



LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
Västra Götalands Län

BESLUT
1999-09-13

Diarienummer
202-37396-1999
Ler F 22

1(1)

LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALAND

1999-09-22

Plan- och bostadsenheten
Peter Lindroos

Dnr

Byggnadsnämnden
Lerums kommun
443 80 LERUM

**Beslut enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen (PBL) angående
detaljplan för fastigheten Hallsås 1:95 m.fl.,
BARON OXENSTIERNAS VÄG, i Lerums kommun**

Byggnadsnämnden beslöt den 17 augusti 1999 att anta rubricerad detaljplan
upprättad i mars 1999 och reviderad i 8 juni och 1 juli 1999.

Länsstyrelsen bedömer att förslaget är förenligt med hushållningsbestäm-
melsema i 3 och 4 kap miljöbalken samt med kommunens översiktsplan för
området och Länsstyrelsens granskningsyttrande över denna.

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

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

Peter Lindroos

Kopia till:

Enligt expeditionslista

Rätts- och veterinärenheten, Göteborg

Vägverket Region Väst, Göteborg, att: Lars Ekström

Lantmäterimyndigheten, Vänersborg



1999-10-22

LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALAND

Dnr

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
Västra Götalands län

Rättsenheten
Maravgi Staifo

Klagande

Se sändlista

1999-10-25

Överklagande av beslut att anta detaljplan för fastigheten Hall- sås 1:95 m fl, Baron Oxenstiernas väg i Lerums kommun

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandena.

Ärendet

Byggnadsnämnden beslutade den 17 augusti 1999 att anta ovan angivna detaljplan.

Av planbeskrivningen framgår bl.a. följande: Planområdet är beläget i norra delen av Lerum och omfattar området kring norra delen av Baron Oxenstiernas väg samt Berghemsvägen. Området har en yta av cirka 3,8 ha och kvartermarken ägs huvudsakligen av privata fastighetsägare. För området finns två gällande detaljplaner från år 1953 och 1963. Den nu föreslagna detaljplanen syftar till att lägga fast befintlig trafiksituation i området kring Baron Oxenstiernas väg och Berghemsvägen. Detta innebär att nuvarande trafiksystem permanentas i detaljplanen. Läget för del av nuvarande väg till områdets nordvästra del läggs fast. I området lämnas möjlighet att uppföra sex bostadshus på befintliga fastigheter eller byggrätter. Två byggnader med kulturhistoriskt värde ligger inom området. Gränser för befintliga byggrätter justeras, men planen innebär inte att några nya byggrätter tillkommer. Något särskilt program för planarbetet har inte bedömts erfordras, utan de frågor som planen behandlar har bedömts kunna prövas direkt genom upprättande av detaljplanen. För delar av området upphävs gällande detaljplan.

I översiktsplanen (ÖP 90) för Lerums kommun redovisas området som "befintliga bostäder".

Planhandlingarna innehåller en bedömning av naturvärden samt ett geotekniskt PM.

Länsstyrelsen har som regional planmyndighet den 13 september 1999 beslutat att inte på eget initiativ överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen (prövning enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen, PBL).

Överklagande

Byggnadsnämndens beslut har i en gemensam skrivelse överklagats av

Annika Mårtensson (Hallsås 1:52), Stig Carlsson Hallsås (1:91), Jan-Olof Börjesson (Hallsås 1:93), Bertil Börjesson (Hallsås 39:8), Christer Hindborg (Hallsås 1:99), Lars Brantin (Hallsås 10:2), Åke Albihn (Hallsås 10:3), Stig Andersson (Hallsås 14:3) och Lars Fred (Hallsås 1:98)

Klagandena har sammanfattningsvis anfört följande:

- Byggnation bör inte ske väster om Baron Oxenstiernas väg. Centrala Lerum håller på att förtätas och de gröna områden som denna park representerar blir mer och mer sällsynta. Enligt ÖP-99 för Lerums kommun, skall området kallat Norra Hallsås som ligger strax norr om parken, exploateras med ett stort antal fastigheter. Följden av detta blir att behovet av denna park kommer att bli än större.
- Parkeringen, som är ansluten till pulkabacken, är av stor betydelse för centrala Lerum och dess invånare. Den är av betydelse för det rörliga friluftslivet som sker i detta grönområde. Genom att ta bort parkeringen försvåras åtkomligheten för framför allt barnfamiljer.
- Trots krav från instanser och privatpersoner har ej någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) utförts. En MKB bör göras med tanke på lindarna och lönnen samt helheten i lövskogsbeståndet
- Bevarandet av den kulturhistoriska miljön kring de historiskt intressanta byggnaderna på Baron Oxenstiernas väg är nödvändig för kommande generationers lerumsbor. Brunnen som har funnits vid gården omfattas inte av något skydd bara för att den ligger utanför den del av fastighet som inte får bebyggas. Brunnen måste få ett skydd för fortsatt bevarande.

