

Länsstyrelsen Älvsborgs län
Planenheten

Ink. 1991 -07- 05

FASTIGHETSREGISTER-
MYNDIGHETEN
Älvsborgs län

Ink 1991 -07- 08

Dnr

Detaljplan för del av fastigheten Ölslanda 3:2 m fl

ÖLSLANDA GÄRDE

Lerums kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

Antagen av KF 1990-12-11 § 198

Laga kraft 1991-03-13

Detaljplan för del av fastigheten Ölslanda 3:2 m fl

ÖLSLANDA GÄRDE

Lerums kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- plankarta i skala 1:1000
med tillhörande bestämmelser

Till planförslaget hör:

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

Övriga handlingar är:

- Förslag till program för detaljplan
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse med tillägg
- Utredning angående västligt läge av väg 939
- Buller-PM
- Vägutredning
- VA-utredning
- Geotekniskt utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att bereda mark för uppförande av ca 200 lägenheter i västra delen av Stenkullen. Bebyggelsen avses utföras som marklägenheter eller mindre flerbostadshus. Centralt i området ges möjlighet att uppföra några hisshus med upp till fyra våningar. Inom planområdet redovisas även utrymme för ett daghem om två till tre avdelningar. I planen har tagits med delar av Wittegårdsområdet i syfte att få kommunalt huvudmannaskap på gator och övrig allmän plats. Ingen ändring avses i övrigt i denna del.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Stenkullens västra del, norr om väg 940, mellan Hede säteri och Wittegården.

Planområdet har avgränsats så att tillkommande bebyggelse i denna del av Stenkullen kan studeras i ett sammanhang. I planen har delar av Wittegårdsområdet tagits med i syfte att överföra allmän plats till kommunalt huvudmannaskap.

Planområdet avgränsas i öster av flerfamiljshusområdet via Öislanda byväg, i söder av väg 940, i väster av Hede Säteri och Leråns dalgång. I norr gränsar planområdet mot befintlig bostadsbebyggelse.

Avgränsningen och utformningen i väster har studerats särskilt för att ge möjlighet till en framtida sträckning av väg 939 väster om Stenkullens tätort.

Areal

Planområdet omfattar ca 17,8 ha.

Ägarförhållanden

All mark avsedd för nyexploatering ägs av ÄLKAB (Älvsborgs Läns Kommunala Exploaterings AB) och kommunen. Berörda enskilda fastighetsägare i planområdets östra del och angränsande planområdet framgår av fastighetsförteckningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer och program

För Stenkullen finns en antagen områdesplan (KF 1986-02-16, § 184). Enligt denna skall området väster om Hällebergsvägen användas för ca 75 lägenheter samt 15 villatomter. Området närmast väg 940 redovisas som övrig mark, naturmark.

Området gränsar till och innebär ändring i delar av ett område med detaljplan (byggnadsplan, LB 5) fastställd 1955-04-30 samt innebär ändring i detaljplan (byggnadsplan, LB 29) fastställd 1986-08-04.

Kommunstyrelsen uppdrog 1989-11-14, § 254 åt byggnadsnämnden att upprätta förslag till detaljplan för Ölslanda gårde, baserat på upprättat program.

I aktuellt bostadsförsörjningsprogram finns området med planerad byggstart för 50 lägenheter under 1990 och 40 lägenheter under 1991.

Kommentar till förändringar gentemot områdesplanen

Detaljplaneförslaget baserar sig på vissa förutsättningar som avviker från de som redovisats i den antagna områdesplanen.

I väster visas att en framtida sträckning av väg 939 är möjlig i Leråns dalgång. Vägens sträckning låses dock inte i planen utan kan prövas i samband med den översiktliga planeringen. I det förslag till översiktsplan som har varit föremål för samråd har denna västliga sträckning av väg 939 redovisats. Frågan kommer att behandlas vidare i samband med fullmäktiges antagande av översiktsplanen.

