

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckningen saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

- | | | |
|--|--------------------|--|
| | GENOMFART | Genomfartstrafik |
| | LOKALGATA | Lokaltrafik |
| | NATUR | Naturområde |
| | SKYDD | Område som skyddas mot störning |
| | LEK | Anlägg lekplats |
| | GC-VÄG | Gång- och cykelväg |
| | GC-VÄG (LOKALGATA) | Gång- och cykelväg, dessförinnan lokaltrafik fram till 2017-01-01. |

Kvartersmark

- | | | |
|--|-----|-----------------------------|
| | B | Bostäder |
| | E | Teknisk anläggning |
| | HKB | Handel, kontor och bostäder |
| | S | Förskola |

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- | | |
|--------|----------------------------------|
| +0.0 | Föreskriven höjd över nollplanet |
| tunnel | Gång- och cykeltunnel |
| gång | Gång- och cykelväg får anordnas |
| damm | Dagvattendamm/år |
| vall | Bullervall skall anordnas |

- Marken får belastas med maximalt 20 kPa. Högre markbelastning medges inom område betecknat med vall samt om särskild geoteknisk utredning visar att detta är möjligt. Kompletterande stabilitetsutredning skall utföras vid uppförande av bullervall i anslutning till gång- och cykeltunnel. Geotekniskt underlag skall uppfylla kravet på detaljerad utredning enligt Skredkommissionens Rapport 3:95 med stabilitetskrav för nyexploatering enligt tabell 8:1.

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Minsta tomtstorlek 1000 m². Största byggnadsarea per fastighet 250 m² varav 50 m² för komplementbyggnad.
- e₂000 Största byggnadsarea för kvarteret, varav högst 200 m² per byggnad. Härutöver får erforderliga garage och komplementbyggnader byggas. Minsta och största tomtstorlek 400 m² respektive 800 m².
- e₃000 Största bruttoarea i m², förräsvind oräknad. Härutöver får erforderliga garage och komplementbyggnader byggas.
- e₄ Bruttoarean får utgöra högst 3000 m² ovan mark.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

MARKENS ANORDNANDE

Utfart

- Utfart får inte anordnas.

Geoteknik

- max 00 Maximal markbelastning i kPa.
- Marken får belastas med maximalt 20 kPa. Högre markbelastning medges om särskild geoteknisk utredning visar att detta är möjligt. Geotekniskt underlag skall uppfylla kravet på detaljerad utredning enligt Skredkommissionens Rapport 3:95 med stabilitetskrav för nyexploatering enligt tabell 8:1.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Placering

- p₁ Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns, garage minst 6 meter från gata och 1,5 meter från tomtgräns.
- p₂ Minsta avstånd mellan huvudbyggnader är 8,0 meter alternativt skall huvudbyggnader sammanbyggas i tomtgräns. Komplementbyggnader/garage/carport får placeras i tomtgräns mot granne, annars minst 1,5 meter från tomtgräns.

