



Detaljplan för del av Hallsås 2:43 fl, Norra Länken, Lerums kommun,
Älvsborgs län

Planbeskrivning

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser

Planhandlingarna består i övrigt av:

- planbeskrivning (denna handling)
- genomförandebeskrivning
- illustrationskarta (se plankartan)
- samrådsredogörelse

Övriga handlingar i ärendet är

- fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Enligt den byggnadsplan, som upphävs med detaljplanen, finns utlagt en väg-förbindelse mellan Källåkersvägen och Odenius väg. Den är inte utbyggd. Planen syftar till att ersätta denna förbindelse med enbart gång- och cykelväg. Avgränsning av allmän platsmark och kvartersmark ses över.

PLANDATA

Planområdet ligger mellan Källåkersvägen och Odenius väg ca 750 m söder om Lerums centrum. Området gränsar i väster till Stamsjövägen. Området har en areal av ca 1 ha och marken ägs huvudsakligen av privata fastighetsägare. Lerums kommun äger allmän platsmark inom området.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Översiktsplan 90, antagen 1991-10-01, redovisar området som område för befintliga bostäder och service.

DETALJPLANER

För området gäller del av detaljplaner fastställda 1963-12-20 (LB 20) och 1964-08-12 (LB 22).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VEGETATION

Området är beläget i en sydvästsluttning. Inom området ligger två mindre höjder som avdelas av en flack dalgång. Övervägande delen av området utgörs av tomtmark. Utmed den nordöstra plangränsen löper ett smalt avsnitt med naturmark.

Inga naturresurser tas i anspråk enligt hushållningsbestämmelserna i naturresurslagen (NRL) kapitel 2.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

De geotekniska förhållandena för området har inte undersökts. Geoteknisk utredning kan erfordras för val av lämplig grundläggning.

Planområdet utgörs av normalriskområde för radon. Ny bostadsbebyggelse skall, såvida det inte påvisas att radon förekommer endast i ringa omfattning, utföras radonskyddad.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom området.

BOSTÄDER (B)

I området finns fyra befintliga villor samt en obebyggd tomt. Största tillåtna byggnadsarea per fastighet är 160 m² för huvudbyggnad och 50 m² komplementbyggnader (uthus och garage). Garage och uthus etc, som sammanbyggs med huvudbyggnad, räknas som komplementbyggnad. Minsta tomtstorlek är 900 m².

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet är beläget centralt i Lerum med god tillgång till offentlig och kommersiell service.

SKYDDSRUM

För området gäller skyddsrumspan fastställd av Länsstyrelsen 1984.



GATUNÄT, GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

De fyra befintliga villorna nås från söder via Odenius väg. Tre av dessa trafikmatas via en gemensam tillfart på kvartersmark. Byggrätten längst i väster gränsar till Stamsjövägen och trafikmatas från denna.

I nu gällande detaljplaner finns utlagt en vägförbindelse mellan Källåkersvägen och Odenius väg som inte är utbyggd. Denna vägförbindelse erfordras inte för områdets trafikförsörjning och föreslås att inte byggas ut. Källåkersvägen och Odenius väg föreslås sammanlänkas med en gång- och cykelbana. Befintliga vändplatser på Källåkersvägen och Odenius väg läggs fast i detaljplanen. Befintlig vändplan på Odenius väg utvidgas något mot norr, så att fastigheten väster om gång- och cykelbanan kan nås direkt från denna.

Mellan Odenius väg och Stamsjövägen samt mellan Källåkersvägen och Svartedalsbacken lämnas möjlighet att bygga ut en gång- och cykelbana över naturmark.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten- och avloppsledningar är utbyggda i området och är belägna inom redovisat område för gång- och cykelbana. Erforderligt sidoutrymme på kvartersmark vid underhåll av ledningarna säkerställs i planen med u-område.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden slutar 2005-12-31. Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna.

RÄTTSSVERKAN

Planbeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall ange planens syfte och förklara planens innehåll.

STADSBYGGNADSKONTORET

Ingemar Hulthe
planchef

Gunnar Håkansson



LERUMS KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret

1997-02-24
reviderad 1997-03-11

1 (5)

Göran Wiman
0302-501 22

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

INK 1998 -01- 29

VÄNERSBORG

97. -03 -11
Direktör <i>P5/92</i>

Detaljplan för Hallsås 2:43 m fl
Norra Länken
Lerums kommun, Älvsborgs län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



1 INLEDNING

Genomförandebeskrivningens syfte är att vara vägledande för genomförandet av detaljplanen. Den har dock ingen självständig rättsverkan. I samband med planärendets behandling godkänds den av byggnadsnämnden.

Det aktuella planförslaget har till syfte att:

- ersätta ett inaktuellt vägreservat mellan Odenius väg och Källåkersvägen med ett reservat för gång- och cykelväg (GC-väg)
- se över avgränsningen mellan kvartersmark och allmän plats
- genom upphävande av befintliga detaljplaner ange en gemensam minsta storlek för tomterna inom området

Planändringen har initierats av att en större äldre villafastighet (Hallsås 2:43) förvärvades av Överåsen Byggentreprenader AB för exploatering. Från fastigheten har fyra villatomter avstyckas. På resterande del av fastigheten skall ytterligare en avstyckning göras och resten avses ingå i allmän plats. Överåsen Byggentreprenader AB, nedan kallad exploatören, har redan bebyggt fastigheten med fyra villor. I ett övergångsskede äger en av dessa köpare även den mark som skall ingå i allmän plats. Överåsen Byggentreprenader AB har gått i konkurs.

