



LERUM
mer än du tror

KS 07.861

Detaljplan för fastigheten Hallsås 1:47 m fl,
Norra Hallsås omtag del 1,
i Lerums kommun

Genomförandebeskrivning -
Samrådshandling

SEKTOR SAMHÄLLSBYGGNAD
Mark- och projektenheten
2010-05-24

Innehåll

Genomförandebeskrivning	4
Organisatoriska frågor	4
Tidplan	4
Genomförandetid	4
Ansvarsfördelning	4
Huvudmannaskap	5
Avtal	5
Exploateringsavtal	5
Fastighetsrättsliga frågor	5
Markägoförhållanden	5
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m.....	5
Ekonomiska frågor	6
Planekonomi	6
Driftkostnader	6
Tekniska frågor	6
Vatten och avlopp	6
Dagvatten	6
El	6
Uppvärmning	6
Vägar och gångvägar	6
Parkering, angöring och infart.....	7
Geotekniska förhållanden	7
Radon	7
Bebyggelseområdet.....	7
Gestaltningprogram.....	7
Natur	8
Natur	8
Rättsverkan	8

Genomförandebeskrivning

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.

Denna beskrivning redovisar hur detaljplanen för Hallsås 1:47 mfl, Norra Hallsås etapp 1, omtag 1 ska genomföras.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen tas fram med så kallat enkelt planförfarande vilket innebär att planförslaget inte kommer att ställas ut utan antas efter samrådsskedet om inte större förändringar skulle tillkomma efter samrådet. Samråd beräknas ske under maj månad 2010 och antagande beräknas till hösten 2010.

Genomförandetid

Innebörden av begreppet genomförandetid är att fastighetsägare inom planområdet har en garanterad rätt att få bygga enligt planen under den angivna tiden. 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. Planförslagets genomförandetid är tio år från den dag planen vinner laga kraft. Den valda genomförandetiden ger skäligen tid för utbyggnad av området. Om utbyggnad inte har skett inom denna tid är det lämpligt att kunna ompröva områdets innehåll.

Ansvarsfördelning

ANSVARIG:

Lerums kommun

ANLÄGGNING:

- Anläggningar som är gemensamma för hela Norra Hallsås, tex huvudgatan. Dessa är utbyggda.
- Anläggningar som är gemensamma för hela planområdet. Kostnaderna fördelas på kvartersmarken inom planområdet och regleras i exploateringsavtal.
- Byggnation av förskola.

Exploatörerna

Derome Förvaltning AB, HSB
Göteborg Ek. förening och Förbo
AB.

- Exploatering och projektering inom tilldelad kvartersmark.

Enskilda fastighetsägare

- Iordningställande av tomtmark och byggnation av hus (självbyggeritomterna).

Huvudmannaskap

Inom planen gäller kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av allmän plats.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett samarbetsavtal är tecknat mellan Lerums kommun och arkitektbyråerna Tegnestuen Vandkunsten ApS, MAF Arkitektkontor AB och Malmström och Edström Arkitektkontor AB samt exploatörerna Derome Förvaltning AB, HSB Göteborg Ek. förening och Förbo AB.

Exploateringsavtal är tecknat med Derome Förvaltning AB, HSB och Förbo AB.

Fastighetsregleringsavtal behöver upprättas för att reglera mark för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Kommunen äger en stor del av marken. Övriga fastighetsägare inom området är Derome Mark och Bostad AB, HSB Göteborg Ekonomiska förening och Förbo Ab samt ett antal privata fastighetsägare.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

Fastighetsbildning skall ske med stöd av planen. Eftersom kommunen är huvudman för allmän plats har kommunen en rättighet och även en skyldighet att lösa in mark som utgör allmän plats enligt detaljplanen. Hallsås 1:112 skall avstå ca 25 kvm till allmän plats. Hallsås s:9 skall avstå ca 50 kvm. Hallsås 1:122 skall avstå ca 75 kvm. Avtal kommer att tecknas med respektive fastighetsägare.

Allmänna ledningar inom kvartersmark läggs inom u-område.

Inom kvarter kan gemensamhetsanläggningar för väg och VA inrättas.

