



Planbeskrivning



**Detaljplan för
Fastigheten Hunstugan 1:130,
Bostäder vid Gnejsvägen**

Lerums kommun

Lantmäterimyndigheten
Västra Götalands län

2008 -01- 17

Dnr.....



7

**Detaljplan för fastigheten Hunstugan 1:130 m fl , Bostäder vid Gnejsvägen
i Lerums kommun, Västra Götalands län.**

Planbeskrivning

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- Plankarta med bestämmelser

Till planen hör:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning

Övriga utredningar:

- Arkeologisk utredning, Riksantikvarieämbetet 1997
- Utlåtande angående damm, Kennet Lundin
- Vegetationsinventering, GF 1991-09-03
- Geotekniskundersökning, GF 1991-10-23
- Fördjupad bullerutredning, GF 2005-02-17, rev 2006-03-15, 2006-06-22
- Riskbedömning, GF 2005-05-20, rev 2006-06-22

Övriga handlingar är:

- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att göra det möjligt att uppföra 9 nya enfamiljshus i en resp. två våningar, samt lättare icke miljöstörande verksamhet, handel eller kontor.

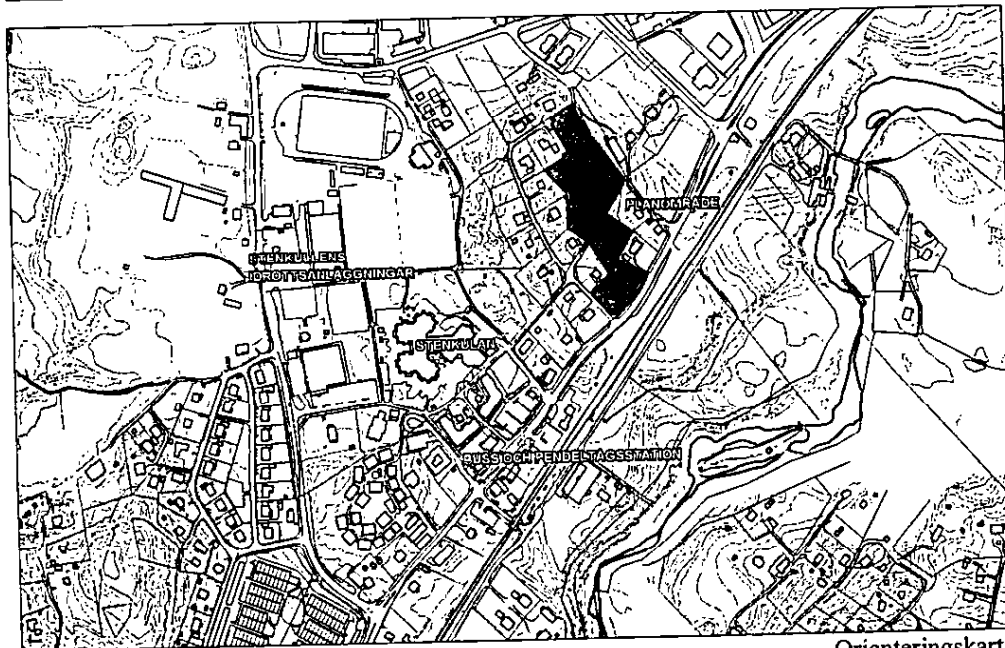
BAKGRUND

Planområdet ingick som en del i ett tidigare detaljplanearbete. Av genomförandeskäl delade man av området och drev en del vidare till antagen detaljplan (LD143).

Det tidigare planärendet har lämnat vissa frågor som bearbetats i det aktuella planarbetet, bl a avstånd till intilliggande industri samt eventuellt förekomst av salamander.



PLANDATA



LÄGESBESTÄMNING

Planområdet som består av två fastigheter belägna i centrala Stenkullen. I söder gränsar det till Stenkullenvägen. I väster och norr till befintlig villabebyggelse. I öster gränsar den till Kvarter svägen och verksamhetstomter.

