

LÄNSSTYRELSEN
ÄLVSBORGS LÄN
Planenheten

BESLUT

1990-05-16

2023-5456-90

1990 -05- 22

90/649

Kommunfullmäktige i
Lerums kommun
443 80 LERUM

Kopia till
Pärmen
Planenh 2 ex
Lantmeh 2 ex
Telekontoret

Prövning enligt 12 kap 1 § PBL angående detaljplan för
Torp 1:251 m fl, Åkanten, Lerums kommun

Kommunfullmäktige har den 17 april 1990 antagit detalj-
planen.

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte
pröva kommunens antagandebeslut.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

=====

I sammanhanget får länsstyrelsen upplysa om att kom-
munens antagandebeslut har överklagats. Länsstyrelsen
kommer i annan ordning att begära in de handlingar som
legat till grund för antagandet och fatta beslut med
anledning av överklagandet.


Monica Rudqvist

Postadress	Besöksadress	Telefon	Postgiro
Länsstyrelsen i Älvsborgs län	Drottninggatan 2	0521-70 000	3 51 85-8
Planenheten		Telefax	
462 82 VÄNERSBORG		0521-701 15	

Kommunfullmäktige

1990-04-10 och 17

41

ÖVERLANTMÄTARMYNDIGHETEN
Älvshorns län

Ink 1990-09-26

Kf § 62

Dnr 1989.0479, 313

0635

Dnr.....

Detaljplan för fastigheten Torp 1:251 med flera, ÅkantenPu § 138
1990-03-20

Ett av Projektplanering arkitektgrupp AB, genom arkitekt Olof Olsson, i december 1989 upprättat och i januari 1990 reviderat förslag till detaljplan för fastigheten Torp 1:251 med flera, Åkanten, har varit utställt under tiden 1990-02-01--23.

Enligt planbeskrivningen syftar planen till att möjliggöra en bostadsbebyggelse som löser de geotekniska stabilitetsproblemen i området. Planområdet innehåller i dag fyra enbostadshus med tomter och en slänt ned mot Säveån. Efter genomförande kommer området att innehålla knappt 40 lägenheter i flerbostadshus samt ett gångstråk i naturmark utmed ån.

Av planbeskrivningens avsnitt "Bostäder" framgår bland annat att bebyggelsen föreslås fördelad på fyra byggnadskroppar i två våningar, med avtrappningar i en våning och suterrängvåning. En småskalig utformning eftersträvas för att anpassa nybebyggelsen till Åtorpsområdets karaktär. Den preliminära lägenhetsfördelningen är 3 st 1 rok, 24 st 2 rok, 9 st 3 rok och 3 st 4 rok. Bostäderna i markplanet förutsätts bli utformade för äldreboende.

Exploatören har begärt att få möjlighet till en något ändrad utformning av husen. Byggnadsnämndens planutskott har därför vid sitt sammanträde den 1 mars 1990, § 15, föreslagit att minsta avstånd mellan byggnader skall vara 8 meter mot tidigare föreslagna 11 meter (bestämmelsen "Minsta avstånd mellan byggnader i två våningar är 11 m" slopas).

Med sålunda föreslagen ändring, som stadsbyggnadskontoret skall delge berörda, föreslås byggnadsnämnden godkänna planförslaget och översända det till kommunfullmäktige för antagandeprövning enligt PBL 5:29.

Senast den 21 mars 1990 skall eventuella synpunkter på ändringen vara byggnadsnämnden tillhanda. Nämnden har därför vid sitt sammanträde den 15 mars bordlagt planärendet. Ny behandling kommer att ske den 22 mars.

Planeringsutskottet föreslår, under förutsättning av att byggnadsnämnden vid sitt sammanträde den 22 mars 1990 godkänner planförslaget, kommunstyrelsen föreslå

Justerandes sign

K.E. L.

Utdragsbestyrkande

f. Hedström

ÖVERLANTMÄTARINSTRUMENT

Blad

Älvshörs län

Ink 1990-09-26

Kommunfullmäktige

Dnr 1990-04-10 och 17

42

kommunfullmäktige att antaga byggnadsnämndens förslag till detaljplan för fastigheten Torp 1:251 med flera, Åkanten.

