



PLANBESKRIVNING



Södra delen av området med Holmenbacken i fonden

**Detaljplan
för fastigheten Lerum 28:6 m fl
HOLMENBACKEN
Lerums kommun
Västra Götalands län**



Detaljplan för fastigheten Lerum 28:6 m fl, Holmenbacken,
i Lerums kommun, Västra Götalands län

Planbeskrivning

Enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 5:28.
Bostäder

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- Plankarta med tillhörande bestämmelser i skala 1:1 000
- Illustrationskarta i skala 1:1 000
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Geotekniskt utlåtande
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastigheten Lerum 28:6 är obebyggd. Detaljplanens syfte är att reglera exploateringen av området. Gällande detaljplan medger en alltför tät bostadsbebyggelse i den kuperade terrängen. Planen ger möjlighet att uppföra sju enbostadshus på fastigheten.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdet ligger i södra delen av Lerum mellan vägarna Holmenbacken och Ljungbackenvägen. Området har en yta av ca 7 000 m².



MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Lerum 28:6 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Kommunens översiktsplan, ÖP 90, redovisar området för befintliga bostäder. Program för detaljplan, enligt plan- och bygglagen, har inte bedömts behövas.

DETALJPLANER

För området gäller detaljplanen LB 22, fastställd den 12 augusti 1964. I norr gränsar planområdet till detaljplanen LB 20, fastställd den 23 december 1963.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Området ligger i en nord- och västsluttning och är bevuxen med blandskog.



Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena har inte undersökts. Området är skogbevuxet utom i den centrala delen. Terrängen är kuperad och faller åt väst/nordväst. Nivåskillnaderna uppgår till 12-13 meter. Undergrunden i områdets östra delar är berg med ett tunt jordtäckte eller berg i dagen. Enligt SGU:s jordartskarta består marken av berg i dagen eller av ett relativt tunt täcke av morän ovan berget. Förutsättningarna för sättningar hos marken eller skred vid en exploatering av området är därmed obefintliga.

I samband med projektering av byggnader inom området kan en geoteknisk utredning med fördel utföras, i avsikt att klarlägga moräntäckets mäktighet och omfattning av berg i dagen. Detta ger vägledning i valet av höjdsättning av byggnader och mark samt en uppfattning om eventuell bergschakt.

Radon

Marken är klassad som normalriskområde beträffande radon. Hus byggda inom området bör utföras med en radonskyddande konstruktion. Radonmätning bör utföras för att klarlägga hur området skall klassas. Den kan med fördel utföras på en eventuell sprängbotten och för varje enskild byggnad.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Området, som ligger i anslutning till den aktuella obebyggda fastigheten Lerum 28:6, är idag bebyggt med större villor av olika ålder. För fastigheten Lerum 28:6 redovisas byggrätter som är anpassade till intilliggande bebyggelse.

Offentlig och kommersiell service

Området ligger ca en kilometer söder om Lerums centrum, som har ett rikt utbud av offentlig och kommersiell service.



Tillgänglighet

Byggnaderna skall vara tillgängliga för rullstolsburna och andra med nedsatt rörelseförmåga. Tillgängligheten till och inom byggnaderna bevakas i bygglovprövningen.

SKYDDSRUM

För området gäller en skyddsrumspan, fastställd av länsstyrelsen 1984.

FRIYTOR

Plats för lek och rekreation erhålls på bostadstomterna samt inom närliggande parkområden. Området gränsar i sydväst till ett mindre parkområde.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Tomterna ansluts via en ny lokalgata till lokalgatan Holmenbacken som i norr anslutes till huvudgatan Lagermansbacken. Från föreslagen vändplats redovisas en allmän gång- och cykelväg som anslutes till den befintliga GC-vägen söder om planområdet.

Parkering

Parkeringsbehovet skall tillgodoses på tomtmark. Enligt gällande parkeringsnorm skall tre bilplatser redovisas per tomt.

Kollektivtrafik

Planområdet har en god kollektivtrafikförsörjning. Bussar trafikerar idag Ljungbackenvägen söder om planområdet med närmaste busshållplats ca 100 meter från planområdet.

Lerums järnvägsstation ligger ca 600 meter (fågelvägen) från planområdet och trafikeras med god turtäthet.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp är utbyggt i Holmenbacken samt i gångvägen som gränsar till planområdet i söder. Tomterna i väster bedömes eventuellt behöva pumpas.