Bostadsbebyggelsens utbredning och omfattning har utökats gentemot redovisningen i områdesplanen. Detta har skett efter en närmare prövning av vad som är lämpligt att bebygga med hänsyn till landskapet, geotekniska förutsättningar m m. Områdesplanens avgränsning bottnade till stor del på den osäkerhet kring de geotekniska förhållandena som då fanns. Detaljplanen kan därför ej sägas strida mot områdesplanens intentioner i denna del. Det utökade antalet lägenheter som redovisas i området motsvarar sannolikt det bortfall som erhålls längre norrut om ett västligt läge av väg 939 hålls öppet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

All mark avsedd för nybebyggelse utgörs idag av öppen mark som till stora delar är odlad. I områdets västra del finns ett skogsklätt höjdparti av stort värde för den planerade bebyggelsen. Området har därför utformats så att detta höjdparti kan bevaras som blickfång, naturlig avgänsning av bebyggelseområdena och som rekreationsområde.

Mellan detta höjddparti och ett mindre höjddparti öster om Hällebergsvägen föreslås ett sammanhängande grönstråk planteras inom kvartersmark.

Mot det öppna landskapet i väster, Leråns dalgång, föreslås en samlad linje i bebyggelsen, hus i en till två våningar samt kompletterande plantering för en god rumslighet i landskapet och inom bebyggelsegrupperna.

Geotekniska förhållanden

I planområdets västra del finns ett uppstickande höjddparti med berg i dagen. I väster sluttar marken ner mot Leråns dalgång med en total nivåskillnad på ca 15 meter mellan ravinens botten och det ursprungliga sedimentationsplanet. Utmed Leråns dalgång finns även tvärgående dalsänkor, vilka är relativt plana och svagt sluttande.

Jordlagren består i huvudsak av halvfast lera med varierande mäktighet. Jorden är i ytlagren siltig och sandig och innehåller också på djupet skikt av sand och silt.

De geotekniska förutsättningarna har studerats särskilt för bebyggelsen i väster och det utanför planområdet liggande vägreservatet. Planen har utformats så att en framtida väg kan utföras med godtagbar säkerhet mot skred utan extraordinära åtgärder. Det innebär att bebyggelsen är belägen inom områden med god stabilitet (se vidare utredning angående västligt läge av väg 939).

Planförslaget innebär att området i huvudsak bebyggs med bostäder i en eller två våningar. Grundförhållandena är för detta ändamål relativt gynnsamma och grundläggningen kan i huvudsak ske med kantförstyvad platta på mark eller med torpargrund om så önskas. I vissa fall kan grundförstärkningsåtgärder behövas.

Befintliga jordar är tjälfariga och i vattenmättat tillstånd flytbenägna.

I samband med projektering av byggnader och anläggningar inom området skall kompletterande geotekniska undersökningar utföras.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet redovisas byggnadsrätt för ca 200 lägenheter i rena nyexploateringsområden. Denna nytillkommande bostadsbebyggelse föreslås utformas som tre till fyra bebyggelsegrupper. Längst i söder illustreras en mindre bostadsgrupp på ca 25 lägenheter i små flerfamiljshus i två våningar. Utformningen i denna del är beroende av närheten till väg 940, järnvägen och de öppna ytor som skall sparas enligt områdesplanen. Bostadshusen bör söka stöd i terrängen.

Väster om Hällebergsvägen redovisas en bostadsgrupp på ca 60 lägenheter. Bostadshusen föreslås varieras från tvåvånings marklägenheter till tre- till fyra vånings flerfamiljshus med hiss. De tyngre husen kan ta stöd av höjdpartiet i väster och utgöra en motpol mot den tyngre bebyggelse som finns öster om marklägenheterna i Wittegården. Hisshusen kan ges en varierad utformning genom att en eller flera lägenheter i det översta planet kompletteras med ett övre plan på vindsvåning.

