



Handläggande arkitekt Bo Aronsson

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

2000-05-02

VÄNERSBORG

Detaljplan för del av fastigheten Hallegården 1:53 m fl

Bostäder utmed Stamsjövägen

Lerums kommun, Västra Götalands län

Planbeskrivning

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser

Planhandlingarna består i övrigt av:

- planbeskrivning (denna handling)
- genomförandebeskrivning
- illustrationskarta i skala 1:1000

Övriga handlingar i ärendet är:

- utställningsutlåtande, 1998-04-15
- samrådsredogörelse rörande detaljplan, 1998-02-18
- planprogram, 1997-02-12, rev 1997-02-27
- samrådsredogörelse rörande planprogram, 1997-04-15, kompl 1997-04-29 samt tillägg, 1997-05-13
- fastighetsförteckning
- miljökonsekvensbeskrivning, GF Miljö & Natur, 1996-08-13, rev 1997-02-27
- miljökonsekvensbeskrivning, tilläggs-PM, GF Miljö & Natur, 1998-02-09
- VA-utredning, GF Teknisk försörjning, 1997-11-03, rev 1998-02-09
- geoteknisk utredning, VBB, 1989-06-29

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att bereda mark för uppförandet av bostäder intill och väster om Stamsjövägens södra del. Dessa fördelas på 13 villor utmed Brännåsvägen (varav en är befintlig) samt 14 gruppbyggda småhus intill Stamsjövägens södra del.



I syftet med planen ingår även att säkerställa att naturvärden i och intill planområdet inte går förlorade. Exploateringen sker i utkanten av det värdefulla naturområdet Alebäcken-Brännås. Planen har utformats så att direkta ingrepp i områden med höga naturvärden i allt väsentligt kan undvikas. Vidare så att tillkommande bebyggelse utformas med hänsyn till naturvärdena.

Av vikt är också att genom planen säkerställa att allmänheten får en fortsatt god tillgänglighet till friluftsområdet vid Lilla Stamsjön.

I planen säkerställs ett läge för en avstängning av Stamsjövägen i höjd med gångvägen till/från Ljungbackenvägen.

PLANDATA

Planområdet är beläget i södra Lerum, c:a 500 m nordväst om Lilla Stamsjön. I norr och öster innefattar området Stamsjövägen. I söder och väster gränsar området till naturområdet kring Lilla Stamsjön och Alebäcken.

Areal

Planområdet omfattar c:a 2,9 ha, varav ca 2,1 ha utgör kvartersmark och ca 0,8 ha allmän plats (gata resp naturmark).

Ägoförhållanden

Fastigheterna Hallegården 1:23, 1:48, 1:53, 1:97 och 17:1 ägs av Lerums kommun. Marken utmed Stamsjövägen ägs av KB Brännås i Lerum (Flodéns Fastighets AB). Övriga fastigheter är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I kommunens översiktsplan 1990 redovisas planområdet som en del av ett utbyggnadsområde för bostäder och service, etapp 1.

DETALJPLANER

Berörda delar av Stamsjövägen ingår i detaljplan (byggnadsplan) för del av Lerums stationssamhälle (LB 22) fastställd 1964-08-12. I övrigt saknas detaljplan.



PROGRAM OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

Ett godkänt planprogram

Kommunstyrelsen beslutade 1997-09-02 att godkänna programmet "Bostäder utmed Stamsjövägen, förslag till program för detaljplanering" (GF 97-02-12, rev 97-04-29). Förslaget innehåller ett 30-tal bostäder. En MKB har upprättats till planprogrammet.

Tidigare planarbete

Detaljplanearbetet för området har pågått sedan slutet av 80-talet. Ett planförslag, daterat 1992-10-22, har tidigare ställts ut. Förslaget innehöll 140 bostäder, fördelade på villor och flerbostadshus. Byggnadsnämnden beslutade 1993-02-10 att inte godkänna förslaget. Planförslaget fördes dock fram till antagandeprövning i kommunfullmäktige 1995-04-11. Planen antogs inte på grund av befarat jäv. Ärendet återfördes till kommunstyrelsen och byggnadsnämnden med en uttalad inriktning att detaljpaneläggningen skulle fullföljas och att förnyad formell prövning skulle ske.

