



Detaljplan för fastigheten Gamlebo 2:93 m fl, område vid Slätthultsvägen,
i Lerums kommun

Planbeskrivning

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:	Plankarta med planbestämmelser
Till detaljplanen hör:	Planbeskrivning inkl illustrationskarta (=denna handling) Genomförandebeskrivning Grundkarta Fastighetsförteckning
Övriga handlingar till detaljplanen:	Planprogram Naturutredning "Bedömning av naturvärden" Utredning "Anvisningar för planarbetet" omfattande - VA-utredning - Geoteknisk utredning - Trafikutredning - Trafikbullerutredning - Utredning om uppfyllelse av miljökvalitetsnormer

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Enligt ett program för detaljplanen skall nylokalisering av två bostadshus på fastigheten Gamlebo 2:93 prövas med hänsyn till enskilda och allmänna intressen. Områdets karaktär av gles och lantlig bebyggelse skall bevaras.



PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Området ligger vid allmän väg, Slätthultsvägen, och omfattar en del av denna. Motorvägen E 20 ligger på ca 100 m avstånd norr om planområdet.

AREAL

Planområdet omfattar 2,7 hektar mark.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Området utgörs av privatägd mark. Väg 5208, Slätthultsvägen, ligger delvis på samfällid mark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Detaljplanen överensstämmer med den gällande översiktsplanen, ÖP 90, samt med en fördjupning av översiktsplanen för delen Slätthultsområdet. Enligt översiktsplanen skall lokalisering av ny bebyggelse inom en del av Slätthultsområdet ske genom prövning i detaljplan. Hur detaljplanen för fastigheten Gamlebo 2:93 ligger i förhållande till fördjupningens rekommendationer visas på bild 1, sidan 3.

DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH FÖRORDNANDEN

Inga detaljplaner eller områdesbestämmelser gäller för planområdet. Vid Slätthultsvägen gäller förordnanden enligt väglagen. Inom 12 meters avstånd från vägområdet får byggnad inte uppföras. När en detaljplan vunnit laga kraft gäller i stället planens bestämmelser.

PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET

Ett program för en detaljplan har godkänts av kommunstyrelsens plandelegation 1997-01-29. Detaljplanen överensstämmer med programmet utom i två avseenden. Detaljplanen har givits en snävare avgränsning än vad programmet anger och miljökonsekvenserna har förts in i planbeskrivningen. Den snävare avgränsningen av planen motiveras av att inga önskemål har framförts om ändringar i bebyggelsen för de närmast utanför liggande fastigheterna. Bevarandointressen av sådant slag som bör regleras med planbestämmelser är heller



inte kända. När det gäller miljökonsekvensbeskrivningen, har det inte längre bedömts motiverat att redovisa den separat. Miljökonsekvenserna beskrivs istället i ett avslutande kapitel, sidan 7.