Ks § 81
1990-03-27

Vid kommunstyrelsens behandling av ärendet yrkar Gunnar Nordenstam avslag på planeringsutskottets förslag.

Kommunstyrelsen beslutar i enlighet med planeringsutskottets förslag i ärendet föreslå kommunfullmäktige besluta

att antaga byggnadsnämndens förslag till detaljplan för fastigheten Torp 1:251 med flera, Åkanten.

Kf § 62
1990-04-10 och 17

Det noteras att byggnadsnämnden vid sitt sammanträde den 22 mars 1990, § 157, beslutat

att ändra planförslaget beträffande trädfällningsförbudets giltighetstid till två år efter detaljplanens lagakraftvinnande, samt

att därefter översända planförslaget till kommunfullmäktige för antagandeprövning enligt PBL 5:29.

Vid kommunfullmäktiges behandling av ärendet yrkar Eva Stigsdotter-Källfelt, med instämmande av Per-Eric Simonsson, avslag på planförslaget medan Elsy Östrand yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Kommunfullmäktige beslutar i enlighet med kommunstyrelsens förslag

att antaga byggnadsnämndens förslag till detaljplan för fastigheten Torp 1:251 med flera, Åkanten.

LAGAKRAFTBEVIS

Sedan detta planbeslut överklagats har besvären återkallats. Länsstyrelsen har den 24 september 1990 avskrivit besvär-ärendet. Några andra överklaganden föreligger inte. Till följd härav har planbeslutet vunnit laga kraft den 24 september 1990.

Detta datum skall enligt 12 § plan- och byggförordningen v.g.v

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

"

antecknas på planhandlingarna.
Registratorn/87

undt
(pls)



1990 -11 -05

Diarium 882 126

1

ANTAGANDEHANDLING

Länsstyrelsen Älvsborgs län
Planenheten

Ink. 1990 -11- 30

DETALJPLAN FÖR TORP 1:251 M FL FASTIGHETER
ÅKANTEN, LERUM
LERUMS KOMMUN

Länsstyrelsen i Älvsborgs län

Lantmäteri

1990 -12- 03

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen består av plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser. Till planen hör karta och illustration i skala 1:1000, fastighetsförteckning, geoteknisk utredning, samrådsredogörelse, genomförandebeskrivning och denna planbeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra en bostadsbebyggelse som löser de geotekniska stabilitetsproblemen i området. Planområdet innehåller idag fyra enbostadshus med tomter och en slänt ned mot Sävån. Efter genomförande kommer det att innehålla knappt 40 lägenheter i flerbostadshus samt ett gångstråk i naturmark utmed ån.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Åtorp i Lerum mellan Adalavägen och Sävån. Det har en areal av ca 0,8 hektar. Bostadsfastigheterna inom området ägs av Rospilen AB. Övrig mark ägs av Lerums kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I Generalplan 80 är planområdet redovisat som centrum- och serviceområde. Det ingår i förslag till områdesplan för Lerums centrum och är där redovisat för bostadsändamål. Enligt bostadsförsörjningsprogrammet skall uppföras 15 normallägenheter och 20 speciallägenheter (äldreboende) inom området

Delar av planområdet ingår i Byggnadsplan för fastigheten Torp Nordgården 1:292 m fl, och är där redovisat för bostadsändamål med geotekniska restriktioner. För fastigheterna 1:251 och 1:253 gäller ej någon plan sedan avstyckningsplan LA 18

upphävts i samband med övergången till Plan- och Bygglagens regler. Beslut om upprättande av detaljplan har tagits i byggnadsnämnden 1989-03-16 § 131.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Huvuddelen av området utgörs av plan mark med uppvuxna äldre trädgårdar. Terrängen övergår i en brant slänt ner mot Sävån. Nivåskillnaden är ca 5 meter på en sträcka av 12 - 20 meter. Slänten är bevuxen med lövträd och buskar. Genom de avschaktningar som blir nödvändiga ur geoteknisk synpunkt försvinner en del träd. I släntens nedre del skall alla värdefulla lövträd bibehållas.

