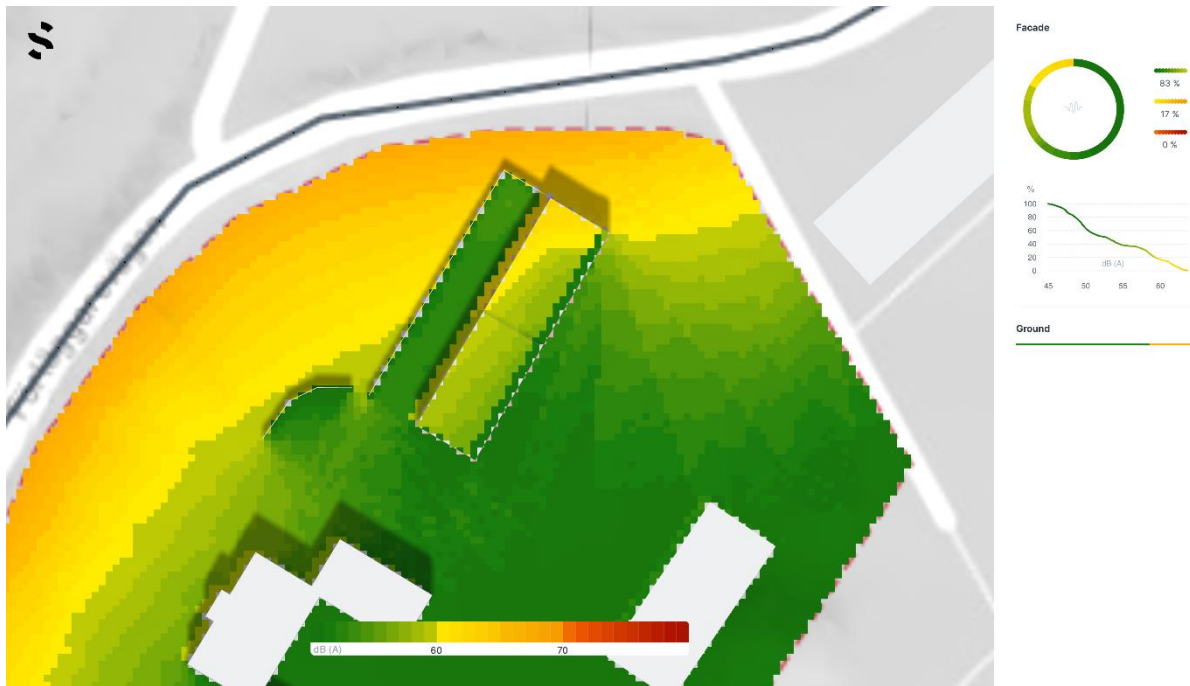
Eftersom det finns möjligheter att skapa bostadsmiljöer inom planområdet som klarar riktvärdena för buller vid bostäder bedöms det finnas goda förutsättningar att tillskapa en god bebyggd miljö med hänsyn till bullernivåer.



Figur 19 – Bullerutbredning. Ekvivalent ljudnivå, utan skärm. Här framgår att gränsen för 60 dBA går en liten bit utanför byggrättsområdet.



Figur 20 – Bullerutbredning. Ekvivalent ljudnivå, med en 2.5 m hög skärm mot Förläggarevägen.



Figur 21 – Bullerutbredning. Maximal ljudnivå, med en 2.5 m hög skärm mot Förläggarevägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA, och har ledningar framdragna med en anslutning/servispunkt i det sydvästra hörnet av fastigheten. Fastigheten är idag inte ansluten till sina förbindelsepunkter utan har eget avlopp och får sitt vatten från grannfastigheten i söder (Aratorp 2:67). Fastigheten har krav på sig att ansluta till kommunalt VA och vid en exploatering som innebär fler bostäder, ska VA-anslutning även för dessa ske, vilket medför nya anslutningsavgifter.

Dagvatten

Anslutning till kommunalt dagvattensystem ska ske med förbindelsepunkt i sydväst.

Dimensionerande flöde till kommunens ledning är ett 10-års regn, klimatfaktor 1.0 och dagens markanvändning.

Vid beräkning av framtida flöde/fördröjningsvolym har ett 20-års regn med ny markanvändning enligt planförslaget och klimatfaktor 1.25 använts. Beräkningar av dagvattenflöden och behov av åtgärder har genomförts utifrån de dimensioneringskriterier och fördröjningskrav som finns i kommunens dokument ”Riktlinjer för dagvatten-hantering”.