AREAL

Planområdet omfattar ca 1,6 ha

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken är till största del privatägd. I övrigt tillhör den kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Gällande översiktsplan är ÖP2000, antagen 2001-05-07.

Planområdet betecknas som *ny bebyggelse - bostäder och service* med rekommendationer: *R1 Område som kan bli aktuellt för utbyggnad på kort sikt.*

DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH FÖRORDNANDEN

Området är inte tidigare detaljplanlagt. Det aktuella planområdet har tidigare ingått i samrådsförslaget till detaljplan för Hunstugan 1:102, Kvarter svägen som av



över det aktuella området har inte bedöms nödvändig. Beskrivning av eventuella miljökonsekvenser har behandlats grundligt i utförda utredningar, under respektive rubrik i planbeskrivningen samt under rubriken konsekvenser av planens genomförande.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunstyrelsen gav 2002-12-11 byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en detaljplan för området.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet utgör resterna efter ett gammalt stenbrott, igenvuxet med ungskog. Terrängen är delvis starkt kuperad med sänkor mitt i området och skarpa brottkanter på sidorna. Vegetationen är glesast i mitten och tättnar ut mot kanterna där äldre vegetation förekommer. I denna del har en mindre damm bildats. Den är för närvarande helt uttorkad. Det kan inte helt uteslutas att dammen fungerat som en parningsplats för arten *mindre vattensalamander*. En särskild utredning har utförts av fil.dr. Kennet Lundin. I hans utlåtande föreslås en ny damm anläggas i områdets norra del som avsätts som naturmark.

Bevarandevärd natur

En särskild vegetationsutredning utfördes 1991-09-03. I den konstaterar man att *vegetationen av den typen som förekommer i planområdet inte är lämplig att varken spara som solitärer eller i grupper inne i en eventuell bebyggelse. I stället bör man satsa på att bevara så stora sammanhängande partier som möjligt företrädesvis i ytterkanterna.* En bestämmelse om marklov för fällning av träd har införts i detaljplaneförslaget

Geotekniska förhållanden

Planområdet är beläget på ett höjddparti i Stenkullen som utnyttjats som stenbrott. Det har lämnat tydliga spår i form av berg i dagen och berg med mycket tunt jordtäckte. I den geotekniska undersökningen utförd 1991-10-23 konstaterar man att *området är relativt enkelt att bebygga. För lätta och för differenssättningar okänsliga byggnader kan grundläggning ske utan grundförstärkning inom hela området. Byggnader med upp till tre våningars höjd eller med motsvarande tyngd kan troligen också grundläggas utan förstärkning*

Radon

Inom höjddpartiet krävs förtätad mätning av markstrålningen för att kunna bedöma eventuellt skydd för markradon. För grundläggning på berg och där små jorddjup förekommer bedöms att radonskyddande grundkonstruktion erfordras. Som radonskyddade grund räknas plint- eller kryppgrund som är väl ventilerad. Även en



grundläggning med platta på mark är radonskyddande om den är normalt tät och rörgenomföring o d tätas med omsorg. Förhållanden får klarläggas i bygglovet.

