

1995-12-04
rev 1996-05-06

03. -05 -07

P 7/94

Utställningshandling = Antagandehandling

Detaljplan för fastigheten Hunstugan 1:119 m fl

Vattenfallsbyn

Lerums kommun, Älvsborgs län

Planen innebär även upphävande av äldre detaljplan

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Utställningshandling

Detaljplan för fastigheten Hunstugan 1:119 m fl

Vattenfallsbyn

Lerums kommun, Älvsborgs län

Planen innebär även upphävande av äldre detaljplan

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. INLEDNING

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

2. HUVUDMÄN

Kommunen är huvudman för allmänna platser, vilket även gäller inom angränsande detaljplan. Planens genomförande åvilar därför nedanstående parter:

Kommunen: lokalgata, allmänna va-ledningar

Fastighetsägaren: egen byggrätt, vägar, va-ledningar och grönområde inom kvartersmarken.

3. TIDPLAN

Planförslaget utställs under våren 1996. Därefter beräknas planförslaget kunna antas av kommunfullmäktige efter sommaren 1996.

4. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Bostadskvarteret utgör idag en registerfastighet som ägs av en bostadsrättsförening. Detaljplanen hindrar inte att bostadshusen avstyckas till enskilda fastigheter. I så fall krävs att gemensamhetsanläggningar bildas för gemensamma vägar, grönområden, va-ledningar etc.

Allmänplatsmarken inom detaljplaneområdet har förvärvats av kommunen, men fastighetsbildningen har ännu inte genomförts.

Befintliga telekablar har utlagts som u-område på kvartersmarken. Ledningarna säkerställs genom servitut eller ledningsrätt, i den mån detta inte redan finns.

5. ERSÄTTNINGSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö, varför särskilda bestämmelser till skydd för den befintliga bebyggelsen gäller enligt detaljplaneförslaget.

Lantmäteriet Fastighetsekonomi har på kommunens uppdrag utrett huruvida olika föreslagna bestämmelser kan ge rätt till ersättning för fastighetsägaren enligt Plan- och bygglagens regler. Av Lantmäteriets utlåtande 1994-12-08 framgår att de bestämmelser som föreslås i planförslaget är av karaktären varsamhetsbestämmelser som inte torde ge rätt till sådan ersättning. Avtal har träffats mellan kommunen och fastighetsägaren innebärande att fastighetsägaren godkänner bestämmelserna utan krav på ersättning.

6. VÄGAR, VA

Bostadshusen på fastigheten är anslutna till allmänna va-ledningar i tomtgräns. Ledningarna inom kvarteret är enskilda.

Väg till fastigheten är utbyggd.

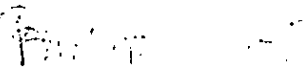
7. EKONOMI

Detaljplanen beräknas inte medföra några kostnader för kommunen förutom kostnader för upprättande av planen. Vid bygglovprövning hänförlig till den utökade bygglovplikten enligt detaljplanen avser kommunen inte att debitera bygglovavgift.

Kommunen har betalat planarbetet. Planavgift utgår därför vid bygglov enligt gällande taxa.

Lerum 1996-05-06

STADSBYGGNADSKONTORET


Barbro Ovrén



Detaljplan för fastigheten Hunstugan 1:119 m fl, Vattenfallsbyn, Lerums kommun, Älvsborgs län - Planen innebär även upphävande av äldre detaljplan

Planbeskrivning

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser

Planhandlingarna består i övrigt av:

- planbeskrivning (denna handling)
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse

Övriga handlingar i ärendet är

- fastighetsförteckning
- byggnadsminnesutredning, Älvsborgs Länsmuseum 1993
- utredning om ersättnings- och rättegångskostnader vid en eventuell bevarandeplan, Lantmäteriet 1994-12-08

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Vattenfallsbyn utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö. Planen syftar till att områdets nuvarande karaktär skall bibehållas och att inte några större förändringar skall komma till stånd. Detaljplanen reglerar bebyggelsemiljön så att de kulturhistoriska värdena säkerställs. Planen innebär även att detaljplan SB 9 upphävs.



PLANDATA

Planområdet är beläget ca 1 km nordöst om Stenkullens centrum och gränsar i söder till Stenkullenvägen, väg 5214. Området utgörs av bebyggelsen kring Hunstugans Hagväg och har en areal av ca 1,5 ha. Fastigheten Hunstugan 1:119 ägs av BRF Hunstugan och fastigheten Hunstugan 1:105 ägs av Vattenfall AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Översiktsplan 90 antagen 1991-10-01 redovisar området som område för oförändrad markanvändning där byggnadsminnesförklaring är under utredning.

DETALJPLANER

För området gäller del av detaljplaner fastställda 1953-03-31 (SB 9) och 1983-04-26 (LS 27).