Utformning

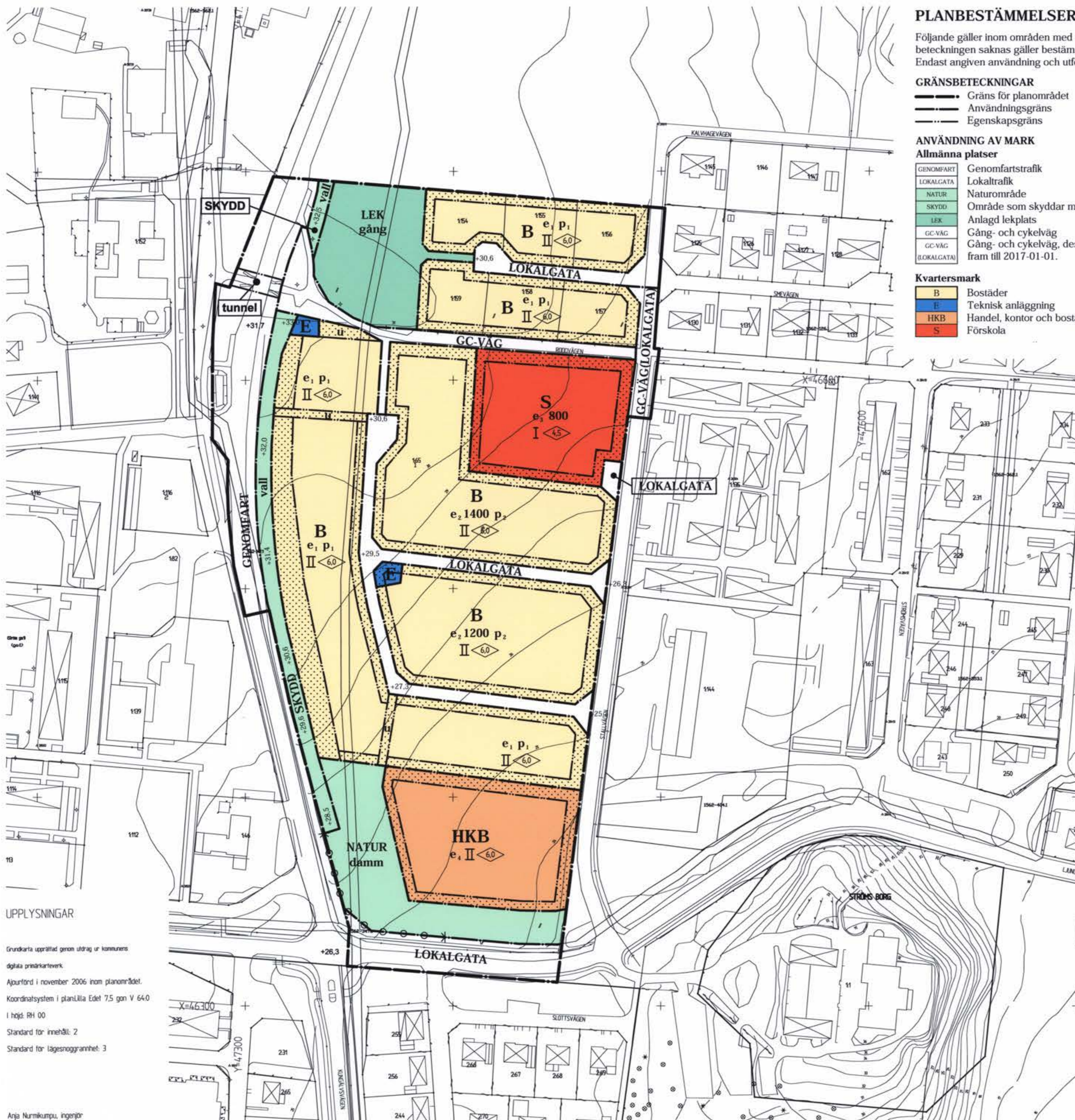
- Högsta byggnadshöjd i meter.
- II Högsta antal våningar.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.
- Kommunen är huvudman för allmän plats.

PLANHANDLINGAR

- Detailplanen består av
 - plankarta med bestämmelser
- Till planen hör
 - planbeskrivning
 - illustrationskarta
 - grundkarta
 - genomförandebeskrivning
 - fastighetsförteckning
 - särskilt utlåtande



UPPLYSNINGAR

Grundkarta upprättad genom utdrag ur kommunens digitala präskartverk.
 Älpartord i november 2006 inom planområdet.
 Koordinatsystem i plan: Lilla Edet 7,5 gon V 64.0
 I höjd: RH 00
 Standard för innehåll: 2
 Standard för lägesnoggrannhet: 3

Anja Nurmi-Kumpu, ingenjör

LILLA EDET 1462-P57

Antagen av KF 2007-06-20
 Laga kraft 2007-07-13

DETALJPLAN FÖR STRÖM 1:65 M FL

STALLGÄRDET, södra delen
 LILLA EDETS KOMMUN, VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