Dagvatten skall omhändertas lokalt och om möjligt infiltreras direkt inom varje tomt.

Värme

Energibehovet skall minimeras och förnyelsebara energikällor bör i första hand utnyttjas. Såväl passiv som aktiv solenergi kan här utnyttjas. Detta bevakas vid prövning av bygglov och bygganmälan.

EI

Elförbrukningen skall minimeras genom att effektiv utrustning (vitvaror, hushållsmaskiner m m) installeras. Detta bevakas vid prövning av bygglov och bygganmälan.

Elsystemen i byggnaderna skall utformas med låga elektriska och magnetiska fält. För att undvika så kallade vagabonderande strömmar skall elsystemet vara av femledarsystem. Skärmda elledningar bör användas för att reducera de elektriska fälten så långt möjligt.

Avfall

Utrymme för källsortering av avfall skall ordnas inom varje tomt.

MILJÖKONSEKVENSER

Ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planen inte medför betydande påverkan enligt miljöbalken. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning har inte bedömts erforderlig.

Naturresurser

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



Påverkan enligt miljökonsekvensnormerna

Miljökvalitetsnormer gäller idag beträffande tillåtna halter av kvävedioxid, svaveldioxid och bly i luften. Tillåtna halter överskrids inte i någon del av Lerums kommun. Halter som överskrids kan tidvis uppkomma i storstädernas centrala delar. Utbyggnad av bostadsområden i Lerum sker huvudsakligen inom befintlig tätortsstruktur med goda kollektivtrafikmöjligheter. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planens föreslagna bebyggelse av enbostadshus i Lerum inte utgör en olämplig lokalisering i regionen med hänsyn till miljökvalitetsnormerna.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

RÄTTsverkan

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

STADSBYGGNADSKONTORET

Ingemar Hulthe
Planchef

Leif Fred



KONSULT AB

Ärende

LERUMS KOMMUN

Utfärdare

Peter Johansson/GJ

LD 139

LEX FINNS I
GEO ARKIVET.
INTERN NR: 605

00. -03 -20

P 15/91

1 aug → Geoarkivet

Datum

2000-03-16

Ref nr

324 220 23

Sida

1

LERUM 28.6 M FL HOLMENBACKEN

GEOTEKNISKT UTLÅTANDE: PM BETRÄFFANDE DETALJPLAN

ORIENTERING

På uppdrag av Lerums kommun har GF Konsult AB utrett de geotekniska förutsättningarna för en detaljplan för rubricerat område. Planområdet ligger i södra delarna av Lerum, mellan vägarna Holmenbacken och Ljungbackenvägen.

RESULTAT

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av berg i dagen eller av ett relativt tunt täcke av morän ovan berget. Förutsättningarna för sättningar hos marken eller skred vid en exploatering av området är därmed obefintliga.

REKOMMENDATIONER

Ur geoteknisk synvinkel finns inget att erinra mot planförslaget.

I samband med projektering av byggnader inom området kan en geoteknisk utredning med fördel utföras, i avsikt att klarlägga moräntäckets mäktighet och omfattning av berg i dagen. Detta ger vägledning i valet av höjdsättning av byggnader och mark samt en uppfattning om eventuell bergschakt.

Radonmätning bör utföras för att klarlägga hur området skall klassas. Med fördel kan den utföras på en eventuell sprängbotten och för varje enskild byggnad.

GF KONSULT AB

Geoteknik

Bengt Askmar

Peter Johansson



LERUMS KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret

2000-01-25

LD 139
1 (4)

Exploateringschef
Göran Wiman
0302-52 11 22

00. -01 -25

P15/91

Detaljplan för
Lerum 28:6
Holmenbacken
Lerums kommun, Västra Götalands län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



1 INLEDNING

En genomförandebeskrivningen skall upprättas till varje detaljplan. Dess syfte är att vara vägledande för genomförandet av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen skall redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behöver vidtas men den har ingen självständig rättsverkan. Då planen antas av kommunfullmäktige, eller i vissa fall av byggnadsnämnden, blir genomförandebeskrivningen också godkänd.