Norr om denna bebyggelsegrupp och i anslutning till befintlig bebyggelse redovisas en bostadsgrupp på ca 60 lägenheter i små flerbostadshus ("fyrfamiljsvillor"). Den skisserade utformningen redovisar ambitionen att skapa en bostadsbebyggelse med trädgårdskaraktär som övergång mot det glesare bebyggda höjdområdet i norr. Området erbjuder goda förutsättningar genom det utmärkta sydvästläget och möjligheten till utblickar över Leråns dalgång.

I sydväst redovisas en bostadsgrupp på 55-60 lägenheter, i huvudsak utformade som rena marklägenheter-radhus. Tre mindre "fyrfamiljsvillor" kan ge området karaktär och omväxling. Områdets läge ger förutsättningar att skapa en god utemiljö med uteplatser i söder och väster, skyddade gårdar och stråk samt utblickar mot höjdpartiet i öster.

Planen har utformats flexibelt då avsikten är att genomföra de olika bebyggelsegrupperna efter en totalentreprenadtävling för varje utbyggnadsetapp. Detaljplanen kommer därvid att kompletteras med erforderligt programunderlag för att närmare formulera de olika delområdenas innehåll och kvaliteter.

Befintlig bebyggelse

Wittegårdens hyresrättslägenheter samt övrig befintlig bebyggelse ingår i detaljplanen. För dessa delar redovisas inga förändringar gentemot tidigare byggnadsplan (LB 29). En anpassning av planbestämmelserna har skett till PBL:s regelsystem.

Det bör observeras att PBL:s system ger ett något annorlunda tolkningsutrymme än vad den tidigare byggnadslagen och byggnadsstadgan gav. De valda beteckningarna ligger så nära de tidigare som är möjligt. Det innebär att för BK₁ (bostäder, även kontorsändamål) avses, liksom tidigare, att kontor kan uppföras först efter särskild prövning ("där byggnadsnämnden vid sin prövning finner det lämpligt" enligt tidigare byggnadsplan). Beteckningen JK₁ med tillägget m avser att motsvara tidigare bestämmelse Jm (dvs "endast för kontorsändamål och för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Inom området får även uppföras transformatorbyggnad, på sätt som byggnadsnämnden vid sin prövning finner lämpligt").

Daghem

Inom området redovisas utrymme för ett daghem om tre avdelningar. Daghemstomten har ett centralt och lättillgängligt läge med nära tillgång till det gemensamma park- och lekområdet.

Föreningsgård

Den befintliga äldre villa som finns i höjdpartiets södra del föreslås användas som föreningsgård och har därför lagts på kvartersmark. Det bedöms dock som olämpligt att den utnyttjas för sådan föreningsverksamhet som kan verka störande på kringboende exv genom att biltrafik förekommer mer frekvent. Parkering avses ske inom redovisat parkeringsområde.

Offentlig och kommersiell service

En ny låg- och mellanstadieskola avses uppföras i Stenkullens centrum ca 800

meter öster om planområdet. Där finns även livsmedelsbutik, post m fl serviceinrättningar. En komplettering av servicen avses ske i samband med att det s k samverkanshuset (skola, bibliotek m m) byggs ut.

Fullständig kommersiell service finns i Lerums centrum, ca 2,5 km väster om planområdet.

Tillgänglighet

Tillgänglighet för rörelsehindrade till bostäderna kan göras mycket god. Genom tillkomsten av hisshus ges ett bekvämt alternativ till villa och radhusboende.

I de mindre flerfamiljshusen blir tillgängligheten till det övre planet mindre god då de ekonomiska förutsättningarna ej medger att hiss installeras.

Skyddsrum

Stenkullen ingår i skyddsrumsort och har skyddsrumspflicht. Vid projektering skall anmälan och förfrågan för skyddsrumsbeked inlämnas till byggnadsnämnden.