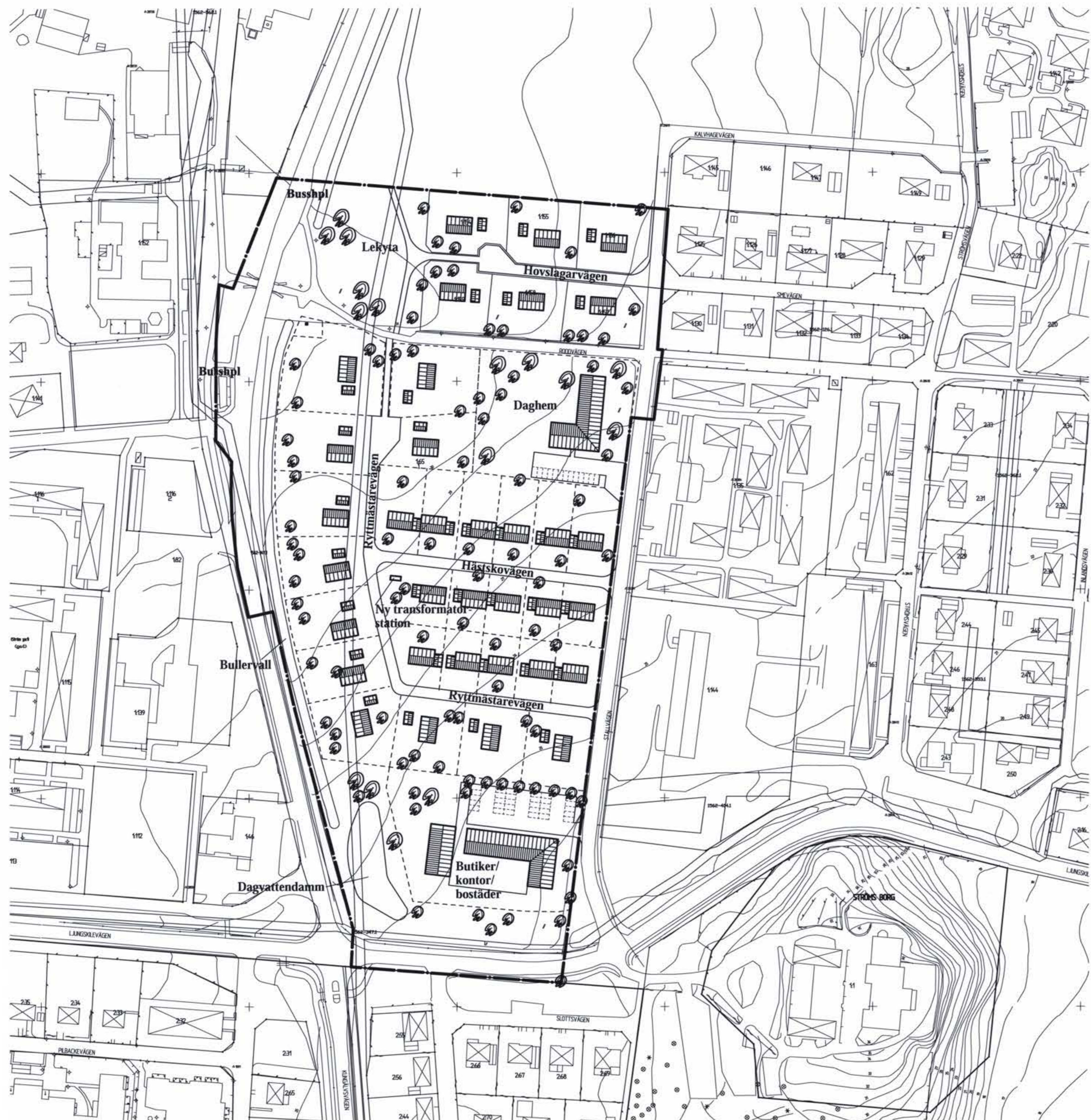
UPPRÄTTAD 2006-11-08, REV 2007-05-29 AV GF KONSULT AB