Befintliga träd i slänten mot Sävån har mätts in. Träd som skall bevaras har markerats på kartbilaga. Efter planens antagande erfordras marklov för trädfällning inom NATUR-område.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har utförts av Konsult-företaget GF. Jordlagren ned till ca 3 m består av silt eller sand. Därunder följer lager med organiskt innehåll, först någon meter med gyttjig silt, sedan gyttjig lera. Därunder följer halvfast lera till stort djup. Leran underlagras av friktionsjord som i sin tur vilar på berg. Utförda undersökningar visar att stabiliteten är oacceptabelt låg.

En förutsättning för byggnation är att stabiliteten mot ån förbättras till en acceptabel nivå. Stabilitetsförbättringar kan åstadkommas bl a genom avlastning av marken närmast släntkrönet.

Förstärkningsåtgärderna bör dimensioneras så att lägsta beräknade säkerhet enligt odränerad analys för farligaste glidyta uppgår till minst 1,5.

För grundläggning av föreslagna byggnader i lätt konstruktion med en suterrängvåning och två våningar ovan mark föreslås en kombination av avschaktning samt grundläggning på pålar med liten pålvolym. Slutlig lösning av grundläggning skall ske i nära samarbete mellan konstruktör och erfaren geotekniker.

I övrigt hänvisas till den geotekniska utredningen.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Finns ej.

Bostäder

Samtliga befintliga bostadshus inom området rivs. För nybyggnad medges en byggrätt av 2700 kvm BTA exklusive suterrängvåning. Enligt planillustrationen kan byggrätten inrymma knappt 40 lägenheter med tonvikt på mindre lägenheter. Bebyggelsen föreslås fördelad på 4 byggnadskroppar i två våningar, med avtrappningar i en våning, och suterrängvåning. En amåskallig utformning eftersträvas för att anpassa nybebyggelsen till Åtorpsområdets karaktär. Preliminär lägenhetsfördelning är 3 st 1 rok, 24 st 2 rok, 9 st 3 rok och 3 st 4 rok. Bostäder i markplanet förutsättes bli utformade för äldreboende.

Med hänsyn till områdets karaktär och helheten i miljön utmed Säveån är en omsorgsfull utformning av hus och mark mycket viktig.

Bebyggelsen avses förvaltas som hyresrätt, varvid kvartersmarken i planen bör utgöra endast en fastighet.

Service

Planområdets behov av skolor, daghem etc tillgodoses genom befintliga anläggningar. Planer på en dagcentral på andra sidan Säveån med gångbro över ån, gör området särskilt lämpat för äldreboende. Genom närheten till Lerums centrum är områdets behov av kommersiell service väl tillgodosett. I planen ges möjlighet att uppföra en kvarterslokal för de boende.

Tillgänglighet

Genom att byggnaderna 1-3 uppförs med hiss blir samtliga lägenheter tillgängliga för rörelsehindrade. I byggnad 4 blir 3 st lägenheter tillgängliga medan 3 lägenheter nås via en trappa. Gångvägar inom planområdet utföres tillgängliga för rörelsehindrade.

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsområde nr 4. Skyddsrum-planen anger ett nybyggnadsbehov av 120 platser för aktuell del av Åtorp.

Friytor

Två lekplatser för små barn föreslås anläggas centralt i området. Det ger ett maximalt gångavstånd av 25 m från husentré till lekplats.

Naturmiljö

Den karaktäristiska miljön skapas till stor del av lövträdsridån längs med ån. Det är angeläget att så många av dessa träd som möjligt lämnas kvar. Värdefulla träd skall skyddas under byggtiden.

Gator och trafik

Trafikföringen sker genom att trafiken förs via Ådalavägen och Lindvägen ut mot Frödings allé. Ådalavägen byggs om och stängs för biltrafik i sin norra del. För att ej all trafik skall belasta Frödingsvägen och Bokvägen föreslås att en parkeringsplats får utfart mot Ringvägen.

För kollektivtrafik finns hållplatser vid Göteborgsvägen och Häradsvägen på ett avstånd av 300-400 m.