Friytor

Lek och rekreation

För rörelselek, bollspel och gemensamma aktiviteter som fester m m har en centralt belägen yta avsatts som parkområde. Denna bör utformas så att den kan användas för olika ändamål. En öppen gräsyta lämpar sig för bollspel, olika grupplekar, årstidsfestligheter m m. Delar av parkområdet kan nyttjas för kompletterande lekanordningar.

I söder föreslås ytor avsättas för bollplaner och odlingslotter.

Närlekplatser och utrymme för utomhusvistelse, mindre utrymme för odling m m förutsätts i övrigt anordnas inom respektive kvarter.

Naturmiljö

Det centrala höjddpartiet och de öppna ytorna i söder utgör komplement till parkområdet och de inom kvarteren belägna lekplatserna.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet trafikmatas i enlighet med områdesplanen från väg 940. Som en följd av den ökade trafik som planen medför föreslås en ny sträckning av Hällebergsvägens södra del. Den ger möjlighet att ansluta intilliggande områden samt förbättrade förhållanden vad avser lutning. Erforderliga åtgärder på väg 940 med hänsyn till trafikökningen kan åstadkommas inom nu gällande plan (vänstersvängfält).

Hällebergsvägen, som har funktionen som uppsamlingsgata i sin södra del, föreslås utformas med en vägbredd av 5,5 meter samt med en separat gång- och cykelväg med en bredd av 3,0-4,0 meter. Längs vägen föreskrivs en trädplantering i avsikt att understryka vägens karaktär och att ge en god miljö utmed gångstråket.

Hällebergsvägens inre del och de nya lokalgatorna föreslås ges en bredd av 5,5 meter med en gångbana med 2,0 meters bredd. Befintliga gator föreslås bibehållas i sin nuvarande utformning. Den södra, som ännu inte är anlagd enligt gällande plan, behöver rustas upp först i samband med att markanvändningen förändras vid gatans inre del.

Gång- och cykeltrafik mot Stenkullens centrum kan ledas längs Olvers väg och vidare längs befintlig GC-väg.

I väster föreslås en gång- och cykelväg från bostadsgruppen väster om höjddpartiet ner till gång- och cykelvägen som går utmed väg 940. Detta nya stråk har betydelse för trafik till bla Lerum och till busshållplatsema vid väg 940.

Vägen förutsätts tillsvidare även klara tillfartstrafiken till Hede Säteri på det sätt den idag sker.

Kollektivtrafik

Väg 940 trafikeras med buss. Hållplats finns omedelbart söder om planområdet.

Lokaltrafiken på järnvägen har hållplats i Stenkullens centrum, 800 meter öster om planområdet.

Parkering, angöring och utfart

All parkering förutsätts ske på kvartersmark. Inom föreslagna bostadsområden har redovisats utformningar med gemensamma parkeringsplatser i syfte att erhålla en bilfri närmiljö i bostädernas entréområde. Korta angöringsavstånd förutsätts för att ge en god bekvämlighet.

Utfartsförbud redovisas på vissa sträckor mot Hällebergsvägen samt mot väg 940.

Buller

Den södra delen av planområdet berörs av väg- respektive järnvägstrafikbuller. Med redovisad utformning klaras en godtagbar utomhusmiljö i anslutning till bostadsbebyggelsen (mindre än 55 dBA utomhus, se vidare Buller-PM, GF-Väg och Trafik, 1990-03-08).

I den tidigare planen för Wittegården pekades på att ljudnivån i utomhusmiljön mot väg 940 kan komma att överstiga 55 respektive 65 dBA med 2-3 dBA. Rekommendation gavs att förlägga uteplats i skyddat läge. Inomhusvärdena för godtagbara bullernivåer bedömdes klaras med standardfönster ($I_a = 33$ dBA).