Ärendet behandlades herefter i kommunstyrelsen 1995-06-06, där man noterade att ett bostadsbyggande i Brännås finns redovisat i kommunens planeringsunderlag för åren 1996-98, med 20 lägenheter 1998 och 50 lägenheter efter 1998. I beslutet konstaterades att enighet råder kring att planavgränsningen och bebyggelsens omfattning skall prövas och fastställas i det fortsatta planarbetet. Vidare framgår att särskild hänsyn skall tas till såväl miljömässiga som tekniska frågor. Grunden för utbyggnaden skall, enligt beslutet, utgöras av området utmed Stamsjövägen. Området utmed Brännåsvägen skall studeras närmare för att finna om det i någon del är lämpligt att bebygga.

Uti från givna förutsättningar upprättades 1995-10-12 en programskiss med 41-43 bostäder. Genom det reducerade antalet byggrätter och genom större hänsynstagande till topografi och markens egenskaper gavs området en ny karaktär. Med stöd av kommunstyrelsens beslut 1995-11-01 genomfördes herefter informella samråd med berörda sakägare. De synpunkter som framfördes från fastighetsägare i området avsåg främst eventuell expolatering i höjd med Odenius väg. Även trafikmatningen ifrågasattes och önskemål framfördes om en avstängning av Stamsjövägen i höjd med Odenius väg. Flodéns Byggnads AB framförde synpunkter på att ytterligare delar av angränsande områden borde tas i anspråk för exploatering. Bland annat föreslogs att delar av området utmed Brännåsvägen skulle nyttjas för villabebyggelse.

Efter ett ägarbyte av markområdet intill Odenius väg ändrades förutsättningarna väsentligt, genom att de nya ägarna inte har för avsikt att exploatera området.



Med stöd av under samrådet inkomna synpunkter bearbetades den ursprungliga programskissen och kom att innehålla 30-31 bostäder. Planområdet minskades i norr samtidigt som ett område utmed Brännåsvägen lades till. Kommunstyrelsen beslutade 1996-06-19 att denna skiss skulle utgöra grunden för det fortsatta programarbetet.

Härefter sammanställdes ett bearbetat planprogram, daterat 1997-02-12. Kommunstyrelsens plandlegation beslutade 1997-02-26 om att genomföra ett formellt plansamråd. Detta genomfördes i mars-april. Inkomna synpunkter sammanställdes i en samrådsredogörelse, daterad 1997-04-15, kompletterad 1997-04-29, samt i ett tillägg daterad 1997-05-13. Härefter har kommunstyrelsen beslutat godkänna programmet som underlag för det fortsatta planarbetet (se ovan).

Ett förslag till detaljplan upprättades 1997-11-03 och var under tiden 1997-12-01 -- 1998-01-26 föremål för samråd enligt PBL 5:20. I samrådsförslaget hade antalet bostäder reducerats ytterligare efter en framställan från Flodéns Byggnads AB om att få bygga grupphus för eget ägande i stället för tidigare redovisade mindre flerbostadshus. Vid samrådet framförda synpunkter har sammanställts i en samrådsredogörelse daterad 1998-02-09. Dessa synpunkter har legat till grund för bearbetningen av det nu upprättade planförslaget.

Parallellt med programarbetet har förhandlingar förts avseende ett markbytesavtal mellan kommunen och exploatören, Flodéns Byggnads AB. Slutligt avtal har ännu inte tecknats.

