



LERUM
mer än du tror

KS 16.1091

Ändring av Detaljplan för fastigheten Östad
12:51 m fl, område vid Utängsvägen
i Lerums kommun

Planbeskrivning – Samrådshandling

Sektor samhällsbyggnad
Plan- och exploateringsenheten
2016-12-12

Innehåll

1	Sammanfattning	3
2	Ändring av detaljplan	3
2.1	Planhandlingar.....	3
2.2	Till planen hör.....	3
2.3	Planens syfte och huvuddrag.....	3
2.4	Plandata	4
2.4.1	Markägare	4
2.5	Detaljplanens genomförandetid och giltighet	4
3	Planeringsförutsättningar	4
4	Genomförandet av planen	4
4.1	Organisatoriska åtgärder	4
4.1.1	Tidsplan.....	4
4.1.2	Genomförandetid.....	5
5	Administrativa frågor	5
5.1	Medverkande.....	5

Planbeskrivning

1 Sammanfattning

Planbeskrivningen förklarar hur ändringen av planen ska tolkas och hur planändringen ska genomföras. Beskrivningen har ingen egen rättsverkan.

Syftet med planändringen är att ändra huvudmannskapet för allmänna platser så att Lerums Kommun kan ta över gator, parker och naturmark som tidigare haft enskilt huvudmannskap och sköts av Sjöviks vägförening.

2 Ändring av detaljplan

Ändringen av detaljplanen utgår från plan- och bygglagen 2014:900 och görs med standardförfarande. Inom kommunen får mark- och vattenområdets användning, bebyggelse och byggnadsverk regleras med detaljplan.

Kommunstyrelsen beslutade 2016-03-16(KS15.624) lämna positivt planbesked för förslag om ändring av huvudmannskap för vägar tillhörande Sjöviks vägförening.

Detaljplanen består av den ursprungliga detaljplanen som i planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt om övergång till kommunalt huvudmannskap samt plankarta som kompletterats med en ny bestämmelse.

Ändring av detaljplan innebär att den äldre planen fortsätter att gälla, men att ändringar görs i planens bestämmelser.

2.1 Planhandlingar

- Äldre Plankarta med bestämmelser samt ändring av bestämmelser
- Äldre Planbeskrivning med beskrivning av planändringen

2.2 Till planen hör

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Äldre illustrationsplan

2.3 Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att ändra huvudmannskapet för allmänna platser så att Lerums Kommun kan ta över gator, parker och naturmark som tidigare haft enskilt huvudmannskap. Planändringen innebär inga nya byggrätter och förändrar inte möjligheterna att bygga inom planområdet.

2.4 Plandata

2.4.1 Markägare

Som underlag till planen har en fastighetförteckning upprättats. Planen omfattar privat mark som i äldre plan definierats som allmän platsmark. I samband med planens genomförande kommer kommunen köpa in allmän platsmark som omfattar gatunätet inom planområdet. Kommunen kommer inte vara drivande till att köpa in allmän platsmark som idag är en del av privat tomtmark.

2.5 Detaljplanens genomförandetid och giltighet

Genomförandetiden för den äldre byggnadsplanen har gått ut. För planändringen är genomförandetiden 10 år räknat från den dagen som planändringen vinner laga kraft. Planen gäller till dess att den på nytt ändras eller upphävs.

3 Planeringsförutsättningar

För orten Sjövik gäller byggnadsplaner och detaljplaner med följande diarienummer: 15-STY-1227, 15-STY-1537, 15-STY-2612, 15-STY-3071, 1524-675, 1524-918 och 1524-1000

Genomförandetiden har gått ut för ovanstående planer.

4 Genomförandet av planen

Övergången från enskilt till kommunalt huvudmannaskap innebär att kommunen blir ansvarig att sköta vägar, natur och parker inom planområdet. Privatägd mark som är angiven som allmän platsmark i plan ska köpas in av kommunen. Enligt Plan- och Bygglagen har kommunen både rätt och skyldighet att lösa in allmän platsmark där kommunen är huvudman (6 kap. 13§ och 14 kap. 14§).

Som en följd av ändringen utav byggnadsplanerna och detaljplanerna inom Sjövik kommer Sjöviks vägförening inte längre sköta vägar inom planlagt område. I förlängningen kommer även vägar utanför planlagt område att övergå till kommunalt huvudmannaskap och vägföreningen att upplösas.