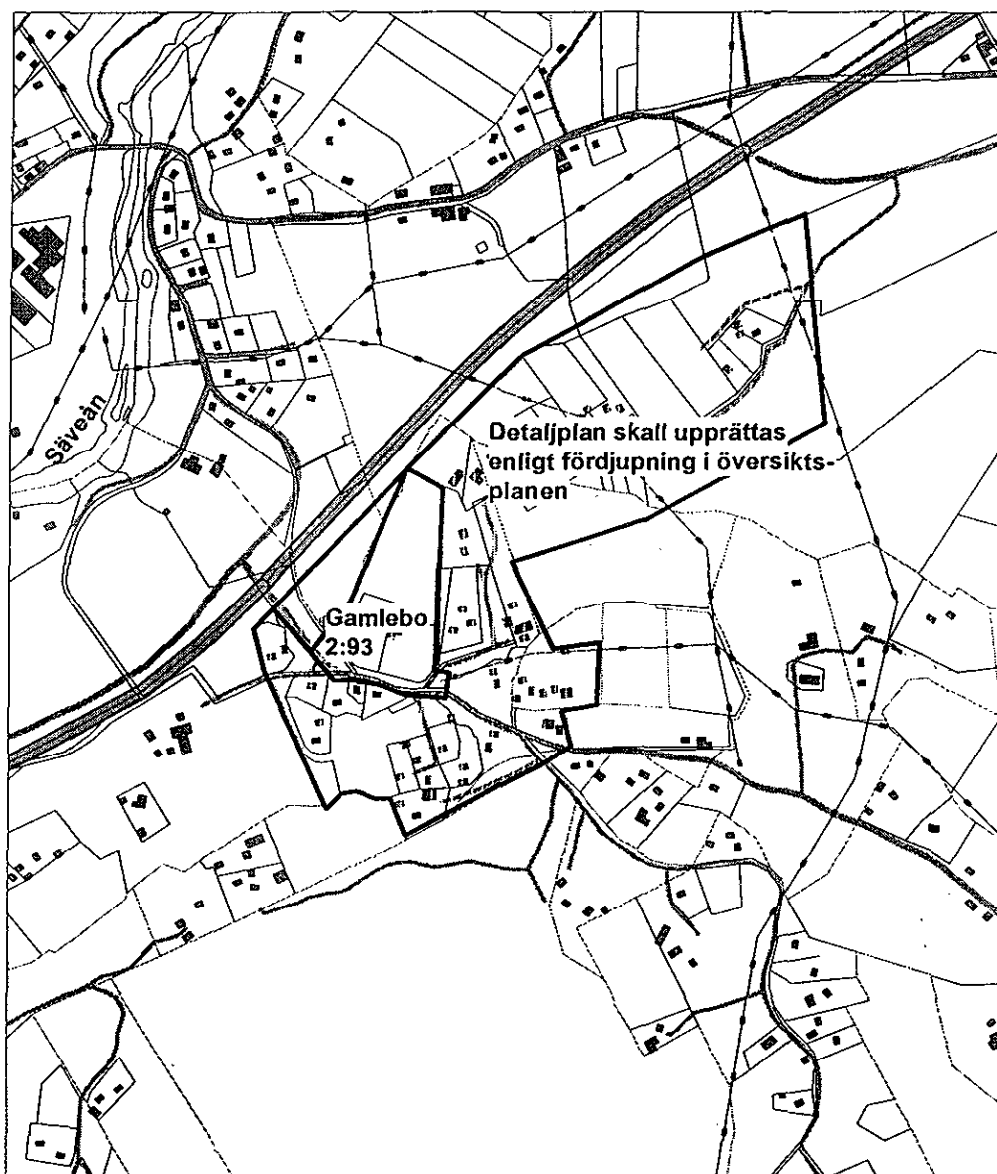


Bild 1: Planområdets läge



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Av naturutredningen framgår bl a att planområdet utgörs av tomtmark på tre fastigheter, vägmark samt naturmark på fastigheten Gamlebo 2:93. Området sluttar mot nordväst, väst och söder. Det finns en förhållandevis ung lövskog på fastigheten Gamlebo 2:93, som tidigare använts som betesmark. Lövskogen domineras av ek men har bitvis ett ganska stort inslag av björk, sälg, asp, klibbal och hägg. Enstaka tall förekommer. Träden är klena till måttligt grova. Marken är förhållandevis näringsfattig.

I södra delen av planområdet finns en mindre bäck omgiven av klibbal, hägg, gran och björk. Det finns en tämligen riklig förekomst av näckmossa vid bäcken.

En bestämmelse om bevarande av naturen på mark som skall användas gemensamt har införts i detaljplanen. Avsikten är att en skogsliknande karaktär bibehålls eller utvecklas i det gemensamma området betecknat g₁. Bestämmelsen avser ett huvudsakligt bevarande och avser inte de ytor som behövs för vägar och avloppsanläggningar.