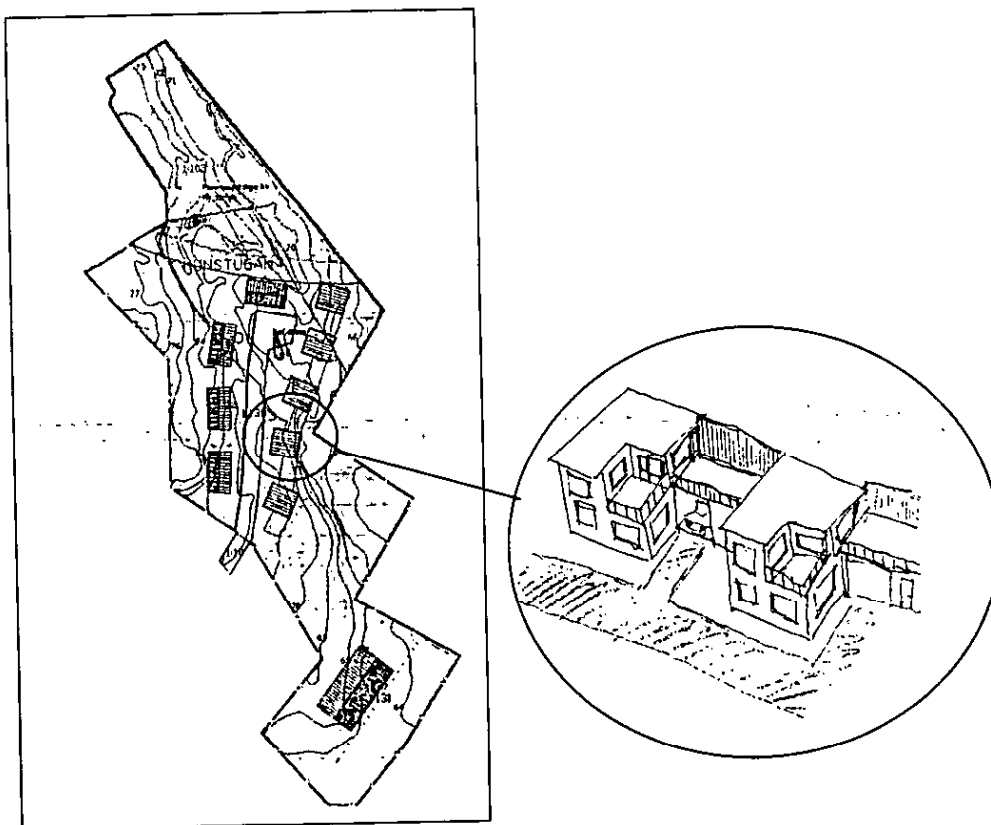
Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

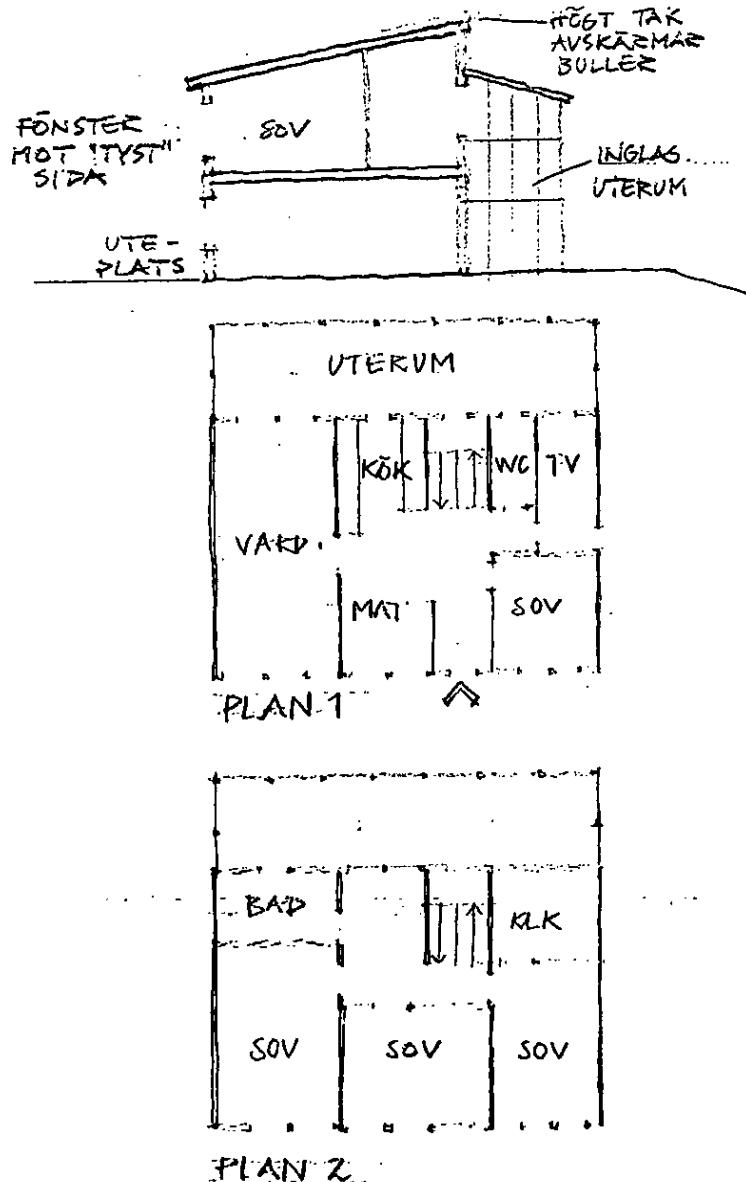
Planförslaget visar en lokalgata in i området från den befintliga Gnejsvägen. Sydost om denna, närmast järnvägen, föreslås husen sammanbyggas med garage/förråd och förses med ett glasat uterum som vetter mot järnvägssidan. Nordväst om den tillkommande vägen föreslås fyra friliggande hus.