1.1 Enkelt planförfarande

Framtagandet av detaljplanen avses bedrivas som s k enkelt planförfarande. Detta innebär att planförslaget efter samråd med sakägare och länsstyrelsen kan antas utan utställning och att antagandet kan ske i byggnadsnämnden istället för i kommunfullmäktige. Enkelt planförfarande får användas när detaljplaneförslaget är av begränsad omfattning, saknar intresse för allmänheten och är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens yttrande vid samrådet.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

2.1 Tidsplan

Planprocessen	Samråd: februari – mars 2000 Antagande: april 2000
Anläggningsarbeten	Kan påbörjas när planen har vunnit laga kraft, tidigast maj 2000.

2.2 Genomförandetid

Innebörden av begreppet genomförandetid är att fastighetsägare inom planområdet har en garanterad rätt att få bygga enligt planen under genomförandetiden. Vägras bygglov, som uppfyller planens villkor för byggnationen, har fastighetsägarna rätt till skadestånd. Efter genomförandetidens utgång bortfaller den garanterade rätten att få bygga. Planen gäller dock fortfarande tills den upphävs eller ersätts med en ny plan.

Det aktuella planförslagets genomförandetid börjar när planen vinner laga kraft och slutar fem år därefter. Den valda genomförandetiden ger skälig tid för utbyggnad av området. Om utbyggnad inte har skett inom denna tid är det lämpligt att kunna ompröva planens innehåll.

2.3 Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

<u>Ansvarig:</u>	<u>Anläggning:</u>
Lerums kommun	• Drift och skötsel av allmän plats (gata, gång- och cykelväg samt natur)



Exploatören	• Utbyggnad av gata och GC-väg. • Utbyggnad av gemensamma anläggningar för VA och dagvatten. • Utbyggnad av el- och teleanläggningar enligt överenskommelse med Lerum Energi AB och Telia. • Iordningställande av tomtmark samt husbyggnation.
--------------------	--

2.4 Avtal

Ett förslag till exploateringsavtal har upprättats mellan kommunen och Myresjö Mark AB (Exploatören). Avtalet, som skall godkännas av kommunstyrelsen, reglerar frågor om detaljplaneläggningen, markbyte, servitut, utbyggnad av exploateringsanläggningar mm samt ekonomiska ersättningar.

3 TEKNISKA FRÅGOR

3.1 Vatten och avlopp samt dagvatten

Exploatören bygger ut vatten- och avlopps- samt dagvattenanläggning som gemensamhetsanläggning i den nya lokalgatan. Gemensamhetsanläggningen ansluts till kommunens ledningsnät i Holmenbacken.

3.2 El och tele

Exploatören ansvarar för att anläggningar för el och tele byggs ut. Sannolikt sker detta genom att exploatören bygger ut dem enligt särskilda avtal med Lerum Energi AB och Telia.

3.3 Lokalgata och GC-väg

Exploatören bygger ut lokalgatan samt gång- och cykelvägen och överlämnar dem till kommunen för framtida drift och underhåll.

3.4 Parkering

All parkering skall ske på tomtmark i enlighet med kommunens parkeringsnorm.

3.5 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

3.5.1 Fastighetsreglering

Fastighetsreglering skall ske mellan kommunens fastighet Lerum 2:12 och exploatörens fastighet Lerum 28:6. Kvartersmark överförs till Lerum 28:6 och allmän platsmark överförs till Lerum 2:12.

3.5.2 Avstyckning

Avstyckning skall ske av 7 villatomter från Lerum 28:6 (med avtalat marktillskott från Lerum 2:12).



3.5.3 Ledningsrätt och servitut

För gemensamhetsanläggning i lokalgatan upplåter kommunen servitut.

4 EKONOMI

4.1 Kostnader för plan och exploateringsanläggningar

Kommunen svarar för och bekostar detaljplaneläggningen. Exploatören utför och bekostar utbyggnad av exploateringsanläggningar samt el- och teleanläggningar. Exploatören skall ersätta kommunen för den upprustning av Holmenbacken som Lerums vägförening genomförde för några år sedan Kommunen har förskottat den del av upprustningskostnaden som belöper på Lerum 28:6.

4.2 Planavgifter

Planavgifter kommer inte att tas ut från bebyggelsen inom planområdet vid bygglov-ansökningar i framtiden.

STADSBYGGNADSKONTORET

Exploateringsenheten

Göran Wiman
exploateringschef