



Ändring av byggnadsplan över fastigheterna
Torp Nordgården
1:203 och 1:321 m fl
(LB 11),
i Lerums kommun

Tillägg till planbeskrivning -
antagandehandling

Innehåll

Inledning	3
Handlingar	3
Planhandlingar:	3
Utredningar:	4
Avtal	4
Bakgrund	4
Syfte	4
Huvuddrag	5
Förenlig enligt Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel	5
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplan 08	6
Riksintressen och förordnanden.....	6
Förutsättningar och förändringar	6
Geologi och geotekniska förhållanden.....	6
Naturmiljö och rekreation	7
Bostäder	8
Vägar 9	
Gång- och cykelvägar	9
Parkering och utfarter.....	10
Vatten och avlopp	10
Dagvatten	10
Genomförande	10
Organisatoriska frågor.....	10
Tekniska åtgärder	12
Ekonomiska åtgärder	12
Fastighetsrättsliga åtgärder	13
Konsekvenser av planens genomförande	13
Behovsbedömning	13
Ekologiska konsekvenser	13
Sociala konsekvenser	13
Ekonomiska konsekvenser.....	14
Administrativa frågor	14
Medverkande	14

Inledning

Ändring innebär att de ursprungliga handlingarna består och läses tillsammans med de tillkommande. Bestämmelser kan läggas till, tas bort eller ges ett annat tillämpningsområde. Gällande plan fastställd 1959, *Förslag till byggnadsplan över fastigheterna Torp Nordgården 1:203 och 1:321 m fl*, benämns även som *underliggande plan* eller *LB11* och består av:

- Karta
- Beskrivning
- Byggnadsplanebestämmelser

Ändring av byggnadsplanen sker med så kallat " normalt planförfarande " i enlighet med 5 kap. 6§ i plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Nedan presenteras planprocessen olika skeden samt preliminär tidsplan:

- Program, antogs i december 2011
- Samråd, andra kvartalet 2013
- Granskning, tredje kvartalet 2013
- Antagande, första kvartalet 2014
- Laga kraft, första kvartalet 2014

Om ändringen inte överklagas vinner beslutet laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande har tillkännagivits.

Handlingar

Planhandlingar:

- Tillägg till plankarta, 2013-11-04
På plankartan redovisas nya eller ändrade gränser med röd underliggande linje, tillsammans med gränser från gällande plan som fortsätter att gälla för att få en samlad plankarta som underlättar dess läsbarhet. Byggnadsplanen har digitaliserats utifrån befintliga fastighetsgränser eller har tolkats in.
- Tillägg till planbestämmelser, 2013-11-04
Planbestämmelserna redovisas som i gällande plan i ett separat dokument. Bestämmelserna har formulerats med modern svenska. Upphävda bestämmelser har citerats med sin ursprungliga formulering.
- Tillägg till planbeskrivning (denna handling), 2013-11-04

- Illustration av ändringar, 2013-11-04
- Granskningsutlåtande, 2013-11-04
- Gällande byggnadsplan med bestämmelser, antagen 1959-07-21
- Samrådsredogörelse, 2013-07-11
- Program för Öxeryd (2011-12-07)
- Redogörelse för programsamråd (2011-11-15)

Utredningar:

- PM risk för bergras och blocknedfall, 2012-12-07

Avtal

- Exploateringsavtal, LB 11

Bakgrund

Öxeryd ligger i ett mycket naturskönt område med god tillgänglighet till vatten och stora skogsområden. Bebyggelsestrycket har länge varit stort och under de senaste 20 åren har omvandlingen från fritidsbebyggelse till permanentbebyggelse medfört att husen har tillåtits bli betydligt större än vad gällande detaljplan medger.

Kommunen har i ett program klarlagt dels lämpligheten av och möjligheten att i kommande planering ge befintlig bebyggelse planstöd dels möjligheterna till ytterligare bostäder i området. Programmet godkändes 2011-12-07 av kommunstyrelsen som då uppdrog åt sektor samhällsbyggnad att upprätta erforderliga detaljplaner (ändringar).

Föreslagna ändringar är förenliga med gällande plans syfte och avser till största delen en anpassning av denna till rådande förhållanden. Såväl ändrade som nya bestämmelser har utformats och anpassats till befintliga vad gäller utformning och beteckningar.

