



LERUM
mer än du tror

KS14.799



Ändring av detaljplan (LD 128)
för fastigheten Hunstugan 1:119 m.fl.
i Lerums kommun
Tillägg 1 avseende fastigheterna
Hunstugan 1:119 – 1:120

Planbeskrivning

Sektor samhällsbyggnad
Plan- och exploateringsenheten
~~2016-07-11~~ red. 2017-02-13

Innehåll

Sammanfattning	4
1 Detaljplanens omfattning och utformning	4
1.1 Ändring av detaljplan	4
1.2 Planhandlingar.....	5
1.3 Till planen hör.....	5
1.4 Plandata	5
Läge och areal.....	6
Detaljplanens genomförandetid och giltighet	6
2 Tidigare ställningstaganden	6
2.1 Översiktsplan.....	6
2.2 Riksintressen.....	6
2.3 Detaljplan	6
2.4 Kulturmiljöprogram.....	6
3 Planeringsförutsättningar	7
3.1 Jord-, berg- och vattenförhållanden	7
Mark och landskap.....	7
3.2 Natur-, rekreations- och kulturvärden.....	8
3.3 Förorenad mark	8
3.4 Risker och störningar.....	8
4 Planens innehåll	9
4.1 Syfte	9
4.2 Planens utformning.....	9
4.3 Avvägning mellan olika intressen.....	10
4.4 Kommunikationsleder, trafik, parkering.....	10
Järnväg, vägar och gång- och cykelvägar.....	10
Parkering för bilar	10
4.5 Vatten, avlopp och dagvatten	10
4.6 El, tele och övriga ledningar.....	10
5 Genomförandet av planen	11
5.1 Organisatoriska åtgärder	11
Tidplan	11
Genomförandetid.....	11
Huvudmannaskap.....	11
Avtal	11
5.2 Ekonomiska åtgärder.....	12
Planekonomi.....	12
Driftskostnader	12
Inlösen, ersättning	12
5.3 Fastighetsrättsliga åtgärder	12
Fastighetsbildning.....	12
Servitut	13
Ledningsrätt.....	13
Gemensamhetsanläggningar, samfälligheter	13

5.4	Tekniska åtgärder	13
	Vatten och avlopp	13
	El och tele.....	13
	Dagvatten	13
6	Konsekvenser av planens genomförande	14
6.1	Ekologiska konsekvenser	14
	Förenligt med miljöbalkens (MB) 3, 4 och 5 kapitel	14
	Hushållning med mark- och vattenområden.....	14
	Behovsbedömning och ställningstagande.....	14
6.2	Sociala konsekvenser	14
	Tillgänglighet	14
7	Planavgift	15
	Planavgift tas inte ut för bygglov när planen vunnit laga kraft.	15
8	Medverkande	15

Sammanfattning

Planområdet är en del av Vattenfallsbyn som ligger i Stenkullen ca 4 km norr om Lerums centrum. Syftet med planändringen är att förhindra framtida boende samt ta bort rivningsförbud för fastigheterna Hunstugan 1:119 och 1:120. Se syfte kap 3. Planändringen är ett steg i de insatser som Trafikverket planerar och har reglerats i ett genomförandeavtal mellan Lerums kommun och Trafikverket.

Trafikverket bygger två förbigångsspår på Västra Stambanan förbi Stenkullen vilket medför att befintlig väg, Stenkullenvägen och g-c-banan flyttas närmre Vattenfallsbyn. Trafikverket har löst in de berörda fastigheterna Hunstugan 1:119 och 1:120. Bostadshusen på fastigheterna ska användas av Trafikverket som platskontor under byggtiden och därefter rivs husen. Marken ställs i ordning och överlämnas därefter till kommunen att förvalta och sköta som naturmark. Detta beräknas vara klart under 2017

1 Detaljplanens omfattning och utformning

1.1 Ändring av detaljplan

Denna detaljplan utgår från plan- och bygglagen 2014:900. Planprocessen bedrivs med ett utökat förfarande eftersom det antas att ändringen av detaljplanen har ett allmänt intresse. Detta innebär att kommunen först måste kungöra planförslaget innan det skickas ut för samråd. Under samrådet kan alla berörda sakägare och andra som har intresse av planförslaget lämna synpunkter. Därefter sammanställs alla synpunkter och eventuellt justeras planförslaget innan det ställs ut för granskning. Efter granskningen kan planförslaget antas och därefter vinna laga kraft. Se förslag till tidplan under kapitlet GENOMFÖRANDET AV PLANEN.