Illustrationsskiss för området med principskiss för huset som fungerar som bullerskärm



Förslag till planlösning för husraden närmast järnvägen:



Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I det södra delen ges utrymme åt lättare icke miljöstörande verksamhet, handel och kontor.

Offentlig och kommersiell service

Stenkullens centrum ligger i nära anslutning till planområdet. Här finns en kiosk, café, livsmedelsbutik mm. Samverkanshuset Stenkulan ligger på 250 meters avstånd och innehåller Skola, bibliotek och förskola. Stenkullen har ishall, sportcenter, gym, fotbollsplaner, friidrottsanläggning, och sporthall för handboll och friidrott.



FRIYTOR

Lek och rekreation

En mindre lekplats anläggs inom naturområde.

Naturmiljö

- Vegetation förslås sparas i områdets utkant och marklov införs för trädfällning
- En ny damm som ersätter den befintliga utförs inom Naturområdet i den nordliga delen av planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Trafiken till bostäderna får sin tillfart via en ny angöringsväg som ansluts till Gnejsvägen. Gång- och cykeltrafik leds via Gnejsvägen utmed Stenkullenvägen till Stenkullen pendelstation och centrum.



Kollektivtrafik

Busshållplatsen ligger ca 350 meter från planområdet och pendeltågstationen ligger ca 400 meter från planområdet.

Parkering

All parkering inom området sker på kvartersmark.



STÖRNINGAR

- Bim Kemi tillverkningsindustri för kemiska produkter till papper och pappersmassa. I det tidigare planärendet angavs försiktighetsavståndet till 200 meter detta påverkar planområdets norra del. Marken som ligger inom det avståndet redovisas i denna plan som natur.
- Verksamhetsområde i öster –har i detaljplan LD 143 givits planbestämmelser som reglerar verksamheterna i området. Dels J₁ - icke miljöstörande industri och planbestämmelsen m - verksamheten får inte vara störande för omgivningen.
- Försiktighetsavstånd till ”farligt gods” på järnvägen. En särskild riskutredning har framtagits. Enligt en policy från länsstyrelsen skall tillkommande bebyggelse placeras på ett avstånd av 80-100 m för bostäder och 30-40 m för kontor. Byggrätterna i planförslaget är placerade på ett sådant sätt att dessa avstånd klaras från förslaget till järnvägsutredning från Banverket. En särskild planbestämmelse har införts som reglerar utformningen av fasaden på verksamhetsbyggnaden angående värmestrålning från en eventuell farligtgoodsolycka.
- Trafikbuller från väg och järnväg – Bullervärdena från järnvägen tangerar och överstiger de av regeringen fastställda bullemivåerna. Den tillkommande bebyggelsen behöver därför utföras med särskilda åtgärder. Kraven specificeras på plankartan. Husen närmast järnvägen sammanbyggs med garage/förråd och fungerar både som avskärmande för att uppnå en relativt ”tyst” sida och som skydd för de bakomliggande fristående hus. De förses med ett glasat uterum i två våningar som vetter mot järnvägssidan. Boningsrum, sovrum och vardagsrum lokaliserar från järnvägen utan öppningsbara fönster direkt mot järnvägen. Det inglasade uterummet fungerar som en zon som gör att den tillåtna bullernivån uppnås vid fasad. Dessutom skall varje hus förses med minst en uteplats i skyddat läge frånvänd järnvägen. Krav ställs på fasad och fönsterutformning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp föreslås anslutas till kommunala ledningar i Gnejsvägen. Dagvattenledningar finns i Kvartervägen och Gnejsvägen med möjlighet till anslutning. Viss fördröjning av dagvattnet bedöms kunna ske i anslutning till vägen och husgrunderna. Dagvattenhanteringen får i detalj studeras i samband med bygglovskedet.



