



Detaljplan för fastigheten Aspenäs 2:277 m fl, Malmbergs livs,
i Lerums kommun

Genomförandebeskrivning

1. INLEDNING

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

2. HUVUDMÄN

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Lerums vägförening är idag väghållare för Seatons Allé och Norings väg.

Kommunen är ansvarig för utbyggnad av Norings väg och allmänna VA-ledningar inom planområdet. Fastighetsägarna ansvarar för VA-ledningar inom tomtmark och egen byggrätt.

3. TIDSPLAN

Detaljplanen handläggs enligt reglerna om enkelt planförfarande. Planförslaget sänds ut för samråd under februari 2001. Efter behandling av inkomna synpunkter, och efter att avtal träffats enligt punkt 5 nedan, beräknas planens antagande kunna prövas av byggnadsnämnden före sommaren.

Byggnation på tomterna kan ske så snart antagandebeslutet vunnit laga kraft, väg och VA-anläggningar byggts ut och erforderlig fastighetsbildning skett.

Genomförandetiden för det område planen omfattar är 5 år från den dag beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Den korta genomförandetiden motiveras av att byggnation förväntas ske omgående. Om denna inte kommer till stånd, finns det möjlighet att efter fem år ompröva planens utformning och byggrätt.



4. FASTIGHETSBLDNING

Detaljplanen ger förutsättningar för nedanstående marköverföring:

- Aspenäs 2:4 till Aspenäs 2:277: utökning av enskild tomtmark, ca 170 m²

Fastighetsbildningen kan komma till stånd efter avtal mellan berörda fastighetsägare.

5. GENOMFÖRANDE

Detaljplanen ger möjlighet till nybyggnad av ett småhus på fastigheten Aspenäs 2:277. Innan detaljplanen antas skall avtal träffas mellan kommunen och ägaren till Aspenäs 2:277 om dels överlåtelse av tomtmark till Aspenäs 2:277, dels ersättning för och genomförande av utbyggnaden av Norings väg jämte med vägen förknippad flyttning av lekredskap inom angränsande park.

6. VÄGAR, VA

Lerums vägförening är väghållare för Norings väg. Vägen byggs ut till den standard som uppfyller kraven för kommunens vägnät. När detaljplanen vunnit laga kraft och vägen utbyggt enligt planen, övergår ansvaret för vägen till kommunen som huvudman för allmänna platser.

Nya allmänna VA-ledningar till respektive tomt byggs ut i vägmarken.

7. EKONOMI

Utbyggnad av väg och VA bekostas av ägaren till fastigheten Aspenäs 2:277 i enlighet med exploateringsavtal.

Kostnaderna för detaljplanen regleras i exploateringsavtal med exploitören. Taxan för bygglovprövning skall där för tillämpas så att ingen planavgift skall tas ut vid bygglovprövning.

8. GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTSSVERKAN

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten är att den skall vara vägledande för genomförandet av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORET


Barbro Ovrén



PLANBESKRIVNING



Aspenäs 2:277 från öster

**Detaljplan
för fastigheten Aspenäs 2:277 m fl
Malmbergs livs
Lerums kommun**



Detaljplan för fastigheten Aspenäs 2:277 m fl, Malmbergs livs,
i Lerums kommun

Planbeskrivning

Förslaget behandlas som enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 5:28, d v s ingen utställning sker.

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- Plankarta med tillhörande bestämmelser i skala 1:1 000

Till planen hör:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationskarta i skala 1:1 000
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

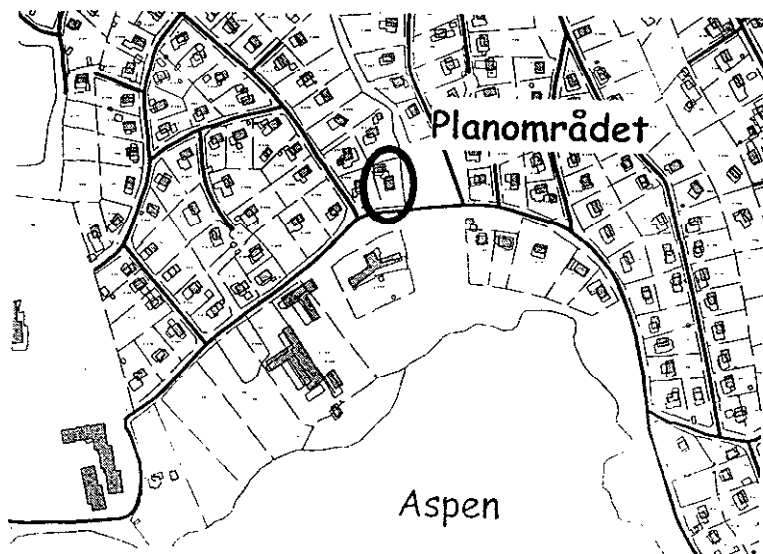
Fastigheten Aspenäs 2:277 är idag bebyggd med ett bostadshus. Sammanbyggd med denna är en f d livsmedelsbutik, Malmbergs livs. Livsmedelsbutiken avses rivas och ersättas med ett tvåbostadshus i en och en halv våning.



PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdet ligger i Aspenäsområdet i Lerum norr om sjön Aspen. Fastigheten gränsar i söder till Seatons Allé. Planområdet har en yta av ca 0,2 ha.



MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Aspenäs 2:277 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Kommunens översiktsplan, ÖP 90, redovisar området för befintliga bostäder.

Som fördjupning av översiktsplanen gäller områdesplan för Seatons Allé-Aspenäsgården, antagen av kommunfullmäktige 1984-12-11, § 187. Fastigheten Aspenäs 2:277 redovisas som område för bostäder. Enligt områdesplanen får kompletteringsbebyggelse m m utföras om det sker enligt skiss till byggnadsplan för Aspenäs 2:4, daterad dec 1977. Detaljplaneskissen är godkänd av byggnadsnämnden 1981-10-29, § 538, att användas som underlag vid bedömning av bygglovärenden m m.



DETALJPLANER

Fastigheten Aspenäs 2:277 ligger utanför detaljplanelagt område.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Området utgörs av befintliga byggnader, trädgård samt delar av allmän plats bestående av väg, parkering och mindre gräsytor.

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

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena har inte närmare undersökts. Det nya tvåbostadshuset föreslås placeras i huvudsak på stället för den befintliga livsmedelsbutiken.

En geoteknisk undersökning utfördes i samband med upprättandet av områdesplanen för Seatons Allé–Aspenäsgården (GF 1984-09-11) samt i samband med att barnstugan söder om Seatons Allé byggdes (GF 1989-06-15).

Området är svagt sluttande åt söder mot sjön Aspen. Med hänsyn till den måttliga marklutningen bedömdes områdets totalstabilitet betryggande i det nu aktuella planområdet. Omedelbart norr om fastigheten ligger ett område med berg i dagen eller med måttligt jordtäckte.

I samband med projektering av byggnaderna inom området skall kompletterande geoteknisk undersökning utföras.

Radon

Marken är klassad som lågriskområde.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.



Seatons Allé västerut



Aspenäs 2:277 från Seatons Allé (från söder)



Befintligt bostadshus, Aspenäs 2:277 från öster



BEBYGGELSEOMRÅDEN

Detaljplanen för fastigheten Aspenäs 2:277 m fl är förenlig med översiktsplanen och dess fördjupning, områdesplan för Seatons Allé - Aspenäsgården.

Bostäder

Planförslaget omfattar ett nytt småhus med två lägenheter i en och en halv våning samt ett befintligt enbostadshus. Det nya bostadshuset skall anpassas till bebyggelsen i Aspenäsområdet.

Offentlig och kommersiell service

Området ligger ca 2,5 km nordväst om Lerums centrum, som har ett rikligt utbud av offentlig och kommersiell service.

Tillgänglighet

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

Kulturhistorisk värdefull bebyggelse

Fastigheten ligger, enligt upprättat "Program för kulturminnesvård" (1985), inom område B9, Aspenäs villastad. I beskrivningen redovisas att området är en egnahems- och villabebyggelse vid Aspenäs framvuxen på de naturskönt belägna sluttningarna norr om Aspen. Tomterna avstyckades från det gamla herresätet under 1920-talet.

"För bebyggelseutvecklingen under det äldsta utbyggnadsskedet kom den terränganpassade styckningsplan som 1927 upprättades att få stor betydelse. Som ett led i att också påverka bebyggelseområdets utformning arrangerade AB Aspenäs Villastad 1929 en byggnadsutställning. Utställningens syfte var att stimulera den byggande allmänheten till att "på bästa sätt få sina byggnader lösta i plan, praktiskt och ekonomiskt – ävensom för att giva den yttre gestaltningen en trivsamt och god karaktär, förebildlig för samhällets vidare utbyggnad" ".

Dessa rekommendationer från 1920-talet är aktuella även idag.