Utgångspunkten ska vara att *avrinningen från området förblir densamma* som för befintlig markanvändning alternativt minskar, så att ny exploatering inte bidrar till en ökad belastning på system nedströms.

Beräkning 10-års regn befintliga förhållanden (dimensionerande flöde):

Dimensionerande flöde 52,1 liter/s ger en volym på **31,3 m³** (52,1 x 60 x 10).

10-Års regn

Delområde	Area (ha)	Avrinnings-koefficient	Reducerad Area (ha)	Beräknat flöde vid 10-års återkomsttid Reducerad area x Regnintensiteten (l/s)
Grus	0,11	0,4	0,04	10,5
Tak	0,08	0,9	0,07	16,9
Gräs	0,99	0,1	0,10	24,8
Totalt	1,17		0,21	52,1

Figur 22: Beräknat flöde vid 20-års regn och befintlig situation.

Delområde	Area (ha)	Avrinnings-koefficient	Reducerad Area (ha)	Beräknat flöde vid 20-års återkomsttid Reducerad area x Regnintensiteten (l/s)
Grus	0,30	0,4	0,12	37,2
Tak	0,17	0,9	0,15	47,4
Gräs	0,70	0,1	0,07	21,7
Totalt	1,17		0,34	106,3

Figur 23: Beräknat flöde vid 20-års regn efter exploatering.

Beräkning 20-års regn efter exploatering:

Flödet 106,3 liter/s ger en volym på **63,8 m³** (106,3 x 60 x 10).

Klimatfaktor 1,25 ger 63,8 x 1,25 = **80 m³**

Föroreningshalt i dagvatten

För att bedöma om det ska föreligga krav på dagvattenrening ska en platsspecifik bedömning göras. Denna ska utgå från föroreningsbelastningen i det avrinnande dagvattnet samt på den mottagande recipientens status och känslighet.

En bedömning har gjorts utifrån Marks kommuns ”Riktlinjer för dagvattenhantering”.

Aktuellt planområde får anses vara ”Bostadsområde med flerfamiljsfastigheter inklusive lokalgator”. Dagvatten från området uppskattas därmed ha en låg till måttlig föroreningshalt.

Recipienten Häggån är utpekad som särskilt värdefullt vatten enligt Naturvårdsverket och Fiskeriverket, bl a med anledning av en stationär öringstam och den hotade arten flodpärlmussla.

Tabell 3 Matrisen kan fungera som underlag vid uppskattning av föroreningshalt i dagvattnet. Bedömningen av föroreningshalten är gjord utifrån databasen till recipient- och dagvattenmodellen StormTac.

	Uppskattning av dagvattnets föroreningshalt	
	Uppskattad föroreningshalt	Kommentar
MARKANVÄNDNING	Väg < 8000 fordon/dygn	Låga till måttliga
	Väg < 15000 fordon/dygn	Måttliga
	Väg > 15000 fordon/dygn	Höga
	Parkeringsplatser > 25 p-platser	Måttliga till höga
	Parkeringsplatser < 25 p-platser	Låga till måttliga
	Terminalområde (stationsområde, lastbilsparkering)	Höga
	Bostadsområde med flerfamiljsfastigheter inklusive lokalgator	Låga till måttliga Om kopparkoppar (måttliga till höga halter Cu), om plåttak (måttliga till höga halter Zn och Cd).
	Villaområde	Låga
	Affärscenter, kontor, offentliga inrättningar som skola och vårdcentral	Måttliga Om kopparkoppar (måttliga till höga halter Cu), om plåttak (måttliga till höga halter Zn och Cd).
	Industriområde	Höga Kan vara från låga till höga halter beroende på verksamheten.
	Centrumområde	Höga
	Parkområde	Låga
	Golfbana	Måttliga Höga halter av fosfor, övriga halter är låga.
	Jordbruk	Måttliga Höga halter av kväve, fosfor och suspenderat material. Övriga halter är låga.
	Skog (ej kalhygge)	Låga Kalhyggen har högre påverkan än vanlig skog.

Figur 24 - Schema över uppskattning av föroreningsnivåer/ halter i dagvatten, baserat på markanvändning etc.

