

Länshuset Århusgatan 1 411 01 Lerum
Ink. 1991 -11- 20

Detaljplan för
TORP 1:373 M.F.L.
Lerums tätort och kommun

FASTIGHETSREGISTER- MYNDIGHETEN Århusgatan 1 411 01 Lerum
Ink. 1991 -11- 20
Dnr

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser.

Till planen bifogas:

- planbeskrivning med illustrationskarta
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- grundkarta
- geoteknisk undersökning daterad 1991-04-05

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte och huvuddrag är att bereda plats för ytterligare flerbostadshus i området, åtta nya lägenheter tillskapas.

PLANDATA

Området är beläget i Lerums tätort ca 500 m från centrum och omedelbart norr om Torpskolan. Det omfattar en areal av ca 0,2 ha och huvuddelen av marken ägs av exploatören Torpabostäder.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I Generalplan -80 samt i förslag till Översiktsplan -90 är området avsett för bostadsändamål.

Detaljplaner mm

Fastigheten ligger idag inom ej planlagt område, men gränsar i öster mot Torpabostäder, detaljplan LD 101 samt i söder mot detaljplan LB 7.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Fastigheten innehåller en villa med uppväxt trädgård. Planområdet innehåller också en smal remsa i väster där marken sluttar ner mot en bäck.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har gjorts av Kjessler & Mannerstråle AB, daterad 1991-04-05.

Tomten kan ur geoteknisk synpunkt bebyggas med den föreslagna typen av hus utan att områdets stabilitet äventyras. Lokalt kan det dock krävas en åtgärd för att säkra inloppet i kulverten under vägen, men sådana ingrepp i marken får endast ske efter särskild geoteknisk bedömning. Stabiliteten kräver att utfyllnad begränsas till högst 0,5 m och att avschaktning inom slänten mot bäcken inte får göras utan en noggrann geoteknisk utredning. Grundläggning och arbeten i övrigt utföres enligt föreskrifter i den geotekniska utredningen.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Finns ej.

Bostäder

På fastigheten planeras åtta nya lägenheter fördelade på två stycken tvåvåningshus av liknande typ som grannfastigheten Torpabostäder.

Service

Fastigheten ligger ca 500 m från Lerums centrum. På grund av områdets centrala läge är tillgången på offentlig och kommersiell service god.

Tillgänglighet

Tillgängligheten för rörelsehindrade tillgodoses enligt gällande normer.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsområde, behovet provas i samband med bygglovprövningen.

Friytor

En mindre yta för lek är avsatt inom planområdets norra del. Området har även tillgång till lekplats inom Torp 1:374.

Gator och trafik

Planområdet angörs från Frödings allé via befintlig utfart på fastigheten Torp 1:374. Något behov av ytterligare utfart finns ej. Parkeringen utformas gemensamt för Torp 1:373 och 1:374.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom kommunens va-verksamhetsområde, anslutning sker med självfall till det kommunala nätet. Planområdet ligger inom område för fjärrvärme. Torp 1:373 kan anslutas via en sekundärkulvert till Torp 1:374's abonnentcentral. Sophanteringen avses ske i förrådsutrymme i marknivå. Utrymmet planeras för källsortering.

Administrativa frågor

Hänvisas till genomförandebeskrivningen.