Parkering

All parkering sker på tomtmark. För den föreslagna bebyggelsen har beräknats ett parkeringsbehov av 48 bilplatser som byggnorm och ytterligare 5 platser som planeringsnorm, dvs totalt 53 platser. Då bilplatserna förläggs nära huskropparna erfordras avgränsning av parkeringsområdet med plank eller motsvarande.

I samband med Ådalavägens ombyggnad förutsättes att parkering för fastigheten Torp 1:317, Daneborg, anordnas på kvartersmark.

Ådalavägen hålls öppen för genomfart med gång- cykel- och mopedtrafik. Utmed ån tillskapas ett gångstråk på allmän mark. Gångstråket ansluter till planerad gångbro över Sæveån. Bron bör byggas i anslutning till uppförandet av dagcentral.

Teknisk försörjning

I Ådalavägen ligger en huvudkulvert för spillvatten samt ledningar för dagvatten och renvatten. Ett område som motsvarar Ådalavägens nuvarande bredd har lagts in som skydd för ledningarna. För planområdet har upprättats en va-utredning av VBB. Av utredningen framgår bland annat att spillvatten förs till en pumpstation i söder, som ansluts till befintlig brunn i Ringvägen.

Området ligger utanför verksamhetsområdet för fjärrvärme. Planerad uppvärmningsform är vattenburen elvärme.

Genom kvartersmark inom planområdet går två mellanortskablar för rikstelenätet. I norra delen passerar de mark som får bebyggas enligt planen. Telekablar föreslås flyttade till angivet u-område.

Administrativa frågor

Huvudman för gator och allmänna platser är Lerums vägförening. Genomförandet av planen åvilar sålunda ej Lerums kommun.

Exploateringen bör av geotekniska och andra skäl genomföras samtidigt för hela området. En genomförandetid av 10 år bedöms vara tillräcklig.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ansvarig för planen inom Lerums kommun är planarkitekt Ingemar Hulthe. Konsult är Projektplanering AB genom arkitekt SAR Olof Olsson.

Lerum i december 1989, reviderad 1990-03-02 och 1990-03-29



Olof Olsson

Länsstyrelsen i Älvsborgs län
Lansmätare
1990 -12- 03
ANTAGANDEHANDLING

Länsstyrelsen Älvsborgs län
Planenheten
Ink. 1990 -11- 30

original
2/11
1
LERUMS KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret
1990 -11 -05
Diarienum 882 126

**DETALJPLAN FÖR TORP 1:251 M.F.L. FASTIGHETER
ÅKANTEN, LERUM, LERUMS KOMMUN**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1 HUVUDMAN

Enligt planbeskrivningen åvilar ej genomförandet Lerums kommun.

Huvudman för de till planen ingående och gränsande gator är Lerums vägförening.

Ansvarig

Lerums kommun

Anläggning

vatten och avloppsnät
elförsörjning
fjärrvärme

Lerums vägförening

gator och allmän platsmark

Fastighetsägarna

anläggning på kvartersmark

2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden startar vid planens antagande och går ut 1999-08-30.

3 TIDPLAN

Detaljplaneförslaget beräknas kunna godkännas av byggnadsnämnden under mars och antagas av kommunfullmäktige under april.

Exploatören avser att påbörja genomförandet under andra kvartalet 1990.

Planområdet finns med i bostadsförsörjningsprogrammet med igångsättning under 1990.

4 MARKÄGANDE

Detaljplanen omfattar till största delen privatägd mark.

Torp 1:251
Torp 1:252

Rospilen AB/Nils-Elis Johansson
- "-

Torp 1:253
Torp 1:291
Torp 1:292

Rospilen AB/Nils-Elis Johansson
- "-
Lerums kommun

5 AVTAL OM GENOMFÖRANDE

Avtal skall träffas mellan Lerums vägförening och fastighetsägaren till Torp 1:251 m fl om fastighetsägarens andel av vägombyggnad och upprustning. Exploateringsavtal skall samtidigt tecknas med Lerums kommun.

I avtal mellan fastighetsägaren och Televerket regleras omläggning av befintliga mellanortskablar.