Geotekniska förhållanden

Inom planområdet är markytan starkt kuperad. Höjdskillnaderna inom området uppgår till närmare 30 meter där de lägsta delarna finns i sydväst vid Slätthultsvägen. Inom området är jordlagrens mäktighet små och fasta och utgörs främst av morän under ett tunt lager mulljord ovan berg. Moränen innehåller sten och block. Berget går på flera ställen fram i dagen. Två borrhål visar att jordlagren består av mullhaltig, sandig, siltig grusavlagring. Jordlagren bedöms föga sättningskänsliga. Stabilitetsförhållandena bedöms som tillfredsställande.

Ur geotekniskt perspektiv kan hela planområdet exploateras. Byggnader rekommenderas bli grundlagda på fyllning av packad friktionsjord. Om berg påträffas skall undersprängning av berggrund göras med minst 0,5 meter. Grundläggning kan utföras som platta på mark eller som s k torpargrund.

Planområdet klassificeras som normalradonmark. Bostadshus uppförs med radon-skyddande utförande, om inte en detaljerad utredning visar att det är inte behövs.



Fornlämningar och byggnadsminnen

En fast fornlämning, en gränssten (nr 36), finns i närheten av planområdet. Inga byggnadsminnen finns. Fornlämningen påverkas inte av byggrätterna.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder och arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns tre bostadshus. Angränsande till planområdet finns ytterligare bostadshus. Enda arbetsplatsen i områdets närhet är jordbruk.

Detaljplanen ger byggrätt för ytterligare två bostadshus. Tillkomsten av två bostadshus inom området bedöms inte påverka förutsättningarna för att bedriva pågående jordbruk. Jordbrukets närhet till de befintliga bostäderna innebär redan som det är att ingen avsevärd förändring som kan vara till nackdel för boendemiljön bör äga rum i det pågående jordbruket. Det är inte känt att nuvarande omfattning på jordbruket medför några påtagliga nackdelar för de boende i och omkring planområdet. De nya bostäderna bedöms kunna bli godtagbara med hänsyn till jordbruket.

Områdets lantliga karaktär bör bevaras. Husen bör byggas enligt äldre lokal, småskalig byggnadstradition, gärna med inredningsbar vind och med förhöjt väggliv. Fasaderna bör utföras med stående träpanel. Bestämmelse om husens anpassning till den lokala äldre byggnadstraditionen införs i detaljplanen.

Offentlig och kommersiell service

Närmaste områden med handel, arbetsplatser och offentlig service finns i Stenkullen samt i Lerums centrum.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse har noterats inom planområdet.

FRIYTOR

Lek, rekreation och naturmiljö

Utrymmen för lek och rekreation finns i första hand på de väl tilltagna tomterna i området samt på föreslagen gemensamhetsanläggning. Mer allmänt tillgänglig natur finns i grannskapet. Iordningställda idrottsplatser m m finns i Stenkullen.



GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Slätthultsvägen utgör tillfartsväg för planområdet och försörjer ett vidsträckt men glest bebyggt område. Vägens standard måste betraktas som låg också med hänsyn till den ringa trafik som förekommer på vägen. Hastighetsbegränsningen på vägen är 50 km/h. I planområdet finns tomtutfarter som normalt bara bör finnas på gator med lokal trafik men här finns också en viss trafik från den spridda bebyggelsen, som borde innebära att vägen klassificeras som huvudgata (trafik mellan områden). Planförslaget bestämmer dock vägen som lokalgata, med viss trafik mellan områden. Detaljplanen ger utrymme för hastighetsdämpande åtgärder, om sådana i framtiden skulle behövas. Gång- och cykelvägar finns inte. Detaljplanen möjliggör, men föreskriver inte, att en trottoar eller en gång- och cykelväg byggs ut. För att förbättra sikten längs vägen föreskrivs att ett område närmast Slätthultsvägen schaktas ur för att åstadkomma fri sikt. Inom ett avstånd av 2,5 meter från vägen skall markens nivå sänkas till 0,5 meter eller lägre över vägens nivå.