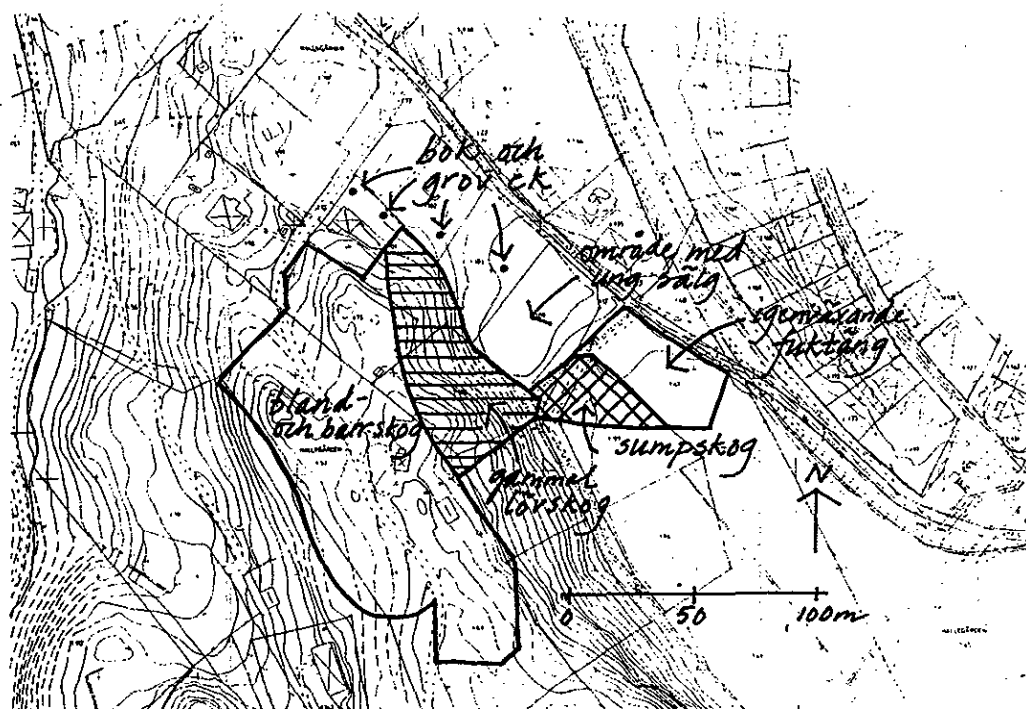
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VEGETATION

Naturvärden

En landskapsinventering (VBB 1989-09-07) och en naturvärdesbedömning (Naturcentrum maj 1991) finns för området. Även den till planprogrammet upprättade miljökonsekvensbeskrivningen (GF 1996-08-13, rev 1997-02-27) beskriver områdets naturvärden.

Planområdet innehåller stora naturvärden. I området sydväst om Stamsjövägen, finns flera stora ekar och bokar, varav en större ek och en bok har fått skydd genom planbestämmelserna (n_2 - trädfällningsförbud). I detta område finns även ett antal yngre träd som kan bidra till att ge området framtida miljövärden om de tas tillvara vid den närmare placeringen av bebyggelsen.



Längre söderut, utmed Stamsjövägen, finns ett område av ung sälg på fd åkermark. Längst i söder finns en igenvuxen fuktäng, samt en sumpmark. Den senare ligger till större delen utanför planområdet, men bildar tillsammans med näraliggande områden en värdefull helhet.

Utmed Brännåsvägen finns barr- och blandskog med lokala naturvärden. Branten mellan Brännåsvägen och Stamsjövägen bedöms som ett regionalt viktigt naturområde, med rikligt med död ved, och ett flertal sällsynta lavar och mossor. Branten kommer inte att bebyggas utan är i planförslaget säkerställd som allmän plats inom vilken avverkning inte får ske (NATUR med tillägsbestämmelsen skog). Det är av stor vikt att de hydrologiska förhållandena i detta område ej förändras. Då höjdryggen ovanför branten bebyggs bör särskilda åtgärder vidtas vid såväl grundläggning som VA-utbyggnad för att hydrologin i branten ej skall påverkas. Särskilda planbestämmelser har därför införts för såväl delar av tomtmarken (n_1) som beträffande grundläggningssätt och dagvattenhantering.

Genom den avgränsning som planen har fått efter programskedet och de hänsyns krav som ställs genom de föreslagna planbestämmelserna kan kraven i naturresurslagen (NRL) kapitel 2 klaras.