ÖVRIGA STÄLLNINGSTAGANDEN

I kulturhistorisk översyn 1989 anges att området är ett värdefullt område där statlig byggnadsminnesförklaring bör diskuteras med länsantikvarien. I november 1990 ansökte kulturnämnden i Lerum om att fastigheten skulle förklaras som statligt byggnadsminne. Länsstyrelsen avslag 1994-01-10 ansökan om byggnadsminnesförklaring.

Länsmuseet redovisar områdets kulturhistoriska värden i Byggnadsminnesutredning 1993. Museet anser att tjänstebostäderna vid Stenkullen inte är unika men, mot bakgrund av att området är välbevarat och att husen är goda representanter för Vattenfalls bostadsbyggande, har husen och hela miljön ett bevarandevärde. Enligt länsmuseet är dock husen inte så synnerligen märkliga att en byggnadsminnesförklaring kan komma ifråga. Området föreslås av museet istället säkerställas såsom ett kommunalt byggnadsminne, genom detaljplaneläggning enligt PBL med lämpliga skyddsföreskrifter. Husen besitter ett sådant kulturhistoriskt värde att de bör omfattas av bestämmelserna i Plan- och bygglagen (PBL) 3:12.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL MILJÖ (B)

Bostadsområdet utgörs av tio små hus, som grupperar sig kring en vägslinga. Genom området löper en låg stenmur och centralt i området ligger en lekplats. Till varje hus hör en trädgård. Små häckar ramar in trädgårdarna, som innehåller en del äldre trädgårdsväxter, buskar och uppvuxna träd. Hela området ger ett lummigt och uppvuxet intryck.

Husen består av två sammanbyggda volymer. Den större innehåller själva bostaden och den mindre förvaringsutrymmen. På åtta av husen ligger den mindre huskroppen snett förskjuten bakåt i förhållande till själva bostadsdelen. På två ligger den mitt på gaveln. De två sistnämnda husen har bislag med spjälor på sidorna vid entrén. Övriga hus har små verandor. I anslutning till området ligger ett rödmålat övernattningshus.

Husen är klädda med stående spontad panel och målade i ljusa gula, grå och beige nyanser. Fönsteromfattningarna och tvåluftsfönstren är genomgående vitmålade. Husen har flacka sadeltak täckta med tvåkupigt lertegel.

De tio husen uppfördes av Vattenfall som bostäder åt driftspersonalen på den då anlagda transformatorstationen. Åtta av husen är uppförda 1954 och två är uppförda 1966. Området minner om den intensiva utbyggnadsperiod som Vattenfall hade under 1950-talet. Husen är goda exempel på de tjänstebostäder Vattenfall uppförde under 1950- och 60-talen och de representerar den nya idé med flyttbara skivhus som verket lanserade kring 1950, efter amerikansk modell. Husen är små och enkelt utformade i en för tiden karakteristisk stil. Tidstypiska detaljer är bl a den släta panelen, tvåluftsfönstren och de i sidled förskjutna tillbyggnaderna för förvaring. Hela området är mycket enhetligt och helt präglad av sin funktion som tjänstebostäder och att det hela förvaltats av en och samma fastighetsägare. Husen har genomgått få förändringar genom åren.

Området utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö, i enlighet med PBL 3:12. Planen syftar till att några större förändringar inte skall komma till stånd utan att områdets nuvarande karaktär skall bibehållas. Karaktären kännetecknas bl a av att området har en mycket enhetlig utformning.

Befintliga huvudbyggnader får inte rivas eller flyttas. Exteriören hos byggnaderna är känslig och proportionerna är lätta att förstöra. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Av stor vikt för området är att den enhetliga karaktären bibehålls. Huvudbyggnadernas exte-



riör skall underhållas så att dess särart bevaras. Vid ombyggnad och underhåll av fasader, fönster eller andra byggnadsdetaljer skall användas sådant material, färg och utseende som överensstämmer med originalutförandet. Vid om- och tillbyggnad får nya fönster eller andra byggnadsdetaljer tillföras endast i ett utförande som är typiskt för byggnadens byggnadsstil och byggnadssätt. Stor varsamhet bör iaktas vid förändringar i planlösningarna. Ändring i planlösningen får inte inverka på fasadernas karaktär. Vid utvändig tilläggsisolering skall fönster flyttas ut och placeras i liv med fasaden. Vid tilläggsisolering med mer än 5 cm skall även takfoten byggas ut så att byggnadens karaktär bibehålls.

Nio av de tio husen får förlängas med 1,2 m så att de erhåller samma storlek som "driftverkmästarbostaden". Tak, takfot, panel samt övriga detaljer skall vid en tillbyggnad utformas lika befintligt. Tillbyggnaden skall utformas så att byggnaden i sin helhet får samma karaktär som driftverkmästarbostaden. Fönster skall placeras lika av.