		TYP AV RECIPIENT					
		GRUNDTVATTEN Är infiltration lämpligt? *		SJÖAR, VATTENDRAG OCH HAV Är recipienten känslig?			
		JA	NEJ	JA	NEJ	OKÄNT	
Uppskattade dagvattenföroreningshalter	HÖGA	Fördröjning och rening före infiltration	Avledning till annan recipient än grundvatten	Högt reningsbehov	Högt reningsbehov	Högt reningsbehov	
	MÄTTLIGA TILL HÖGA			Högt reningsbehov	Medelhögt reningsbehov	Medelhögt reningsbehov	
	MÄTTLIGA	Fördröjning och infiltration		Högt reningsbehov	Lågt reningsbehov	Lågt reningsbehov	
	LÅGA TILL MÄTTLIGA	Infiltration		Medelhögt reningsbehov	Inget reningsbehov	Inget reningsbehov	
	LÅGA			Lågt reningsbehov	Inget reningsbehov	Inget reningsbehov	

Figur 25 - Reningsbehov för dagvatten, baserat på föroreningsinnehåll/ belastning samt ytvattenrecipientens känslighet.

Utvärdering och slutsatser

Med ledning av tabellen ovan bedöms ett ”medelhögt reningsbehov” föreligga för den aktuella situationen. Slutsatsen är att ett genomförande av detaljplanen med föreslagen fördröjning enligt nedan, inte medför någon negativ påverkan på recipienten Häggån. Någon ytterligare rening, än lokal markinfiltration, bedöms inte vara motiverad. Ställningstagandet grundas på följande;

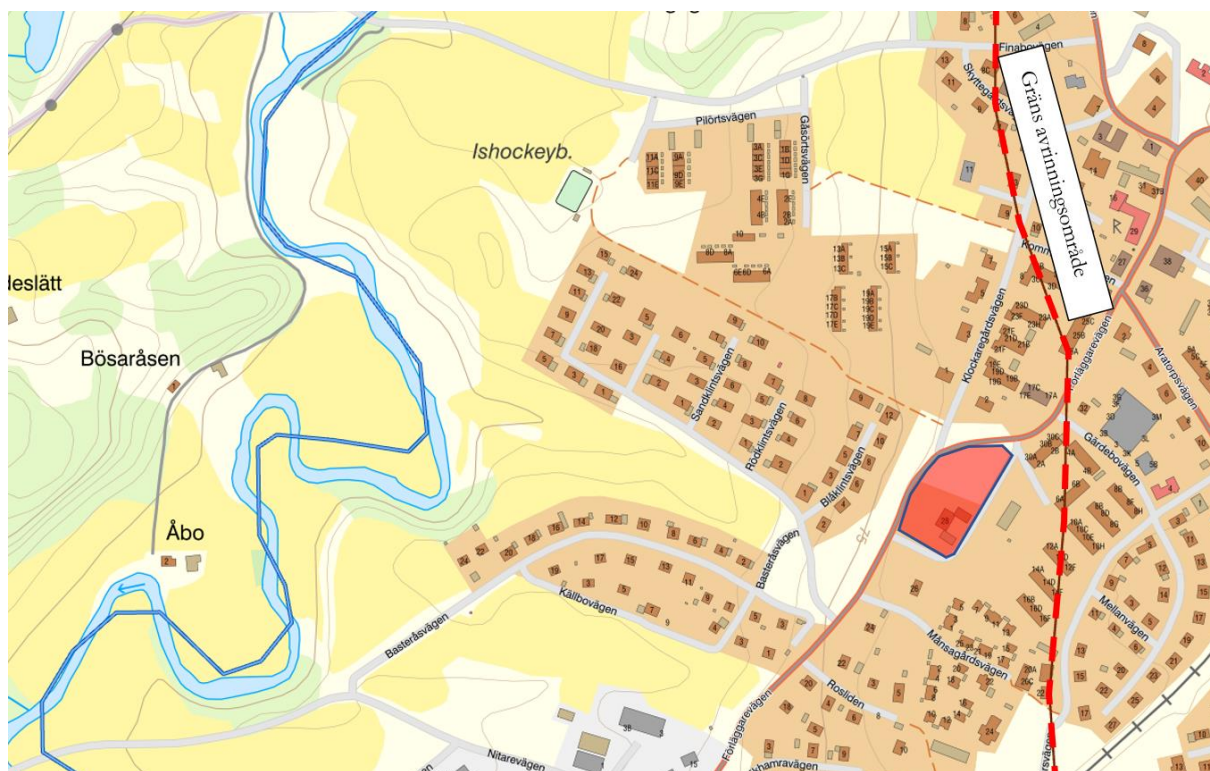
Enligt VISS data konstateras för Häggån ha låga behov avseende reduktion av närsalter/ kväveämnen eller fosfor. Metaller är ej specifikt omnämnt som något problem i sammanhanget.