4.1 Organisatoriska åtgärder

4.1.1 Tidsplan

Planändringens preliminära tidplan är samråd första kvartalet 2017, granskning andra kvartalet 2017 och antagande samt laga kraft tredje kvartalet 2017.

4.1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden för alla gällande planer inom Sjövik har gått ut. Ändringen utav detaljplanen

får en genomförandetid på 10 år från det att ändringen vunnit laga kraft.

5 Administrativa frågor

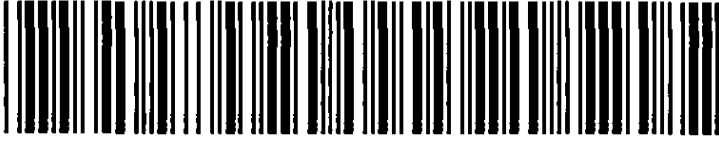
5.1 Medverkande

Planhandlingarna har tagit fram av Anders Johansson, planeringsarkitekt på AL Studio.

Sektor samhällsbyggnad

Elisabet Ejeborn
planarkitekt

Ann-Christin Wellander
tf plan- och exploateringschef



Akt nr:
1524 - 675

AU\$1524-675

Till akten hör

.....¹..... band

.....¹⁹..... numrerade sidor

.....^{2 Pl}..... kartor

2 Pl LERUM 1524-675

LÄNSSTYRELSEN
ÄLVSBORGS LÄN
Planenheten
Gunnar Wockatz
Tel. 0521-70205

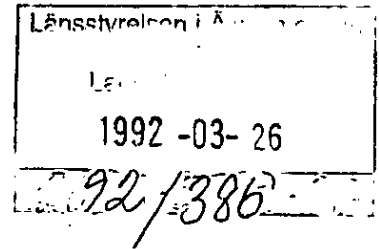
BESLUT

1992-03-23

2023-5552-92

Kopia till
Planenh 2 ex
Pärmen
Rättsenh
Lantmäteriet 2 ex
Telekontoret

Byggnadsnämnden i
Lerums kommun
443 80 LERUM



Prövning enligt 12 kap 1 § PBL angående detaljplan för fastigheten Östad 12:51 mfl OMRÅDE VID UTÄNGSVÄGEN, innebär även upphävande för del av gällande plan, Lerums kommun

Byggnadsnämnden har den 20 februari 1992 antagit detaljplanen.

Länstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte pröva kommunens antagandebeslut.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

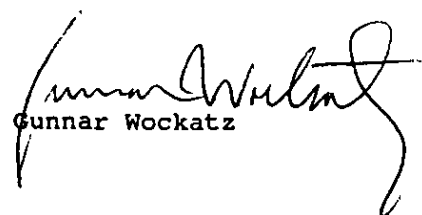
=====

LAGAKRAFT

Såvitt framgår av här fört diarium har enligt 13 kap 2 § PBL inte något överklagande av byggnadsnämndens beslut kommit in till länsstyrelsen inom tre veckor från den dag kommunens antagandebeslut tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

På grund härav får kommunens antagandebeslut anses ha vunnit laga kraft den 23 mars 1992.

Detta datum skall enligt 12 § plan- och byggförordningen antecknas på planhandlingarna. Samtidigt får länsstyrelsen erinra om vad som anges i 5 kap 31 § andra stycket PBL om expediering av planhandlingar.


Gunnar Wockatz

Postadress	Besöksadress	Telefon	Postgiro
Länstyrelsen i Älvsborgs län	Drottninggatan 2	0521-70 000	3 51 85-8
Planenheten		Telefax	
462 82 VÄNERSBORG		0521-701 15	



Stadsbyggnadskontoret

FASTIGHETSREGISTER MYNDIGHETEN Älvsborgs län Ink 1992 -05- 26 Dnr	PLANBESKRIVNING 1991-12-12
---	-------------------------------

1 (5)

Länsstyrelsen Älvsborgs län Planenheten Ink. 1992 -05- 25

Detaljplan för fastigheten Östad 12:51 m fl.
OMRÅDE VID UTÄNGSVÄGEN,
i Lerums kommun, Älvsborgs län

Planförslaget innebär även upphävande för del av gällande detaljplan.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget, som är avsett för utställning enligt PBL 5:23, består av

- plankarta med bestämmelser i skala 1:1 000, daterad 1991-12-12
- illustrationskarta i skala 1:1 000, daterad 1991-09-26
- planbeskrivning (denna handling)
- genomförandebeskrivning, daterad 1991-12-12

Övriga handlingar:

- fastighetsförteckning, 1991-12-13
- geoteknisk undersökning, 1991-10-14
- översiktlig VA-utredning, 1991-11-19

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen avser att möjliggöra en utbyggnad av 20 lägenheter. Den befintliga förskolan skall kunna byggas ut med fler avdelningar. Alternativt uppförs bostäder på denna tomt. HSB:s bostadsgrupp och ett par villor innefattas i planområdet för att reglera befintliga förhållanden. Inom HSB:s kvarter ges utrymme för kompletterande bebyggelse.