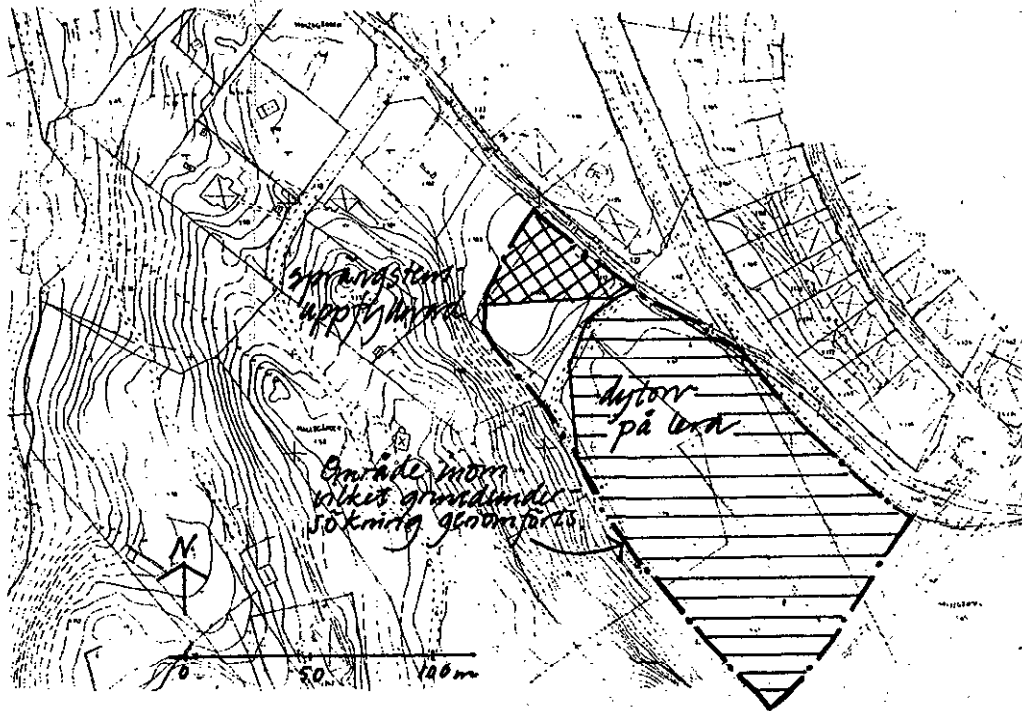
Klimat

Området utmed Brännåsvägen har goda solbelysningsförhållanden. Däremot kräver de lägre belägna delarna av planområdet utmed Stamsjövägen viss omsorg vid projekteringen för att på bästa sätt tillvarata solljuset. Stora delar av detta område skuggas på eftermiddagar och kvällar av den branta sluttningen i sydväst. Detta område utgör sannolikt även en lindrig kallsjö.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Geoteknik

Undergrunden i den del av planområdet som är belägen utmed Brännåsvägen utgörs av fast mark (berg och morän med liten jordtäckning).



En geoteknisk undersökning för del av området har utförts i samband med det tidigare planarbetet (VBB 1989-06-29). Denna undersökning visar att i området utmed Stamsjövägens södra del utgörs undergrunden mestadels av dyttor, med en mäktighet av 0,3-0,8 m. Under leran finns ställvis ett lager med sand, med en mäktighet av 0,2-0,5 m, vilande på delvis siltig lera, som till 2-3 m djup under markytan är fast, med inslag av friktionsjord. I detta område underlagras den fasta leran av halvfast lera. Djupet till fast botten är 2-8 m. Leran är överkonsoliderad. Om denna del skall bebyggas krävs uppfyllnad med förstärkningsmassor till en sådan nivå att avvattningskan anordnas mot Lilla Stamsjön. För att undvika sättningar i torv och lera, krävs en urschaktning av torven före utfyllnad.



Alternativt kan ytan förstärkas med geotextil. Området berörs i föreliggande planförslag endast i begränsad omfattning av bebyggelse.

Utmed Stamsjövägen, strax norr om stigen till Lilla Stamsjön, finns en begränsad utfyllnad av sprängsten. För detta område, och för det angränsande låglänta området söder därom, krävs en kompletterande geoteknisk utredning som klarlägger lämpligt grundläggningssätt innan bygglov medges.

Stabilitet

Inga stabilitetsproblem bedöms förekomma inom de delar av planområdet som diskuteras för bebyggelse.

Radon

Planområdet utgör ett normalriskområde för radon. Noggrannare undersökningar av radonförhållandena bör göras i samband med projektering. I planen ställs krav på radonskyddande grundläggning om inte en detaljerad undersökning visar att markradon förekommer endast i ringa omfattning.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar och byggnadsminnen finns inom planområdet. UV Väst har i samband med programsamrådet utfört besiktning av planområdet och därvid konstaterat att det inte är motiverat med någon arkeologisk undersökning.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

BOSTÄDER (B)

Inom planområdet redovisas byggrätt för 13 villor och 14 gruppbyggda småhus. Upplåtelseformen bestäms inte i detaljplanen men för närvarande redovisas avsikten att samtliga hus skall upplåtas med eget ägande. En av villorna i planområdet är befintlig och en av villatomterna tillkommer genom en utökning och delning av en fastighet.

