

Detaljplan för bostäder:

Fritsla 14:8

Fritsla, Marks kommun, Västra Götalands län



Figur 1 - Huvudbyggnad inom Fritsla 14:8. Foto: Afshin Ghafoori, Marks kommun (2021)

PLANBESKRIVNING

Påbörjad: 2022-03-02

Reviderad: 2022-10-05

Antagandebeslut: 2022-11-10

Laga kraft: 2022-12-13

Planarkitekt, Afshin Ghafoori

Exploateringsingenjör, Anders Kristensson

Exploateringsingenjör Therese Thingvall

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

Tillhörande handlingar

Planhandlingar:

Plankarta med bestämmelser i skala 1:500

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Grundkarta i skala 1:500, upprättad 2022 av Fadi Aburashid, Marks kommun

Övriga handlingar:

Fastighetsförteckning upprättad 2022-05-02 av Louise von Barth, Metria AB

INNEHÅLL

Tillhörande handlingar	2
Planhandlingar:.....	2
Övriga handlingar:	2
Detaljplanens syfte	4
Tidigare ställningstagande	4
Motiv till detaljplanens reglering	5
Beskrivning av detaljplanen.....	6
Förutsättningar och förslag	7
Bebyggelseområden	7
Vägar och trafik.....	10
Risker och Störningar.....	11
Teknisk försörjning	13
Detaljplanens genomförande.....	16
Inledning	16
Administrativa frågor	16
Organisatoriska frågor.....	16
Fastighetsrättsliga frågor	17
Avtal.....	18
Ekonomiska frågor	19
Konsekvensbeskrivningar	20
Miljökonsekvenser	20

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att ändra befintlig markanvändning vård och handel till bostäder. Befintlig vårdcentral byggs om till lägenheter för bostadsändamål. I samband med ombyggnad ska särskilt hänsyn visas till befintliga kulturvärden.

Ansökan bedöms förenlig med gällande översiktlig planering. Detaljplanen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Tidigare ställningstagande

Allmänna och enskilda intressen

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresset MSA för Landvetter flygplats. Inga andra riksintressen finns inom planområdet eller påverkas ny detaljplan. Planområdet ligger utanför strandskyddsområde.

Översiktsplaner

För området gäller Översiktsplan för Marks kommun. Översiktsplanen rekommenderar utveckling av knutpunkter och länkade orter som Fritsla. Ortsutveckling ska ske genom en variation av funktioner och bostadsformer med god tillgänglighet till offentliga rum och mötesplatser. Förtätning ska prioriteras för att öka tillgänglighet till befintlig service och infrastruktur.

Området är i Översiktsplan för Marks kommun angiven som befintlig blandad bebyggelse. Föreslagen användning anses förenlig med gällande översiktsplan.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan för område vid Klockaregårdsvägen, Fritsla 14:8 m.fl. från 1991, akt 1563-741.

Syftet är att befintlig bebyggelse utefter Förläggarevägen används för läkarstation, apotek och dagcentral. Fastigheten har reglerats till användningen vård och handel med en högsta byggnadshöjd om 3,4 meter. Utmed Förläggarevägen har mark reserverats för underjordiska ledningar.

Övriga kommunala beslut

Marks kommun har genom privat initiativ fått in en planansökan med syfte att ändra befintlig detaljplan för område vid Klockaregårdsvägen, Fritsla 14:8 m.fl. från 1991, akt 1563-741.

Ansökan bedöms avvika från syftet av gällande detaljplan för område vid Klockaregårdsvägen, Fritsla 14:8 m.fl. från 1991, akt 1563-741. Avvikelsen innebär att planarbetet utförs genom ny detaljplan med standardförfarande.

Plan-och byggnadsnämnden har beslutat om positivt planbesked för detaljplan för Fritsla 14:8 den 2021-11-12 §191/2021.

Motiv till detaljplanens reglering

Användning av kvartersmark

B – Bostäder: För att möjliggöra varaktigt bostadsändamål med tillhörande komplementbyggnader ändras tidigare markanvändningsbestämmelse inom fastighet 14:8 till bostäder, kvartersmark. Regleringen grundar sig på förväntad omgivningspåverkan på eventuella användningar. Ingen ytterligare specificering anses nödvändig med anledning av befintliga byggnader och begränsad möjlighet för tillbyggnad.

Egenskapsbestämmelse för kvartersmark

h₁– Högsta totalhöjd är angivet värde i meter: Byggnadens totala höjd regleras för att beakta riksintresset MSA för Landvetter flygplats. Bestämmelsen har även till syfte att reglera höjden på bebyggelsen för att förebygga negativ inverkan på omgivning och ta tillvara på dagsljus, till exempel genom att säkra ljusinsläpp på befintlig gård.

k₁– Byggnadens tak och fasad beträffande form och materialval ska bibehållas: För att bevara befintliga byggnadens kulturvärde införs bestämmelse som reglerar taket och fasadens form och material. Regleringen innebär att föreslagen markanvändning kan genomföras utan att estetiska och historiska värden kopplat till befintlig miljö förvanskas. För mer info, se avsnitt kulturmiljö.

k₂– Byggnadens övriga väsentliga karaktärsdrag och värden ska tas tillvara vid ändring: För att ta hänsyn till och vara varsam om övriga viktiga karaktärsdrag kopplat till byggnadens kulturhistoriska värden och tidstypiska arkitektoniska uttryck införs planbestämmelse med särskilt hänsyn till byggnadens övriga väsentliga karaktärsdrag. Regleringen innebär att hänsyn ska visas till utformning- och utsmykningsdetaljer. För mer info, se avsnitt kulturmiljö.