Planförslaget skall enligt beslut i byggnadsnämnden 1997-03-05 §73 antas av byggnadsnämnden istället för av kommunfullmäktige. Enligt kommunens delegationsordning får byggnadsnämnden anta detaljplaner som "inte är av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt". Det aktuella planförslaget fastlägger att bebyggelsen skall bevaras enligt givna bygglov, och inte kunna utnyttja den högre exploateringsgrad som nu gällande planer ger möjlighet till. Planförslaget syftar också till att ta bort det vägreservat som enligt gällande planer ger möjlighet till genomfartstrafik mellan Odenius väg och Källåkersvägen. Dessa syften stämmer väl överens det uppdrag som har givits av kommunstyrelsen. Vid samråd har heller inga synpunkter på bevarande av den högre exploateringsgraden eller av vägreservatet framkommit.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

2.1 Tidsplan

Detaljplaneförslaget planeras att ställas ut under mars - april 1997 och beräknas antas i Byggnadsnämnden i maj 1997.

2.2 Genomförandetid

Planförslagets genomförandetid börjar när planen vinner laga kraft och slutar 2005-12-31.



2.3 Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Detta innebär att Lerums vägförening är huvudman för denna. Exploatören har byggt ut nedan omnämnd förlängning av Odenius väg och GC-vägen mellan Odenius väg och stenmuren vid Källåkersvägen. GC-vägen har utförts i enkel standard med grusbeläggning. Framtida upprustning av GC-vägen och anslutning av denna mot Källåkersvägen får planeras in i tekniska nämndens budget.

2.4 Avtal

Avtal har upprättats mellan kommunen och stamfastighetens ägare angående överlåtelse av allmän platsmark till kommunen. I överlåtelsen av allmän platsmark till kommunen avses också ingå det markområde av Hallsås 2:43 som är beläget öster om planområdet, och som i gällande plan (LB 22) är naturmark samt ett område väster om Stamsjövägen.

Avtal avses upprättas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Hallsås 2:242 om överlåtelse till kommunen av den mark som redan idag används till vändplatsen på Odenius väg.

Avtal avses upprättas mellan Lerums vägförening och tekniska nämnden innebärande att kommunen åtar sig vägföreningens skötsel- och underhållsansvar för GC-vägen.

3 TEKNISKA FRÅGOR

3.1 VA

Anslutning av VA för den nyuppförda bebyggelsen (även dagvatten) har skett till kommunens nät.

Den nya GC-vägen har fått en bredd av 2 m på varje sida av centrumlinjen för befintliga VA-ledningar (totalt vägbredd 4 m). Detta är smalt och innebär att man vid en eventuell omläggning eller reparation av ledningen kan behöva schakta även på kvartersmark. För att säkerställa rätt till sådan schaktning utläggs ett sk u-område i gränserna till GC-vägen och rätten kommer att säkerställas genom ledningsrätt.

3.2 Vägar

Vändplatsen i slutet av Odenius väg har delvis byggts på kvartersmark på fastigheten Hallsås 2:242 i smaband med tidigare exploatering vid Odenius väg. Planförslaget inkluderar vändplatsen och avsikten är att den skall vara kvar i befintligt läge och ingå i allmän plats. En förlängning av Odenius väg norr om vändplatsen har utförts för att möjliggöra tillfart för nybebyggelsen inom planområdet.

För gångtrafik i öst-västlig riktning finns i planen naturområden där gångstigar kan finnas.

Tillfart till de nya tomterna har anordnats på följande sätt:



- För tomten längst i väster sker tillfart direkt från Stamsjövägen
- För tomterna som gränsar mot den nya GC-vägen mellan Odenius väg och Källåkersvägen sker tillfart i nybyggd förlängning av Odenius väg
- För tomterna i öster sker tillfart genom gemensamhetsanläggning som ansluter till förlängningen av Odenius väg

3.3 Parkering

Erforderlig parkering inom området har anlagts på kvartersmark i samband med områdets utbyggnad.

4 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Från fastigheten Hallsås 2:43 har 4 tomter avstyckats för enbostadshusbebyggelse. Ytterligare en tomt skall avstyckas för samma ändamål. Resterande mark på fastigheten skall ingå i allmän plats (natur och GC-väg) dels inom planområdet och dels inom angränsande planområde för detaljplanen SB 22. Avsikten är att genom fastighetsreglering lägga restmarken till kommunens fastighet Hallsås 17:1.

Avsikten är också att genom fastighetsreglering föra över den mark som idag är inanspråktagen till vändplatsen på Odenius väg från Hallsås 2:242 till kommunens fastighet Hallsås 17:1.

Ledningsrätt för VA-ledningar avses inrättas på u-område längs med GC-vägens bägge sidor.

Gemensamhetsanläggningar avses inrättas för nybebyggelsen i planområdets västra del för VA-ledningar och i områdets östra del för VA-ledningar och tillfartsväg.

5 EKONOMI

Ändring av detaljplanen utförs och bekostas av kommunen inom ramen för befintliga anslag. Bebyggelsen kommer inte att påföras planavgifter i samband med bygglov eller bygganmälan.

Utbyggnad av förlängningen av Odenius väg samt GC-vägen har utförts och bekostats av exploatören.

Utbyggnad av exploateringsanläggningar på kvartersmark har utförts och bekostats av exploatören.



Kostnader för kommunens markförvärv samt kommunens andel av förrättningskostnader ryms inom befintliga anslag för markregleringar i samband med plangenomförande.

STADSBYGGNADSKONTORET

Exploateringsenheten

Göran Wiman
exploateringschef