Stadsbyggnadskontoret

1991-12-12

dnr P11/91

PLANDATA

LÄGE - AVGRÄNSNING

Området är centralt beläget i Sjöviks samhälle. I väster gränsar området mot Utängsvägen, i söder mot Hampes väg, i öster mot Hovgårdsvägen och i nordost mot Brogårdsvägen.

AREAL

Arealen uppgår till ca 3,3 ha.

MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN

Kommunen äger huvuddelen av den obebyggda marken. Markägarförhållandena redovisas i fastighetsförteckningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I den översiktliga planstudien för Sjövik - 1990-10-15 - föreslås att planområdet utnyttjas för 20-talet äldreboende och en äldrelokal.

Planeringsutskottet beslöt 1991-02-26 att prioritera och markanvisa Utängsområdet till Västblocket Kapsågen AB.

I bostadsförsörjningsprogrammet 1991-1993 finns 20 lägenheter i flerbostadshus i centrala Sjövik med byggstart 1991.

DETALJPLANER

Följande detaljplaner gäller för planområdet

- Sjövik stationssamhälle, fastställd 1955-02-25, Ö B 18
- Sjöviks stationssamhälle, fastställd 1960-06-02, Ö B 19

Gällande detaljplaner upptar bl a mark avsedd för industri men där bostadshus uppförts på dispens. Planändring erfordras därför även för denna befintliga bebyggelse.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Den obebyggda marken i söder upptas av plan ängsmark samt en



Stadsbyggnadskontoret

1991-12-12

dnr P11/91

lekplats. Dungar med bl a björk finns utmed Hampes väg och Utängsvägen.

Geotekniska förhållanden

Jordlagren i området består under matjorden av sand och sedan lera. Djup till fast botten inom nybyggnadsområdet i sydväst uppgår till mellan 17-27 meter. Leran är överkonsoliderad. Måttliga tilläggsbelastningar medför endast små sättningar som är snabbt överspelade.

Grundläggning av byggnader bedöms kunna ske med hel kantförstyvad bottenplatta på mark. Alternativt kan grundläggning ske med s k "torpargrund" där grundkonstruktionen utformas med längsgående sulor under hela grundmurar. Nivån på grundvattnet innebär att grundkonstruktionerna måste dräneras noggrant.

Fornlämningar

Det finns inga fornlämningar inom planområdet. Öster om planområdet på fastigheten Östad 12:36 har en dolk av flinta hittats.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Planområdet innefattar HSB:s befintliga bostadsgrupp om 52 lägenheter. Husen är uppförda i tre våningar. Bottenplanen inrymmer förråd, garage, bibliotek och en damfrisering. Den befintliga bruttoarean uppgår till cirka 6 400 m². Enligt HSB-föreningens önskemål medges rätt att bygga garage eller carport över befintliga parkeringsplatser.

I planförslaget redovisas härutöver en bruttoarea på 1 600 m². Detta innebär en möjlighet att komplettera med ett nytt hus med ca 15 lägenheter. Bostadshuset kan bli ett komplement med lägenheter som ges god tillgänglighet eller som kan fungera som ersättningsbostäder vid en eventuell framtida ombyggnad av de befintliga husen. HSB har i dagsläget inga planer på någon utbyggnad.

Två befintliga villor ingår också i planområdet.

Den obebyggda delen i sydväst föreslås utnyttjad för två flerbostadshus i två våningar. Byggnadskropparna placeras i vinkel mot intilliggande lekplats. Bostadshusen rymmer ca 20 lägenheter. Högsta bruttoarea uppgår till 1 700 m².