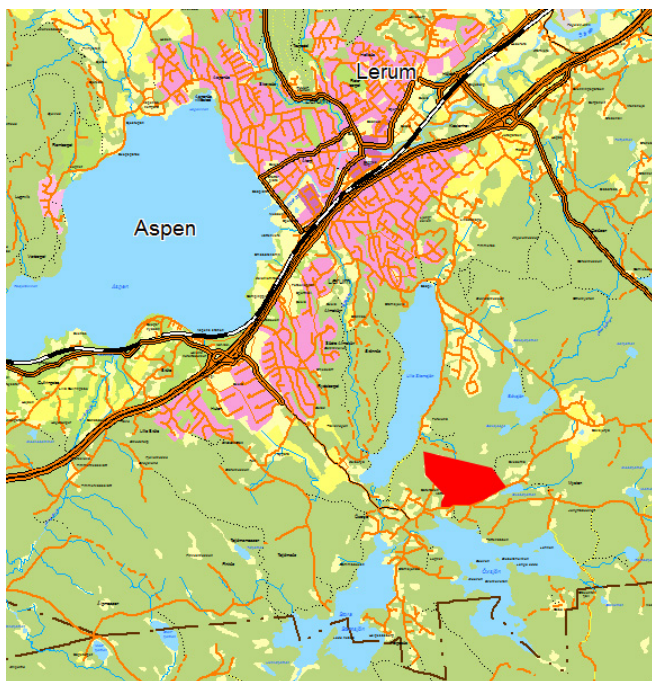
Syfte

Syftet med ändringen av byggnadsplanen är att ge befintlig bostadsbebyggelse planstöd genom större byggrätter samt möjliggöra för tre nya byggrätter och vändplaner på tre platser.

Huvuddrag

Planändringen innebär att tillåten byggnadsarea utökas samt att planbestämmelser avseende placering, utformning och utförande ändras och kompletteras för att möjliggöra modern villabebyggelse.

Vägreservatet utökas på tre platser för att möjliggöra vändning av nyttofordon. Tre byggrätter tillskapas även på tidigare parkmark. Möjlighet till avstyckning ges då planbestämmelse kring minsta tomtstorlek om 1300 m² införs.



Orienteringskarta, planområdet i rött.

Förenlig enligt Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel

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

Planförslaget medför inte betydande påverkan på naturresurser enligt 3 och 4 kapitlet i miljöbalken och bedöms i övrigt vara tillräckligt väl utformat ur naturresurssynpunkt.

Sektor samhällsbyggnad bedömer att utökningen av bebyggelsen inom planområdet dels inte är betydande till sin storlek, dels inte är ensidigt inriktad på bilåkande, eftersom det sker förbättring av gång- och cykelstråk i intilliggande detaljplan och att det finns kollektivtrafikmöjligheter. Miljökvalitetsnormer enligt Miljöbalkens 5 kapitel kommer därför inte att öka nämnvärt.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 08

Översiktsplanen pekar ut Öxeryd som ett område för bebyggelseutveckling trots avståndet till goda kollektiva transportmedel. Bedömningen görs att underlaget för kollektivtrafik och service behöver stärkas. En förutsättning bedöms dock vara att en gång- och cykelförbindelse mot Hulan och Aspen station byggs. Detta bör leda till ett minskat bilberoende i området.

Planändringen bedöms överensstämma med översiktsplanen. Planändringen medför tre nya byggrätter och bättre möjligheter att nyttja de befintliga.

Riksintressen och förordnanden

Den östra spetsen av planområdet ligger inom riksintresse för frilufsliv. Det gör det viktigt att värna stråk ut i naturen men sådana finns inte inom berörd del av planområdet.