Ändring av detaljplan innebär att gällande detaljplan fortsätter att gälla, men att ändringar görs i planens bestämmelser avseende fastigheterna Hunstugan 1:119 och 1:120. Tillägget till detaljplanen blir juridiskt bindande.

1.2 Planhandlingar

Planhandlingarna består av ett tillägg till gällande detaljplan (LD 128) för fastigheten Hunstugan 1:119 m.fl. Vattenfallsbyn. Denna planbeskrivning kompletterar befintlig planbeskrivning. Övriga planhandlingar är gällande detaljplan och fastighetsförteckning.

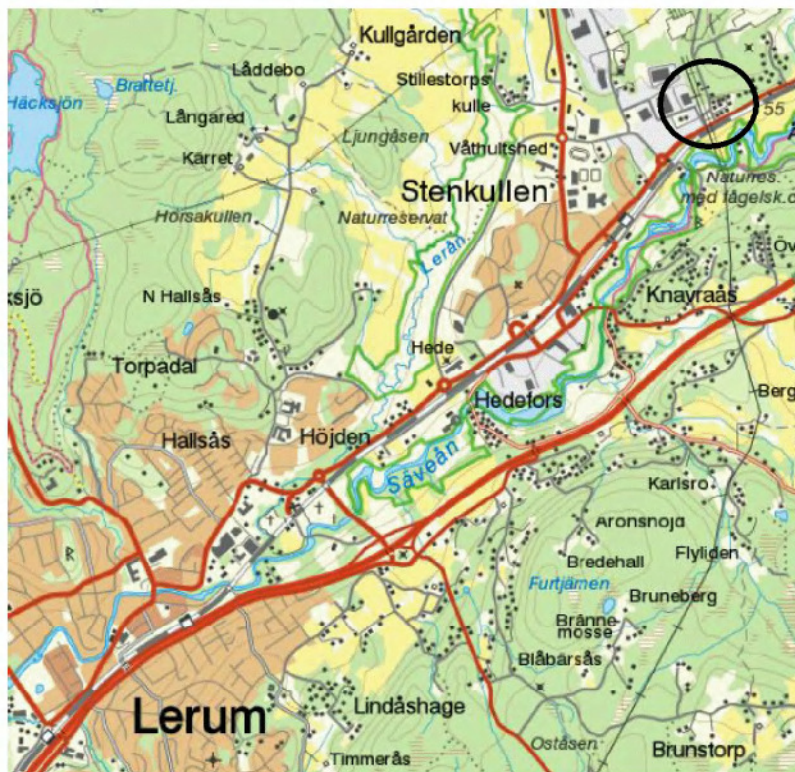
Tillägg till detaljplan LD 128

- Tillägg till plankarta LD 128 med nya planbestämmelser
- Planbeskrivning

1.3 Till planen hör

- Behovsbedömning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Bullerutredning vid förbigångsspår Stenkullen, ÅF, 2016-05-25
- Antikvarisk konsekvensanalys, Vattenfallsbyn, Tyréns, 2016-05-10

1.4 Plandata



Planområdet är beläget inom område markerat med svart ring

Läge och areal

Planområdet ligger i Vattenfallsbyn, ca 1 km nordost om Stenkullens centrum och norr om Stenkullenvägen och järnvägen.

Planändringen omfattar fastigheterna Hunstugan 1:119 och 1:120 förutom en del i sydöst som redan genomgått en planändring, upphävande av del av detaljplan (LD 128). Planområdet har en yta på 1636 kvm. Fastigheterna ägs av Trafikverket.

Detaljplanens genomförandetid och giltighet

Genomförandetiden är 5 år. Tiden räknas från den dag då beslutet att anta tillägget till planen vinner laga kraft.