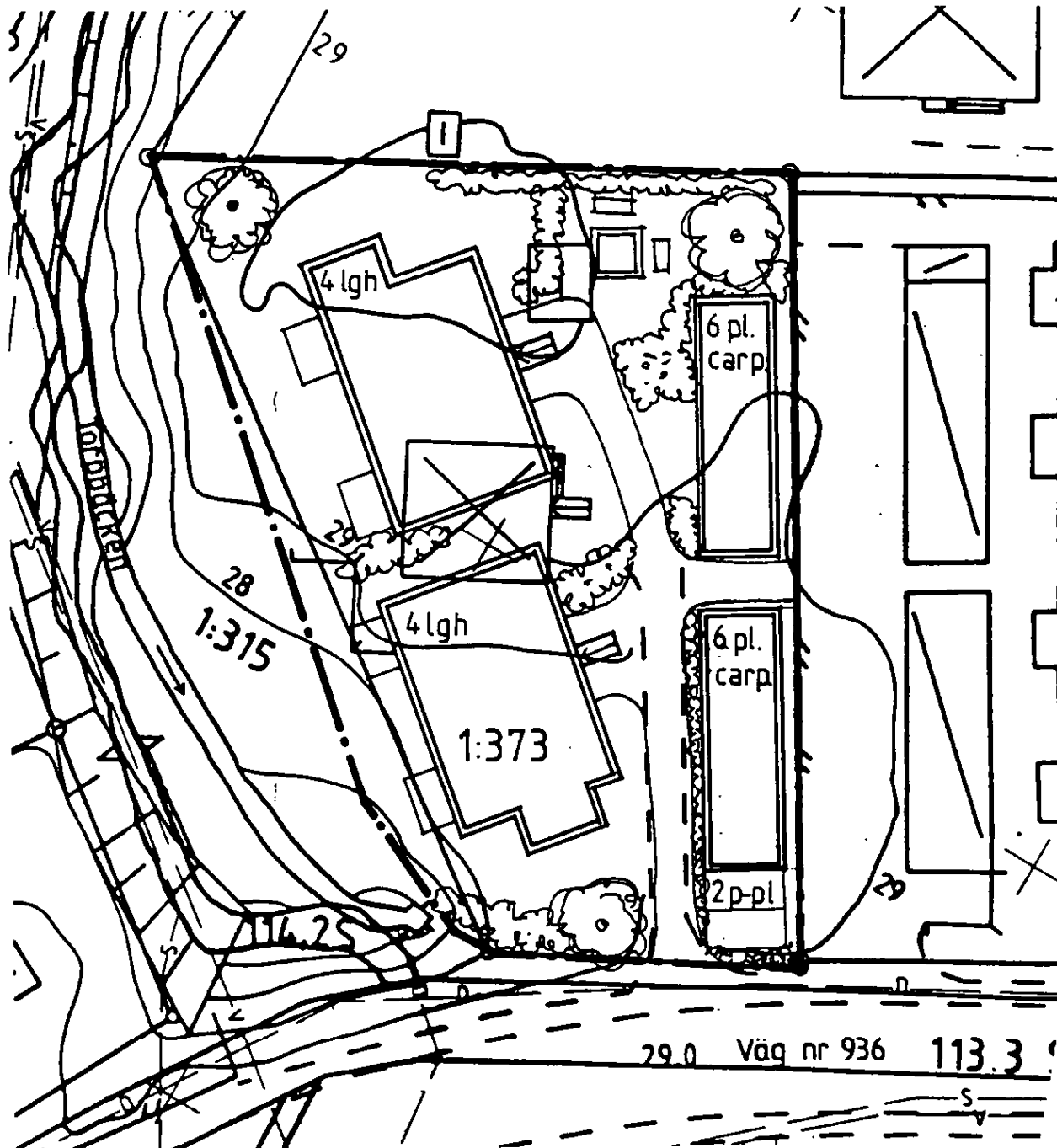
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från stadsbyggnadskontoret har medverkat planarkitekt Ingemar Hulthe. Planbeskrivningen har upprättats av Olof Olsson, Aspen Arkitekt Ab AB.

Lerum i februari 1991, reviderad i maj 1991.



Olof Olsson
Arkitekt SAR



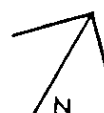
ILLUSTRATION

Detaljplan för
TORP 1:373, M.FL
 Lerums tätort och kommun

Upprättad i Februari 1991 och reviderad i maj 1991 av Aspen Arkitekt Ab

Olof Olsson
 Arkitekt SAR

Skala 1:400



Detaljplan för
TORP 1:373 M.FL.
Lerums tätort och kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses hanteras med enkelt planförfarande.

Genomförandetid

Genomförandetiden startar vid planens antagande och slutar 1996-12-31.
Tiden är satt med hänsyn till den ringa exploateringsgraden.

Ansvarsfördelning

Huvuddelen av marken inom planområdet ägs av Torpabostäder, Torp 1:373.
Övrig mark, Torp 1:315 ägs av Lerums kommun.

Ansvarig

Lerums kommun

Fastighetsägaren

Anläggning

VA-försörjning
Elförsörjning

Anläggning på kvartersmark

Avtal

Exploateringsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören
Torpabostäder avseende kostandsfördelning, markreglering, samt
säkerställande av parkering på kvartersmark, mm.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning mm

Fastighetsreglering avses ske då del av fastigheten Torp 1:315 överförs till Torp 1:373.

Gemensamhetsanläggning inrättas för säkerställande av rätt till infart och parkering. Berörda fastigheter är Torp 1:373 och 1:374.

Fastighetsplan

Erfordras ej.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnaderna för planens genomförande åvilar exploatören, Torpabostäder. Kommunen erhåller anslutningsavgifter enligt taxa för va, el och fjärrvärme.

TEKNISKA FRÅGOR

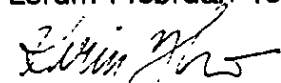
Tekniska utredningar

En geoteknisk bedömning har gjorts av Kjessier & Mannerstråle vilken visar att den föreslagna exploateringen är genomförbar utan att äventyra planområdets stabilitet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från stadsbyggnadskontoret har medverkat planarkitekt Ingemar Hulthe. Genomförandebeskrivningen har upprättats av Karin Yllö, Aspen Arkitekt Ab.

Lerum i februari 1991, reviderad i maj 1991.