Martin Nord
 Planeringsarkitekt, MSA

SKALA A1 1:1000, A3 1:2000

0 10 20 30 40 50 100 m





UPPLYSNINGAR

-  Planområdets gräns
-  Befintlig byggnad
-  Föreslagen byggnad
-  Föreslagen tomtgräns
-  Gata
-  Gång- och cykelväg
-  Parkering
-  Träd, buskar

PLANHANDLINGAR

- Detailplanen består av
- plankarta med bestämmelser
- Till planen hör
- planbeskrivning
 - illustrationskarta
 - grundkarta
 - genomförandebeskrivning
 - fastighetsförteckning
 - särskilt utåtande

ILLUSTRATIONSKARTA TILLHÖRANDE
 DETALJPLAN FÖR STRÖM 1:65 M FL

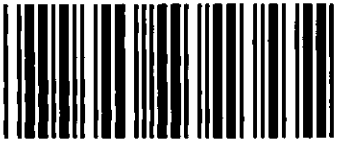
STALLGÅRDET, södra delen
 LILLA EDETS KOMMUN, VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

UPPRÄTTAD 2006-11-08, REV 2007-05-29 AV GF KONSULT AB

Martin Nord
 Martin Nord
 Planeringsarkitekt, MSA

SKALA A1 1:1000, A3 1:2000
 0 10 20 30 40 50 100 m

Antagen av KF 2007-06-20
 Laga kraft 2007-07-13



Akt nr:
1462 - P57

AU\$1462-P57

LILLA EDET 1462-P57

Upprättade år 2007	Ärendenummer O074797
Ärende Detaljplan för Stallgärdet, södra delen.	
Kommun Lilla Edet	
Län Västra Götaland	

Till akten hör

.....¹ band

.....⁴¹ numrerade sidor

.....[—] inneliggande kartor

.....² andra kartor

1462-P57

2p

Antagen av KF 2007-06-20
Laga kraft 2007-07-13

2006-11-08, rev 2007-05-29

Detaljplan för Ström 1:65 m fl

STALLGÄRDET, södra delen

Lilla Edets kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

GF Konsult
Ref: 361 321

INKOM 2007-10-17
DNR 07/4797

FÖRORD

Gällande detaljplanen för Stallgärdet vann laga kraft 1989-12-27. Området som skulle utgöra den andra etappen vid utbyggnad av bostäder i centrala Ström har ej tagits i anspråk för byggnation. Detta beror dels på konjunkturen och dels på att behovet av bostäder ej varit av den omfattning som kommunen vid planläggningen förutspått.

Under de senare åren har emellertid trycket på bostäder inom centrala Ström ökat. Detta gör att frågan om bostadsbebyggelse inom Stallgärdet åter aktualiserats. Gällande plan medger i huvudsak utbyggnad av grupphus med gemensam parkering. De förfrågningar som kommit in gällande nybyggnation i Ström handlar dock om att få upprätta friliggande villor med parkering på den egna tomten. Kommunen har gjort försök med att avstycka tomter för villor inom de områden som i planen fastställts för grupphus, detta har emellertid ej godkänts av Lantmäteriet med hänsyn till att det strider mot gällande plan. För att tillgodose dagens krav och möjliggöra byggnation av en fristående villabebyggelse krävs därför ny detaljplan som medger avstyckning av villatomter. Ny planläggning av Stallgärdet sker i två detaljplaner, en för den södra (denna detaljplan) och en för den norra delen av området.