Avseende den kemiska statusen anges ett lågt behov av skyddsåtgärder.

Planområdets andel av Häggåns totala avrinningsområde är försumbar. Totalt sett bedöms området bidra till mindre än promille av det påverkade dagvatten som når recipienten.

Föreslagen dagvattenhantering innebär en viss markinfiltration. I normalfallet (ej vid skyfall) avgår dagvatten från detaljplaneområdet via det kommunala ledningsnätet.

Planområdet påverkas endast i liten omfattning av dagvatten från uppströms liggande mark, då dessa områden till stor del är anslutna till kommunala dagvattenledningar.



Förslag till lokal fördröjning och rening av dagvatten

Erforderlig fördröjningsvolym innan dagvatten släpps till kommunens förbindelsepunkt:

$$80 \text{ m}^3 - 31,3 \text{ m}^3(\text{dimensionerande volym}) = \underline{\text{ca } 50 \text{ m}^3}.$$

Planförslaget med stora grönytor mellan byggrätter och Förläggarevägen, ger goda förutsättningar att lösa en **fördröjning** av dagvattnet innan det släpps till kommunens dagvattenledning.

Förutom nödvändig fördröjning av dagvatten, skapar den grönytor och ytliga jordlager möjligheter att uppnå en positiv, tillkommande reningseffekt av dagvattnet.

På plankartan föreslås bestämmelserna;

b₁; *"Dagvattenmagasin med minsta volym på 50 m³ ska anordnas under mark".*

b₂; *"Marken ska vara genomsläpplig."*

Vid kraftigt intensivt regn fylls ledningar och magasin varvid överskottsvatten rinner västerut, via grönytor och ut på Förläggarevägen.

Brandvatten

Avståndet från uppställningsplats för räddningsfordon till insats-och angreppsväg, exempelvis entré till byggnad, bör inte överstiga 50 meter.

I Fritsla finns ett konventionellt system med tätt placerade brandposter. En brandpost finns i nordväst utmed Förläggarevägen på ca 70 m avstånd till förläggargårdens huvudbyggnad. Ytterligare två brandposter finns sydväst och öster om planområdet. Övriga brandposter överstiger rekommenderad distans om 75 meter för konventionellt system. Vattenflödet i brandposterna utmed Förläggarevägen bör uppfylla minimikapaciteten 600 l/min enligt anvisningar i Svenskt Vatten P114.

Avfall

En återvinningsstation finns vid Fritsla järnvägsstation, ca 700 m norr om planområdet. I övrigt är tillgången till återvinningsstationer i Fritsla begränsad.

Förutsättningar för bostadsnära avfallsinsamling är god. I den norra delen av planområdet finns möjligheter att uppföra ett hus för sophantering i anslutning till planerad parkeringsyta. Ett annat alternativ är att anordna ett sådant utrymme i befintlig magasinsbyggnad.

Hanteringen av mat - och restavfall samt förpackningar ska ske bostadsnära. Detaljutformning av avfallshantering hanteras under bygglovsprocessen.

Avfallshanteringen ska ske enligt Avfall Sveriges handbok och Marks kommuns renhållningsordning. Kvartersmarken ska planeras så att framkomlighet för renhållningsfordon och ett eventuellt behov av vändzon kan tillgodoses.

Energiförsörjning

Uppvärmning bör ske med anpassning till ekologiskt hållbara, långsiktiga och stabila lösningar med förnyelsebara energikällor. Energisnål byggnation, energibesparande installationer såsom timers på ljus och portar och återföring av ventilationsvärme förordas.

Befintlig huvudbyggnad är ansluten till kommunalt fjärrvärmenät från öster, som ägs och förvaltas av Marks kraftvärme AB. Fjärrvärmeledningar finns väster om befintliga flerbostadshus utmed Björsvägen. Nya byggnader bör fortsättningsvis vara kopplade till fjärrvärmenätet för att uppnå de lokala, nationella och globala miljömålen.