Länsstyrelsens bedömning

Plan- och bygglagen är grundad på principerna om decentralisering av beslutsfattandet och - inom vissa gränser - ett kommunalt självbestämmande i markanvändningsfrågor. Av dessa principer följer att den prövning av överklaganden som Länsstyrelsen gör är begränsad. Prövningen inriktas väsentligen på om planärendet handlagts på ett formellt riktigt sätt och om de avvägningar som kommunen gjort mellan enskilda intressen och motstående allmänna intressen kan anses skäliga.

Enligt 5 kap 18 § PBL skall miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om detaljplanen medger en användning av mark eller byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser. Miljökonsekvensbeskrivningen skall möjliggöra en samlad bedömning av en planerad anläggnings, verksamhets eller åtgärds inverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark och vatten och andra resurser.

Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget innebär att den hittillsvarande lösningen av trafikfrågorna läggs fast. De vägar som behöver byggas ut för



Detaljplan för fastigheten Hallsås 1:95 m fl, Baron Oxenstiernas väg, Lerums kommun, Västra Götalands län

Planen innebär även upphävande av del 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
- samrådsutlåtande

Övriga handlingar i ärendet är

- fastighetsförteckning
- bedömning av naturvärden
- geotekniskt PM

BAKGRUND

I området kring norra delen av Baron Oxenstiernas väg samt vid Berghemsvägen redovisar gällande byggnadsplan (LB 2) ett trafiksystem som inte blivit genomfört. Planen visar bland annat en genomgående gata från Berghemsvägen till Baron Oxenstiernas väg. Vägen är inte utbyggd utan Berghemsvägen avslutas med en vändplats.

Enligt byggnadsplanen skall Baron Oxenstiernas väg avslutas med en vändplats väster om fastigheten Hallsås 1:78. Denna vändplats och anslutande del av vägen är inte utbyggd. Fastigheterna Hallsås 1:101 och 1:17 i områdets nord-



västra del, trafikmatas via en mindre väg som fortsätter i Baron Oxenstiernas förlängning. Vägen skär snett över två fastighet, Hallsås 1:78 och 1:95. Vägen samt hur tillfart till fastigheterna skall ske, finns inte redovisas i byggnadsplanen.

Ägaren till fastigheterna 1:94 och 1:95 har ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus. Användningssättet är planenligt med byggrätten för Hallsås 1:95 inskränks av vägen till ovanförliggande fastigheter. Byggnadsnämnden beslutade 1999-01-26 att avvakta med behandling av ansökan om förhandsbesked med motiveringen att vägförhållandena är oklara samt gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag till hur planförhållandena skall ändras för berörd del av gällande plan.

Stadsbyggnadskontoret har studerat förhållandena i området och bedömer att trafiknätet i området fungerar väl. Nuvarande förhållanden föreslås permanentas och att läget för nuvarande väg till områdets nordligaste del läggas fast i plan. I samband med upprättandet av ny detaljplan görs en översyn över planförhållandena i angränsande delar så att nuvarande markanvändning får stöd i detaljplan.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att lägga fast befintlig trafiksituation i området kring Baron Oxenstiernas väg och Berghemsvägen. Läget för del av nuvarande väg till områdets nordvästra del läggs fast. För delar av området upphävs gällande plan. I området lämnas möjlighet att uppföra sex bostadshus på befintliga fastigheter eller byggrätter. Två byggnader med kulturhistoriskt värde ligger inom planområdet.

PLANDATA

Planområdet är beläget i norra delen av Lerum och omfattar området kring norra delen Baron Oxenstiernas väg samt Berghemsvägen. Området har en yta av ca 3,8 ha och kvartersmarken ägs huvudsakligen av privata fastighetsägare. Markägoförhållandena framgår utförligare av fastighetsförteckningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Kommunens översiktsplan, ÖP 90, redovisar området för befintliga bostäder.