På gemensamhetsanläggning inom kvartersmark på fastigheten Gamlebo 2:93 ges utrymme för en ny lokalväg till två nya bostadshus. Vägen betjänar på en del av sträckan också fastigheten Gamlebo 1:39. För att minska störningar för denna fastighet föreslås att den gemensamma vägen läggs på något avstånd från bostadshuset och från nuvarande fastighetsgräns och så att tomtmark kan regleras över till fastigheten.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av en busslinje, 538, med mindre än ett tiotal turer per dag.

Parkering, angöring och utfart

Parkering skall ske på tomtmark. Tomtutfarter till Slätthultsvägen får behållas men nya medges inte.

STÖRNINGAR

Motorvägen E.20 medför utsläpp av skadliga ämnen och buller. Med hänsyn till utsläppen medges inga nya bostadshus närmare motorvägen än 100 meter. För de två nya bostadshusen bedöms trafikbullersituationen bli godtagbar enligt utredningen "Anvisningar för planarbetet".



TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Gemensamhetsanläggningar för vatten, avlopp, väg och grönområde föreslås för de bägge nya bostadshusen inom planområdet. Avloppsanläggningens läge, kostnad och utförande framgår av utredningen "Anvisningar för planarbetet". Anläggningen bör utföras med avrundade, naturligt mjuka former för att bli så omärkbar som möjligt.

Värme

Lokal uppvärmning förutsätts. Uppvärmning med förnyelsebara bränslen bör väljas.

El

Strömförsörjning för hushållsel finns. El bör inte användas för uppvärmningsändamål, eftersom den relativt glesa bebyggelsen ger förutsättningar för eldningsmed förnyelsebara bränslen.

MILJÖKONSEKVENSER

Naturresurser

Inga naturresurser tas i anspråk enligt hushållningsbestämmelserna i miljöbalken.

Påverkan enligt miljökvalitetsnormerna

Bebyggelsen ligger nära en busslinje, som dock har gles turtäthet. En viss ökning av biltrafiken, om än mycket marginell, kan bli följden av planens genomförande. Utsläpp av skadliga ämnen till luften ökar marginellt. Inga halter i Lerums kommun ligger nära gränsvärdena enligt miljökvalitetsnormerna och gränsvärdena kommer därför inte att överskridas. För vissa delar i Göteborg överskrids dock tillåtna värden vissa tider på året, varför varje teoretiskt möjlig ökning av trafiken bör undvikas. Den ytterst lilla ökning av trafikutsläppen, som bebyggelsen inom ramen för översiktsplanens rekommendationer för Slätthult medför, bör dock tillåtas, eftersom den kompenseras av generella åtgärder i kommunen och regionen till förmån för kollektivtrafiken.

Kortfattad miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Ingen särskild MKB upprättas eftersom miljökonsekvenserna av ny bebyggelse enligt detaljplanen och företagna utredningar har bedömts bli små eller måttliga.



Tillåten bebyggelse innebär att en del av en ung lövskog hamnar på tomtmark. Inga betydelsefulla delar av ekskogen bedöms skadas. Inte heller nya vägar eller vatten- och avloppsanläggningar för den tillkommande bebyggelsen bedöms medföra någon påtaglig skada på naturen. Kvarvarande lövskog på Gamlebo 2:93 avses skyddas med en varsamhetsbestämmelse. Ett fornminne ligger strax utanför planområdet men torde inte komma att beröras av plangenomförandet. Sikten längs Slätthultsvägen skall enligt en planbestämmelse förbättras för att öka trafiksäkerheten. Planerade hus är exponerade för trafikbuller från motorvägen, men kommer att få godtagbara bullemnivåer, d v s under rekommenderade gränsvärden, enligt utförda beräkningar. Inte heller befintlig bebyggelse, som ligger på motsvarande avstånd från motorvägen, torde utsättas för bullernivåer över rekommenderade gränsvärden.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Genomförandetiden är satt till 15 år. Lättnader i bygglovhanteringen föreslås. Utan bygglov får uppföras komplementbyggnader samt mindre tillbyggnader. Dock skall de anpassas till planbestämmelsens krav på en god utformning.