Värme

LEFAB håller för närvarande på att ta utreda utbyggnad av ett fjärrvärmesystem i Stenkullen. En av målpunkterna är Stenkulan som är beläget ca 260 meter från planområdet.

Möjlighet ges i planen för att uppföra lokalt värme

El

Ny bebyggelse ansluts till nätstation T242 Glimmervägen.

Avfall

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ställningstagande

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med stöd av genomförda utredningar att konsekvenserna av planens genomförande på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser inte blir betydande.

Miljö

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter finns registrerade. Arten mindre vattensalamander är inte rödlistad och relativt allmän i Göteborgstrakten. Planområdet omfattas inte av skydd enligt naturvårdslagen och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan. Dessutom avsätts norra delen av planområdet som natur där en ny dam anläggs som kompensations åtgärd

Hälsa/säkerhet

Bebyggelsen medför endast en ringa ökning av trafiken. Detta eftersom antalet nya bostäder enligt planen endast är nio lägenheter, vilket beräknas ge en trafikökning på 63 bilar per årsmedeldygn. Den ringa ökningen medför inte några negativa konsekvenser avseende buller och avgaser längs Gnejsvägen. Enligt genomförd geoteknisk utredning föreligger inte stabilitetsproblem inom planområdet. Om i planen föreslagna föreskrifter för radonskydd följs, är risken liten för negativa konsekvenser på de boendes hälsa ur radonsynpunkt.

Risk

Krav på 100 m försiktighetsavstånd för bostäder till transportled för farligt gods, (järnvägen) beaktas i detaljplanförslaget. Likaså 40 meter för verksamhet.

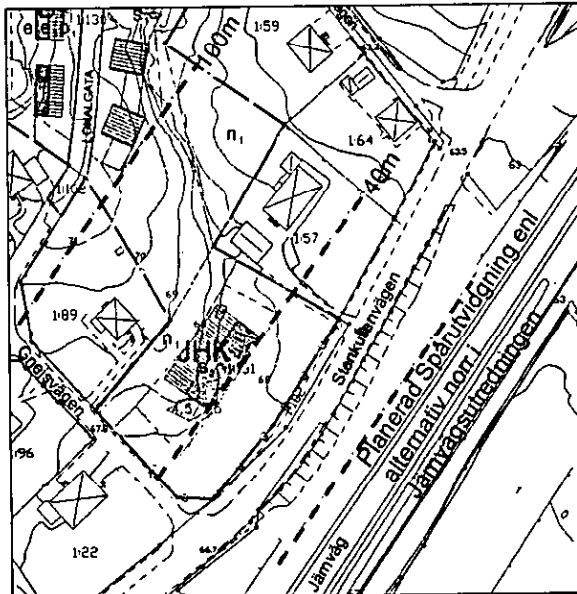


Illustration försiktighetsavstånd till järnvägen inklusive banverkets planerade spårutvidgning

Enligt riskbedömning utförd 2005-05-20 är sannolikheten för att det skall inträffa en farligt godsolycka utmed fastigheten låg.