DETALJPLANER

För området gäller byggnadsplaner laga kraftvunna 1953-07-27 (LB 2) och 1963-02-07 (LB 16).

Föreslagen markanvändning överensstämmer med kommunens översiktsplan. Den nya detaljplanen för området innebär att nuvarande trafiksystem permanentas i detaljplanen. Gränser för befintliga byggrätter justeras, men planen innebär inte att nya byggrätter tillkommer. Något särskilt program för planarbetet har inte bedömts erfordras, utan de frågeställningar som planen behandlar har bedömts kunna prövas direkt genom upprättande av detaljplan.

UPPHÄVANDE AV DETALJPLAN

Del av byggnadsplan SB 2 upphävs för områdets nordvästra del, del av förlängningen av Baron Oxenstiernas väg samt för området kring Hallsås 2:79. I områdets nordvästra del bedöms erforderlig prövning kunna ske vid ansökan om bygglov eller förhandsbesked. I gällande plan redovisad markanvändning är inaktuell för området kring Hallsås 2:79. Detaljplanen upphävs för området och en ny detaljplan föreslås upprättas när markanvändningen klarlagts.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VEGETATION

Området är beläget i en kraftig sydsluttning där nivåskillnaden är drygt 40 m från områdets östra till västligaste del. Huvuddelen av området utgörs av befintlig tomtmark. I den västra delen finns en pulkabacke som avslutas med en bollplan. I anslutning till backen finns viss naturmark bevuxen med blandskog. De byggrätter som ännu inte utnyttjats utgörs av naturmark.

Strax öster om Baron Oxenstiernas väg finns en grupp av åtta lindar stående på skött gräsmark. Öster om lindarna rinner en mindre bäck.

Naturvärdena i området har redovisats i en särskild naturvärdesbedömning. Enligt denna bedöms de åtta lindarna liksom bäcken där den omges av skog på fastigheten Hallsås 1:92 utgöra ett område med lokala naturvärden. Skogsdungen väster om Baron Oxenstiernas väg bedöms inte innehålla värden högre än vad som utmärker den mer vardagliga naturen.

Inga naturresurser tas i anspråk enligt de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark- och vattenområden i Miljöbalken.



GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Den norra delen av området gränsar till naturområde som utgörs av fastmark med berg i eller nära i dagen. De obebyggda byggrätterna är belägna inom eller i nära anslutning till fastmarkspartiet där stora stenar, även block, förekommer i markytan. De två västligaste tomterna bedöms vara belägna i övergången mellan fastmark och lera. Totalstabiliteten för området bedöms som tillfredsställande. Området bedöms som lågradonmark.

Grundläggning av hus kan preliminärt utföras med plattor. Vid varierande förhållanden kan någon form av grundförstärkning erfordras t ex plintar/pålar. Vid detaljprojektering skall geoteknisk undersökning utföras för klarläggande av förhållandena i husläget.

Vid byggnation på lågradonmark kan hus uppföras med traditionellt utförande. Där sprängning utförs för inplacering av hus och sprängsten används för uppfyllnad under och kring husen kan förhållandena komma att förändras och risken för radongasinträngning öka. Det innebär att kontroll av radonhalten på terrassen skall utföras för klarläggande om eventuella skyddsåtgärder kan behöva vidtas.

De geotekniska förhållandena framgår utförligare av särskilt geotekniskt PM.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns i området.

BOSTÄDER (B)

I området finns 13 befintliga villor samt fyra obebyggda, avstyckade tomter. Kvartersgränser och byggrättens utbredning anpassas för dessa till befintliga förhållanden.

Väster om Baron Oxenstiernas väg finns i gällande plan redovisat tre byggrätter. Även här justeras kvartersgränsen efter befintliga förhållanden och byggrätten minskas till två tomter. Byggrätten har även minskats så att en större frizon kring pulkabacken och bollplanen skapas.

De bestämmelser som finns i nu gällande byggnadsplan för området har i huvudsak inarbetats i detaljplanen. Dessa innebär att endast en friliggande villa per fastighet får uppföras. Huvudbyggnaden skall uppföras i en våning, suter-rängvåning medges. Största byggnadsarea är 200 m² varav högst 50 m² får utgöra komplementbyggnad.