U₁– Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar: Ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Markreservat regleras för befintliga ledningar. Regleringen syftar till att området inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar att det kan användas för den allmännyttiga anläggningen och att en rättighet bildas där.

b₁– Marken ska vara genomsläpplig: Utpekade område regleras för att undvika konflikt med reglering av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Regleringen innebär även att regn och dagvatten från tak och väg får infiltrera mark utan att påverka befintlig bebyggelse.

n₁– Parkering: Utpekade område regleras till lämplig plats för parkering. Området har med hänsyn till närhet till in- och utfart, entré och befintlig användning reglerats till parkering.

a₁– Bygglov får inte ges för bostäder förrän minst hälften av bostadsrummen vänds mot skyddad sida där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA

maximal ljudnivå: Villkor för lov införs för att minska risk för människors hälsa och säkerhet. Regleringen innebär att lämpliga åtgärder behöver vidtas för område där buller anses överstiga ljudnivåer för trafikbuller från väg.

Beskrivning av detaljplanen

Läge och omfattning

Planområdet ligger i centrala Fritsla väster om Föreläggarevägen. Området i söder består av verksamheter för handel medan området i väst och nord nyttjas för bostadsändamål.

Fastigheten har en areal på 1759 m² varav ca 600 m² är bebyggt.

Markanvändning och utveckling

Markanvändningen regleras till bostäder, kvartersmark. Befintliga byggnader har goda förutsättningar för att uppfylla Boverkets bygg- och konstruktionsregler gällande barnsäkerhet, tillgänglighet, brandskydd, bärförmåga och en god inomhusmiljö för boende av varaktig karaktär.

Huvudmannaskap

Detaljplanen regleras till kvartersmark med enskilt huvudmannaskap. Användningen för kvartersmark är reglerat till bostadsändamål. Exploatören är ansvarig för drift och underhåll av bostadsbyggnader samt övriga anläggningar inom kvartersmark.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år, räknat från den dag planen fått laga kraft. Efter genomförandetiden har fastighetsägaren inte längre garanterad bygg rätt. Detaljplanen fortsätter dock att gälla tills den upphävs eller ersätts med en ny plan.



Figur 2 -Vy från Förläggarevägen. Foto: Linda Lörkvist, Marks kommun (2021)

Förutsättningar och förslag

Bebyggelseområden

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger inom ett tätbebyggt område omgivet av byggnader i ett pittoreskt och uppbruten stads- och landskapsbild.

Befintlig huvudbyggnad inom fastighet 14:8 består av en byggnadslänga i en våning med tillhörande vindsvåning. Byggnaden har sparsmakad form och en intim relation med gatan, främst genom skala och höjd. Det röda teglet skapar en stark kontrast till omgivande bebyggelse som uppförts i ljus kulör. Huvudbyggnaden är ansluten till en förbindelsebyggnad i en våning som dockar an till Klockaregårdens östra långsida.

Byggnaderna utmed Förläggarevägen består av flerbostadshus i två våningar, placerade med långsida mot gata med verksamheter i bottenplan vilket ger gatan karaktär och liv. Resterande bebyggelse har en oregelbunden placering som tillsammans med terräng och byggnadsform ger området ett varierande uttryck.

Förslag till byggnation

Befintlig byggnadsarea uppgår till ca 600 m² och omvandling av den befintliga bebyggelsen innebär att ca 10 lägenheter skapas. Ingen ytterligare byggrätt behövs för att bygga om vårdcentral till lägenheter enligt exploatörens ansökan.

Kulturmiljö

I angränsning till planområdet ligger Klockaregården som uppfördes i mitten av 1800-talet. Byggnaden har många detaljer som kännetecknar de traditionella förläggargårdarna, den ljusa fasaden, de valmade gavelspetsarna och den symmetriska fönstersättningen. Vissa tillbyggnader har tillkommit och byggnaden ligger idag i anslutning till befintlig byggnad inom fastighet Fritsla 14:8.

Inom planområdet finns en befintlig huvudbyggnad som via en lägre förbindelsebyggnad ansluter till Klockaregårdens östra långsida. Byggnaden från 1950-talet utmärker sig genom sitt material och färg. Byggnaden har tillsammans med Klockaregården använts till verksamheten Viskadalens Sjukhem, ett äldreboende i Älvsborgs Län. Under 1990-talet ändrades funktionen till vårdcentral och senare tillfälligt boende.

Byggnadens kulturhistoriska värden återspeglas bland annat i dess tidigare funktioner inom både äldreomsorg och vårdcentral, och även genom sin utformning. Den har samhällshistoriskt värde och identitetsvärde, där det senare knyter an till dess lokalhistoriska betydelse, men också genom att den ligger centralt i Fritsla.