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser

Planhandlingarna består i övrigt av:

- planbeskrivning (denna handling)
- genomförandebeskrivning
- illustrationskarta
- särskilt utlåtande

Övriga handlingar i ärendet är

- fastighetsförteckning
- grundkarta
- trafik- och bullerutredning
- geoteknisk undersökning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

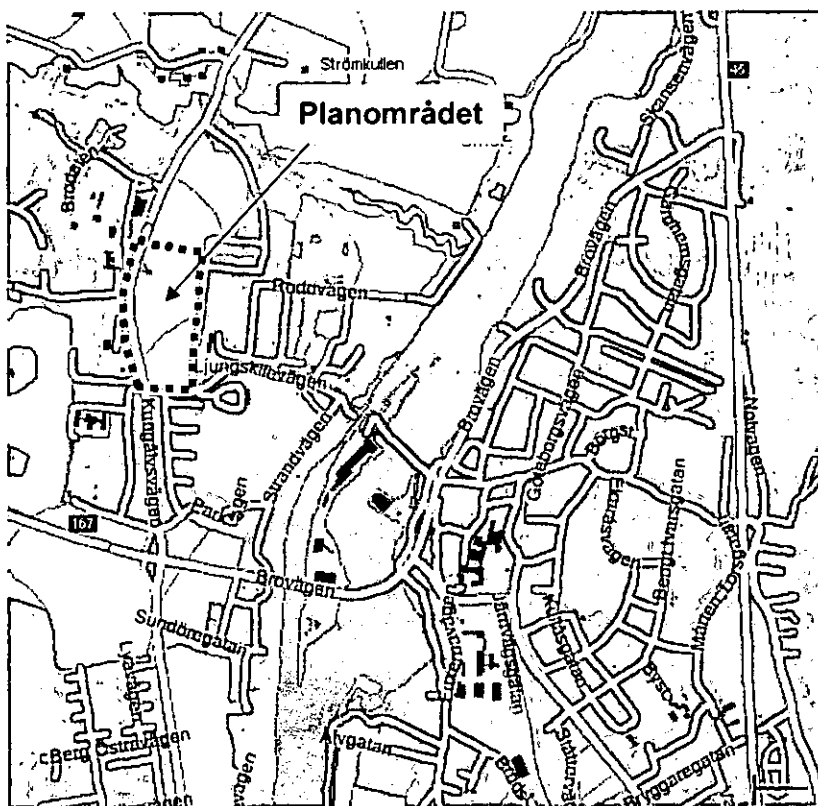
Planens syfte är att redovisa mark för bostads- och centrumbebyggelse. Planområdet skall kunna erbjuda friliggande enfamiljshus samt parhus/radhusboende. Bostadsexploateringen kommer att medge ca 40 nya bostäder beroende på exploateringsgrad.

I de södra delarna av planområdet reserveras utrymme för handel, kontor och bostäder, totalt medges en bruttoarea på 3000 m². Centralt i området ges möjlighet till utbyggnad av förskola.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Kommunen har genomfört en behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18 § och miljöbalken 6 kap 11 § (MB) för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att området från allmän synpunkt är lämpligt för bostads- och centrumbebyggelse och att planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4 särskilt beaktats och inte ansetts vara uppfyllda. Planförslaget bedöms inte innebära att planområdet tas i anspråk för de utpekade ändamål som listas i PBL 5 kap 18 § varför kriterierna i MKB-förordningens bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

PLANDATA



Översiktskarta

Planområdet är beläget i centrala delen av Ström i Lilla Edets samhälle. Området begränsas i väster av Kungälvsvägen (väg 2025) i

norr av Strömsbäckens ravin, i öster av befintligt bostadsområde och i söder av Ljungskilevägen. Det har en areal på ca 6 ha. Marken ägs av Lilla Edets kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Området har pekats ut som lämpligt för bostads och tätortsutveckling redan i områdesplanen Lilla Edet-Ström-Göta antagen 1982 och dispositionsplan för centrala Ström godkänd år 1984. Då området detaljplanerades var tanken att det skulle utgöra andra etappen av en större utbyggnad i centrala Ström. Denna utbyggnad har emellertid aldrig kommit till stånd.

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan från 1993 anges stora delar av Ström, dit planområdet räknas, som område med tätortsintresse. Då översiktsplan antogs var Stallgärdet redan planlagt för bostads- och centrumbebyggelse några särskilda riktlinjer för området utöver tätortsintresse finns därför ej redovisade i översiktsplanen.

