

Länsstyrelsen i Älvsborgs län		
Lantmäterienheten		
1990 -05- 21		

Detaljplan för
Del av fastigheten Floda 3:17 m fl
HYLTERNEVÄGEN
i Lerums kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
UTLÅTANDE

Antagen av KF 1990-02-06

Laga kraft 1990-03-09

Detaljplan för
Del av fastigheten Floda 3:17 m fl
HYLTERNEVÄGEN
i Lerums kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget består av:

- plankarta med bestämmelser

Till planförslaget hör:

- illustrationskarta
- planbeskrivning (denna handling)
- genomförandebeskrivning
- utlåtande

Handlingarna består i övrigt av:

- gatu- och VA-utredning
- fastighetsförteckning
- geoteknisk undersökning

PLANENS SYFTE

Planarbetet syftar till att bereda mark för bostäder och ett daghem samt i övrigt klara ut samband m m med omgivningen.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i Hyltorna, ca 1 km öster om Floda centrum. Området ansluter i norr till Hylternevägen. I öster och söder ansluter området till befintlig bebyggelse vid Södra Näasgränsvägen och Minkvägen och i väster till bebyggelsen vid Renvägen.

Areal

Planområdet omfattar ca 4,8 ha.

Markägförhållande

Villatomterna är i privat ägo. Marken där marklägenheter respektive daghem föreslås ägs av Älkab.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Gällande planer

För större delen av området upprättades en byggnadsplan (Hyltomaområdet, etapp II) som fastställdes av regeringen 1979-03-08. Regeringen undantog huvuddelen av aktuellt område från fastställelse. Genom undantaget så gäller en äldre byggnadsplan fastställd 1942-03-17.

I planområdets västra del finns utöver två bebyggda tomter byggnadsrätter för tre villor och i den östra delen byggnadsrätt för en villa. Dessa byggnadsrätter har ej utnyttjats.

För det mindre området norr om Hyltemevågen gäller en byggnadsplan (Hyltomaområdet, etapp I) som fastställdes av regeringen 1973-06-04. I området finns byggnadsrätt för två villor. I övrigt är det avsett för en vändslinga och en parkeringsplats på allmän platsmark.

Pågående översiktlig planering

För området öster om de detaljplanlagda delarna pågår ett arbete med en fördjupad översiktsplan för Näs-Öjared.

Bostadsförsörjningsprogram

I gällande bostadsförsörjningsprogram anges en utbyggnad av området med 25 lägenheter med byggstart 1989.

Samråd

Planen har varit föremål för samråd enligt Byggnadsnämndens beslut (BN § 627/88). Från samrådet finns särskild samrådsredogörelse.

Utställning

Planförslaget är utställt enligt Byggnadsnämndens beslut (BN § 453/89).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet sluttar svagt åt nordost. Inom planområdet ligger två markanta bergspartier som föreslås bevaras som naturmark.

Vegetationen består av en blandskog av främst ek, björk och gran. Röjning i området har nyligen utförts och beståndet är därför tämligen öppet och glest. Det är också relativt upptrampat av stigar och används som lekplats av

barn från omkringliggande bostäder. På grund av att området är avskärmat från de större naturområdena i öster och är relativt kraftigt påverkat av mänsklig aktivitet finns inga extraordinära naturvärden att redovisa. Områdets värde ligger i första hand i att det kan användas som lekplats och i viss mån för rekreation. Genom att delar av området bibehålls som naturmark kan dessa möjligheter i viss utsträckning bibehållas.

I det södra delområdet är marken något försumpad och området domineras av lövskog med bl a björk. Området, som är mycket litet, bedöms vara av mindre betydelse för naturvärden.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning finns utförd för området, daterad 1989-04-14, och ingår i planhandlingarna.

Övre skiktet utgörs av mulljord och torv (ca 0,5 m tjockt) som underlagras av fast siltig lera av torrskorpekaraktär som vilar på friktionsjord. Mäktigheten är liten då borrhopp uppmätts på 0,5 - 4 m djup.