De befintliga byggnadernas karaktär beträffande höjd och takform ska bibehållas. Det gäller även balkongerna med tillhörande tegelpelare. Även fasadmaterialet bestående av rött och gult tegel samt takpannor i terrakotta ska bevaras. Detaljer som jämna rytmiska fönstersättningar, djupa fönsternischer, kakelkonst vid entréer och tidstypiska smidesräcken är viktiga att ta hänsyn till vid ändring av befintlig byggnad.

Byggnaden är exteriört väldigt välbevarad och omfattas av varsamhetskravet i PBL 8:17 och de konkreta förtydliganden som Boverket utformat i BFS 2016:6 punkt 1:2211 angående hänsyn till byggnadens karaktär och kulturhistoriska värde. Dessa kopplas till vad som ovan sägs om byggnadens karaktär och kulturhistoriska värden.

Inom planområdet finns en milsten från 1803 som utgör ett fast fornminne. Fornminnet skyddas enligt kapitel 2 Kulturmiljölagen och vid åtgärder på fastigheten behöver hänsyn tas till denna. Länsstyrelsen är ansvarig myndighet.



Figur 3 - Förläggaryggbyggnad Klockaregården, i bakgrund syns byggnad på fastighet Fritsla 14:8. Foto: Afshin Ghafoori (2021)

Offentlig-/kommersiell service

Den offentliga servicen är med undantag av äldreboenden, förskolor, skolor och idrottsanläggningar begränsad. För exempelvis vård hänvisas invånare till huvudorten Kinna/Skene. Det kommersiella utbudet är förhållandevis god med närbutiker, bagerier, restauranger och bensinstationer.

Tillgänglighet

Planområdet är tillgänglig via befintliga trottoarer utmed Förläggaryggen som via privata gångvägar når huvudbyggnadens entréer. Trottoarer och gångvägar har en förhållandevis god dimensionering utan större nivåskillnader. Ramper och entréer är försedda med räcken för att öka områdets och byggnadens tillgänglighet.

Befintlig byggnad har goda förutsättningar för att uppfylla Boverkets bygg- och konstruktionsregler gällande barnsäkerhet, tillgänglighet, brandskydd, bärförmåga och en god inomhusmiljö.

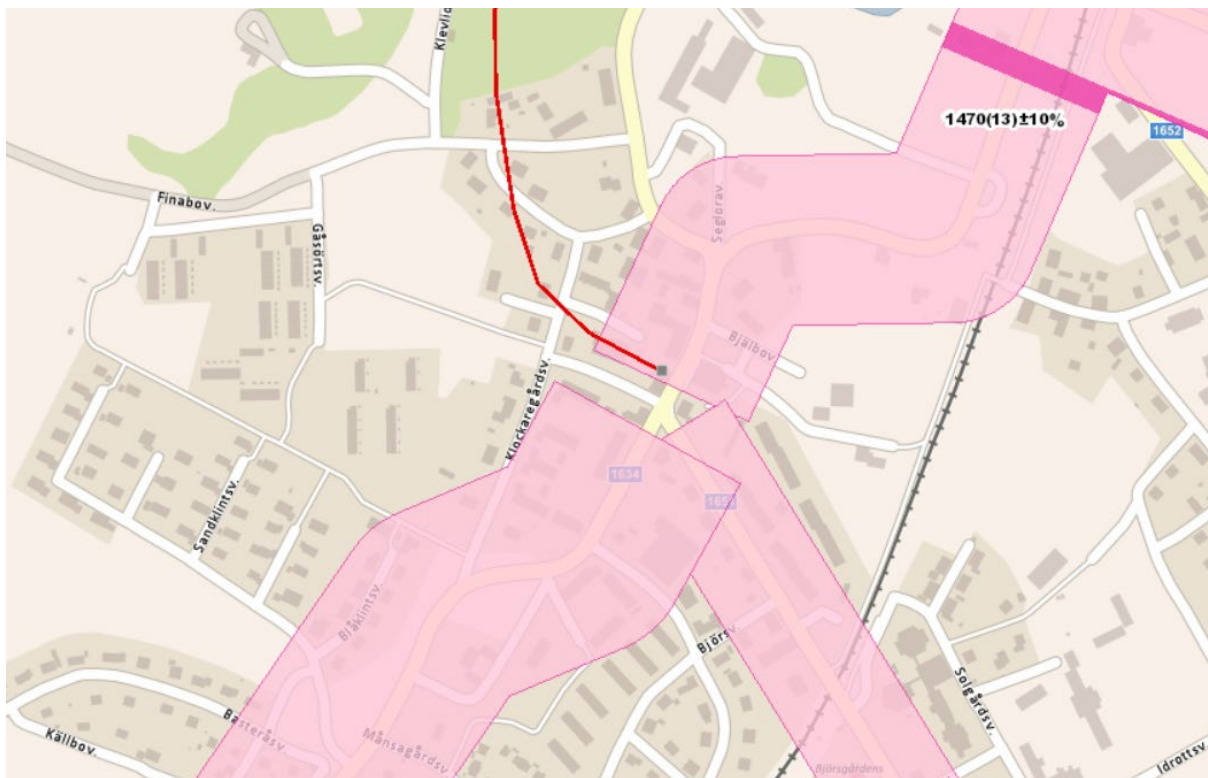
Lek och rekreation

Planområdet har god tillgång till ströv- och grönområden. Vandringsleder finns utmed Häggån väster om planområdet. Via Aratorpsvägen nås Viljans park och Kungabergsbadet ca 1 km sydöst om planområdet. I Viljans park anordnas vår- och höstfester tillsammans med midsommarfirande. Närmaste lekplats finns söder om planområdet strax väster om fastighet Fritsla 5:34.