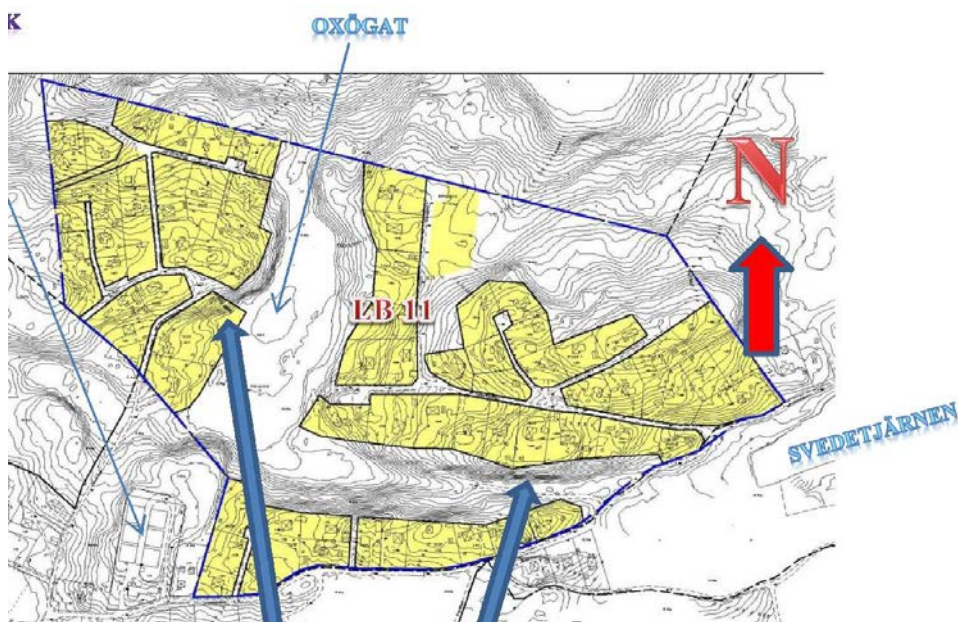
Några fastigheter i den södra delen av planområdet berörs av vattenskyddsområde tertiär zon. Detta innebär en begränsning vid hanteringen av miljöfarliga ämnen utöver hushållsbehov.

Strandskyddet runt Öxsjön och Lilla Stamsjön är 300 meter men är undantaget inom planområdet och återinträder inte vid en ändring av planen. Sydost om planområdet ligger Svedetjärnen med 100 meters strandskydd som berör fem fastigheter inom planområdet. Dispens från strandskyddet måste sökas av fastighetsägaren i samband med bygglov. Främst är fastigheterna Torp 1:498 och 1:522 berörda.

Förutsättningar och förändringar

Geologi och geotekniska förhållanden

Planområdet är beläget mellan tre sjöar och består av småkuperad moränterräng, generellt gles småblockig, men lokalt blockrik med relativt stora block. Några stabilitetsproblem med lösare jordar bedöms därför inte föreligga. En bergteknisk bedömning är gjord för att lokalisera områden med rasrisk som kan påverka säkerheten på fastigheterna samt mot vägar.



Utsnitt ur karta från det bergtekniska PM:et. Pilar visar platser med risk för blocknedfall.

I västra delen av planområdet finns en bergbrant på en befintlig fastighet, Torp 1:511, där det inte föreligger utfallsrisk på fastigheten i nuläget. Det kan emellertid uppstå en risk här på några tiotal års sikt. Befintlig byggnad på denna fastighet berörs inte av eventuella blocknedfall då den ligger på höjden. För att säkerheten inom fastigheten ska kunna garanteras föreskrivs i detaljplanen att risken för blocknedfall ska åtgärdas innan bygglov ges.

Inom naturområdet i sydöstra delen av planområdet finns en sluttning som vetter mot söder. Här finns en storblockig terräng där vissa block är mycket stora och det föreligger en kontinuerlig utfallsrisk, från något eller några år framåt i tiden för några måttligt stora block och ett till flera tiotal år för en del större. Dessa block utgör emellertid inget hot mot varken planerad eller befintlig bebyggelse eftersom den närliggande bebyggelsen ligger på höjdpartierna ovanför sänkan. Det kan möjligen finnas en risk att något block kan nå gångstigen nere i svackans botten, men de flesta, och särskilt de som har störst utfallsrisk de närmaste åren kommer inte ens att nå dit.

Naturmiljö och rekreation

Två områden för allmän plats, park, ändras till kvartersmark, bostäder. Mellan fastigheterna Torp 1:530 och 1:519 är en fastighet idag redan avstyckad och bebyggd. Planen anpassas här till befintliga förhållanden.