Inom daghemstomten är mäktigheten något större (ca 7 m).

Jordens fasta uppbyggnad är gynnsam ur såväl sättnings- som stabilitetssynpunkt.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

Bebyggelseområden

Inom planområdet föreslås 3 villatomter varav 2 är bebyggda. Föreslaget område med marklägenheter omfattar ca 30 lägenheter i ett till två plan (eventuellt en våning plus suterrängvåning i vissa lägen).

Föreslagen daghemstomt är ca 3500 m² och kan inrymma 2-3 avdelningar.

Offentlig och kommersiell service

Områdets behov av service täcks av utbudet i Floda centrum. Allé- och Centralskolan ligger ca 1 km väster om planområdet. Bland övriga anläggningar kan nämnas Villans barnstuga (500 m), Hylternabadet (450 m), Lemmingsallén med tennisbanor, fotboll etc (750 m).

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsort skyddsrumsområde 6 med ett behov av 560 platser. Vid projektering skall anmälan och förfrågan för skyddsrumsbeked inlämnas till byggnadsnämnden.

Friytor

Ytor för lek och rekreation anläggs på respektive tomt samt inom området med marklägenheter. De mer kuperade delarna av planområdet föreslås bevaras som naturområden på allmän plats.

Kvartersgränsen har efter samrådet justerats vid det östra naturområdet för att ge möjlighet till en lekplats på kvartersmark.

Gator och trafik

Området trafikmatas via Hylternevägen och Norra Nääsgränsvägen. Ingen gatumark ingår i planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Blandtrafik föreslås på Hylternevägen och Norra Nääsgränsvägen. Befintlig gång- och cykelväg mellan Norra och Södra Nääsgränsvägen föreslås ligga kvar. Genom området redovisas en gång- och cykelväg som ansluter till befintlig väg västerut mot Alléskolan. Genom en planbestämmelse (x_1, x_2) säkras rätten för allmän gångtrafik från denna gångväg och genom området med marklägenheter till gångvägen i områdets östra del. Detta stråk kan förlängas österut mot Nääsområdet. Den exakta sträckningen av gångvägen bestäms i samband med genomförandet. Punkterna x_1 och x_2 bör därför ej betraktas som helt låsta utan syftar endast till att säkra vägens principiella sträckning.

Kollektivtrafik

Floda station ligger drygt 1 km från planområdet. Busshållplats finns vid von Proschwitzs väg, ca 500 m från planområdet.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten och avlopp finns framdragna till planområdet och förutsätts klara den ökade belastningen.

Befintlig transformatorstation vid Hylternevägen förutsätts klara det ökade energiuttaget.

Uppvärmning löses inom respektive fastighet.

Avfall hämtas individuellt för villorna. Inom området med marklägenheter byggs soprum.

Administrativa frågor

Genomförandetiden slutar 1995-12-31.

En genomförandebeskrivning har upprättats i vilken genomförandet redovisas.

MEDVERKANDE

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Älkab med civilingenjör Conny Johansson som projektledare.

Gatu- och va-frågor har studerats av GF-Markplanering genom ingenjör Hasse Peterson.

Genomförandebeskrivning har upprättats av GF-Mark och Exploatering genom lantmätare Lars Lindström.

Göteborg i september 1989

GF-Arkitekter
Samhällsplanering

Bo Aronsson
Bo Aronsson
Arkitekt SAR

Kenneth Fondén
Kenneth Fondén
Arkitekt

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN FLODA 3:17 M FL

HYLTERNEVÄGEN

I LERUMS KOMMUN, ÄLVSBORGS LÄN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

GF-Märk och exploatering

September 1989

1 INLEDNING

En genomförandebeskrivning redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Denna beskrivning tar upp principell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplan för Hylternevägen i Lerums kommun, upprättad i september 1989 av GF-Arkitekter, Samhällsplanering.

2 HUVUDMÄN

Detaljplanen anger att annan än kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

Planområdet är beläget inom Floda vägförenings verksamhetsområde. Fastigheterna inom planområdet ingår/kommer att ingå i vägföreningen. Älkab iordningställer gång- och cykelvägarna och övrig allmän plats.