Vägar och trafik

Biltrafik

Den huvudsakliga biltrafiken inom Fritsla sker via Förläggarevägen, väg 1634. Förläggarevägen är en statlig väg med en ÅDT på ca 1500 fordon, varav ca 10% utgörs av tung trafik. Hastigheten är begränsad till 40 km/h inom tätorten och ökar successivt till 70 km/h.



Figur 4 - ÅDT Förläggarevägen, Trafikverket

Angöring med bil till planområdet sker via Förläggarevägen genom in- och utfart norr om befintlig huvudbyggnad. Denna del har i gällande detaljplan för område vid Klockaregårdsvägen, Fritsla 14:8 m.fl. från 1991, akt 1563-741 reglerats till område som ska vara tillgänglig för infart för angränsande fastigheter. Ytterligare en in- och utfart finns via Klockaregårdsvägen väster om planområdet. Området är reglerat till markanvändning parkering och marken är reserverad för gemensamhetsanläggning. Befintliga in- och utfarter behålls och används för fortsatt angöring. Inga nya in- och utfarter tillskapas.

En trafikstring med Trafikverkets trafikstringsverktyg gjordes 2022-03-11. Den befintliga bebyggelsen alstrar en årsdygnstrafik om ca 36 fordon, majoriteten av resor sker med bil. Den preliminära bedömningen är att ny markanvändning inte har en större påverkan på trafiksäkerhet och statlig väg.

Bedömningen med utgångspunkt från Trafikverkets rapport om transportsystem i samhällsplaneringen är att ingen utredning krävs för påverkan på statlig väg. I syfte att minska

risken för oeftergivliga byggnationer vid bostadshus ska Förläggarevägens säkerhetszon respekteras. Detaljplanen innebär inga ytterligare byggrätter som genererar trafik och anslutningar till statliga vägar.

Parkering

Idag finns ca 13–15 tillgängliga parkeringsplatser vid entré i norr och parkeringsplats i väst. För området gäller Parkeringsnorm för Marks kommun, antagen 2020-02-05. Planområdet klassificeras till zon 2 med ett parkeringsbehov för flerbostadshus. Parkeringsbehovet är enligt parkeringsnorm uppskattad till 17 platser. Då boendeformen inte är fastställt finns viss möjlighet till avsteg. Förutsättningar för att kunna uppnå kraven enligt Parkeringsnorm för Marks kommun anses god.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 150 m från närmaste busshållplats utmed Förläggarevägen. Busshållplatsen trafikeras en gång i timmen av linje 450 mellan Borås och Skene. Fritsla järnvägsstation finns ca 300 m nord öst om planområdet. Viskadalsbanan är under upprustning men ska efter sommaren 2022 kunna nyttjas för kollektivtrafik mellan Borås och Varberg.

Planområdet anses uppfylla rekommenderade avstånd till kollektivtrafikstråk i enlighet med gällande översiktsplan för Marks kommun. Kollektivtrafiken turtäthet bedöms som god för att kunna nå central orterna Kinna och Skene. Även tillgängligheten till att nå regionala mål som Göteborg, Borås och Varberg anses god.

Gång- och cykelvägar

Trottoarer för gång- och cykel finns utmed Förläggarevägen, Kommunalvägen och Aratorpsvägen och når målpunkter som Fritsla järnvägsstation, Fritslaskolan och Kungabergs idrottsplats med utomhusbassäng.

Trottoarerna uppnår Teknik- och service nämndens rekommenderade bredd om 1,5-2m för gång- och cykeltrafik. Rekommenderad bredd om 2,5-3m för kombinerade trafikslag uppnås inte utmed Förläggarevägen och Kommunalvägen. I övrigt är trottoarerna belysta och uppfyller krav på tillgänglighet och säkerhet.

En trafiksäkerhetsplan för gång, cykel och mopedvägar antogs av kommunfullmäktige den 15 juni 2017 och gäller fram till 2023. Förbättringsåtgärder föreslås främst för Gästgivaregatan som är ett viktigt stråk mellan Sjuhäradsgatan och Örbyvägen. Förläggarevägen är trafikintensiv med ett begränsat vägsnitt vilket minskar tryggheten för oskyddade trafikanter. Trafiksäkerhetsplanen föreslår att gång- och cykelvägar breddas, alternativt separeras och kompletteras med hastighetsdämpande åtgärder. Kostnaden uppskattades 2017 till ca 8 mkr. Trafikverket är väghållare.

Risker och Störningar

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s vägledning för ras och skred ligger Fritsla inom område för skred i finkornig jordart men planområdet ligger utanför områden som riskerar ras på grund av lutningsförhållanden. Inga raviner förekommer i närheten av planområdet. Planområdet har i jordartsregister klassificerats till isälvsediment på underliggande fast mark. Jorddjupet bedöms till 30-50m. Inga större höjdskillnader finns inom planområdet.