VÄRDEFULLA BYGGNADER

Älvsborgs Länsmuseum har 1999 inventerat kulturhistoriska byggnader samt kulturmiljöer i Lerums kommun. Två byggnader inom området är av kulturhistoriskt värde, varvid varsamhet krävs vid eventuella framtida ombyggnader eller förändringar. Byggnaderna får inte rivas och deras exteriör skall bevaras och underhållas så att deras särart bevaras. Ändringar av byggnaderna som förvanskar dess karaktär eller anpassning till omgivningen får inte utföras. Vid förändringar skall särskilt fasadens karaktär och proportioner samt takens form och lutning beaktas. Vid utvändiga underhållsarbeten bör utförande beträffande utseende och kvalitet väljas om möjligt i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadernas tillkomsttid. Bygglov krävs även för underhåll av byggnadernas exteriör.

Hallsås 1:52

Byggnaden är en före detta sommarbostad som ursprungligen hörde under nuvarande Hallsås 1:96. Byggnaden med dubbelhusets planlösning, uppfördes 1909 för att hyras ut till sommargäster från Göteborg.

Byggnaden är uppförd av trä i 1½ våning med förhöjt väggliv på en stensockel. På sydsidan finns en frontespis samt en glasveranda. Fasaden är klädd med stående, vitmålad locklistpanel. Fönster består huvudsakligen av spröjsade tvålufts-fönster med mittpost. Sadeltaget är klätt med rött lertegel.

Hallsås 1:52 har ett kulturhistoriskt värde. Detta motiveras av att byggnadens, trots mindre förändringar, välbevarade skick. Värdet stärks av att byggnaden representerar en mycket vanligt företeelse i kommunen och tillhör de mest centrala sommarvillorna, vilket ger anläggningen en symboliskt och pedagogiskt värde. Värdet stärks vidare av att byggnaden är uppförd i en lokalt förankrad byggnadstradition för mer påkostade bostäder, vilket särskiljer byggnaden från kommunens arkitektritade sommarvillor från samma tid. Det nämnda påvisar två olika kategorier av byggherrar och sommargäster, vilket vidare motiverar byggnadens stora samhällshistoriska- och pedagogiska värde.

Hallsås 1:96

Bostadshuset är från 1797 och fick sin nuvarande utformning vid ombyggnaden år 1819, i slutet av 1800-talet samt under ca 1950-talet. Till fastigheten hör också en äldre förrådsbyggnad.

Byggnaden är uppförd av trä i en våning med inredd vindsvåning på sydsidan. Huset är uppfört på stensockel och en frontespis samt en glasveranda med sadeltak finns på sydsidan. Fasaden är klädd med stående, vitmålad locklistpanel.



Fönster består huvudsakligen av tvåluftsfönster med mittpost. Det valmade sadeltaket är klätt med rött lertegel.

Huvudbyggnaden har vid ombyggnader genomgått exteriöra och interiöra förändringar, men har i sin takkonstruktion ändå bevarat sin grundstruktur från 1700-talet och har därav ett mycket högt dokument- och upplevelsevärde ur byggnadshistoriskt-, samhällshistoriskt och arkitekturhistoriskt perspektiv. I byggnadens glasveranda framgår även 1800-talets arkitektoniska stilideal. Med sitt centrala läge är fastighetens byggnader också av stor pedagogiskt värde. Byggnaden symboliserar med sin form kommunens större mangårdsbyggnader från 1700-talet, av vilka idag endast ett fåtal återstår. Byggnadens dokumentvärde stärks av bevarade brandförsäkringshandlingar, vilka påvisar de till fastigheten ursprungligen hörande ekonomibyggnadernas mångfald och placeringar (ladugård, smedja m fl).

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Området är beläget drygt en kilometer nordöst om Lerums centrum, med ett rikt utbud av offentlig och kommersiell service.

SKYDDSRUM

För området gäller skyddsrumspan fastställd av länsstyrelsen 1984.

FRIYTOR

Området gränsar i norr till ett större område med naturmark. I områdets västra del är en pulkabacke och en bollplan beläget. Väster om området finns även en lekplats.

GATUNÄT, GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Baron Oxenstiernas väg är en matargata som utgår från Alingsåsvägen. Norra delen av vägen föreslås breddas och avslutas med en vändplan. Till vändplanen ansluter en mindre väg som trafikmatar två fastigheter norr om planområdet.