RÄTTsverkan

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

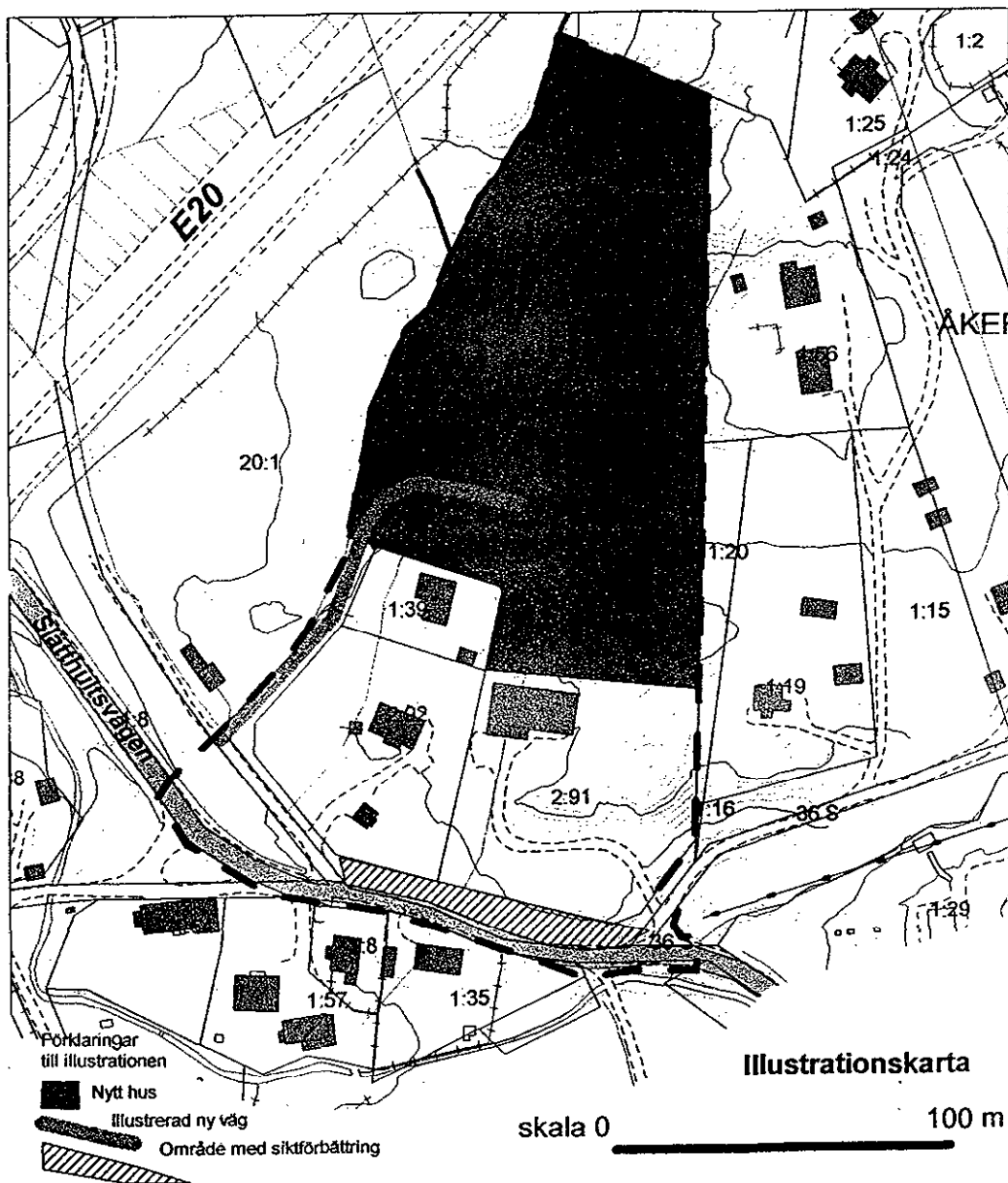


Bild 2: Illustrationskarta

STADSBYGGNADSKONTORET

Ingemar Hulthe
Ingemar Hulthe



Barbro Ovrén
Markchef

P3/96

Detaljplan för fastigheten Gamlebo 2:93 m fl, område vid Slätthultsvägen,
Lerums kommun, Västra Götalands län

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 inte huvudman för allmänna platser, Slätthultsvägen är allmän väg med kommunen som väghållare.

