SLD 202⁵

Lerums kommun
Stadsbyggnadskontoret

ANTAGANDEHANDLING D nr 892.160
1990-04-05, rev 1990-05-08, rev 90-09-07

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten Hjällsnäs 3:63 med flera (landstingstomten), Lerums kommun, Älvsborgs län.

Handlingar

Detaljplanen består av

- plankarta med planbestämmelser.

Till planen hör

- illustrationskarta
- planbeskrivning (denna handling),
- genomförandebeskrivning.

Handlingar består i övrigt av

- fastighetsförteckning,
- grundkarta.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet är att göra det möjligt att bygga bostadshus på del av kvartersmarken, antingen så att hela kvarteret -inom planområdet- utnyttjas eller så att del av det sparas för världens framtida behov av utbyggnad. Avstyckningens storlek avses regleras genom avtal mellan parterna, huvudmannen för bostadshuset samt fastighetsägarna Älvsborgs läns landsting och kommunen.

Plandata

Läge

Området ligger i Gräbo. Det gränsar i norr mot servicelägenheter vid dagcentralen i Gräbo, "Parasollen". I öster ligger Gräbo vårdcentral. I väster finns obebyggd mark med en liten lekplats för barnstugan i Parasollen.

Areal

Planområdet omfattar cirka 0,5 ha.

Markägoförhållanden

Förorternas Bostads AB (FÖRBO) avser att förvärva mark för uppförande av gruppbofästigheter. Marken ägs av landstinget och kommunen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

För Gråbo gäller en områdesplan antagen av kommunfullmäktige 1985-10-01. Enligt denna skall området användas för allmänna funktioner.

Detaljplaner

För området gäller delvis en stadsplan för del av fastigheten Hjällsnäs 36:1 m fl (Gråbo vårdcentral), fastställd av länsstyrelsen 1977-10-16. Planen ger byggrätt för allmänt ändamål. För övrigt finns inte detaljplan inom området.

Norr om området gäller en stadsplan för del av fastigheten Hjällsnäs 36:1 m fl (dagcentral m m i Gråbo) fastställd av länsstyrelsen 1985-02-19.

Program för planområdet

Området har angivits som ett av två lämpliga alternativ för gruppbostäder för åldersdementa i beslut av kommunstyrelsens planeringsutskott 1989-04-11.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation:

Planområdet uppvisar mindre höjdskillnader. Vegetationen på landstingets tomt utgörs av gräsmattor, buskar och enstaka träd. Utanför tomten finns slybevuxen gräsmark. Den värdefulla vegetationen bör sparas så långt som möjligt vid bebyggelsens uppförande. Skyddade och trivsamma uteplatser bör uppföras vid bostadshusen.

Geotekniska förhållanden:

Geotekniska undersökningar har gjorts för den gällande stadsplanen. Markförhållandena har bedömts kunna medge bebyggelse. Bebyggelsemöjligheterna ökas ej med detaljplanen.

Fornminnen:

Inga kända fornminnen finns.

Bebyggelseområden

Bostäder:

Bostadshus med åtta grupplägenheter samt gemensamhetsutrymmen avses uppföras.

Vård:

En reservyta för utbyggnad av vårdlokaler görs möjlig att avsätta.

Offentlig och kommersiell service:

De boendes behov av vård tillgodoses i vårdcentralen. Behov av fritidslokaler m m tillgodoses i dagcentralen Parasollen.

Vid närbelägna Gräbo torg finns livsmedelsbutiker, post, bank och annan kommersiell service.

Tillgänglighet:

Bebyggelsens tillgänglighet för rullstolsbundna och personer med nedsatt rörelseförmåga har goda förutsättningar att kunna tillgodoses genom lämplig byggnadsutformning. Prövning sker i bygglovet.

Skyddrum:

För området gäller skyddsrumspan fastställd 1984-04-12, område 11. Planen visar ett behov av 300 nya skyddsrumspplatser.

Friytor

Rekreation och naturmiljö:

Gångvägar leder till centrala Gräbos utbud av rekreationsytor och närbelägen natur.

Gator och trafik

Vägar:

Planområdet trafikmatas från Lundbyvägen över landstingets vårdcentraltomt på befintlig trafikyta. Rättigheten skall säkerställas genom bildande av servitut. Den befintliga trafikytan på landstingstomten sammanbinds med en ny tillfartsväg som anläggs inom den blivande kvartersmarken för trafikändamål.

Parkering:

Parkering för gruppbostädernas behov skall anläggas i planområdets västra del. Vårdlokalernas parkeringsbehov tillgodoses i första hand på vårdcentraltomten. Gångavstånd mellan angöring och bostadsentré kan göras kort, cirka 10 meter.

Gångväg:

En nord- sydlig gångväg föreslås på x-område. Dess funktion avses att i framtiden kunna ändras till allmän plats mark när hela det i områdesplanen angivna området för allmänna funktioner detaljplaneras.

Kollektivtrafik:

Närmaste busshållplats finns vid Gräbo torg, cirka 200 meter nordost om området.

Störningar:

Inga kända störningskällor finns.

Teknisk försörjning

Befintliga underjordiska ledningar ligger kvar inom u-områden.