El, tele och fiber

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Ett E-område för transformatorstation har föreslagits i områdets norra del. Runt fastigheten har ett 4 m brett u-område lagts ut, enligt Vattenfalls önskemål.

Fiberledningar går in till fastigheten i sydöst. Dessa ägs och förvaltas av Häggådalens fiberförening.

Kostnader för flytt av/förändring av befintliga anläggningar utförs av ledningsägaren och bekostas av exploatören.

Genomförandefrågor

Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Genomförandebeskrivningen ska också redovisa vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan utan ska fungera som vägledning för att uppnå detaljplanens syfte. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankarta och planbestämmelser.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen prövas med ett standardförfarande. Samråd genomförs under tredje kvartalet 2021, granskning sker under andra kvartalet 2022 och antagande av detaljplanen bör kunna ske under tredje kvartalet 2022. Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är ansvarig för allmänna platser i anslutning till planområdet. Exploatören är ansvarig för byggnationen inom kvartersmark. Det är exploatörens ansvar att fastigheten är ansluten till det kommunala vatten-, avlopps- och dagvattennätet samt till el, tele och eventuell fiber.

Exploatören ansvarar för att fördröjning av dagvatten sker på tomtmark, innan det går vidare till kommunens ledningar. Fördröjning ska ske i den omfattning (med den volym) som redovisas under rubriken dagvatten.

Avtal

Ett plankostnadsavtal som reglerar kostnader för planarbetet och med det tillhörande utredningar har tecknats mellan exploatörer och Marks kommun i mars 2021. Planavgift kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.

Exploatören och kommunen ska teckna ett markanvisningsavtal vilket medför att exploatören under två år får ensam förhandlingsrätt av det som idag ägs av kommunen men avses förvärvas av exploatören. Avtalet reglerar bl a kostnader för överlåtelse av markområde; del av Fritsla 3:72 samt ersättning för de åtgärder som krävs på angränsande lekplats med anledning av planförslaget.

En transformatorstation planeras i områdets nordöstra hörn. Stationen kan säkerställas med ett avtal mellan exploatören och Vattenfall alternativt ledningsrätt till förmån för Vattenfall. Frågan

om ledningsrätt prövas av lantmäteriet efter att Vattenfall inlämnat ansökan om sådan förrättning.

Administrativa frågor

Planprocessen

Detaljplanen för Fritsla 5:34 m fl handläggs med ett standardförfarande enligt Plan- och bygglagen PBL (2010:900)

Genomförande

Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader och börjar 2022-07-30.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär att del av kommunens fastighet Aratorp 3:72 (ca 420 m²) regleras till Fritsla 5:34 och ingår därmed i kvartersmark för bostäder. Se karta nedan.

Exploatören bekostar den fastighetsbildning som krävs med anledning av marköverlåtelsen.



Inför planarbetet har fastighetsägaren till Fritsla 5:34 lämnat in en ansökan om fastighetsbestämning till Lantmäteriet. Ansökan avser fastighetsgränsen mot Förläggarevägen, och syftar till att klargöra var fastighetsgränsen går i förhållande till exempelvis befintlig stenmur, staket och trädrad. Bestämningen är nu genomförd och grundkartan har uppdaterats inför granskningsutställningen.

Fastighetsindelningsbestämmelse/ servitut

Ett servitut, som belastar Fritsla 5:34 ska genom en lantmäteriförrättning bildas inom kvartersmark, för att säkra fortsatt in- och utfart till förmån för fastigheten Aratorp 2:67. På plankartan är bestämmelsen utlagd som en ”fastighetsindelningsbestämmelse”.

Markreservat för underjordiska ledningar

Markreservat för underjordiska ledningar, så kallat u-område, tillskapas för att säkerställa att samhällsviktiga ledningar garanteras utrymme för upplåtelse, inom planområdet. För att ledningen ska ges officialservitut eller ledningsrätt krävs dock prövning av Lantmäteriet. Områdena med planbestämmelsen u, får inte lov att bebyggas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan Marks kommun och exploatören. Avtalet syftar till att fastställa fördelningen av ansvar för arbete och kostnader mellan parterna i samband med upprättandet av detaljplanen.

Exploatören får inkomster till följd av försäljning/uthyrning av bostadslägenheter.

Exploatören får kostnader till följd av detaljplanearbetet enligt ovan, fastighetsbildning, anslutningsavgift för vatten och avlopp, inköp av mark och ersättning för åtgärder på befintlig lekpark samt anläggande av fördröjningsmagasin för dagvatten.