Skyddade uteplatser i anslutning till bostadshusen skall ges ett sådant utförande att byggnadens karaktär inte förvanskas. Skärmtak, större murar och plank bör undvikas.

Komplementbyggnader skall placeras och utformas med hänsyn till områdets karaktär. Fasader skall utgöras av slät, spontad träpanel och målas i ljusa färger i enlighet med huvudbyggnadernas färgsättning. Högst två komplementbyggnader, med en sammanlagd byggnadsarea av 10 m² byggnadsarea får uppföras per bostadslägenhet, PBL 8:4, utan bygglov. Med hänsyn till områdets karaktär bör komplementbyggnader inte placeras inom förgårdsmarken mot gatan genom området. Den öppna ytan söder om stenmuren bör även hållas fri från byggnader.

För att i förväg kunna pröva om önskade förändringar är förenliga med planens syfte har bygglovplikten utökats. Bygglov krävs även för omfärgning av byggnader och för underhåll av byggnadernas yttre. Bygglovavgift avses inte tas ut för åtgärder som omfattas av den utökade bygglovplikten.

Befintlig gemensam lekplats har betecknats "lek" på plankartan. Inom lekplatsen får erforderliga lekredskap uppföras.

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



FORNLÄMNINGAR

Några kända fornlämningar finns inte inom området.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

I Stenkullens centrum finns livsmedelsbutik, post, skola m fl serviceinrättningar.

TRAFIK

Området trafikmatas från Stenkullenvägen via Plåtvägen. Del av Hunstugans Hagväg är gemensam tillfart till villabebyggelsen inom planområdet samt Vattenfalls anläggning norr om planområdet. Denna del redovisas som gemensamhetsanläggning. Del av vägen är i gällande detaljplan (LS 27) redovisad som allmän platsmark. Denna markanvändning bibehålls men avgränsningen av den allmänna vägmarken har justerats något med hänsyn till befintliga förhållanden. Den del av Hunstugans Hagväg som ligger inom kvarteret för bostadsbebyggelse redovisas som kvartersmark.

Parallellt med Stenkullenvägen löper en gång- och cykelbana mot Stenkullens centrum.

Parkering sker på kvartersmark. De boende inom området har för närvarande möjlighet att hyra garageplatser av Vattenfall ca 50 m nordväst om planområdet. Med hänsyn till områdets särart medges inte uppförande av garage eller carport inom kvarteret. Dessa skulle starkt bryta mot den karaktär som området har.

STÖRNINGAR

Planområdet gränsar till Västra Stambanan. På järnvägen passerar dagligen omkring 150 tåg. Dessa utgörs av pendeltåg, resandetåg och godståg. Merparten av godstågen passerar kvälls- och nattetid.

Bullret från tågtrafik på Västra Stambanan har bestämts med mätningar i utredning för Stationsområdet i Floda (GF 1990-05-21). Av utredningen framgår att på ett avstånd av ca 20 m är ekvivalent ljudnivå över dygn inomhus i första våningen med standardfönster 40 dBA och på ett avstånd av ca 50 m 35 dBA. Maximal ljudnivå inomhus är ca 56 dBA resp 46 dBA på ett avstånd av ca 20 m resp ca 50 m. Villoma i områdets södra del ligger på ett avstånd av ca 45 m från järnvägen.



Naturvårdsverkets utredning "Förslag till långsiktiga miljö kvalitetsmål, riktvärden, för spårburen trafik", 1995-02-28, föreslår att följande riktvärden för bostäder skall gälla för god miljö kvalitet för buller från järnvägs- och spårvägstrafik:

Inomhus

30 dBA L_{eq} per dygn

45 dBA L_{max} (avser utrymme för sömn och vila, i första hand under tiden 22.00-06.00)

Utomhus

55 dBA L_{eq} per dygn

70 dBA L_{max}
(avser uteplats)

60 dBA L_{eq} per dygn
(avser bostadsområdet i övrigt)

Om fastighetsägarna så önskar, medges utbyte till fönster med högre ljudisoleringsförmåga. Fönstren skall vara av sådant utförande att byggnadernas fasader inte förvanskas och så att byggnadernas karaktär bibehålls.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp samt el är utbyggt i området. Läge för befintlig teleledning säkerställs med u-område.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Bygglovplikten har utökats. Bygglovavgift avses inte tas ut för åtgärder som omfattas av den utökad bygglovplikten.

RÄTTsverkan

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

STADSBYGGNADSKONTORET

Ingemar Hulthe
Ingemar Hulthe

Gunnar Håkansson
Gunnar Håkansson