Stadsbyggnadskontoret

1991-12-12

dnr P11/91

Den befintliga förskolan rymmer idag en avdelning. Socialkontoret har önskemål om att bygga ut med ytterligare 2 avdelningar motsvarande en bruttoarea av ca 600 m². Tomtytan utökas till att omfatta ca 3 200 m². Utbyggnaden är inte aktuell för närvarande. Det kan eventuellt bli aktuellt att istället uppföra en förskola på stationsområdet. Tomtytan föreslås därför alternativt kunna utnyttjas för bostäder i högst två våningar. En största bruttoarea om 1 100 m² medges medan största byggnadsytan får uppgå till 800 m². Intelligande lekplats avses också kunna användas för förskolans behov.

I planprogrammet har föreslagits att området utnyttjas för äldreboende. Äldreboende med områdeslokal och någon form av förskola föreslås istället lokaliserade till stationsområdet.

Tillgänglighet

Lägenheter och anläggningar i markplanet inom nybyggnadsområdet samt gångvägar utföres tillgängliga för rörelsehindrade.

TRAFIK

Biltrafik

Hovgårdsvägen som utgör tillfart i nordväst slutar med en vändplats i söder. Tillfart till den nya bostadsgruppen sker via Utängsvägen som rustas upp i sin södra del. Utrymme för en vändplats avsätts där vägen slutar i norr. Utfartsförbud föreslås mot Hapes väg med undantag för en biltillfart till förskoletomten. Det är angeläget att kunna nå denna tomt på ett lättillgängligt sätt.

I gällande detaljplan har i väst och norr avsatts ett brett utrymme för bl a en genomgående gata. Det bedöms med hänvisning till den översiktliga studien för Sjövik att det inte finns något behov av ett sådant vägområde. För de delar av vägområdet som inte behövs för befintliga vägar föreslås därför upphävande av detaljplan.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg föreslås mellan Hovgårdsvägen och Hapes väg. Utmed Hapes väg som är en genomgående väg inom samhället föreslås en gång- och cykelbana utmed den norra sidan.

Parkering

Parkering för bostäderna anordnas på den egna tomtmarken enligt normen 1,4 platser/ 1 000 m² bruttoarea och med ett tillägg av 10% för att det är enbart smålägenheter. Parkeringsbehovet för de nya bostäderna uppgår då till 27 p-platser.



Stadsbyggnadskontoret

1991-12-12

dnr P11/91

Parkering för förskolan anläggs på den avsatta tomten med tillfart från Hampes väg.

LEK - REKREATION

Den befintliga lekplatsen bibehålls i huvudsak. I söder berörs den öppna gräsytan av den nya bebyggelsen. Lekplatsen avsätts som gemensamhetsanläggning. Lekplatsen fortsätter att vara en tillgång för angränsande bostadsbebyggelse och förskolan. Tillträde till lekplatsen för omkringboende garanteras genom särskild bestämmelse. Inom HSB-tomten finns dessutom stora utrymmen för lek och rekreation.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Den nya bebyggelsen kan anslutas till angränsande vatten- och spillvattenledningar. Avledningen av dagvattnet sker genom att en dagvattenledning anläggs utmed Hampes väg till befintligt dike sydväst om planområdet - söder om Hampes väg. Erforderliga u-områden har avsatts. VA-systemet redovisas närmare i utförd VA-utredning.

Uppvärmningen sker genom individuella system. El- och teleledningar finns i angränsande gator. Bjärke Elförening sköter eldistributionen, medan Televerket ansvarar för telenätet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet bedrivs på uppdrag av byggnadsnämnden i Lerum.

De geotekniska förutsättningarna har utretts av GF-Geoteknik, civilingenjör Britt-Marie Henningsson.

Planförfattare är stadsbyggnadskontorets planavdelning genom planarkitekt Ingemar Hulthe och arkitekt SAR Gösta Johansson.

Plan- och illustrationskartan är ritad av kartassistent Sigbritt Lilja-Sahlin, stadsbyggnadskontorets planavdelning.

STADSBYGGNADSKONTORET

Ingemar Hulthe
Ingemar Hulthe

Gösta Johansson
Gösta Johansson



Stadsbyggnadskontoret

FASTIGHETSREGISTER- MYNDIGHETEN Älvsborgs län		GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	1 (3)
Ink	1992 -05- 26	1991-12-12	Ant. 92 02 20
Dnr		Laga kr. 92 03 23

dnr P 11/91

Länsstyrelsen Älvsborgs län Planenheten
Ink. 1992 -05- 25

Detaljplan för fastigheten Östad 12:51 m fl,
OMRÅDE VID UTÄNGSVÄGEN,
i Lerums kommun, Älvsborgs län

Planförslaget innebär även upphävande för del av gällande
detaljplan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

Västblocket Kapsågen AB avser att uppföra ca 20 bostads-
lägenheter. Den befintliga förskolan skall kunna byggas ut.
Utbyggnaden av förskolan är inte aktuell i dagsläget. Alternativt
uppförs bostäder på denna tomt. Inom det befintliga HSB-kvarteret
ges utrymme för kompletterande bebyggelse. HSB har inga planer på
att bygga ut just nu.