Längs den nord-sydligt löpande delen av Kullerstensvägen föreslås att del av naturmarken ändras till kvartersmark för bostäder. Området är begränsat till ca 3900 m², vilket möjliggör tre tomter. Naturmarken är tillgänglig såväl norr som söder om kvartersmarken.

Bostäder

Bostadsbebyggelsen inom planområdet är mycket varierad. Behovet av reglering har framförallt setts till byggnadsvolymerna och anpassning av byggnaderna till terrängen för att undvika omfattande sprängning och uppfyllnad.

Illustrerad tomtindelning

Bestämmelsen § 5, att det inte får bildas fler tomter än som illustrerats i varje kvarter, upphävs och ersätts med en minsta tomtstorlek på 1300 m². Möjlighet ges därmed att stycka fastigheter från och över 2600 m². I och med ändringen finns det sammanlagt 13 outnyttjade byggrätter inom planområdet. Dessa byggrätter är ännu inte avstyckade.

Ungefärlig tomtindelning har för de obebyggda byggrätterna illustrerats för att tydliggöra möjlig indelning och tillfarter.

Utnyttjandegrad

Utnyttjandegraden ändras från 80 m² byggnadsarea för huvudbyggnad till 150 m² (§8). Tillåten byggnadsarea för komplementbyggnad ändras från 20m² till högst 50 m² (§8).

Eftersom terrängen är kuperad och en terränganpassning av bebyggelsen eftersträvas ges möjlighet till souterrängvåning (§9). Huvudbyggnadens bruttoarea begränsas till 250 m² för byggnad med souterrängvåning eller inredd vind. Syftet är att begränsa byggnadsvolymen.

För befintlig byggnad med större byggnadsarea införs bestämmelse som anger att byggnadsarea enligt givet bygglov gäller.

Placering

Bestämmelsen i 7§ hänvisar till byggnadsplaceringsbestämmelser i 97§ punkterna 4 och 5 i byggnadsstadgan från 1947. Dessa reglerar att byggnad inte får sammanbyggas med liknande byggnad och inte förläggas närmare än 6 meter från angränsande fastighet. Komplementbyggnader får inte förläggas närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns om inte byggnadsnämnden medger ett mindre avstånd efter avstämning med grannen om omständigheterna eller byggnadens storlek inte skapar olägenhet. Avståndet mellan byggnaderna inom en fastighet ska inte understiga 12 meter. Byggnadsnämnden kan medge undantag i fall som inte hindras ur brandhänseende dock med ett avstånd på minst 9 meter. Avsteg för mindre envånings komplementbyggnader som genom sitt särskilda ändamål främjas genom närhet till bostadshuset kan placeras närmare med byggnadsnämndens tillstånd, minsta avstånd då 3 meter.

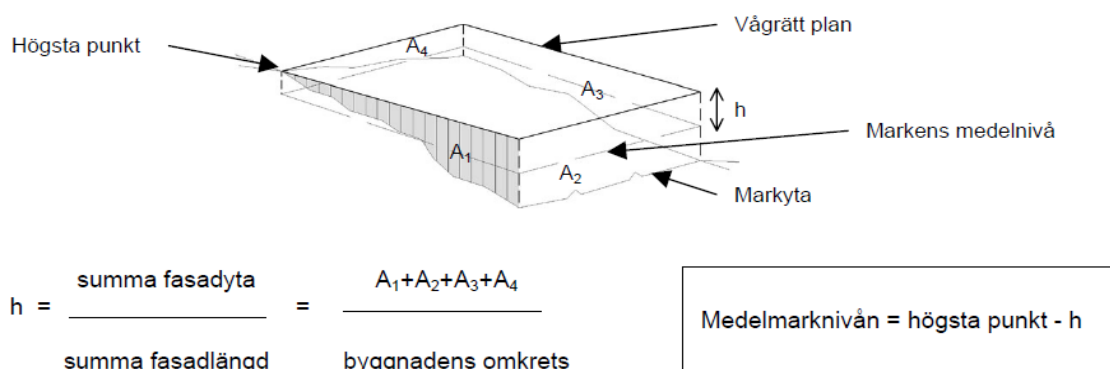
Dessa placeringsbestämmelser har ersatts med ett minsta avstånd till fastighetsgräns för huvudbyggnad på 4,0 meter och 1,5 meter för komplementbyggnader.