6 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering för bildande av tomt för bostäder. Bildande av ledningsrätt för säkerställande av underjordiska ledningar för allmänt ändamål, VAD-ledningar. Bildande av ledningsrätt för säkerställande av underjordiska telekablar för allmänt ändamål.

Fastighetsplan bedöms ej erfordras för att säkerställa genomförandet av i detaljplanen förutsatta ledningsrätter. Fastighetsreglering för bildande av bostadstomt samt upplåtelse av ledningsrätt för befintliga va-ledningar genomförs, efter initiativ av sakägarna, av fastighetsbildningsmyndigheten vid Alingsås lantmäteridistrikt.

7 TEKNISK FÖRSÖRJNING M.M.

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

VA-anläggning:

VA-nätet är utbyggt i området så att anslutning kan erhållas till nybyggda fastigheter.

Fjärrvärme:

Anslutning skall ske till kommunens fjärrvärmeanläggning.

Skyddsrum:

Planområdet ingår i Skyddsrumsområde 4. Det råder brist på skyddsrumspplatser i området, en utbyggnad av skyddsrum beaktas i samband med varje bygglovsprövning i området.

Geotekniska förhållanden:

Jordlagren ned till ca 3 m består av silt eller sand. Därunder följer lager med organiskt innehåll, först någon meter med gyttjig silt och sedan gyttjig lera. Den gyttjiga lerans underkant ligger mellan 8 och 10 m under markytan. Därunder följer halvfast lera till stort djup. Totala mäktigheter har påvisats mellan 15 och 30 m. Leran

underlagras av friktionsjord som i sin tur vilar på berg. Utförda undersökningar visar att stabiliteten är oacceptabelt låg.

En förutsättning för byggnation är att stabiliteten mot ån förbättras till en acceptabel nivå.

Stabilitetsförbättrande åtgärder kommer att vidtas bl.a. genom avschaktning med ca 2 m, mellan byggnaderna och åbrinken.

Byggnaderna kommer att stabiliseras och grundläggas med pålning. Pålvolymen bestäms slutligt i nära samarbete mellan konstruktör och erfaren geotekniker.

I övrigt hänvisas till den av GF-Geoteknik utförda geotekniska utredningen, daterad 1990-01-10.

Gator:

Gatorna i området är i huvudsak utbyggda. Ombyggnad och upprustning av Ådalavägen samt förbättring av gator till området skall genomföras och regleras i avtal mellan Lerums vägförening, fastighetsägarna och Lerums kommun.

Natur:

NATUR-området i planen skall så långt det är möjligt bevaras intakt. Träden nedanför schaktgränsen, nivåkurva 26,4 och 25 skall bevaras. (Se kartbilaga med trädinmätning.)

Enligt exploateringsavtal utgår vite för de skyddade träd som skadas på grund av exploateringen.

Den gångstig som planeras genom NATUR-området skall stakas ut i samråd med Tekniska kontoret.

8 EKONOMI

Kostnader Lerums kommun:

Plankostnader	300.000 kr
Anläggning VA-serviser	30.000 kr
Fastighetsbildning, ledningsrätt och servitut	10.000 kr
Anläggning fjärrvärmeservis	195.000 kr
Anläggning gator (kommunal del)	
300.000 kr	
Anläggning transformator	
110.000 kr	

Kostnader enskilda:

Fastighetsbildning tomt	25.000 kr
Geotekniska förstärkningsåtgärder	ej beräknat
Markkostnad	- "
Gatukostnader	- "
VA-avgifter	400.000 kr
El-avgifter	90.000 kr
Fjärrvärme-avgifter	180.000 kr

Intäkter Lerums kommun:

Anslutn. avgifter VA enl. taxa	400.000 kr
Anslutn. avgifter El enl. taxa	90.000 kr
Anslutn. avgifter Fjärrvärme	180.000 kr

9 GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTSSVERKAN

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Exploateringschef Erik Sännek och ing. Jan-Erik Olsson, GF-Mark och Exploatering.

Lerum i december 1989, reviderad 1990-03-02 och 1990-03-29

Projektplanering planarkitekter AB



Karin Ylås, planingenjör