



KULLADAL

Detaljplan för fastigheten Floda 3:712 m fl, Lerums kommun

Planen innebär även upphävande av delar av äldre detaljplaner

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
- program
- grundkarta

BAKGRUND

Kommunstyrelsens arbetsutskott godkände 1999-12-01 ett program för detaljplanering av Kulladal. Programmet syftar till att en ny detaljplan skall upprättas för området. Gällande detaljplaner i området (byggnadsplaner) är till stora delar inaktuella. Redovisningen av vägnätet är bland annat inkonsekvent mellan de olika planerna och en utbyggnad av vägnätet i enlighet med detaljplanerna går inte att genomföra eller är olämplig. Planutformningen stämmer inte heller överens med de intentioner för markanvändningen som lagts fast i programmet. Inom huvuddelen av området råder nybyggnadsförbud eftersom vägar och vatten- och avloppsledningsnät saknas.

Inför det fortsatta arbetet med upprättande av en ny detaljplan för området erfordras flera utredningar. Vatten- och avloppsfrågor samt väg-, trafiksäker-



hets- och bullerfrågor behöver bland annat belysas. Trafikmatning av delar av området är beroende av den framtida bostadsutbyggnaden i södra Floda.

I avvaktan på att erforderliga utredningar kan tas fram och ny detaljplan upprättas föreslås de delar av gällande planer som omfattas av nybyggnadsförbud upphävas. Inom del av området, där marken enligt programmet är avsett som naturmark, föreslås markanvändningen läggas fast med ny detaljplan.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Berörda detaljplaner i området är inaktuella och är inte lämpliga att ligga till grund för prövning av bygglov m m. För att inte motverka kommande planläggning av området föreslås detaljplanerna upphävas. Ny detaljplan upprättas för de övre delarna av Hagåsens nordsluttning. Marken redovisas som naturmark i enlighet godkänt program.

PLANDATA

Kulladal är beläget i södra delen av Floda, söder om Berghultsskolan. Planområdet har en yta av ca 1,2 ha. Marken ägs av kommunen samt av en privat fastighetsägare. Markägoförhållandena framgår utförligare av särskild fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens förslag till översiktsplan ÖP 2000 redovisas området för befintlig bebyggelse – bostäder och service.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan fastställd 1942-03-17, SB1.

Planförslaget innebär att delar av följande detaljplaner (byggnadsplaner) upphävs. För samtliga planer har genomförandetiden gått ut.

- del av SB1, fastställd 1942-03-17
- SB6, fastställd 1951-11-27 (hela planen)
- del av SB26, fastställd 1967-05-30

Program

Kommunstyrelsens arbetsutskott godkände 1999-12-01 ett program för Kulladalsområdet. Enligt programmet skall i huvudsak nuvarande markanvändning kvarstå. I vissa mindre delområden kan nyexploatering prövas närmare. Vatten- och avloppsnät i området samt vägfrågor m m skall studeras vidare i det kom-



mande planarbetet. Den centralt belägna sluttningen av Hagåsen redovisas som naturmark.

Övrigt

För området gäller VA-förbud som planbestämmelse enligt övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (PBL) 17:14. Inom huvuddelen av området gäller även vägförbud.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområdet är beläget i en nordsluttning. Huvuddelen av området utgörs av naturmark bevuxen med företrädesvis lövskog. Inom området finns två fastigheter som tidigare varit bebyggda med fritidshus. På en av dessa finns byggnaden fortfarande kvar, men är i dåligt skick.

Sluttningen föreslås i upprättat program utgöra ett sammanhängande stråk med naturmark som sträcker sig från Berghultsskolan i norr till krönet på Hagåsen i söder. Naturområdet fortsätter sedan vidare söder ut där Hagåsen gränsar till större sammanhängande naturmarker. Hagåsen med tillhörande vegetationsklädda sluttningar har stor betydelse för landskapsbilden och naturmarken har ett lokalt värde som rekreationsområde. Den övre delen av sluttningen ingår i planområdet och redovisas som naturmark. Planläggning av övriga delar sker i samband med upprättande av detaljplan för Kulladal i sin helhet.

Inom planområdet bör naturmarken skötas med hänsyn till bostäderna utmed Granvägen, öster om planområdet. Villabebyggelsen ligger i en markant östsluttning och skuggas på eftermiddagar av vegetationen på Hagåsen. I första hand bör lövträd prioriteras med hänsyn till att dessa inte skuggar i lika hög omfattning som granskog. Möjlighet bör finnas att på naturstigar passera genom området från Berghultsskolan i norr till naturområdena i söder.