En detaljplan får inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Detta gäller inte om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen.

2 Tidigare ställningstaganden

2.1 Översiktsplan

Översiktsplanen, ÖP 2008, anger att planområdet (Vattenfallsbyn) har stora kulturmiljövärden. ÖP anger också att planområdet omfattas av planerad infrastruktur.

Denna planändring följer intentionerna i ÖP så tillvida att en avvägning mellan allmänna intressen utförts.

2.2 Riksintressen

Västra Stambanan, järnvägen förbi planområdet, utgör riksintresse för kommunikation. Föreslagna förändringar tillvaratar riksintresset.

2.3 Detaljplan

För området gäller detaljplan LD 128 (laga kraft 1996-09-27). Genomförandetiden är 15 år och upphörde 2011. När denna ändring av detaljplanen vunnit laga kraft kommer tillägget till detaljplan att gälla tillsammans med detaljplan LD 128.

Del av LD 128 har upphävts 2013 bl.a. för den södra delen av nu aktuella fastigheter. I samband med upphävandet upprättades också en järnvägsplan för arbetena utmed järnvägen samt en arbetsplan för arbetena med Stenkullenvägen. Samtliga dessa planer har vunnit laga kraft.

2.4 Kulturmiljöprogram

Vattenfallsbyn ingår i kommunens Kulturmiljöprogram från 1999. Det kulturhistoriska värdet motiveras främst ur byggnadsteknik- och samhällshistoriskt perspektiv. Med sin husgruppering tillmäts Vattenfallsbyn även ett miljöskapande värde.

3 Planeringsförutsättningar

3.1 Jord-, berg- och vattenförhållanden

Mark och landskap

Marken består av två bebyggda bostadsfastigheter med uppvuxna trädgårdar. Marken är relativt flack och ligger på ca + 54 meter (RH 2000).

De geotekniska förhållandena är inte kartlagda i detta planarbete. Kommunen bedömer att någon geoteknisk undersökning inte behövs för detta tillägg till detaljplanen.

De naturvärden som finns i de aktuella trädgårdarna (träd, buskar, blommor) kommer att inventeras i ett senare skede i syfte att upprätta en skötselplan för kommunens framtida drift av området.



Plankarta som visar det nya planområdet

3.2 Natur-, rekreations- och kulturvärden

När de två privata fastigheterna omvandlas till naturmark och allmän plats blir marken tillgänglig för allmänheten. Eftersom planområdet ingår i ett befintligt bostadsområde kan marken bli en tillgång som rekreationsvärde för närboende.

En byggnadsminnesutredning för Vattenfalls tjänstebostäder i Stenkullen utfördes av Älvsborgs Länsmuseum 1993. Resultatet från utredningen var att husen inte ansågs tillräckligt unika för en byggnadsminnesförklaring. Däremot ansåg Länsmuseet att husen och hela miljön var bevarandevärda och att kommunen borde säkerställa detta genom att införa skyddsbestämmelser enligt Plan- och bygglagen. Detta gjorde kommunen i och med att nu gällande detaljplan, LD 128 upprättades.

Vattenfallsbyn består av tio bostadshus och när två av dessa försvinner minskar också förståelsen av området och därigenom även kulturvärdet.

En antikvarisk konsekvensanalys har upprättats för Vattenfallsbyn. Resultatet av analysen är bl.a. att de två byggnader som planeras att rivas har ett kulturhistoriskt värde både som enskilda byggnader och som delar av helhetsmiljön i Vattenfallsbyn. De konsekvenser som en rivning leder till bedöms ha betydande påverkan på möjligheten att förstå och läsa områdets kulturhistoriska värden. Föreslagen förändring bedöms få måttliga konsekvenser (3) på en fyrgradig skala.¹

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

3.3 Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

3.4 Risker och störningar

Risk för buller

Trafikverket tog fram en bullerutredning i samband med järnvägsplanen för förbigångsspår på Västra stambanan.² Ett bullerplank utförs utmed järnvägen för att bostäderna närmast järnvägen ska innehålla gällande riktvärden.