Utformning

Tidigare bestämmelse om högst en våning har kompletterats med att inredd souterrängvåning får tillkomma därutöver (§9). Syftet är en god anpassning av byggnaden till terrängen för att undvika plansprängning och onaturliga uppfyllnader.

Högsta byggnadshöjd ändras från 3,2 till 4,5 meter för huvudbyggnad och från 2,5 till 3,0 meter för komplementbyggnad (§10). Syftet är att ett medel på 4,5 meter i byggnadshöjd även kan inrymma en souterrängvåning eller inredd vindsvåning. Definitionen av denna så kallade medelmarknivå beräknas enligt följande:

Lägg ett vågrätt plan genom vald nivå och rita upp fasadytorna under detta vågplan och ned till mark. Beräkna summan av alla fasadytor under vågplanet. Dividera med den byggnadens omkrets för att få fram kvoten h. Medelmarknivån (MMN) är då högsta punkten (dvs. det vågräta planet) minus h.



En ny bestämmelse införs som ger möjlighet till takkupor utmed högst en tredjedel av fasadens längd på huvudbyggnad.

För befintlig byggnad med annan utformning eller placering införs en ny bestämmelse som anger att befintlig bebyggelse enligt givet bygglov anses planenligt.

Tidigare bestämmelse kring taklutning (maximalt 30 graders lutning) har ersatts med att mansard- och sadeltak tillåts.

För att undvika onaturliga utfyllnader och schaktningar införs en bestämmelse som anger att den färdiga marknivå ska anpassas till befintlig topografi. Den färdiga marknivå får ändras maximalt 0,8 meter i förhållande till grundkartans nivåer.

Vägar

För att ge möjlighet till vändplaner för bl.a. nyttofordon har vägområdet på tre platser utökats på parkmark. En vändradie på 10,5 meter har säkerställs.

Gång- och cykelvägar

Inom planområdet görs inga förändringar vad gäller gång- och cykeltrafik. Planering pågår dock för förbättrad tillfartsväg till på Kolborydsvägen mellan Hulan och Öxeryd. Söder om planområdet längs Svedernavägen, finns en separat gång- och cykelbana som anlades i samband med utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar inom planområdet.

Parkering och utfarter

Parkering ska anordnas på den egna tomten.

Vatten och avlopp

Bestämmelse § 1 om att det inom planområdet inte får uppföras byggnad som kräver anläggande av avloppsledningar upphävs. Kommunala vatten- och avloppsledningar har byggts ut i området. Ett u-område över de nya byggrätterna säkerställer anslutningen till VA-nätet.

Samtliga ledningsrätter inom planområdet på kvartersmark redovisas som u-områden.

Dagvatten

Dagvatten från kvartersmark skall omhändetas inom varje fastighet i enlighet med kommunens dagvattenstrategi.

Genomförande

Detta avsnitt redovisar de organisatoriska, tekniska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplaneändringen.

Genomförandeavsnittet har ingen självständig rättsverkan, utan ska fungera som en vägledning till de åtgärder som behöver göras.

Organisatoriska frågor

Bedömd tidplan

Samråd kommer att ske under våren 2013 och planen förväntas vinna laga kraft hösten 2013.

Markägoförhållanden

Hela planområdet ligger inom privatägd mark.

Genomförandetid

Innebörden av begreppet genomförandetid är att fastighetsägare inom genomförandetiden har en garanterad rätt att få bygga enligt planen. Vägras bygglov som uppfyller planens villkor för bebyggelse, har fastighetsägarna rätt till skadestånd. Efter genomförandetidens utgång faller den garanterade rätten att få bygga bort. Planen gäller dock fortfarande tills den upphävs eller ersätts med en ny plan. Planförslagets genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Den valda genomförandetiden ger skälig tid för utbyggnad av området. Om utbyggnad inte har skett inom denna tid är det möjligt ompröva områdets användning och innehåll.