Gestaltningsprogram

Det finns från kommunens sida en strävan att så långt möjligt värna områdets naturvärden och dess speciella karaktär. Inriktningen har därför varit att stor omsorg skall läggas på hur bebyggelsen utförs och utformas. I ett flertal avseenden kan krav ställas genom planbestämmelserna (skydd för naturmarken, dagvatten, grundläggning m m). Andra frågor kan endast hävdas vid projektering och genomförande. Som stöd för detta arbete och för kommande rådgivning och



bygglovprövning föreslås följande gestaltungsprogram läggas fast av Byggnadsnämnden i samband med att detaljplanen antas.

Vid gestaltning av bebyggelsen bör följande synpunkter beaktas:

- Grundläggning på plint- eller torpargrund är att föredra eftersom det ger husen en lätt karaktär och reducerar ingreppen i marken.
- Husen bör anpassas efter markens nivåskillnader och inte tvärtom. Sprängning, schaktning och uppfyllnader bör minimeras (i vissa fall skall, se planbestämmelserna).
- Tomtmarken bör utformas så att den tar vara på respektive delområdes karaktär (exv skogstomt). Speciell uppmärksamhet bör ägnas mötet mellan tomtmarken och den angränsande naturmarken (se även planbestämmelserna).
- Husen bör ta så liten markyta i anspråk som möjligt, varför tvåplanshus rekommenderas.
- Husen bör utföras med träpanel och målas i naturnära kulörer, gärna med slamfärg.
- Enkla sadeltak med låg lutning ger en lätt karaktär.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Offentlig service

Närmaste LM-skola är Almekärrsskolan, belägen på ca 800 m gångavstånd från planområdet. Till närmaste högstadium, Rydsbergsskolan, är avståndet ca 1300 m. Här finns även fritidsgård.

Lerums Gymnasieskola, med bibliotek och teater, är belägen c:a 2 km från planområdet.

I Almekärr finns öppen förskola och daghem. Daghem finns också vid Hammarbacke-Bygrindsvägen, c:a 1300 m från planområdet.

Kommersiell service

Till Lerums centrum kring Bagges torg, med bank, post och övrig kommersiell service är avståndet ca 1300 m. Närmaste livsmedelsbutik finns på ca 800 m avstånd vid Almekärrs centrum



FRIYTOR

Lek och rekreation

Erforderliga lektytor förutsätts anordnas inom kvartersmark. Bostadsområdet kommer genom sin närhet till naturen att erbjuda stora möjligheter till lek i skogsmiljö.

Området har direktkontakt med friluftsområdet kring Lilla Stamsjön, med badplats och gångstigar, vilket ger stora möjligheter till rekreation för alla åldersgrupper. Väster om Alebäcken finns ett motionsspår.

Naturmiljö

Naturmarken inom och i anslutning till planområdet avses bevarad med nuvarande karaktär (NATUR). Den värdefulla naturskogen i branten kräver ett starkare skydd, framför allt vad gäller avverkning, rensning och bortforsling av döda träd (skog). Här redovisas ett trädfällningsförbud med undantag för nedtagning av träd eller grenar av säkerhetsskäl.

I planen säkerställs tillgängligheten till friluftsområdet kring Lilla Stamsjön för allmänheten, dels genom att Brännåsvägens sträckning bibehålls och hålls öppen, dels genom att en passage säkerställs från Stamsjövägen ut i naturområdet i söder (x_1 - x_2).

I planens intentioner ingår att tillvarata det naturnära läget. Det är betydelsefullt att tomtmarken möter naturmarken utan tydliga gränser. Detta betonas genom planbestämmelsen n_1 . För bebyggelsen utmed Brännåsvägen föreskrivs i planbestämmelserna att grundläggning skall ske så att schaktning och utfyllnad så långt möjligt undviks. Utmed Stamsjövägen kommer en del utfyllnader att vara nödvändiga för att utjämna höjdskillnader och för att bereda de låglänta delarna för grundläggning.