Bebyggelsen i väster kan komma att beröras av vägtrafikbuller. Om väg 939 byggs ut i redovisad sträckning, med en standard för 70 km/h, vilket har varit utgångspunkten för planen, erfordras ett avstånd på ca 55 resp 75 meter från vägmitt för att klara en godtagbar utomhusmiljö för uteplats i markplan respektive på en andra våning (balkong). Föreslagen bostadsbebyggelse

ligger på ett avstånd av 80-85 meter från vägmitt. Skall standarden på väg 939 höjas till 90 km/h krävs att vägbanan sänks något och kompletteras med en mindre bullervall.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet anslutes till kommunens VA-system i söder respektive väster. Förutsättningar och förslag till VA-nät redovisas i en särskild VA-utredning.

Värme

Uppvärmningen skall enligt tekniska nämnden ske med gas som bränsle.

El

Befintliga elanläggningar avses att flyttas. Ett läge för ny transformatorstation har lagts fast i samråd med elverket.

Administrativa frågor

Genomförandetiden föreslås sluta 1999-12-31.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

REVIDERING

Planförslaget har efter utställning reviderats så att det centrala delområdet även medger bostadsbebyggelse i en våning (I-IV vån; tidigare II-IV vån). Motivet härför är att medge att även mindre lägenheter skall kunna utföras som marklägenheter. Ändringen bedöms vara av så ringa omfattning att ny utställning ej erfordras.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av ÄLKAB med civ.ing Conny Johansson som projektledare.

Ansvarig från stadsbyggnadskontoret har varit planarkitekt Ariana Ramhage.

De tekniska utredningarna har utförts av Konsultföretaget GF genom ing Ebbe Spjuth (väg och trafik), civ.ing Anna-Lena Frännborn (buller), civ.ing Lennart Blom (geoteknik) och ing Kent Gunnarsson (teknisk försörjning).

Genomförandebeskrivning har upprättats av lantmätare Lars Lindström,
GF-Mark och exploatering.

Göteborg 1990-08-30, rev 1990-11-02

GF-Arkitekter

Samhällsplanering



Bo Aronsson

Arkitekt SAR

Antagen av KF 1990-12-11 § 198

Laga kraft 1991-03-13

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN ÖLSLANDA 3:2 M FL

ÖLSLANDA GÄRDE

LERUMS KOMMUN, ÄLVSBORGS LÄN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

KONSULTFÖRETAGET GF
Mark och exploatering
1990-08-30

1 INLEDNING

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

Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplan för Ölslanda gårde i Lerums kommun, upprättad i augusti 1990 av GF-Arkitekter, Samhällsplanering.

2 HUVUDMÄN

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats. Genomförandet av detaljplanen åvilar formellt följande ansvariga:

Lerums kommun	- lokalgator - gång-, cykel- och mopedvägar - parkmark - naturområden - vatten- och avloppsnätet - elförsörjningen
Fastighetsägarna	- kvartersmarken

Utbyggnaden av större delen av planområdet regleras i ett avtal om genomförande mellan Lerums kommun och Älkab. Området öster om Hällebergsvägen är redan utbyggt i enlighet med gällande plan. I denna del innebär detaljplanen endast att det blir kommunalt huvudmannaskap i stället för enskilt.

Idag ingår området i Lerums vägförenings verksamhetsområde och befintliga fastigheter ingår i vägföreningen. Införandet av kommunalt huvudmannaskap medför att berörda vägar måste tas ur vägföreningen. Detta sker genom en förrättning enligt enskilda väglagen, som söks av kommunen/Älkab.

3 GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid slutar 1999-12-31.

Ölslanda gärde ingår i kommunens bostadsförsörjningsprogram. Utbyggnad av den del av planområdet som ägs av Älkab och kommunen beräknas ske under 1991-93. Vald genomförandetid medger en successiv utbyggnad av planområdet.

4 TIDPLAN

Tidplanen för Älkabs exploatering är följande:

	1990	1991	1992	1993
Planläggning				
Bygglov		o		
Upphandling				
Utbyggnad				

Plansamråd har skett under april/maj 1990. Utställning sker under september/oktober. Kommunfullmäktige beräknas kunna anta planen under hösten 1990.