Detaljplanen innebär att tidigare byggrätter i området upphör att gälla. Av programmet framgår att Hagåsens nordsluttning är olämpligt för bostadsbebyggelse med hänsyn till områdets karaktär och topografi m m. Kulladal utgör ett villaområde med helårsbostäder. Enstaka fritidshus stämmer inte in i denna karaktär och motverkar de allmänna fördelarna med de kvaliteter som ett större sammanhängande naturmarksområde erbjuder.

Den branta terrängen och det skuggiga läget utmed en nordsluttning gör marken olämplig för helårsbebyggelse. De tidigare fritidsfastigheterna har trafikmatats via en mycket enkel väg med låg standard. Vägen har delvis kraftig lutning och är inte möjlig att trafikera vintertid utan stora svårigheter. Förutsättningar saknas för att anlägga väg med godtagbar standard utan mycket betydande ingrepp i angränsande fastigheter. Vatten- och avlopp saknas till fastigheterna.



Konsekvenser för miljön, påverkan enligt miljökvalitetsnormer

Inga naturresurser tas i anspråk enligt hushållningsbestämmelserna i miljöbalken (MB) kapitel 3.

Planförslaget medför ingen betydande påverkan på naturresurser enligt 3 och 4 kapitlet i miljöbalken och bedöms i övrigt vara tillräckligt väl utformat ur naturressynpunkt.

Förslaget innebär att området skall utgöra naturmark och bedöms därmed inte leda till att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

Medverkande

Förslaget till detaljplan har upprättats av stadsbyggnadskontoret i Lerum genom handläggande arkitekt Gunnar Håkansson, GF Konsult AB samt planchef Ingemar Hulthe.

RÄTTsverkan

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

REVIDERING

Vid antagandet beslöt byggnadsnämnden att justera planområdets gräns för del av området beläget inom fastigheten Floda 3:712.

STADSBYGGNADSKONTORET

Ingemar Hulthe
planchef

Gunnar Håkansson
GF Arkitekter

Bilaga:

Utdrag ur primärkarta redovisande berörda detaljplaner samt gräns för det område upphävandet avser

Detaljplan för fastigheten Floda 3:712 m fl

KULLADAL

Lerums kommun

Planen innebär även upphävande av delar av äldre detaljplaner

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2000-11-08

GF Konsult AB
Mark och exploatering

324 881 18

1 INLEDNING

En genomförandebeskrivning redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den ska även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

Denna beskrivning redovisar hur detaljplan för fastigheten Floda 3:712 m fl, Kulladal, upprättad 2000-11-08 av Stadsbyggnadskontoret, ska genomföras.

2 HUVUDMÄN

Kommunen är huvudman för allmän plats i detaljplanen. Det betyder att kommunen är ansvarig för drift och underhåll av naturmarken inom planområdet.

3 GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skäligen tid för utbyggnad av planområdet.

4 TIDPLAN

Planförslaget avses handläggas genom s k enkelt planförfarande, dvs efter samråd sker ingen utställning av förslaget. Samråd skall ske under november-december 2000. Antagande beräknas ske under första kvartalet 2000.

5 MARKÄGANDET

Allmän plats

Förutom mark som ägs av Lerums kommun berörs Floda 3:713 av allmän plats. Hela fastigheten redovisas som allmän platsmark (naturmark).

Planförslaget innebär att Lerums kommun enligt 14 kap 1 § Plan- och bygglagen (PBL) är skyldig att lösa in Floda 3:713 om fastighetens ägare begär detta. Kommunen har enligt 6 kap 17 § PBL även rätt att lösa in fastigheten.

6 UPPHÄVANDE AV GÄLLANDE DETALJPLANER

Förslaget innebär även upphävande av gällande detaljplaner. Berörda planer saknar genomförandetid vilket enligt 5 kap 11 § PBL innebär att planerna kan upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom dem beaktas.

7 FASTIGHETSBILDNING

Fastighetsbildning kan ske med stöd av detaljplanen. Fastighetsplan bedöms inte vara nödvändig inom planområdet.

8 EKONOMI

Upphävande av detaljplaner innebär i princip ingen ekonomisk ersättningsplikt eller andra genomförandekonsekvenser, eftersom genomförandetiden har gått ut för samtliga berörda detaljplaner.

Förhandling om förvärv av Floda 3:713 har inletts.

9 GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTSSVERKAN

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

Avsikten med beskrivningen är att den ska godkännas av byggnadsnämnden i samband med antagandet av detaljplanen. Beskrivningen blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Göteborg 2000-11-08

GF KONSULT AB

Mark och exploatering


Hans Johansson