Kommunen får intäkter i form av planavgift och anslutningsavgifter för vatten och avlopp samt markförsäljning.

Ersättning för skyddsbestämmelser

För ett långsiktigt bevarande av bebyggelse innehåller detaljplanen skydds- och varsamhetsbestämmelser. Bestämmelserna kan under vissa förutsättningar motivera ersättning Enligt PBL 5 kap 26 § får kommunen innan en detaljplan antas förelägga den som till följd av antagandet kan komma att drabbas av skada att inom en viss tid, dock minst två månader, anmäla sitt anspråk på ersättning till kommunen. Den som inte anmäler sina anspråk inom utsatt tid förlorar sin rätt till ersättning.

Miljökonsekvenser

Miljöbedömning

En miljöbedömning, enligt Plan- och Bygglagen, ska upprättas när detaljplaneförslaget innebär betydande påverkan på miljön. Behovsbedömningen görs då av kommunen, som beslutsmyndighet. Marks kommun har bedömt att en byggnation enligt detaljplaneförslaget inte utgör en betydande miljöpåverkan. Motiven är följande:

- *Planen är liten och hanterar uteslutande lokala intressen* och omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.
- Detaljplanen ger inte förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till MKB-förordningen SFS 2005:356.
- Natura 2000-område eller andra skyddsvärda naturobjekt berörs inte.

Verksamheter som enligt planförslaget tillåts, bedöms inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett styrmedel för att kontrollera miljöpåverkan och reglerar luftkvalitet, status i yt-/ recipientvatten samt buller.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft gäller i hela landet. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. De flesta miljökvalitetsnormer är gränsvärdesnormer som ska följas, medan några är målsättningsnormer som ska eftersträvas.

Den ökning av fordonstrafik som planförslaget medför, bedöms inte vara i den storleksordningen att det negativt påverkar möjligheten att miljökvalitetsnormerna kan klaras.

Bedömningen är att ett genomförande av planförslaget inte påverkar möjligheterna att uppnå aktuella kvalitetskrav för nedströms ytvattenrecipient; God ekologisk status eller God kemisk ytvattenstatus. Två positiva förändringar medverkar till detta:

- 1) Planområdets bebyggelse ansluts till kommunalt VA och dagvatten.
- 2) Planområdet medger goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten; markinfiltration med fördröjning och rening.

Miljömålen

Vid en avstämning med de nationella miljömålen samt kommunens lokala mål, kan konstateras att den aktuella detaljplanen i första hand berör 3-4 miljömål, enligt nedan:

- ”+” = Positivt för miljömålet
”0” = Ingen påverkan på miljömålet
”-” = Negativt för miljömålet
miljömål kunna beröras:

Levande sjöar och vattendrag:

- Inom planområdet finns goda förutsättningar för lokalt omhändertagande/fördröjning och i viss mån rening av dagvatten. ”+”

God bebyggd miljö:

- Området har goda geotekniska förutsättningar och ligger inte i ett läge med risk för översvämning, erosion eller ras etc. ”0”
- Befintliga byggnader med ett kulturhistoriskt värde har fått bestämmelse om rivningsförbud och varsamhet. ”0”.
- Anslutning till väl utbyggd infrastruktur och service. Byggnationen bedöms resultera i ett ökat underlag för ortens service ”+”

Säker strålmiljö:

- Inom delar av planområdet uppmäts högradonmark, vilket blir styrande för byggnationen. Kommentar: För att inte försämrå miljömålet, tillämpas miljöbalkens försiktighetsprincip vilket innebär att all byggnationen sker med ett radonsäkert utförande. Föreskrifter om gastätt byggnadssätt införs på plankartan. ”0”.

Barnkonsekvenser

Planområdet ligger på gång- och cykelavstånd till skola/förskola och idrottsplatser, men gång- och cykelvägarna är inte fullt utbyggda i Fritsla. Korsningar med vägar finns mellan planområdet och t.ex. skola. ”0/-”. Ett ökat antal bostäder på orten, kan på sikt leda till en förbättring av läget med ett utbyggt allmänt gång- och cykelnät. ”+”

Invid planområdet finns en kommunal lekpark, dessutom förutsättningar för att skapa utrymme för lek och utevistelse för mindre barn. ”+”.