5 MARKÄGANDET, INLÖSEN

Älkab och Lerums kommun äger all mark som behövs för Älkabs nyexploatering. Östra delen av planområdet består av fastigheter bildade i enlighet med gällande byggnadsplaner.

Del av fastigheten Ölslanda 13:1 ska enligt detaljplanen tas i anspråk som allmän platsmark, vändplan. Motsvarande redovisning finns i gällande byggnadsplan. Kommunen är skyldig att lösa in denna mark om fastighetsägaren begär det. Kommunen har även rätt att lösa in marken. I dagsläget är det från kommunens sida ej aktuellt att bygga ut vändplanen eller att lösa in marken. Utbyggnad sker den dag behov uppstår.

Den del av Älkabs mark som i planen blir allmän platsmark kommer att överlämnas med äganderätt till kommunen.

6 AVTAL OM GENOMFÖRANDET

Lerums kommun och Älkab kommer att träffa avtal om genomförande av planen vari bl a följande punkter kommer att behandlas:

- * formerna för exploaterings genomförande och upplåtelseformer
- * marköverlåtelse
- * utbyggnad av allmän plats
- * ändrad anslutning mot väg 940
- * ekonomisk ansvarsfördelning

7 FASTIGHETSBILDNING

Älkab ansöker om erforderlig fastighetsbildning för planens genomförande. Beroende på vilken upplåtelseform det blir kan det bli nödvändigt att inrätta en eller flera gemensamhetsanläggningar för gemensamma kvartersanläggningar. Älkab ansvarar för inrättandet av eventuella gemensamhetsanläggningar. Tomter för daghem och föreningsgård avstyckas.

Den kvartersmark som bildas öster om den ombyggda Hällebergsvägen i södra delen av planområdet avses tillföras de angränsande fastigheterna Ölslanda 11:1, 3:42 samt samfälligheten Ölslanda s:2. Inom det område som tillförs Ölslanda s:2 anlägger Älkab väganslutning fram till Hällebergsvägens nya läge.

Fastigheten Hede 1:37, som gränsar mot sydvästra delen av planområdet, har servitutsrätt att nyttja angränsande del av fastigheten Hede 2:3 för utfart, nu redovisad som gc-väg i planen. Servitutet avses bestå tills vidare i avvaktan på att fastighetens utfart löses i detaljplan.

Kommunen avser att inom redovisade u-områden säkerställa rätt att nedlägga och bibehålla allmänna va-ledningar med hjälp av servitut eller ledningsrätt.

8 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA. Spillvatten avleds till befintliga ledningar dels väster om planområdet, dels i Alingsåsvägen. Dagvatten avleds dels västerut mot Leråns dalgång, dels till befintliga ledningar i Alingsåsvägen.

Elförsörjningen tillgodoses av kommunens elverk.

9 EKONOMI

Kostnaden för utbyggnad av allmän plats kommer huvudsakligen att belasta Älkabs exploatering. Detta regleras i kommande exploateringsavtal.

Utanför planområdet kan kommunen få kostnader för ombyggnad av områdets anslutning till Alingsåsvägen.

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp erläggs enligt gällande taxa.

10 KRAV FÖR STATLIGA LÅN

Bostadsbebyggelsen förutsättes genomföras med statliga lån. Markvillkoret, som innebär att marken skall ha överlåtits till lånesökanden av kommun eller kommunägt aktiebolag, uppfylles genom att Älkab i avtal överlåter marken. Konkurrensvillkoret förutsättes uppfyllas genom att projektet upphandlas genom ett godtagbart anbudsförfarande.

11 GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTSSVERKAN

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen efter att den har godkänts av kommunfullmäktige.

Göteborg 1990-08-30

KONSULTFÖRETAGET GF
Mark och exploatering



Lars Lindström