Om en olycka ändå skulle inträffa föreligger gynnsamma faktorer som gör att olyckan i de allra flesta fall inte får negativa konsekvenser. En planbestämmelse om att fasaderna på verksamhetslokalen skall klara en högsta värmestrålning har införts på plankartan.

Risker avseende farligt godsolyckor för industri-, kontors- eller handelstomtén bedöms som mycket små och acceptabla givet samhällets bedömningspraxis.

Buller

Enligt den fördjupade tågtrafikbullerutredningen klaras genomgående riktvärdena för buller och alla bostäder erhåller en "tyst" sida. Högsta ekvivalenta ljudnivå på den mest utsatta sidan är 58 dBA detta överensstämmer med det mål som miljökontoret satt upp för järnvägsbuller.

Vibrationer

Planområdet planeras grundläggas på ett gammalt stenbrott vilket ger goda grundförhållanden vad gäller vibrationer från den passerande järnvägen.

Naturresurser

Inga naturresurser tas i anspråk enligt hushållningsbestämmelserna i miljöbalken (MB) kapitel 3 och 4 och bedöms i övrigt vara tillräckligt väl utformat ur naturresurssynpunkt.



Påverkan enligt miljö kvalitetsnormerna

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att utökningen av bebyggelsen i Stenkullen dels inte är betydande till sin storlek, dels inte är ensidigt inriktad på bilåkande, eftersom det finns goda kollektivtrafikmöjligheter i anslutning till planområdet. Bebyggelsetillskottet vid Gnejsvägen bedöms därför inte utgöra en olämplig lokalisering i det regionala sammanhanget även med hänsyn taget till miljö kvalitetsnormerna.

Agenda 21, barnkonventionen och jämställdheten

Genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra effekter av något slag som är i strid med kommunens målsättningar när det gäller Agenda 21, barnkonventionen eller jämställdheten.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

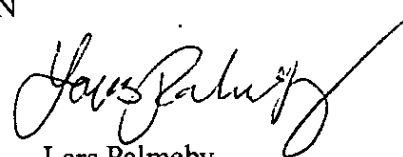
Genomförandetiden är satt till fem år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

RÄTTsverkan

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

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN


Lennart Dahlberg
Planchef


Lars Palmeby
Planarkitekt



Markingenjör Carl Bellinder

Detaljplan för Hunstugan 1:130 m fl fastigheter,
Bostäder vid Gnejsvägen,
Lerums kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



1 GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS SYFTE OCH RÄTTSSVERKAN

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

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten är att den skall godkännas då planen antas och därigenom bli vägledande för genomförandet av detaljplanen.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

2.1 Tidplan

Beslut om antagande beräknas ske under hösten 2006. Anläggningsarbeten och byggnation kan påbörjas först när detaljplanen vunnit laga kraft.

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 byggnation, 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. Genomförandetiden skall anges till minst fem och längst femton år.

Genomförandetiden för detta planförslag sätts till fem år efter det datum då planen vunnit laga kraft. Den valda genomförandetiden ger skälig tid för utbyggnad av området. Om utbyggnad inte har skett inom denna tid är det lämpligt att kunna ompröva områdets innehåll.

2.3 Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen skall vara huvudman för allmän platsmark. Huvudmannaskapet innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats.

I övrigt avses följande ansvarsfördelning gälla:

<i>Ansvarig</i>	<i>Anläggning</i>
PGL Förvaltnings AB	- Byggrätter och övriga anläggningar på kvartersmark (Hunstugan 1:130 och 1:131)
Lerums kommun	- Utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats



Lerum Energi AB - VA-försörjning
 - Elförsörjning

2.4 Avtal

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören PGL Förvaltnings AB.