Drift och underhåll av gc-vägarna övertas av kommunen genom Floda vägförening. Naturmarken sköts av kommunen.

Förslagets genomförande åvilar formellt följande ansvariga:

Lerums kommun	- vatten- och avloppsnätet
Vattenfall	- elförsörjningen
Älkab	- nyexploateringen
Floda vägförening	- allmänna platser

Daghemstomten avses bebyggas av kommunen efter att Älkab sålt den avsedda kvartersmarken till kommunen.

3 GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid slutar 1995-12-31.

Hylternevägen ingår i kommunens bostadsförsörjningsprogram. Byggstart är planerad till 1989. Genomförandet av planen ligger nära i tiden, vilket motiverar en kort genomförandetid.

4 TIDPLAN

Tidplanen för utbyggnaden av grupphusområdet är följande:

	1 9 8 9	1 9 9 0
Planläggning	_____	
Bygglov		o
Upphandling		_____
Utbyggnad		_____
Inflyttning		_____

Plansamråd har skett under maj/juni 1989. Utställning sker under september/oktober. Kommunfullmäktiges antagande av planen bör kunna ske i december 1989.

5 MARKÄGANDET

Älkab äger all mark inom planområdet utom de två småhusfastigheterna Floda 3:550 och 3:587 samt Vattenfalls fastighet Floda 3:570.

Den mark som i planen blir allmän platsmark kommer att överlämnas med äganderätt till kommunen.

6 AVTAL OM GENOMFÖRANDET

Lerums kommun och Älkab kommer att träffa avtal om genomförande av planen vari bl a följande punkter kommer att behandlas:

- * formerna för exploaterings genomförande och upplåtelseformer
- * marköverlåtelse (daghemstomt)
- * utbyggnad av allmän plats
- * säkerställande av rätt att nyttja x-område för allmän gångtrafik
- * ekonomisk ansvarsfördelning.

7 FASTIGHETSBILDNING

Från Älkabs fastighet Floda 3:17 finns möjlighet att stycka av en bostadstomt i planens nordvästra hörn. Daghemstomten bildas av fastigheterna Floda 20:57, 20:58 och del av Floda 3:17. Lämpligtvis bildas också en fastighet för grupphusbebyggelsen. Älkab ansöker om fastighetsbildning.

8 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA. Befintliga ledningar bedöms klara den ökade belastningen.

Elförsörjningen tillgodoses av Vattenfall.

9 EKONOMI

Älkab ombesörjer och bekostar utbyggnad av gc-vägar. Kommunens kostnader i samband med planen utgörs av kostnader för förvärv av daghemstomten och kostnader för framtida drift och underhåll av allmän plats.

Planen medför inga kostnader för de två privata småhusfastigheterna.

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp erlägges enligt gällande taxa.

10 KRAV FÖR STATLIGA LÅN

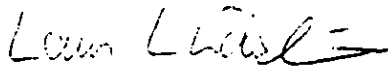
Grupphusbebyggelsen förutsättes genomföras med statliga lån. Markvillkoret, som innebär att marken skall ha överlåtits till lånesökanden av kommun eller kommunägt aktiebolag, uppfylles genom att Älkab i avtal överlåter marken. Konkurrensvillkoret förutsättes uppfyllas genom att projektet upphandlas genom ett godtagbart anbudsförfarande. Bostäderna upplåtes med hyresrätt.

11 GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTSVERKAN

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen efter att den har godkänts av kommunfullmäktige.

Göteborg i september 1989

KONSULTFÖRETAGET GF
Mark och exploatering



Lars Lindström

Detaljplan för del av fastigheten Floda 3:17 m fl
HYLTERNEVÄGEN
Lerums kommun, Älvsborgs län

**SAMMANFATTNING OCH KOMMENTARER MED ANLEDNING AV GENOMFÖRD
UTSTÄLLNING**

Rubricerat planförslag har varit utställt enligt PBL 5:23 under tiden 1989-09-27--10-18. Under utställningstiden har fyra yttranden inkommit. Dessa sammanfattas och kommenteras nedan.