Vatten och avlopp, el, tele:

Bostadshuset ansluts till befintliga system.

Uppvärmning:

Husen planeras bli uppvärmda med fjärrvärme. Anslutning till kommunens fjärrvärmenät skall ske.

Avfall:

Sopförvaring anordnas på tomten för bostadshuset eller samordnat med vårdcentralen för kommunal sophämtning.

Administrativa frågor

Genomförandetiden slutar 1995-12-31.

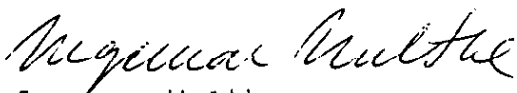
Samråd

Samråd med primärvården i Lerum samt Älvsborgsfastigheter har ägt rum. Berörda sakägare, boende och organisationer har givits tillfälle till samråd.

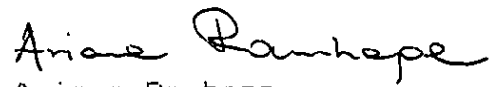
Medverkande

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av byggnadsnämnden. Utöver stadsbyggnadskontorets personal har från kommunen deltagit exploateringschefen Erik Sännek (genomförandebeskrivning) och socialchefen Sonja Wikström (funktionskrav).

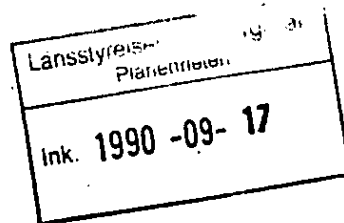
STADSBYGGNADSKONTORET


Ingemar Hulthe

planarkitekt


Ariana Ramhage

planarkitekt



DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN HJÄLLSNÄS 3:63 M FL
(LANDSTINGSTOMTEN), LERUMS KOMMUN, ÄLVSBORGS LÄN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1 HUVUDMAN

Förörternas Bostads AB (Förbo) och kommunen skall svara för genomförandet.

Ansvarfördelningen avses bli följande:

Lerums kommun	vatten-, spill- och dagvattennät elförsörjning fjärrvärmeförsörjning
---------------	--

Förbo	anläggningar på kvartersmark i övrigt
-------	---------------------------------------

2 . GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden startar vid planens antagande och går ut 1995-12-31.

3 TIDSPLAN

Exploateringen av området finns upptaget i bostadsförsörjningsprogram med 8 lägenheter och påbörjande 1990. Exploateringen kommer att påbörjas så snart planen antagits.

4 MARKÄGANDE

Hjällsnäs 3:63	Älvsborgs läns landsting
----------------	--------------------------

Hjällsnäs 36:1	Lerums kommun
----------------	---------------

5 AVTAL OM GENOMFÖRANDE

Avtal skall träffas mellan Älvsborgsfastigheter, som förvaltar landstingets fastighet, och kommunen alternativt Förbo om överlåtelse av mark och servitut för tillfart. Mellan kommunen och Förbo skall upprättas exploateringsavtal.



6 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Avstyckning och fastighetsreglering för bildande av tomt för ändamålet skall genomföras. Servitut för tillfartsväg över landstingets fastighet skall bildas. Ledningsrätt skall bildas för säkerställande av allmänna underjordiska ledningar (VAD-, el-, fjärrvärme- och teleledningar).

7 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Va-området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Utredning om hur va-nätet skall utbyggas för att möjliggöra anslutning av den blivande bebyggelsen pågår.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns inom planområdet.

El

Transformator finns i elpanncentralen belägen väster om planområdet. Kapacitet finns för den tillkommande bebyggelsen.

Skyddsrum

För området gäller fastställd skyddsrumspan. Det råder brist på skyddsrumspan i området och eventuell utbyggnad av antalet span prövas i samband med bygglov.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning av planområdet pågår genom Förbo.

Gator

Planområdet trafikmatas från Lundbyvägen som är utbyggd.

8 EKONOMI

Kostnader för Lerums kommun (prel):

plankostnader	35 000 kronor
anläggning av va-serviser	250 000 kronor
anläggning av el-servis	30 000 kronor
anläggning av fjärrvärmeservis	20 000 kronor

Kostnader Förbo:

markkostnader	ej beräknade
fastighetsbildning	17 000 kronor
plankostnader	35 000 kronor
anläggningsavgift va	130 000 kronor
anslutningsavgift el	12 000 kronor
anslutningsavgift fjärrvärme	20 000 kronor



Intäkter Lerums kommun:

markförsäljning	ej beräknat
fastighetsbildning	10 000 kronor
plankostnader	35 000 kronor
anslutningsavgift va	130 000 kronor
anslutningsavgift el	12 000 kronor
anslutningsavgift fjärrvärme	20 000 kronor

Intäkter landstinget:

markförsäljning	ej beräknat
-----------------	-------------

Intäkter lantmäteriet:

fastighetsbildning	7 000 kronor
--------------------	--------------

9 GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTSVERKAN

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. I samband med planärendets behandling skall den godkännas av kommunfullmäktige.

FASTIGHETSKONTORET

Bostads- och exploateringsavdelningen

Erik Sännek

Erik Sännek
exploateringschef