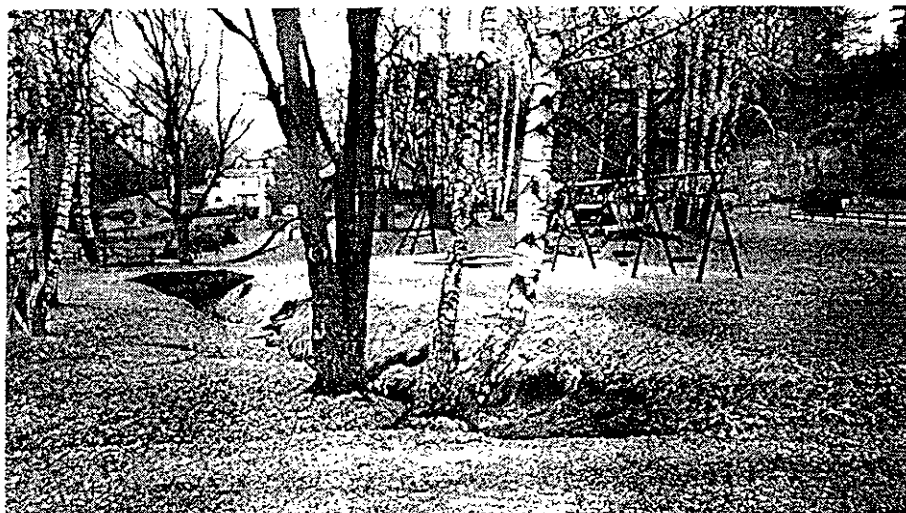
SKYDDSRUM

För området gäller skyddsrumspan fastställd av länsstyrelsen 1984.



FRIYTOR

Plats för lek och rekreation erhålls på bostadstomterna samt inom närliggande grönområden. Detaljplaneområdet gränsar i öster till en park med lekredskap.



Parkområdet öster om Aspenäs 2:277

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Tomterna ansluts till Seatons Allé via en gemensam lokalgata, Norings väg, som även utnyttjas av Aspenäs 2:275 norr om planområdet. Gatans södra del närmast Seatons Allé avses förskjutas ca 5 meter åt öster för att skapa större tomter. Befintlig parkeringsplats, som tidigare utnyttjades för butikens kunder, tas i anspråk. Träden utmed Seatons Allé berörs inte av flyttningen av lokalgatan.





Parkering

Parkeringsbehovet skall tillgodoses på tomtmark. Enligt gällande parkeringsnorm skall tre bilplatser redovisas per enbostadshus. För ett tvåbostadshus bedöms fyra gemensamt nyttjade bilplatser vara tillräckligt.

Kollektivtrafik

Bussar trafikerar idag Seatons Allé. Busshållplats finns i anslutning till fastigheten Aspenäs 2:277.

Aspedalens pendelstation ligger drygt 2 km från planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp är utbyggt i Seatons Allé.

Dagvatten bör omhändertas lokalt och om möjligt infiltreras direkt inom varje tomt. I samband med bygganmälan redovisas möjligheterna.

Värme

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

EI

Elförbrukning bör minimeras genom att effektiv utrustning (vitvaror, hushållsmaskiner m m) installeras.

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

Avfall

Utrymme för källsortering av avfall skall ordnas inom varje tomt.



MILJÖKONSEKVENSER

Stadsbyggnadskontoret bedömer att konsekvenserna av planens genomförande på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser enligt 3 och 4 kapitlet i miljöbalken inte blir betydande.

Miljö

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter finns registrerade. Planområdet omfattas inte av skydd enligt miljöbalken och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Hälsa/säkerhet

Bebyggelsen innebär en minskning av trafiken, eftersom butiksverksamheten har upphört och ersätts med två nya bostäder. Trafiken från de nya bostäderna medför därför inte negativa konsekvenser avseende buller och avgaser.

Påverkan enligt miljökvalitetsnormerna

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 2:2 skall miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken (MB) 5:3 iakttas vid planering och planläggning. Miljökvalitetsnormerna gäller tillåten halt av kvävedioxid, svaveldioxid och bly i luften. Tillåtna halter överskrids endast på ett fåtal centrala delar i Göteborgsregionen och vid speciella väderleksförhållanden, enligt vad som är känt genom regionala utredningar. Utbyggnad av bostadsområdet i Aspenäs sker inom befintlig tätortsstruktur med goda kollektivtrafikmöjligheter. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planens föreslagna bebyggelse av enbostadshus i Aspenäs inte utgör en olämplig lokalisering i regionen med hänsyn till miljökvalitetsnormerna.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Kommunen är huvudman för allmän plats, lokalgata.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planförslaget är en vidarebearbetning av ett tidigare planförslag författat av 1:e planarkitekt Leif Fred.



RÄTTSSVERKAN

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

STADSBYGGNADSKONTORET

Ingemar Hulthe
Ingemar Hulthe