Inga pågående sättningar förekommer på befintliga byggnader. Ingen ytterligare last tillkommer i samband med ny detaljplan. Kommunens bedömning är att en geoteknisk utredning inte är nödvändig.

Radon

Enligt gällande översiktsplan för Marks kommun utgör den södra delen av Fritsla ett område med risk för lågradon. Planområdet är dock oklassificerat. Med anledning av byggnadstyp och tillhörande fundament som kan innehålla blåbetong ska radonmätning utföras i samband med bygglov. Riktvärdet för radon i inomhusluften är 200 Bq/m³.

Buller

Enligt förordningen bör 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. Vid ombyggnad gäller att minst ett bostadsrum i varje bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad.

Förläggarevägen förväntas enligt Boverkets riktlinje ”hur mycket bullrar vägtrafiken” alstra trafikbuller som gränsar till tillåtna ljudnivåer vid en bostadsbyggnads fasad. I bedömningen har Marks kommun utgått från en uppräknings på 500 fordon. Den förväntade alstringen av buller förväntas uppgå till ca 56 dBA enligt tabell 2.

Plankartan har reglerats med ett villkor för lov vilket innebär att bygglov inte får ges för bostäder förrän minst hälften av bostadsrummen vänds mot skyddad sida där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Förutsättningar för att kunna uppnå ljudnivåer för uteplats anses goda.

Planområdet har inga utmärkande uteplatser med undantag av ett balkongparti som är relativt skyddad genom placering och planerad växtlighet. Ytterligare partier lämplig för uteplats finns utmed den skyddade västra fasaden. Möjlighet till att inom eller i nära anslutning till planområden nå en uteplats och rekreationsområde där tillåtna ljudnivåer klaras anses god.

Olyckor

Transport av farligt gods sker via väg 41 och Viskadalsbanan. Planområdet uppfyller Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd om 150 m.

Skyfall och översvämningsrisk

Planområdet ligger på en förhållandevis liten platta utanför instängda områden. Inga översvämnings- eller fuktskador bedöms förekomma utanför och inom befintliga byggnader. Inga nya byggrätter tillkommer vilka kan påverkas av skyfall eller översvämningsrisk.

Naturvärden

Närmaste riksintresse för naturvård finns ca 5 km öster om Fritsla och utgörs av Skeppshult. Området består av odlingslandskap med inslag av naturbetesmark, öppen hagmark och björkhage, samt inslag av äng med hackslått. Området har en rik variation av arter som slåttergubbe, loppstarr, tätört, slåtterblomma, kattfot, jungfrulin och fältgentiana. Vissa områden skyddas även under art- och habitatdirektiven. Inga riksintressen för naturvård och friluftsliv berörs av gällande detaljplan.

Öster om planområdet finns en allé av lövträd utmed Bjälbovägen som leder fram till slottlika Villa Bjälbo. Dessa bildar en tydlig grön korridor mot gröonstrukturen öst. Inom dessa områden har fågelarter som Törnsångare och Forsärla påträffats vilka båda är livskraftiga. Inom och i angränsning till planområdet i väst finns grova lövträd som bidrar till grönska och har en klimatreglerande effekt.

Träden kommer inte påverkas av genomförandet av detaljplan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheten är ansluten till kommunal vatten- och avloppsledning.

Anslutning av vatten och avlopp sker främst via Förläggarevägen. Behov av underhåll och ledningsbyte för spillvatten bör undersökas i samband med bygglov. Ytterligare en anslutning finns från Klockaregårdsvägen. Anslutningens exakta koppling är oklar och behöver utredas.

Ytterligare anslutningar bedöms inte som nödvändiga.

Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Närmaste dagvattenledning finns ca 30 m nordöst om fastigheten, utmed Förläggarevägen. Ytterligare en anslutningsmöjlighet finns strax sydöst om fastigheten inom fastighet Fritsla 2:90.

Planområdet består av ca 1200 m² exploaterad mark varav hälften omfattas av befintlig byggnad. Dagvatten från Förläggarevägen rinner mot befintligt dike i planområdets östra del. En planbestämmelse försäkrar markens genomsläpplighet. Dagvatten från hårdgjorda ytor har en yttlig avrinning mot befintliga serviser och brunnar på ömse sidor av befintlig byggnad. Dagvatten från tak rinner via stuprör och magasinering till befintliga ledningar.

De stuprör som direkt är anslutna till spillvattenledningar behöver anslutas till befintliga dagvattenledningar. Felkopplade dagvattenanslutningar ska kopplas om i enlighet med rekommendationerna i Marks kommuns allmänna vatten- och avloppstjänster (ABVA).

Marks kommun tog under 2016 fram en dagvattenpolicy. Markanvändningen inom föreslagen detaljplan bedöms till bostadsområde med flerfamiljsfastigheter inklusive lokalgator. Föroreningshalten i dagvattnet bedöms som låg till måttlig, särskilt i fall där koppar och plåt inte används för tak.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att inga ytterligare åtgärder är nödvändiga. Ingen ny mark tas i anspråk, omfattningen är begränsad, befintliga takmaterial är inte av koppar eller plåt och markanvändningen föranleder inte utökade föroreningar som antas försämra vattenkvalitéer. För utförlig bedömning av påverkan på MKN för vatten, se avsnitt konsekvensbeskrivningar.