Fastighetsägarna är ansvariga för utbyggnad av gemensam väg och va inom planområdet samt egen byggrätt.

3. TIDPLAN

Detaljplanen handläggs enligt reglerna om enkelt planförfarande. Planförslaget sänds ut för samråd under feb – mars 2000. Efter behandling av inkomna synpunkter, och efter att avtal träffats enligt punkt 5 nedan, beräknas planen kunna antas av byggnadsnämnden före sommaren.

Byggnation på tomterna kan ske så snart antagandebeslutet vunnit laga kraft, väg och va-anläggningar byggts ut och erforderlig fastighetsbildning skett.

Genomförandetiden för det område planen omfattar är 15 år från den dag beslutet att anta ändringen har vunnit laga kraft. Byggnation på tomterna är inte omedelbart aktuell och den långa genomförandetiden ger därför en rimlig tid för fastighetsägarna att genomföra planen och bebygga sina tomter.



4. FASTIGHETSBILDNING

Detaljplaneändringen ger förutsättningar för nedanstående marköverföringar:

- Gamlebo 2:93 till Gamlebo 1:39: utökning av tomtmark, ca 550 m²
- Gamlebo 2:93 till lämplig kommunägd fastighet: överföring av allmänplatsmarken inom planområdet

Fastighetsbildningarna kan komma till stånd efter avtal mellan berörda fastighetsägare.

Gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen bildas för följande ändamål:

- gemensamma utfartsvägen med de två nya byggrätterna på Gamlebo 2:93, Gamlebo 1:39 och Gamlebo 2:92 som deltagande fastigheter
- gemensam mark för odling och va-anläggning med de två nya byggrätterna på Gamlebo 2:93 som deltagande fastigheter

5. GENOMFÖRANDE

Detaljplanen ger möjlighet till nybyggnad av två småhus på fastigheten Gamlebo 2:93. Innan detaljplanen antas skall avtal träffas mellan kommunen och ägaren till Gamlebo 2:93 om dels överföring av allmänplatsmarken inom planområdet till kommunen, dels kravet att fastighetsägaren utför siktröjning.

Gemensam va-anläggning och gemensam utfartsväg byggs ut av ägaren till de nya byggrätterna inom Gamlebo 2:93.

Överenskommelse om andelstal för deltagande i gemensamhetsanläggning för utfartsväg träffas mellan ägarna till Gamlebo 2:93, 1:39 och 2:92; alternativt bestäms andelstalen vid lantmäteriförrättning.

Avtal om överföring av mark från Gamlebo 2:93 till Gamlebo 1:39 träffas mellan fastighetsägarna.

6. VÄGAR, VA

Kommunen är väghållare för Slätthultsvägen som är allmän väg. Sedan siktröjning utförts av ägaren till Gamlebo 2:93 innan bygglov beviljas för nya byggrätter svarar kommunen som väghållare för fortsatt underhåll av siktlinjen.

Gemensam anläggning för va anläggs av berörda fastighetsägare efter godkännande från Miljö- och hälsoskyddskontoret



7. EKONOMI

Utbyggnad av väg och va bekostas av fastighetsägarna.

Ägaren till Gamlebo 2:93 betalar genom avtal kostnaderna för upprättande av detaljplanen. Planavgift skall därför inte tas ut vid bygglov.

8. GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTSSVERKAN

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten är att den skall vara vägledande för genomförandet av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORET

Barbro Ovrén
Markchef