Detaljplaner

Området omfattas av gällande detaljplan (15-STY-4295) för Stallgärdet i centrala Ström, laga kraftvunnen 1989-12-27.

Riksintresse

Området berör ej riksintresse.

Program och miljökonsekvensbeskrivning

Program har inte ansetts nödvändigt eftersom den nya detaljplanen inte ändrar markanvändningen jämfört med gällande detaljplan. Planen stämmer med kommunens översiktsplan.

En behovsbedömning har gjorts enligt PBL 5 kap 18 § och miljöbalken 6 kap 11 § (MB). Enligt denna erfordras inte någon miljökonsekvensbeskrivning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet består till största delen av öppen åkermark.

Kommunen kommer att upprätta ett kontrollprogram för reglering av schaktningsarbeten etc i samband med anläggningsarbeten inom allmän plats, för att undvika negativ påverkan på omgivande vattendrag.

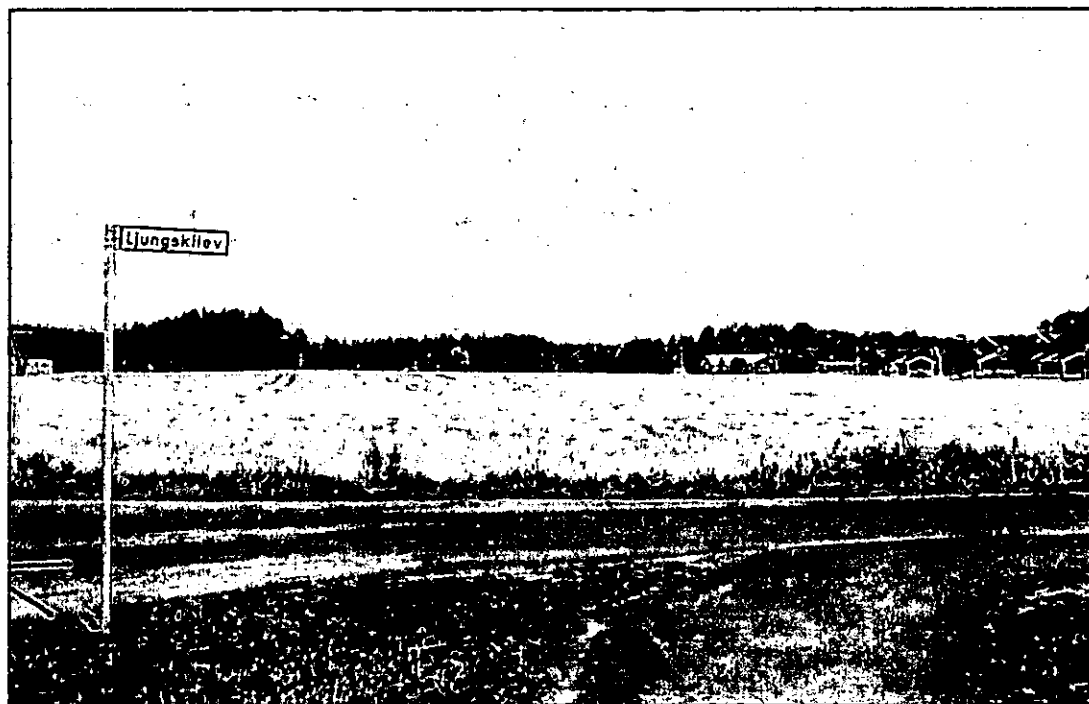
Geoteknik

En geoteknisk undersökning (2006-11-24, rev 2007-04-26) har tagits fram av GF Konsult AB.

Det översta jordlagret består av mullhaltig lera. Den mullhaltiga leran underlagras av ca 1 – 2 m mäktig torrskorpelera. I områdets norra del, vid Strömsbäcken, finns ingen torrskorpelera. Torrskorpan underlagras av siltig sand som bedöms vara fast till mycket fast lagrad. Den siltiga sanden underlagras av siltig lera.