Figur 5 - Kommunala ledningar, Marks kommun

Avfall

En återvinningsstation finns utmed Förläggarevägen, ca 400 m nordöst om planområdet vid Fritsla järnvägsstation. I återvinningsstationerna sorteras glas, kartong, metall, plast och tidningar.

Förutsättningar för fastighetsnära insamling är god. Avfallshanteringen sker via sopkärl invid befintliga entré. Utmed Klockaregårdsvägen finns en vänd yta med radien 13 m. Avståndet mellan entréer, anordning för avfall och plats för upphämtning understiger 50 m.

Detaljutformning av avfallshantering hanteras under bygglovsprocessen. Avfallshanteringen ska ske enligt Avfall Sveriges handbok och Marks kommuns renhållningsordning.

Regeringen har i förordningen om ändring i förordningen om producentansvar för förpackningar (2020:815) senarelagt krav på insamling av förpackningsavfall från bostadsfastighet och krav på tillstånd för att driva ett insamlingssystem för förpackningsavfall från hushåll. Kraven träder i kraft den 1 januari 2023. De förpackningsslag som omfattas är papp, papper, kartong, wellpapp, plast, glas och metall samt skrymmande sällanförfpackningar.

Energiförsörjning

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet i Kinna. Fjärrvärmeledningar finns längs med den södra delen av planområdet. Ledningarna försörjer ett antal fastigheter i centrumbebyggelsen.

Uppvärmning bör fortsättningsvis ske med hänsyn till ett ekologiskt hållbart samhälle och med förnyelsebara energikällor. Energisnål byggnation, energibesparande installationer såsom timers på ljus och portar och återföring av ventilationsvärme förordas.

El, tele och fiber

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elförsörjning av planområdet. Vattenfall har ett antal lågspänningsmarkkablar inom planområdet. Kablarnas läge är osäkra.

Enligt Nät 2012 K § 7.3 får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar. Det är viktigt att skydda de kablar som kommer i konflikt med parkering. Kablarna måste skyddas med rör. Alternativ att kablar flyttas.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören. Vid ingrepp ska ledningsanvisning för ledningarnas exakta läge beställas av vattenfall.

Fiberledningar finns inom planområdet och ansluts från söder.

Detaljplanens genomförande

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.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader från den dag planen vinner laga kraft.

Organisatoriska frågor

Planprocessen

Detaljplanen prövas med standardförfarande enligt Plan- och bygglag (SFS 2010:900).

Tidplan

Samråd	2:a kvartalet 2022
Granskning	3:e kvartalet 2022
Antagande	4:e kvartalet 2022
Laga kraft	4:e kvartalet 2022

Tidplanen förutsätter att de synpunkter som inkommer vid granskningen inte är av sådan karaktär att tillkommande utredningarna och kompletteringarna fördröjer planarbetet. Om planen inte överklagas eller överprövas får den laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet tillkännagivits på kommunens hemsida. När detaljplanen fått laga kraft kan erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomföras, bygglov erhållas och utbyggnad påbörjas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 60 månader, räknat från den dag planen fått laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Vägras bygglov, som uppfyller planens villkor för byggnationen, har fastighetsägare rätt till skadestånd. Efter genomförandetidens utgång är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Detaljplanen fortsätter dock att gälla tills den upphävs eller ersätts med en ny plan.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen omfattas endast av kvartersmark med enskilt huvudmannaskap. Exploatören eller fastighetsägaren bekostar och ansvarar för att anlägga, underhålla och drifva vägar och VA-ledningar inom den egna fastigheten.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Planområdet ägs av exploatör Brudgummen 3 Fastighets Kommanditbolag. Fastigheten angränsar till 4 fastigheter.

Angränsande fastighet i norr, Fritsla 14:2 är av privat ägo, är taxerad som hyreshusenhet bostäder/lokaler och berörs främst genom gemensam in- och utfart mot Föreläggarevägen.

Angränsande fastighet i väst, Fritsla 14:13 ägs Marks bostadsaktiebolag och är taxerad som specialenhet vårdbyggnad och hyreshusenhet bostäder. Fastigheten berörs främst genom befintliga parkeringsplatser väster om planområdet.

Angränsande fastighet i söder, Fritsla 23:1 är av privat ägo, är taxerad som hyreshusenhet bostäder/lokaler och berörs inte av detaljplanen.

Angränsande fastighet i öst, Fritsla s:4, är en utredd marksamfällighet. Denna marksamfällighet nyttjas fortfarande och utgörs av Föreläggarevägen där Trafikverket är väghållare. Vägen bedöms påverkas marginellt av detaljplanen.”

Fastighetsbildning

En avstyckning med gränsbestämning gjordes 1953. Avstyckningen innebar att befintliga byggnader och del av Fritsla 14 avstyckades till egen fastighet, Fritsla 14:8 i enlighet med då gällande byggnadsplan. Fastighetsbildningen innefattades även av ett köpeavtal mellan Fritsla kommun som säljare och Älvsborgs läns landsting som köpare.