Karin Yllö
planingenjör

Detaljplan för
TORP 1:373 M.FL
Lerums tätort och kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Berörda sakägare, boende och myndigheter har beretts tillfälle till yttrande under tiden 1991-03-13 till 1991-04-02. Ett samrådsmöte har hållits 1991-03-18. Yttrande har inkommit från följande:

Länsstyrelsen	
Lantmäteriet	muntligt yttrande
Vägverket	ingen erinran
Televerket	ingen erinran
Fastighetskontoret	
Tekniska kontoret	
Miljö och hälsoskyddskontoret	ingen erinran, med kommentar
Skolkontoret	ingen erinran
Räddningstjänsten	ingen erinran
Pensionärsrådet	ingen erinran
Handikapprådet	
Ove och Agneta Tranberg Torp 1:354	
Leif och Birgit Johansson Torp 1:355	

SAMMANDRAG AV YTTRANDE

LÄNSSTYRELSEN

Planförslaget är ofullständigt beträffande geotekniska förhållanden. Planförslaget redovisar inte hur släntstabiliteten skall lösas.

LANTMÄTERIET

Lantmäteriet lämnar synpunkter avseende fastighetsrättsliga frågor. Genomförandebeskrivningen bör kompletteras.

SAKÄGARE

Ove och Agneta Tranberg m.fl.
Uppförande av tvåvåningshus förstärker ytterligare intrycket av redan stora nivåskillnader. Ifrågasätter om tomtmarken tål denna ytterligare belastning.

MYNDIGHETER

Fastighetskontoret

Byggnationen finns inte med i bostadsförsörjningsprogrammet. Antagande av detaljplanen bör inte ske förrän KS tagit ställning till om byggnationen är önskvärd utanför den beslutade ramen, eller om byggnationen skall inplaneras i kommande bostadsförsörjningsprogram.

Fastighetsregleringen då mark från Torp 1:315 tillförs Torp 1:373 avser nödvändig komplementmark för byggnationens genomförande. Överlåtelsepriset bör baseras på genomsnittligt tomtmarkspris för hyresfastigheter i området.

Fastighetskontoret anser det ej nödvändigt att sammanlägga fastigheterna Torp 1:373 och 1:374. Utfart kan lösas antingen via gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av servitut.

Genomförandebeskrivningen bör kompletteras avseende exploateringsavtalets innehåll. Planen bör inte antas förrän exploateringsavtal tecknats.

Tekniska kontoret

I planbeskrivningen är angivet att planområdet är beläget inom fjärrvärmeområde. Felaktigt har angivits att befintliga ledningar till Torp 1:374 inte har tillräcklig kapacitet för försörjning av ytterligare 8 lägenheter. Tekniska kontoret utgår från att planområdet ansluts till kommunens fjärrvärmenät. Torp 1:373 kan anslutas via en sekundärkylvert till Torp 1:374's abonnentcentral. En sådan lösning är att föredra framför anslutning med egen abonnentcentral ur teknisk och ekonomisk synvinkel. Kommunen erhåller även anslutningsavgift enligt taxa för fjärrvärme.

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Tillstyrker planförslaget. Byggnader och utrymmen för sophantering skall planeras för källsortering.

Handikapprådet

Handikapprådet anser att med hänsyn till fastighetens centrala läge bör en god handikappanpassning hållas och att alla lägenheter hålls handikappanpassningsbara. Minst en lägenhet reserveras som handikapplägenhet. P-platserna minskas från 15 till 9 st. samt en p-plats reserveras till handikapplats.

STÄLLNINGSTAGANDE

Länsstyrelsen

Planförslaget kompletteras avseende geoteknik och släntstabilitet i samråd med SGI.

Lantmäteriet

Genomförandebeskrivningen justeras beträffande fastighetsrättsliga frågor.

Sakägare

Hänsyn till markens stabilitet har tagits i planutformningen. Det har bedömts rimligt att uppföra tvåplans hus som anslutning av befintligt bostadsområde.

Myndigheter

Fastighetskontoret

Sammanslagning av fastigheterna Torp 1:373 och 1:374 kommer ej att ske. Utfart och parkering löses via gemensamhetsanläggning. Genomförandebeskrivningen kompletteras beträffande exploateringsavtalets innehåll.

Tekniska kontoret

En anslutning till fjärrvärmenätet föreslås i planbeskrivningen. Formen för anslutningen behandlas i exploateringsavtalet.

Miljö och hälsoskyddskontoret

Byggnader och utrymmen för sophantering planeras för källsortering.

Handikapprådet

Planområdets handikappanpassning följer normala normer för planering av bostäder. Detaljsynpunkter beaktas i bygglovbehandlingen.

NAMNLISTA

Följande har ej fått sina synpunkter tillgodosedda:

Ove och Agneta Tranberg, Torp 1:354

Leif och Birgit Johansson Torp 1:355

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från stadsbyggnadskontoret har medverkat planarkitekt Ingemar Hulthe. Samrådsutlåtandet har upprättats av Olof Olsson och Karin Yllö, Aspen Arkitekt Ab.

Lerum i april 1991



Olof Olsson
Arkitekt SAR