Avrinningsområden

Inom området finns två avvattningsriktningar. Området väster och norr om Brännåsvägen avvattnas ned mot Alebäcken, medan våtmarken i områdets sydöstra del avvattnas mot Lilla Stamsjön.

GATUNÄT, GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gatunät

Planområdets trafikmatning kommer att baseras på matning från Lagermansbacken-Ljungbackenvägen. Stamsjövägen, som har låg standard, med många tomtutsläpp och branta lutningar i den norra delen, förutsätts avstängas helt i



höjd med gångvägen mot öster. Frågan om avstängningens läge har beretts av Lerums Vägförening efter framställan från fastighetsägarna i området.

Avfarten mot Brännås från Stamsjövägen flyttas något söderut och riktar därigenom den tillkommande trafiken mot Ljungbackenvägen.

Gång- och cykeltrafik

För gång- och cykeltrafiken finns en separat GC-väg utefter huvuddelen av Ljungbackenvägen-Lagermansbacken. Även Stamsjövägen är ett viktigt nord-sydligt huvudstråk för gång- och cykeltrafik. Inom planområdet föreslås vägen kompletteras med en gångbana på dess västra sida. Norr om avstängningen av Stamsjövägen redovisas ett kortare vägavsnitt som en gång- och cykelväg (GCVÄG).

KOLLEKTIVTRAFIK

Närmaste busshållplats finns vid Almekärrs centrum, ca 800 m från planområdet. Pendeltågstationer finns vid Aspedalen respektive Lerums centrum. Avståndet från planområdet är 800 respektive 1300 m.

PARKERING, ANGÖRING

Den föreslagna villabebyggelsen förutsätts klara hela sitt parkeringsbehov inom den egna tomtmarken. För grupphusbebyggelsen förutsätts på samma sätt minst två bilplatser klaras inom respektive tomt. Härutöver finns vissa möjligheter att anordna kompletterande mindre gästparkeringar på gemensam kvartersmark.

STÖRNINGAR

Bostadsbebyggelsen i planområdet, inklusive de fyra villor som är belägna utmed Stamsjövägens södra del, bedöms medföra en trafik om totalt ca 160 fordonsrörelser per dygn vid utfarten från Stamsjövägen till Ljungbackenvägen. I höjd med den sydligaste belägna villan Hallegården 1:135) bedöms motsvarande trafik till ca 130 fordonsrörelser per dygn.

Denna trafik, som är en trafik till och från bostäderna i området, bedöms inte medföra sådana störningsnivåer att gällande gränsvärden avseende luftföroreningar eller vägtrafikbuller överskrides.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet kan komma att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Bebyggelsen ansluts till befintligt VA-system i Stamsjövägen. Nya ledningar läggs i Brännåsvägen för bebyggelsen i den högst belägna delen.

Dagvatten

För att påverkan på hydrologin i området skall reduceras bör dagvattnet så långt som möjligt infiltreras lokalt, vilket läggs fast i en planbestämmelse avseende kvartersmarken. Delar av dagvattnet från det sydöstra delområdet kan med fördel ledas via öppna diken till den lägre belägna igenvuxna fuktängen. Gångvägar och parkeringsytor inom området kan utföras med genomsläppligt ytskikt.

I VA-utredningen föreslås att dagvattnet från vägmarken i huvudsak leds via befintlig dagvattenledning för att tas om hand lokalt i mossen sydost om planområdet (Se vidare VA-utredning daterad 1997-11-03, GF Teknisk Försörjning)

Värme

Husen bör försees med flexibla, förslagsvis vattenburna, uppvärmningssystem. För villabebyggelsen löser varje hushåll det egna behovet av värmekälla; medan det för grupphusbebyggelsen kan finnas fördelar med samordnad uppvärmning, exv bergvärme.

El

Befintlig transformatorstation vid Ljungbackenvägen bedöms kunna försörja en tillkommande bebyggelse av den omfattning som redovisas i planen.

Tele

I planområdets sydöstra del passerar en mellanortkabel. Denna berörs inte av förslagen kvartersmark. Enstaka lokala kablar kan behöva flyttas genom exploatörens försorg i samband med exploateringen.

Avfall

En återvinningsstation med samtliga aktuella fraktioner finns vid Almekärrs centrum, ca 800 m från planområdet.