Buller från vägtrafik kommer inte att överskrida gällande riktvärden. Hastigheten på den nya vägsträckan förbi Vattenfallsbyn ska sänkas från 70 km/tim till 40 km/tim.

Trafikverkets kompletterande bullerutredning visar att bullernivån sjunker för bakomvarande hus, Hunstugan 1:123 och 1:124, när rivning skett enligt planförslaget.³ Detta beror på att de bullerdämpande åtgärderna som vidtas; uppsättning av bullerplank utmed järnvägen samt sänkningen av hastigheten på Stenkullenvägen.

¹ Antikvarisk konsekvensanalys, Vattenfallsbyn Slutrapport 2016-05-26 Rapport KS14.799-54

² Förbigångsspår Stenkullen Lerums kommun, Västra Götalands län Buller och vibrationer 2012-07-13. Reviderad 2012-10-30 Järnvägsplan Västra stambanan, Göteborg – Skövde Punktinsatser för effektivare tågtrafik Objekt: TRV 2012/1996, projekt 303466

³ Bullerutredning vid förbigångsspår Stenkullen Trafikbullerutredning 2016-05-25 Rapport 707966-rA KS14.799-52

4 Planens innehåll

4.1 Syfte

Syftet med tillägget till detaljplanen är att förhindra framtida boende samt ändra varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud för området så att rivning eller flytt av byggnad medges avseende fastigheterna Hunstugan 1:119 och 1:120.

4.2 Planens utformning

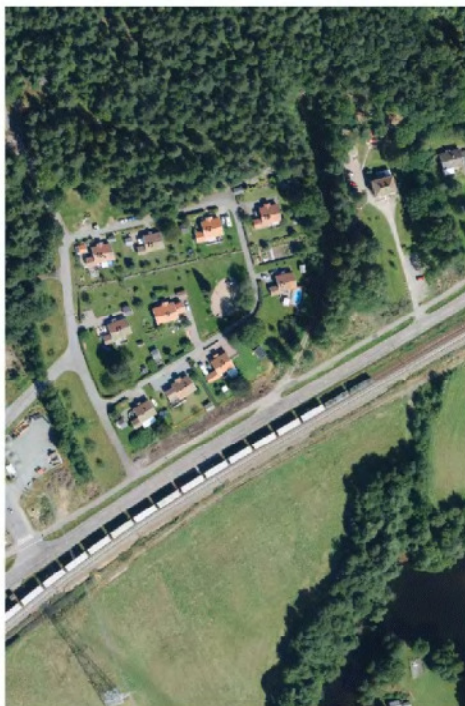
Nuvarande detaljplan:

Fastigheterna Hunstugan 1:119 och 1:120 har i gällande detaljplan (LD 128) bestämmelser som anger användningen BOSTÄDER, skyddsbestämmelser (q) som inte tillåter att husen rivs och att de ska underhållas så att de överensstämmer med originalutförandet samt utökad lovplikt som innebär att bygglov måste sökas för omfärgning och underhåll av byggnadernas exteriör.

Ändringen av detaljplanen:

För att husen ska kunna rivas och marken bli tillgänglig för allmänheten innebär ändringen av detaljplanen att bostadsändamålet BOSTÄDER ändras till ALLMÄN PLATS, Natur. Rivningsförbud, skyddsbestämmelser och förhöjd lovplikt tas bort.

I ett övergångsskede, när väg- och järnvägsarbetena pågår, ska husen användas som platskontor. Bygglov krävs för en sådan ändrad användning. I strid mot detaljplanens bestämmelser får tidsbegränsade bygglov ges.



Stenkullenvägen och g-c vägen flyttas närmre bostadsområdet

4.3 Avvägning mellan olika intressen

Planarbetet har inneburit en avvägning mellan motstående intressen kulturmiljö och kommunikationer. Bedömningen är att ingreppet i kulturmiljön inte är så betydande att det kan motivera en inskränkning för riksintresse för kommunikation, järnväg Västra stambanan.