Ytterligare en fastighetsreglering gjordes 1991 vilket innebar att befintlig fastighet Fritsla 14:8 fick nuvarande fastighetsgränser.

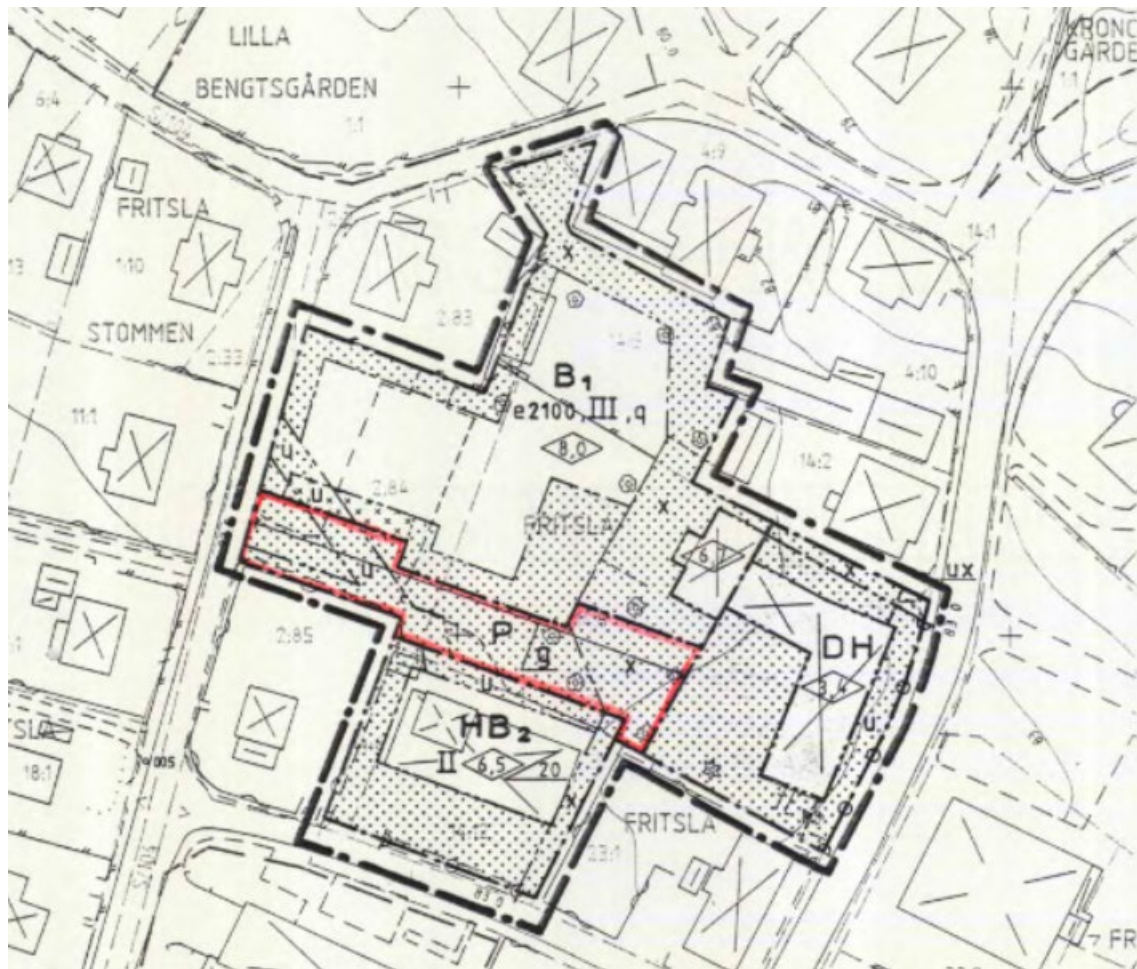
Ingen ny fastighetsreglering eller fastighetsbestämning bedöms behövas i samband med genomförande av detaljplan.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är bildat strax väster om planområdet, Fritsla GA:10. Område för gemensamhetsanläggning sträcker sig från fastighet Fritsla 14:8 till Klockarevägen i väst. Fastighet Fritsla 14:8 ingår i gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggningar kan bli aktuella om bostadskvarter innefattar flera fastigheter, för gemensamma anläggningar såsom gård, parkeringsytor, dagvattenmagasin och andra tekniska anordningar. Befintlig gemensamhetsanläggning, Fritsla GA:10, kan komma att behöva omprövas till följd av ändrade förhållanden såsom andelstal och ändamål av Fritsla 14:8.

Anläggningsförrättning utförs av Lantmäteriet. Fastighetsägaren ansöker om och bekostar bildandet av nödvändiga gemensamhetsanläggningar.



Figur 6 - Gemensamhetsanläggning Fritsla GA:10

Rättigheter

Ett avtalsservitut för utfart mot Förläggarevägen inom fastighet Fritsla 14:2 till förmån för Fritsla 14:8 upprättades 1985. Avtalet försäkrar ut- och infart mot Förläggarevägen.