Ansvarsfördelning

Ansvarig:

Lerums kommun

Enskilda huvudmän för
vägar

Övriga fastighetsägare

Anläggning:

- Kommunalt vatten och avlopp. Utbyggnad av en vändplan. Ansöker om omprövning av Häcken ga:1 i och med anläggandet av vändplaner.
 - Drift och underhåll av planområdets vägar.
- Alla byggnader och anläggningar samt dagvattenhantering inom kvartersmark. Utbyggnad av väganslutning och två vändplaner för fastighetsägare av Bävseryd 1:7.

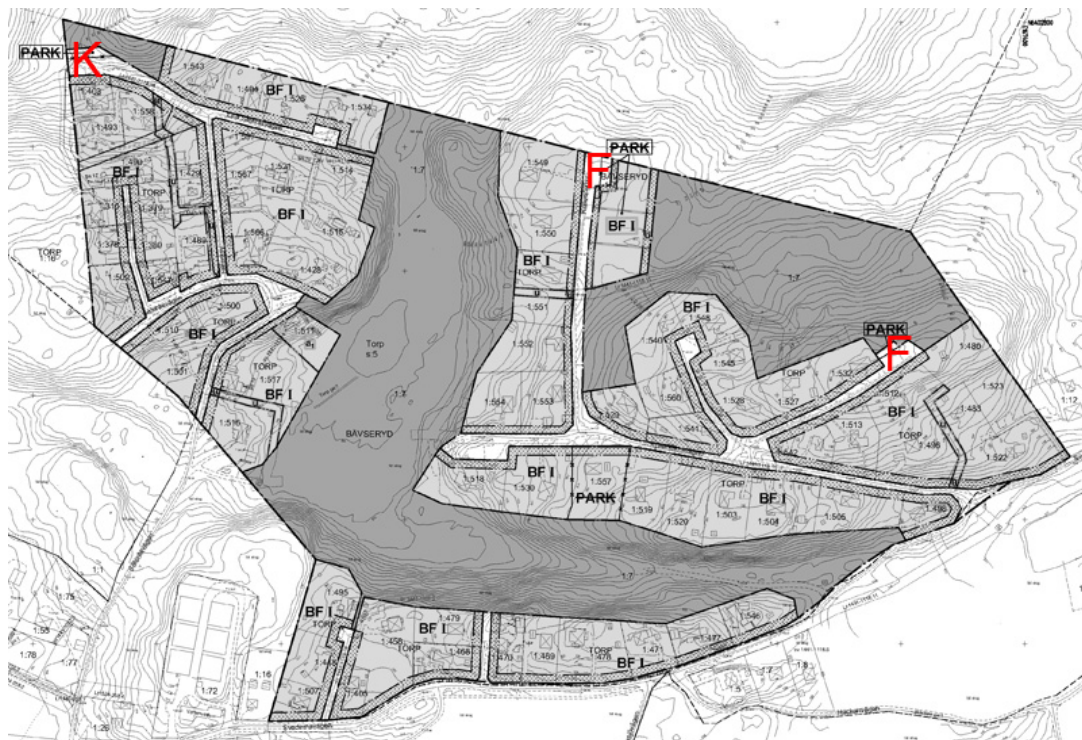
Huvudmannaskap

I byggnadsplaner gäller generellt enskilt huvudmannaskap. Inom planområdet ansvarar Öxeryds vägsamfällighet för drift och underhåll av väganläggningarna.

Avtal

Före antagande av detaljplaneändringen ska ett exploateringsavtal tecknas mellan fastighetsägare för Bävseryd 1:7 och Lerums kommun, gällande utbyggnad av de i plankartan redovisade vändplanerna inom delar av fastigheten markerade med F. Vändplanen markerad med K byggs ut av kommunen. Kommunen ansöker om och fastighetsägaren för Bävseryd 1:7 bekostar omprövning av Häcken ga:1. Anläggandet av vändplanerna (F) bekostas av fastighetsägaren och kommunen (K) och tillfaller därefter utan ersättning Öxeryds vägsamfällighet som står för fortsatt drift och underhåll av dessa. Överlåtandet och omprövning ska ske innan bygglov ges för nya byggrätter.

Nedanstående karta redovisar schematiskt ovan beskrivna ansvarsområden för fastighetsägare för Bävseryd 1:7 (F) respektive kommunen (K).