4.4 Kommunikationsleder, trafik, parkering

Järnväg, vägar och gång- och cykelvägar

Planområdet nås från Stenkullenvägen och Hunstugans hagväg. Söder om planområdet ligger gång- och cykelväg, Stenkullenvägen och Västra Stambanan. En järnvägsplan för arbetena med järnvägen och en arbetsplan för flyttningen av Stenkullenvägen har tagits fram. Enligt järnvägsplanens förslag byggs två nya spår norr om befintlig järnväg och öster om Stenkullens station. Byggnationen kommer att börja med flyttning av Stenkullenvägen. Utbyggnaden norrut medför att den parallellt liggande Stenkullenvägen med gång- och cykelväg kommer att behöva flyttas norrut en cirka 500 meter lång sträcka.

Parkering för bilar

Parkering sker i dag på egen tomt och när planändringen är genomförd kommer det inte att finnas några parkeringsplatser på Naturmarken.

4.5 Vatten, avlopp och dagvatten

De aktuella fastigheterna är anslutna till kommunens ledningar för vatten och avlopp. När husen rivs och marken görs i ordning som naturmark pluggas ledningarna till dessa tomter igen.

Dagvatten kommer att kunna tas omhand på ett bättre sätt eftersom hårdgjorda ytor ersätts med naturmark som har en bättre infiltrationskapacitet.⁴

4.6 El, tele och övriga ledningar

Fastigheternas anslutningar till el, tele och ev. andra ledningar ska tas bort.

⁴ Dagvattenstrategi för Lerums kommun 2015-06-29 antagen 2015-12-17 §215 Rapport KS15.964

5 Genomförandet av planen

5.1 Organisatoriska åtgärder

Genomförandet av detaljplanen grundas på planbeskrivningen som kommunen har gjort. Denna del redovisar de åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt konsekvenserna av dessa åtgärder för fastighetsägare och andra berörda. Den redovisar även vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

Tidplan

Detaljplanearbetet sker med utökat förfarande.

• Samråd om detaljplanen	april 2016
• Granskning av detaljplanen	september 2016
• Antagande av detaljplanen	november 2016
• Laga kraft av detaljplanen	december 2016
• Arbeten med väg och järnväg	2016-2017
• Planområdet ställs i ordning som naturmark	2017

Genomförandetid

Planförslagets genomförandetid är fem år från den dagen planen vinner laga kraft. Den valda genomförandetiden ger skälig tid för att utföra väg- och järnvägsarbeten innan området färdigställs som naturmark. Om området inte färdigställts inom genomförandetiden kan områdets innehåll omprövas. Planen gäller dock fortfarande fram till den upphävs eller ersätts med en plan.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Detta innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av allmänna platser; natur.

Avtal

Kostnaderna för framtagandet av planen regleras i ett planavtal mellan kommunen och Trafikverket.

Kommunstyrelsen godkände 2014-03-26 ett genomförandeavtal mellan kommunen och Trafikverket. Avtalet reglerar vad kommunen har ansvar för och vad Trafikverket har ansvar för.

5.2 Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Intäkter och kostnader för genomförande av detaljplanen regleras i genomförandeaftalet mellan kommunen och Trafikverket.

Trafikverket bekostar:

- Framtagandet av detta tillägg till detaljplanen.
- Lantmäteriförrättningar.
- Rivning av byggnaderna samt iordningställande av marken till naturmark.

Kommunen bekostar:

- Drift och skötsel av planområdet.

Driftskostnader

Ändring till allmän plats, natur, medför ökade driftskostnader för kommunens parkenhet.

Inlösen, ersättning

Inlösen och intrångsersättning har redan betalats. Trafikverket har löst in Hunstugan 1:119, 1:120 och betalat intrångsersättning till 1:121.

5.3 Fastighetsrättsliga åtgärder

Kapitlet fastighetsrättsliga åtgärder blir vägledande för Lantmäteriets prövning vid efterföljande förrättningar.

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering

Då detaljplanen genomförs kommer följande fastigheter ha genomgått förändringar.