Under torrskorpeleran finns lera i varierande mäktighet. Lermäktigheterna bedöms vara upp till ca 13 m. Sand- och siltskikt förekommer i leran. Växtdelar kan förekomma i de övre lerlagren.

Leran underlagras av fast friktionsjord innan berg.



Vy över planområdet sett från söder

Geotekniska rekommendationer

De geotekniska förhållandena bedöms inte vara begränsande för detaljplanens genomförande. Grundläggning bedöms generellt kunna utföras med platta på mark. Huvuddelen av de befintliga byggnaderna i anslutning till planområdet är grundlagda med platta på mark. Pålning eller platta med kompensationsgrundläggning kan vara aktuellt vid ojämna markförhållanden. Vid risk för ojämna lerdjup bör en kompletterande geoteknisk utredning genomföras för att i detalj bestämma grundläggning. Risk för varierande lermäktigheter bedöms föreligga i västra delarna av planområdet.

Vid planering av området bör höjdsättning av vägar, anläggningar och byggnader ske på ett sådant sätt att anpassning till nuvarande marknivå sker så långt så möjligt. Detta gäller främst i anslutning till planerade byggnader som då ges större möjlighet till plattgrundläggning.

På grund av att det inte går att utesluta att det förekommer högsensitiv lera på större djup än 4 m rekommenderas att särskild geoteknisk utredning utförs vid eventuella pålningsarbeten. Hög sensitivitet innebär att leran är känslig för bearbetning, eller andra störningseffekter. Vid påverkan kan leran förlora sina hållfasthetsegenskaper.

Sättningar måste beaktas, särskilt för hustyper som är känsliga för differenssättningar. Med hänsyn till markförhållanden bör belastningar inom området begränsas till 20 kPa, bestämmelse införs på plankartan. Uppfyllnader bör därför begränsas till maximalt 0,5 m i huslägen och ca 1 m på övrig mark. Ur sättningssynpunkt bedöms dock bullervallen i västra delen av planområdet kunna utföras med 1,5 m uppfyllnad. Om större belastningar än ovanstående beskrivna blir aktuella rekommenderas att kompletterande geotekniska undersökningar utförs.

Eventuellt förekommande ledningar under bullervallen bedöms kunna skadas av uppfyllnaden. Bullervallen kan förslagsvis utföras med lättfyllning ovanför förekommande ledningar, alternativt ersättas med bullerplank. Generellt föreligger även risk för sättningsskador på ledningar då påförda laster överstiger 20 kPa.

Eftersom det förekommer silt i området måste risken för jordflytning och tjällyftning beaktas.

Totalstabiliteten inom planområdet bedöms vara tillfredställande.

Om laster utöver ovanstående beskrivna blir aktuella måste kompletterande geoteknisk utredning utföras för att säkerställa att stabiliteten är tillfredsställande.

I detaljutförandet av bullervallen måste gc-tunneln under Kungälvsvägen beaktas ur stabilitetssynpunkt.