För såväl miljön som för ekonomin kan det finnas fördelar med att samordna hanteringen av övriga sopor för grupphusområdet.



MILJÖKONSEKVENSER

Planförslagets miljökonsekvenser har beskrivits i samband med att planprogrammet upprättades; MKB, GF Miljö och Natur, 1996-08-13 rev 1997-02-27. De förändringar som har skett från program till nu aktuellt förslag kommenteras i tilläggs-PM daterat 1998-02-09, GF Miljö och Natur. I MKB:n föreslagna åtgärder har i stort beaktats.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås sluta 2005-12-31.

Annan huvudman

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

RÄTTSVERKAN

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

REVIDERING

I samband med fullmäktiges antagande av planen togs även beslut om att blodboken som är belägen inom Hallegården 1:103 skall omfattas av planbestämmelsen n₂ (trädet får inte fällas). Denna bestämmelse har införts på den reviderade plankartan. Trädet har även markerats på illustrationskartan. Planbestämmelsen innebär att särskild hänsyn erfordras i samband med placering av byggnader samt vid mark- och anläggningsarbete.

STADSBYGGNADSKONTORET


Olof Wiklund
stadsbyggnadschef


Bo Aronsson



1998-04-15

1 (5)

Exploateringschef Göran Wiman

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

2000-C5- 02

VÄNERSBORG

Detaljplan för del av fastigheten Hallegården 1:53 m fl

Bostäder utmed Stamsjövägen

Lerums kommun, Västra Götalands län

Genomförandebeskrivning

INLEDNING

En genomförandebeskrivning redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behöver vidtas för att genomföra en detaljplan. Den ska även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska utföras. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. I samband med planärendets behandling godkänds den av kommunfullmäktige och ligger därefter till grund för det praktiska arbetet med genomförandet.

Denna beskrivning redovisar hur den föreslagna detaljplanen för del av fastigheter Hallegården 1:53 m fl, Bostäder utmed Stamsjövägen, som upprättats 1998-04-06 av stadsbyggnadskontoret, avses genomföras. Syftet med detaljplanen är i första hand att bereda mark för uppförande av bostäder intill och väster om Stamsjövägens södra del.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Utställning av planförslaget avses ske under perioden februari - mars 1998. Planen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige i juni 1998.

Utbyggnad av området kan påbörjas så snart som planen vunnit laga kraft, vilket tidigast kan ske i juli 1998.



GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid börjar den dag då planen vinner laga kraft och slutar 2005-12-31. Den valda genomförandetiden ger en skälig tid för utbyggnad av planområdet. Om utbyggnad inte skett inom denna tid är det lämpligt att det finns möjlighet att kunna ompröva områdets innehåll.

Under genomförandetiden har fastighetsägare inom planområdet en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut gäller detaljplanen tills den upphävs eller ersätts med annan detaljplan, men fastighetsägarna är inte längre garanterade bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägarna kan hävda krav på ersättning.

HUVUDMANNASKAP - ANSVARSFÖRDELNING

Lerums kommun är inte huvudman för allmän plats i detaljplanen. Huvudmän är Lerums vägförening och Brännås vägsamfällighet. Kommunen tecknar normalt avtal att ta över ansvaret för drift och underhåll av vägföreningsvägar när dessa är utbyggda enligt en i avtalet preciserad standard. Kommunen ansvarar för skötseln av naturmarken.

Ansvaret för att genomföra planen regleras i exploateringsavtal och fördelas i princip enligt följande:

<i>Ansvarig</i>	<i>Anläggning</i>
Exploatören = Flodén Fastighets AB	– utbyggnad av Brännåsvägen och upprustning av Stamsjövägen inkl utbyggnad av gångbana – utbyggnad av VA-nätet i de delar där kommunen inte svarar för utbyggnaden (omfattningen läggs fast i exploateringsavtal)
Lerums vägförening	– drift och underhåll av Stamsjövägen (förs genom avtal över på Lerums kommun enligt gällande praxis) – avstängning av Stamsjövägen
Brännås vägsamfällighet	– drift och underhåll av Brännåsvägen