Fastighetsbeteckning	Fastighetsbildning (avstår mark)	Ändrat användningssätt
Hunstugan 1:119	1110 kvm	Allmän plats, Natur
Hunstugan 1:120	983 kvm	Allmän plats, Natur

Fastigheterna Hunstugan 1:119 och 1:120 har lösts in av Trafikverket. Husen på fastigheterna ska användas av Trafikverket som platskontor medan väg- och järnvägs arbetena pågår. När arbetena är färdiga river Trafikverket husen och fastigheterna ställs i ordning som naturmark. Trafikverket överlämnar därefter fastigheterna till kommunen genom en fastighetsreglering. Separata överenskommelser om fastighetsreglering ska skrivas.

Fastigheterna Hunstugan 1:119 och Hunstugan 1:120 regleras till kommunens fastighet Berg 1:77.

Servitut

Fastigheterna Hunstugan 1:119 och 1:120 är belastade av officialservitut (1524-1174.2) för vattenledning. Officialservitutet kommer fortsatt belasta fastigheterna efter tillägget för ändring av detaljplanen.

Ledningsrätt

Hunstugan 1:119 och Hunstugan 1:120 belastas av ledningsrätt (1524-882) för teleledning. Ledningsrätten kommer fortsatt belasta fastigheterna efter tillägget för ändring av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar, samfälligheter

Fastigheterna Hunstugan 1:119 och 1:120 ingår i anläggningssamfälligheterna Hunstugan ga:4 och ga:5 samt marksamfälligheten Hunstugan S:1. Gemensamhetsanläggningarna och samfälligheten ska omprövas då fastigheterna Hunstugan 1:119 och Hunstugan 1:120 ska träda ur.

5.4 Tekniska åtgärder

Vattenfallsbyn består i huvudsak av kvartersmark med gemensamhetsanläggningar för vatten, avlopp, gator, parkeringsplatser, belysning och lekplats.

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp finns framdraget till planområdet. En gemensam anslutning för Vattenfallsbyn finns strax väster om planområdet. När planändringen är genomförd och husen är rivna ska VA-ledningarna till fastigheterna pluggas igen.

El och tele

Fastigheterna är idag anslutna till el och tele. När planändringen är genomförd ska dessa ledningar och anslutningar tas bort.

Dagvatten

När planändringen är genomförd kommer området att vara naturmark. Ingen extra åtgärd behövs eftersom naturmarken kommer att ha bättre infiltrationskapacitet än tidigare.

6 Konsekvenser av planens genomförande

6.1 Ekologiska konsekvenser

Förenligt med miljöbalkens (MB) 3, 4 och 5 kapitel

Bestämmelserna i miljöbalken syftar till att främja en hållbar utveckling som innebär att nuvarande och kommande generationer tillförsäkras en hälsosam och god miljö.

Kapitel 3 innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Kapitel 4 innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. Kapitel 5 handlar om miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning.

Hushållning med mark- och vattenområden

Inga naturresurser tas i anspråk enligt hushållningsbestämmelserna i 3 kapitlet.

Planen medför inte betydande påverkan på naturresurser enligt 3 och 4 kapitlet och bedöms i övrigt vara tillräckligt väl utformat ur naturresurssynpunkt.

Behovsbedömning och ställningstagande

En behovsbedömning är utförd och har samrådats med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen håller med kommunen om att planen inte innebär betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning därför inte behöver genomföras.

6.2 Sociala konsekvenser

Ianspråktagandet av tomtmark påverkar boendemiljön i Vattenfallsbyn. Två bostadstomter blir naturmark vilket kan öka rekreationsvärdet för närboende medan bostadsområdets kvalitet som kulturmiljö minskar.

Förövrigt bedöms inte planens genomförande ge någon påverkan på hälsan, integration, jämställdhet för barn, äldre eller handikappade.

Tillgänglighet

Tillgängligheten kommer att öka när privat tomtmark blir allmän plats. Fysiska hinder såsom olika marknivåer finns inte i området.

7 Planavgift

Planavgift tas inte ut för bygglov när planen vunnit laga kraft.

8 Medverkande

Lisa Söderström, planarkitekt Lisa Carlsson, mark- och exploateringsingenjör
samt arkitekt Elisabet Fjellman, Rådhuset Arkitekter AB

Sektor samhällsbyggnad

Lisa Söderström
planarkitekt

Ann-Christin Wellander
Enhetschef Plan- och exploatering