Baron Oxenstiernas väg korsas av en lokalgata vars västra del är utbyggd. Till denna ansluter en gångbana som leder förbi en lekplats fram till Smedhagen, väster om området. Läget för lokalgatans östra del, som idag inte är utbyggd, har anpassats till befintliga fastighetsgränser. Vid utbyggnad av denna väg bör inriktningen vara att ingrepp på befintliga lindar inom vägområdet samt inom angränsande kvartersmark så långt möjligt undviks eller begränsas. Faktorer som bör studeras är i första hand det närmare läget av vägen liksom vägens



bredd och standard. Om en lägre standard kan accepteras kan detta innebära minskade ingrepp på lindarna.

Berghemsvägen trafikmatas från Kullgårdsvägen i öster. Utrymme lämnas i planen för att förbinda Berghemsvägen och Baron Oxenstiernas väg med en gångväg över naturmark.

Väster om Baron Oxenstiernas väg finns en allmän parkering. Parkeringen fyller idag ingen större funktion. Parkeringen är belägen på kvartersmark och marken kommer att tas i anspråk vid exploatering.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten- och avlopp är utbyggt i Berghemsvägen. Norra delen av Baron Oxenstiernas väg saknar utbyggt VA. Läge för befintlig ledning över kvartersmark i områdets västra del redovisas med u-område.

MILJÖKONSEKVENSER

Planen utgör en bekräftelse på befintliga förhållanden och innebär inte några konsekvenser som blir betydande för miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser. Planen medför inte betydande påverkan på naturresurser enligt Miljöbalken. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning har inte bedömts erforderlig.

Planen bedöms inte innebära att någon miljö kvalitetsnorm överträds. Planen ger möjlighet till att bygga ut sex nya villor inom befintliga byggrätter. Ett genomförande av planen innebär ett mycket marginellt tillskott i Lerums tätort av bygelse och fordonstrafik. Någon risk för att gränsvärden beträffande tillåtna halter av bly, svaveldioxid och kvävedioxid i luften skall överskridas till följd av planens genomförande bedöms inte föreligga.

Området är beläget i centrala Lerum med god tillgång till allmänna kommunikationer. Allmänna busslinjer med förbindelse till Lerums centrum trafikerar Kullgårdsvägen som gränsar till planområdet i öster, samt Alingsåsvägen som är belägen ca 300 m söder om planområdet. Från Lerums centrum finns allmänna kommunikationer till Alingsås och Göteborg.

Utbyggnaden överensstämmer med kommunens översiktsplan och bedöms innebära en lämplig bebyggelsestruktur.

Konsekvenserna av föreslagen utbyggnad har bedömts i en särskild naturbedömning (GF Konsult AB). Utbyggnaden av lokalgatan öster om Baron Oxen-



stiernas väg samt hus på fastigheten Hallsås 1:92 innebär enligt denna ingrepp i naturmiljöer som bedömts ha lokala naturvärden. Flera lindor riskerar att behöva fällas. I första hand är detta en negativ konsekvens för en framtida resurs för hotade eller på annat sätt skyddsvärda arter knuten till gamla lindor. Tre av lindorna står på kvartersmark och kan sannolikt sparas, men riskerar påverkan på rotsystemet vid utbyggnad av en väg. Även ianspråktagande av övriga naturmiljöer ger vissa negativa effekter, t ex måste en bit av bäcken kulverteras alternativt bortledas på fastigheten Hallsås 1:97. Inom denna del påverkas dock endast naturmiljö där naturvärden inte är högre än vad som utmärker den mer vardagliga naturen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Lovplikten har utökats så att bygglov krävs även för underhåll av exteriören till kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Bygglovavgift utgår inte för den utökade bygglovplikten.

RÄTTSVERKAN

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



1999-07-01

1 (3)

Barbro Ovrén
Markchef

P3/99

LERUMS KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret

99. -07 -07

Direktör

P3/99

Detaljplan för fastigheten Hallsås 1:95 m fl, Baron Oxenstiernas väg, 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. Baron Oxenstiernas väg och Berghemsvägen förvaltas av Lerums vägförening. Förlängningen av Baron Oxenstiernas väg norrut ingår inte i vägföreningen och saknar fastställd väghållare. Vägen nyttjas av fastigheterna Hallsås 1:17, 1:101, och 1:47.

Fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad av vägar samt egen byggrätt.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmänna va-ledningar.

3. TIDPLAN

Detaljplanen handläggs enligt reglementa om enkelt planförfarande. Planförslaget sänds ut för samråd under april - maj 1999. Efter behandling av inkomna synpunkter beräknas planen kunna antas av byggnadsnämnden efter 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 10 år från den dag beslutet att anta ändringen har vunnit laga kraft. Genomförandetiden ger en rimlig tid för fastighetsägarna att genomföra planen och bebygga sina tomter.



4. FASTIGHETSBILDNING

Detaljplaneändringen ger förutsättningar för nedanstående marköverföringar:

- Hallsås 16: 1 till Hallsås 1:78: utökning av tomtmark, ca 150 m²
- Hallsås 1:78 och Hallsås 1:95: markbyte tomtmark, ca 40 m²
- Hallsås 1:78 till Hallsås 16:1: vägmark, ca 100 m²
- Hallsås 1:95 till Hallsås 16:1: vägmark, ca 85 m²
- Hallsås 16:1 till Hallsås 1:91: utökning av tomtmark för infart, ca 235 m²

Genom upphävande av detaljplanen för fastigheterna Hallsås 1:17 och Hallsås 1:101 skapas förutsättningar för utökning av tomtmarken för dessa fastigheter.

Fastighetsbildningen kan komma till stånd efter överenskommelse och avtal mellan berörda fastighetsägare.

Ledningar på tomtmark säkerställs genom bildande av ledningsrätt eller servitut, i den mån så inte redan skett.

5. GENOMFÖRANDE

Detaljplanen ger möjlighet till nybyggnad av småhus på sammanlagt sex tomtplatser, varav kommunen är ägare till två. För att underlätta genomförandet föreslås att kommunen tecknar avtal med övriga ägare till nya tomtplatser om ersättning för vägutbyggnaden. Kommunen svarar då för utbyggnaden av väg och va till de nya tomterna.

Om fastighetsägarna inte vill teckna sådana avtal får vägutbyggnaden ske på fastighetsägares initiativ efter bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen för resp väg.

Va-anläggningsavgift erläggs enligt vid anslutningstillfället gällande va-taxa.

6. ERSÄTTNINGSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Byggnaderna på fastigheterna Hallsås 1:52 och 1:96 har ett kulturhistoriskt värde, varför särskilda bestämmelser till skydd för byggnaderna gäller enligt detaljplaneförslaget.

I 14 kap Plan- och bygglagen regleras i vad mån ersättning skall utgå till fastighetsägare då bestämmelser om rivningsförbud och andra skyddsbestämmelser för byggnader meddelas i detaljplanen. Ersättning för rivningsförbud aktualiseras endast då en byggnad är i sådant skick att ett rivningsförbud innebär en marknadsvärdeminskning minst i storleksordningen 10-20%. Byggnaderna på fastigheterna Hallsås 1:52 och 1:96 har ett sådant



skick att ersättning inte bedöms aktualiseras. Den varsamhetsbestämmelse som gäller för fastigheterna utgör inte heller någon grund för ersättningsrätt.

7. VÄGAR, VA

Förlängningen av Baron Oxenstiernas väg norrut breddas och byggs ut med vändplats. Ny väg och vändplats byggs till fastigheterna Hallsås 1:92 och 1:97.

Nya allmänna va-ledningar byggs ut till de nya tomtplatserna. Avlopp från fastigheten Hallsås 1:97 kan inte lösas med självfallsledningar utan får pumpas till förbindelsepunkt i vägen.

8. EKONOMI

Utbyggnaden av vägar bekostas av ägarna till de sex nya tomtplatserna. Va-anläggningsavgift erläggs enligt vid anslutningstillfället gällande va-taxa.

Kommunen har kostnader för utbyggnad av allmänna va-ledningar samt, i egenskap av ägare till två tomtplatser, kostnad för vägutbyggnad och va-anslutning för dessa. Kommunen får intäkter från va-anläggningsavgifter och från försäljning av tomter.

Planavgift ska inte tas ut vid bygglov. Vid bygglovprövning hänförlig till den utökade bygglovplikten enligt detaljplanen avser kommunen inte att debitera bygglovavgift.

9. GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTSSVERKAN

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

STADSBYGGNADSKONTORET

Barbro Ovrén

Barbro Ovrén
Markchef