Inom centrumområdet upplåts mark inom kvartersmark för allmänt ändamål, x-område. Detta skall säkras genom bildande av servitut.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Plankostnaderna för självbyggeritomterna påförs tomtpriiset alternativt debiteras i bygganmälningsskedet. Övriga kostnader för planläggning och exploatering belastas nybebyggelsen i området genom exploateringsavtal.

Driftkostnader

Grönytor inom planen uppgår till ca 4,5 ha. Utöver detta tillkommer drift och skötsel av vägar och cykelbanor.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Kommunala VA-ledningar är utbyggda i hela området.

Dagvatten

Dagvattendammar har anlagts i området och dagvattnet skall ledas till dessa för fördröjning.

El

El är utbyggt i området.

Uppvärmning

Innan försäljning av tomterna för självbyggeri slutförs skall samråd hållas med kommunens energirådgivare. Byggnader skall uppföras i enlighet med Lerums kommuns gällande energiplan.

Vägar och gångvägar

Planen medför utbyggnad av huvudgata, lokalgator och kvartersgator. Den kommunala huvudgatan är utbyggd liksom lokalgator och gång- och cykelvägar på allmänna platser. Allmän gång- och cykelväg inom kvartersmark är ännu inte anlagd.

Parkering, angöring och infart

Parkeringar finns anlagda inom kvarteretsmark och på allmän platsmark. Gemensamhetsanläggningar kan inrättas för detta ändamål. Parkering för självbyggeritomterna skall ske inom den egna fastigheten.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk utredning för hela Norra Hallsåsområdet har utförts av GF 1991-01-16 och geoteknisk utredning för tillfartsväg 2003 samt komplettering 2005. En kompletterande utredning är utförd av WSP 2006 i samband med detaljplanarbetet för den antagna planen.

Geotekniska utredningar har även föregått byggnationerna i området. Ingen ytterligare utredning har utförts i detta planarbete

Stabilitetsförhållandena är mycket goda utan någon risk för skred eller ras.

I samband med byggandet av Sörbranten fick man gå djupt för att hitta en berggrund som inte skiktade sig. Den typen av problem är svår att upptäcka innan man börjar gräva och man hade den inte i tex Halssmycket som ligger knappt 100 meter därifrån.

Sättningsförhållandena är generellt goda bortsett från det organiska ytjordskiktet. Grundläggningen av hus bedöms kunna ske utan problem sedan förekommande organiska jordlager schaktats bort.

Radon

Huvuddelen av området klassificeras generellt som lågradonmark och där behöver inga särskilda åtgärder vidtas för skydd mot markradon.

I det nordvästligaste hörnet, d v s området väster om det låglänta partiet med våtmarkskaraktär i nordväst, klassificeras dock som normalradonmark i den geotekniska utredningen utförd av WSP2006. Där rekommenderas följande: ”Inom det nordvästra hörnet av området samt inom tomter, som efter mätningar i morän har klassificerats som normalradonmark, skall hus enligt anvisningar från Boverket uppföras ”radon-skyddande”.

För byggnader som grundläggs på morän inom huvuddelen av området, som generellt klassificeras som lågradonmark, bör radonmätningar i jord utföras, när vädret så tillåter (april-oktober), för att fastställa om tomten bör klassificeras som låg- eller normalradonmark. Det åligger varje enskild fastighetsägare att i bygglovskedet kontrollera vad som gäller för respektive fastighet.

Bebyggelseområdet

Gestaltningensprogram

Ett gestaltningensprogram har tagits fram för området med tomter för självbyggnation. Gestaltningensprogrammet visar miljö- och byggnadsnämndens uppfattning i estetiska och övriga kvalitetsfrågor och skall utgöra ett underlag vid projektering och bygglovhantering. Gestaltningensprogrammet skall tillhandahållas vid försäljning av

tomterna så att de framtida fastighetsägarna i ett tidigt skede ges inblick i detaljplanens intentioner.

Innan försäljning av tomterna sker skall samråd hållas med bygglovenheten.

Natur

Natur

En skötselplan skall tas fram för att få en enhetlig skötsel av natur- och grönområdena inom både kvarters- och allmän platsmark.

Rättsverkan

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

SEKTOR SAMHÄLLSBYGGNAD

Maria Davidsson
mark- och exploateringsingenjör

Pierre Bolvede
mark- och projektchef