Genomförandebeskrivningens syfte är att vara vägledande vid
genomförandet och att redovisa och belysa de frågor och åtgärder
som blir en följd av ett ändamålsenligt och rationellt
plangenomförande.

Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan är att se
som ett komplement till den fysiska planen och till denna hörande
planbestämmelser.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

HUVUDMANNASKAP

Sjöviks vägförening är huvudman för all allmän platsmark.
Huvudmannaskapet innebär att vägföreningen ansvarar för drift och
underhåll av gator samt gång- och cykelbanor på allmän plats.
Kommunen ansvarar för va-utbyggnaden och åtgärder på allmän plats
enligt sammanställning under rubriken "Tekniska anläggningar".
Vägverket skall granska och godkänna bygghandlingar innan gc-
vägen byggs ut.

För åtgärder på tomtmark ansvarar respektive fastighetsägare.
Lekplatsen inom föreslagna gemensamhetsanläggningen underhålls av
deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen - se
"fastighetsbildning".



Stadsbyggnadskontoret

1991-12-12

dnr P 11/91

GENOMFÖRANDEAVTAL

- Avtal angående marköverlåtelse och reglering av åtgärder på allmän plats skall upprättas mellan kommunen och Västblocket Kapsågen AB.

TIDPLAN

Detalj- plan	Utställning	januari-februari 1992
	Godkänd av BN	februari/mars 1992
	Godkänd av KS	mars/april 1992
	Antagen av KF	maj 1992
	Laga kraft	maj/juni 1992
Byggstart		maj-juni 1992

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid slutar 2001-12-31.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSÄTTSLIGA

- En tomt för den nya bostadsgruppen skall bildas.
- Den befintliga barnstugetomten skall utökas.
- Gemensamhetsanläggning - g - inrättas enligt anläggningslagen avseende lekplats. Deltagande fastigheter är det nya bostadskvarteret, förskoletomten och HSB. Omfattningen redovisas på plankartan.
- Del av 5:16 påförs Östad 12:42.

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Följande åtgärder utförs på allmän platsmark.

- Utängsvägen breddas till 5,0 meter och asfalteras från Hamps väg och ca 80 meter norrut längs den nya bostadstomten.
- En 2,5 meter bred och ca 70 meter lång gång- och cykelväg anläggs mellan Hovgårdsvägen och Hamps väg.



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 3(3)

Stadsbyggnadskontoret

1991-12-12

dnr P 11/91

- En 2,5 meter bred och ca 140 meter lång gång- och cykelbana anläggs utmed norra sidan på Hampes väg.
- En dagvattenledning anläggs från planområdet mot sydväst.

PARKERING

Erforderliga parkeringsplatser anläggs på egen tomtmark.

VA

Anslutning till vatten- och spillvattenledningar sker till angränsande ledningsnät. U-områden har markerats för befintliga ledningar som berör tomtmark. En dagvattenledning anläggs från planområdet fram till ett dike söder om Hampes väg. Berörda fastighetsägare skall erlägga anläggningsavgift för anslutning av den nya bebyggelsen till kommunens allmänna va-anläggning.

EKONOMI

I exploateringsavtal mellan kommunen och Västblocket Kapsågen AB regleras bl a markpris för den nya bostadstomten, plan- och administrationskostnader. Va-avgifter och bygglovsavgifter m m regleras enligt den kommunala taxan. Full tackning av kommunens kostnader beräknas erhållas.

Eventuella flyttningar av teleledningar skall debiteras exploatören. Televerket skall meddelas 4 månader innan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats i samarbete mellan planarkitekt Ingemar Hulthe, arkitekt SAR Gösta Johansson på stadsbyggnadskontoret och exploateringschef Göran Wiman på fastighetskontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET/FASTIGHETSKONTORET

Ingemar Hulthe *Gösta Johansson*

Ingemar Hulthe

Gösta Johansson

Göran Wiman