Tekniska åtgärder

Tekniska utredningar

Geotekniska utredningar måste i vissa fall genomföras innan bygglov ges. Kostnaden för detta svarar den som vill bebygga fastigheten för.

Dagvatten

Kommunens dagvattenstrategi ska följas.

Parkering

Parkeringspolicy för Lerums kommun ska följas.

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

För anslutning till det kommunala va-nätet kommer avgift tas ut enligt gällande va-taxa.

Planavgift kommer att tas ut enligt taxa för miljö- och byggnadsnämndens verksamhet, för all ny-, om- och tillbyggnation inom planområdet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kommer att kunna ske när detaljplanen har vunnit laga kraft. Vid avstyckningstillfället bekostar och ansöker fastighetsägaren omprövning av Häcken ga:1, om denna har nytta av dess vägar.

Avstyckning av fastighet Bävseryd 1:7 ger möjlighet till tre nya fastigheter med byggrätt på tidigare parkmark.

Gemensamhersanläggning

Efter fastighetsbildning ska nybildade fastigheterna anslutas till närliggande vägsamfällighet om de har nytta av dess vägar, eller genom skapandet av en ny samfällighetsförening. Fastighetsbildningen bekostas av de nya fastigheterna.

Konsekvenser av planens genomförande

Behovsbedömning

En behovsbedömning gjordes vid framtagandet av det program som ligger till grund för aktuell ändring. Kommunen bedömde då att ett genomförande av programmets intentioner inte skulle innebära betydande miljöpåverkan. Sektor Samhällsbyggnad har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kapitlet 18 § och Miljöbalken 6 kapitlet 11 § för aktuell planändring. Utifrån denna bedömdes genomförandet av föreslagen ändring av detaljplanen, vid en sammanvägning av konsekvenserna, inte medföra betydande miljöpåverkan.

Ekologiska konsekvenser

Planändringen möjliggör endast för ett fåtal tillkommande byggrätter genom avstyckning, varför inverkan på miljön bedöms som liten. En fullständig utbyggnad av området medför endast en ringa ökning av biltrafiken. Föreslagna ändringar bedöms inte ytterligare begränsa tillgängligheten till naturen.

Sociala konsekvenser

Sektor samhällsbyggnad bedömer att konsekvenserna av planens genomförande på hälsan, jämställdhet för barn, äldre, handikappade inte blir betydande.

Planområdet ligger inom rimligt avstånd till ett av kommunens kollektivtrafikstråk, vilket gör det möjligt att ta sig till och från arbetet utan bil. Då Kolborydsvägen öster om planområdet byggs ut med gång- och cykelväg ges möjlighet till att i högre grad än tidigare kunna cykla till Hulan och Aspen pendeltågstation. Detta bedöms vara bra utifrån hälsa-, tillgänglighets- och säkerhetsaspekter.

Även om stora delar av planområdet ligger utanför influensområde för flygtrafik kan människor uppleva buller från flygtrafiken som störande.

Ekonomiska konsekvenser

Ett realiserande av föreslagna ändringar innebär kostnader och intäkter för både kommunen och andra berörda. Att utveckla Öxeryd inom dess befintliga struktur är fördelaktigt för den kommunala ekonomin. Kommunala intäkter förväntas genom att tillkommande bebyggelse ansluts till det sedan tidigare utbyggda va-nätet.

I och med att föreslagna ändringar ger möjlighet till avstyckningar, förväntas privata intäkter.

Utökade vägar och vändplaner innebär ökat förvaltningsområde och därmed även kostnader, men även intäkter från nya medlemmar för de enskilda huvudmännen inom planområdet.

Administrativa frågor

För a₁ betecknat område får bygglov inte ges förrän risk för blocknedfall har åtgärdats. I ”PM risk för bergas och blocknedfall (2012-12-07) beskrivs situationen närmare.

Medverkande

Planhandlingarna har tagits fram i samarbete mellan Norconsult ABs planeringsarkitekter Anna-Maria Ceder och Janna Bordier och kommunens planhandläggare Jonas Loiske och Ann-Christin Wellander.

Genomförandefrågorna har hanterats av Susanne Rosqvist på kommunens mark- och projektenhet.

SEKTOR SAMHÄLLSBYGGNAD

Ann-Christin Wellander
planchef

Jonas Loiske
planarkitekt