Markreservat för underjordiska ledningar

Markreservat regleras för befintliga underjordiska ledningar. Regleringen syftar till att området inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar nyttjande av allmännyttiga anläggningar. Områdena med planbestämmelsen u, får inte lov att bebyggas.

För att ledningen ska ges officialservitut eller ledningsrätt krävs prövning av Lantmäteriet.

Avtal

Ett plankostnadsavtal reglerar kostnader för planarbetet och ansvarsförhållande mellan exploitören och Marks kommun. Avtalet tecknades i februari, 2020. Planavgift kommer därför inte att ta ut i samband med bygglov.

Planavgiften är beräknad efter gällande taxa för plan- och byggnadsnämnden fastställd av Kommunfullmäktige 2020-11-26 §198.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

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

Exploatören får kostnader till följd av detaljplanearbetet enligt ovan.

Kommunen får kostnader till följd av infrastrukturinvesteringar.

Genomförandet av detaljplanen kommer att generera kostnader och intäkter:

För kommunen:

Kostnader:

- Kostnad för att anlägga vatten och spillvattenledningar.
- Kostnad för att anlägga dagvattenledningar.

För exploatören:

Intäkter:

Exploatören får intäkter genom försäljning/uthyrning av bostäder.

Kostnader:

- Plankostnader för detaljplanearbetet
- Anslutningsavgift till dagvattenledningar

Konsekvensbeskrivningar

Miljökonsekvenser

Miljöbedömning

En miljöbedömning enligt Plan- och bygglagen har inte bedömts erfordras i den aktuella detaljplanen. En miljöbedömning ska upprättas när detaljplaneförslaget innebär betydande påverkan på miljön. Behovsbedömningen av en sådan görs av kommunen, som beslutsmyndighet. Kommunen har inte bedömt att en byggnation enligt detaljplaneförslaget utgör en betydande miljöpåverkan eftersom:

- Natura 2000 inte berörs.
- Planen inte ger förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till MKB-förordningen SFS 2005:356.
- Planen är liten och på lokal nivå och inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Verksamheter som enligt planförslaget tillåts kommer inte att medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

Miljömålen

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

”+” = Positivt för miljömålet

”0” = Ingen påverkan på miljömålet

”-” = Negativt för miljömålet

Generationsmålet:

- Detaljplanen innebär att befintliga bebyggelse nyttjas för lämplig markanvändning i ett steg mot hållbar samhällsomställning. ”+”
- Minskad miljöpåverkan på grund av goda befintliga förutsättningar och minskat behov av nybyggnation. ”+”

God bebyggd miljö:

- Lätt att gå, cykla och åka kollektivt. ”+”
- Anslutning till väl utbyggd infrastruktur och service. ”+”

- Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet och främjar därmed användandet av förnyelsebara energikällor. ”+”

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt styrmedel för att begränsa negativ miljöpåverkan från utsläppskällor som trafik och jordbruk. Syftet är att öka kunskapen om människan och naturens tolerans mot föroreningar och där igenom minska föroreningarnas negativa påverkan på miljön.

Miljökvalitetsnormer anger förorenings- eller störningsnivåer men kan också bestå av gräns- och riktvärden. Miljökvalitetsnormer finns för luft, buller och vatten.

Planförslaget bedöms inte överskrida några miljökvalitetsnormer.

Miljökvalitetsnorm för buller

Bullerfrågan berörs men regleringar har införts för att varaktigt avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Miljökvalitetsnorm för vatten ska beskriva kvalitén av en vattenförekomst i syfte att uppnå goda normer om vattenförvaltning. Vattenförekomsten får inte påverkas av en verksamhet så att status och kvalitet försämras. Normer ställer krav på ekologisk och kemisk kvalitet i yt- och grundvatten.

Området berörs av två vattenförekomster i form av vattendrag och grundvatten.

Vattenförekomst av vattendrag utgörs av Häggån (från Frisjön till utlopp i Viskan) och ligger närmast ca 300 m norr om planområdet. Häggån har en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status enligt förvaltningscykel 3 (2017-2021). Inga verksamheter tillåts som kan förmoda försämra vattendragets ekologiska och kemiska status.

Vattenförekomst av grundvatten utgörs av Fritsla grundvattentäkt som har en god kemisk grundvattenstatus med god kvantitativ status enligt förvaltningscykel 3 (2017-2021). Främsta påverkans källa utgörs av diffusa källor inom transport och infrastruktur. Detaljplanen innebär ingen utbyggnad som kan resultera i en försämring av grundvattnets status. Planförslaget bedöms inte heller generera mer transport och utöka behov för ytterligare infrastruktur som riskerar försämra vattendragets status.

Miljökvalitetsnormen för vatten bedöms inte få en direkt påverkan.

Barnkonsekvenser

Planområdet ligger centralt med gångavstånd till förskolor och lekplatser samt kultur i centrum.”+”

Planområdet ligger nära gröns- och naturområden. ”+”

Planområdet ligger centralt vid en trafikerad väg vilket påverkar trafiksäkerheten för barn. ”-”

Medverkande tjänstemän:

Planarkitekt, Afshin Ghafoori

Exploateringsingenjör, Anders Kristensson

Exploateringsingenjör Therese Thingvall

Vatten- och avlopp handläggare, Christer Lundenius