YTTRANDE

KOMMENTAR/ÅTGÄRD

1. Länsstyrelsens planenhet
(telefonbesked 1989-10-17)

Inga invändningar.

Noteras.

2. Televerket
(skrivelse dat 1989-10-05)

Har inget att invända mot planförslaget.

Noteras.

Anmälan skall ske innan schaktnings- eller byggnadsarbeten påbörjas intill Televerkets anläggningar. Kostnader debiteras exploatören.

Noteras.

**3. Lerums Neturskyddsförening samt
Flode 20:144**
(gemensam skrivelse ink 1989-10-19)

Vidhåller att "daghemstomten" inte bör exploateras.

"Daghemstomten" har idag bygggrätt för två villor. I avvägningen mellan att exploatera området för villor eller för daghem har det senare förordats. Exploateringen har ej bedömts innebära en sådan olägenhet att det aktuella området istället skall planläggas som allmän plats-natur.

Vill vänta med hela planärendet tills översiktsplanen för Nääs-Öljared föreligger. Vill ha rätten att eventuellt överklaga hela eller delar av planen.

Noteras. Rätten att överklaga finns.

4. Medborgarpartiet
(skrivelse dat 1989-10-17)

Anmärker på byggnadsnämndens handläggning av planförslaget.

Noteras. Handläggningen följer PBL:s regler. Medborgarpartiet har varit remissinstans under samrådstiden, men har

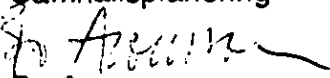
Saknar uppgifter i beskrivningen angående eventuell radonhalt och näraliggande barnstugor.

Pekar på ett "förvirrat" gång- och cykelnät. Antar att avsikten är att avlasta ÄLKAB kostnader.

Vill ha redovisning av hur bortfallet av parkeringsplatser på allmän plats enligt gällande plan kan kompenseras i den nu upprättade planen.

Vill ha en redovisning av möjliga tillbyggnader av befintliga daghem eller outnyttjad kvartersmark för allmänna byggnader. Alternativt önskas daghemmet inom bostadsgruppen.

Göteborg 1989-10-30
GF-Arkitekter
Samhällsplanering


Bo Aronsson
Arkitekt SAR

avstått från att yttra sig trots påminnelse. Samrådet har genomförts som normalt remissförfarande till berörda statliga och kommunala organ samt till de föreningar som bedömts ha ett intresse av frågan. Sakägare har fått skriftlig information med kopia av planmaterialet samt erbjudits möjlighet till informations- och samråds träff. Med anledning av detta förfarande har särskilt annonserat informationsmöte ej ansetts påkallat.

Noteras. De efterfrågade uppgifterna har ej bedömts vara erforderliga för detaljplanens innehåll och utformning. Någon fara för höga radondotterhalter bedöms ej föreligga.

Noteras. GC-stråket har utformats i samråd med tekniska kontoret i syfte att fullfölja befintligt stråk från Floda centrum. ÄLKAB har under arbetets gång framfört önskemål om att undvika att dra en allmän GC-väg genom området i syfte att erhålla en mer ekonomisk exploatering. Här har dock kommunens önskemål om att säkra en GC-väg på allmän plats fått företräde.

Noteras. Någon separat parkeringsplats inom allmän plats bedöms ej som erforderlig. Besökande per bil till Nääsområdet bör om möjligt ledas utanför bostadsbebyggelsen. Ett visst samutnyttjande bör dock kunna ske av daghemmets parkeringsplats genom att upplåta den för besökande under kvällstid och veckoslut.

Noteras. Planförslaget baseras på Socialnämndens önskan om att få mark för daghem inom planområdet. En samlokalisering daghem-lägenheter har bedömts som mindre lämplig bl a därför att bostadsgruppen är förhållandevis liten och daghemmet kan komma att inrymma 3 avd.


Kenneth Fondén
Arkitekt SAR