I exploateringsavtalet skall bl a följande punkter behandlas:

- formerna för exploateringens genomförande
- marköverföringar mellan kommunen och exploatören där kommunen erhåller allmän platsmark och exploatören kvartersmark
- utbyggnad av allmän plats såsom lokalgata och anläggande av damm på naturmark
- utbyggnad av VA-ledningar
- utförandet av bebyggelse och markanläggningar (dagvattenfördröjning, parkering etc.) på kvartersmark
- ekonomiskt ansvar för utbyggnaden

3 TEKNISKA FRÅGOR

3.1 Vatten och avlopp samt dagvatten

Planområdet ansluts till kommunala vatten- och spillvattenledningar. Befintliga kommunala ledningar finns i Gnejsvägen väster om planområdet. Kommunen skall vara ledningsägare fram till anslutningspunkter vid tomtgräns. Planområdet kan förmodligen anslutas till dagvattenledning i Stenkullenvägen, dock bör någon form av fördröjning av dagvattnet ske innan anslutningen.

3.2 El

Ny bebyggelse ansluts till befintlig transformatorstation.

3.3 Vägar

Kommunen blir väghållare för den lokalgata som skall byggas inom planområdet och anslutas till Gnejsvägen väster därom.

3.4 Parkering

Parkering skall ske på tomtmark.



3.5 Naturmark med damm

Ett stycke naturmark skall avsättas i norra delen av planområdet. Här skall en mindre damm anläggas för att ersätta den befintliga som försvinner när kvartersmarken exploateras.

3.6 Geotekniska förhållanden

Radonundersökning skall utföras innan bygglov ges. Byggnader skall utföras radonskyddat om inte undersökningen visar att det är onödigt.

4 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

4.1 Fastighetsbildning

För att kommunens och exploatörens markinnehav skall överensstämma med allmän platsmark respektive kvartersmark behöver marköverföringar göras mellan parterna. Dessa överföringar skall regleras i exploateringsavtal. Ansökan om förrättning avseende fastighetsreglering sker till lantmäterimyndigheten i Alingsås.

Exploatören avser att upplåta bostäderna inom planområdet med äganderätt. Bostadsfastigheter bildas genom avstyckning i lantmäteriförrättning.

6. EKONOMI

6.1 Kostnader för plan- och exploateringsanläggningar

Kostnadsfördelning för genomförande av detaljplanen regleras i det exploateringsavtal som innan planen antas skall upprättas mellan kommunen och exploatören.

6.2 Planavgift

Kostnaderna för framtagandet av detaljplanen fördelas mellan exploatören och kommunen enligt särskild överenskommelse. Planavgift enligt taxa skall därför inte utgå.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

.....
Mathias Rantanen
Mark- och exploateringschef

Carl Bellinder
.....
Carl Bellinder
Markingenjör



37

BESLUT
2007-04-16Diarienummer
403-27076-2007Sida
1(1)LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄNRättsenheten
Jonas Ledelius
031-60 50 86Lantmäterimyndigheten
Västra Götalands länAnders Lindgren
Gnejsvägen 11
443 61 STENKULLEN

2007 -04- 18

Dnr.....

Överklagande av beslut om antagande av detaljplan för Hunstugan 1:130 m.fl., Bostäder vid Gnejsvägen i Lerums kommun

Kommunfullmäktige beslutade den 14 december 2006, § 113, att anta ovan angivna detaljplan.

Efter det att Anders Lindgren överklagat kommunfullmäktiges beslut har han i en skrivelse anfört att han drar tillbaka sitt överklagande.

Länsstyrelsen avskriver ärendet.



Eva-Britt Eklöf



Jonas Ledelius

Kopia till:
Kommunfullmäktige i Lerums kommun
Byggnadsnämnden i Lerums kommun
Lantmäterimyndigheten Västra Götalands län, Box 1111,
462 28 Vänersborg
Samhällsbyggnadsenheten
Pärmen