- | | |
|-------------------------|--|
| Fastighetsägarna | – egen bygggrätt inkl kvartersanläggningar |
| Lerums Energi AB | – elförsörjning |
| Lerums kommun | – komplettering av VA-anläggning
– skötsel av naturmark |

AVTAL

Exploateringsavtal, där ansvarsfördelningen vid utbyggnaden regleras, samt avtal om markbyte kommer att träffas mellan kommunen och exploatören. Enligt markbytesavtalet överförs all kvartersmark som kommunen äger inom planområdet till exploatören medan all skyddsvärd naturmark (enligt särskild utredning) exploatören äger i Brännåsområdet och all allmän platsmark inom planområdet som exploatören äger överförs till kommunen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Marköverföringar och övrig fastighetsbildning för bildande av tomter kan ske med stöd av detaljplanen. Fastighetsplan bedöms inte vara nödvändig.

För gemensam kvartersmark i området närmast Stamsjövägen (grupphus som avses att upplåtas med äganderätt) bildas en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Förvaltningen sker lämpligen genom att en samfällighetsförening bildas.

Allmänhetens tillträde till det i planen angivna stråket för allmän gångtrafik över kvartersmark (x_1 - x_2) regleras i exploateringsavtalet och säkerställs genom servitut vid kommande förrättning.

Omprövning av Lerums vägförening och Brännås vägsamfällighet med hänsyn till utökat antal andelar mm avses ske i förrättning.

Ansökan om fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning, tillskapande av servitut och omprövning av andelar i vägförening och vägsamfällighet, görs av berörda fastighetsägare hos lantmäterimyndigheten i Alingsås.



EKONOMI

Detaljplanen upprättas av kommunen inom ramen för befintliga anslag. I samband med bygglov kommer fastigheterna inom planområdet, dock icke exploateras, att påföras en planavgift.

Utbyggnad av exploateringsanläggningar på allmän plats utförs och bekostas av exploatören med undantag för eventuellt erforderlig omläggning av kommunens dagvattenledning i Stamsjövägen, vilket kommunen i så fall utför och bekostar. Avstängningen av Stamsjövägen utförs och bekostas av Lerums Vägförening. Utbyggnaden inom kvartersmarken utförs och bekostas av respektive fastighetsägare.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Området skall anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och avlopp. Anslutningen sker till befintligt ledningssystem i Stamsjövägen (se VA-utredning, daterad 1997-11 03, GF Teknisk försörjning).

Dagvatten avses i första hand tas omhand lokalt på tomtmark. Om detta inte går kan dagvatten ledas in till naturmark eller ledas till kommunens ledning i Stamsjövägen. Exploatören skall utreda detta i samband med sin projektering. Överenskommelse måste träffas med kommunen om annan dagvattenhantering än infiltration på egen tomtmark.

Stamsjövägen rustas upp från den nya anslutningen av Brännåsvägen till anslutningen med Ljungbackenvägen. Brännåsvägen nyanläggs i princip i nuvarande sträckning. Längs Stamsjövägens södra del och Brännåsvägens lägre belägna del anläggs en gångbana intill den föreslagna grupphusbebyggelsen. Vägområdet är i planen bestämt till 7,5 (Stamsjövägen) respektive 6,0 meter (Brännåsvägen). Standarden för respektive väg preciseras närmare i samband med projekteringen.

Stamsjövägen stängs och en ny vändplats anläggs inom kommunens mark vid de s k datahusen i norr.

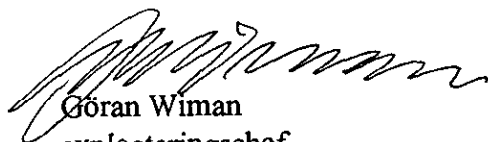
Elförsörjningen säkerställs genom befintlig transformatorstation, som är belägen intill Ljungbackenvägen, omedelbart öster om planområdet.



SKÖTSEL AV NATURMARK

För naturmarken i området (NATUR) kommer en särskild skötselplan att upprättas. Skötselplanen läggs till grund för den framtida skötseln av området. Exploateringen förbjuds i exploateringsavtalet att vidtaga åtgärder i naturområdet eller att beträda detta med maskiner. Efterlevnaden av detta förbud säkerställs med höga skadeståndsbelopp.

STADSBYGGNADSKONTORET
Exploateringsenheten


Göran Wiman
exploateringschef