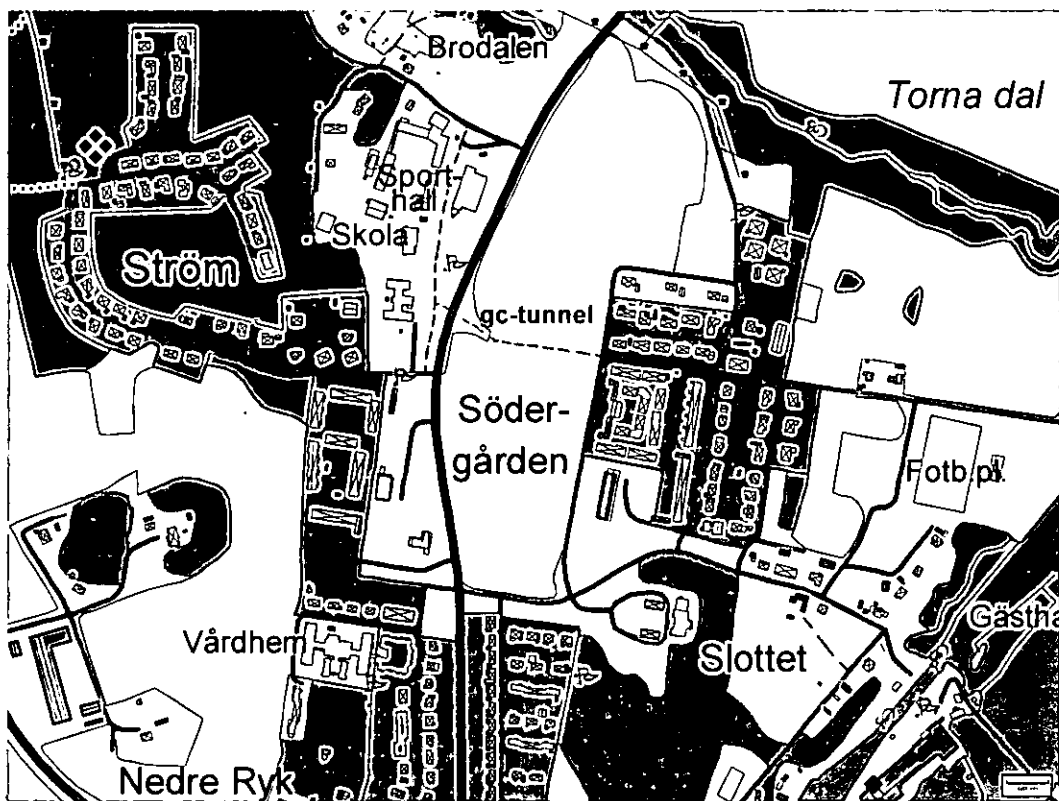
Radon

En kartering av högriskområden inom kommunen har utförts av SGU. Det aktuella planområdet klassas som lågriskområde.

Bostäder

Planområdet möjliggör fullt utbyggt ca 40 bostäder beroende på exploateringsgrad. De norra delarna av planområdet fastställs för friliggande villabebyggelse. Minsta tomtstorlek regleras i dessa delar till 1000 m² och största byggnadsarea till 250 m², varav 50 m² för komplementbyggnader. Även utmed Kungälvsleden (väg 2025) föreslås en glesare villabebyggelse.

I områdets mellersta delar tillåts en friare exploatering med en blandning av friliggande villor, parhus och radhus. För att möjliggöra denna flexibilitet fastställs en största byggnadsarea för respektive kvarter. Byggnadsarean för respektive huvudbyggnad tillåts ej överstiga 200 m². Utöver den angivna byggnadsarean får erforderliga komplementbyggnader uppföras. Husen i de centrala områdena tillåts byggas samman i tomtgräns. Minsta och största tomtstorlek regleras till 400 m² respektive 800 m².



Skola, service och idrottsanläggningar i närheten av planområdet

All bostadsbebyggelse inom området tillåts uppföras i två våningar. Högsta byggnadshöjd fastställs till 6,0 meter i enlighet med tidigare gällande detaljplan.

Handel och service

Den södra delen av området planläggs för handel/kontor/bostäder (livsmedelsbutik, specialaffärer, service och andra verksamheter med liten varuhantering). I planbestämmelserna anges exploateringsgraden till sammanlagt 3000 m² bruttoarea. Byggnaden tillåts uppföras i två våningar med en högsta byggnadshöjd på 6 meter. Ett mindre närcentra finns på ett avstånd av ca 100 m avstånd från området. I anslutning till området ligger även Ströms Slott där det finns restaurang. Övrig kommersiell service finns i Lilla Edets centrum på knappt 2 km:s avstånd.

Inom planområdet föreslås en tomt på ca 4500 m² för en förskola. Bruttoarean anges till 800 m² vilket medger utbyggnad av fyra avdelningar. Förskoletomten ligger placerad mitt i planområdet i anslutning till GC-stråk och lekplats. Omedelbart väster om planområdet ligger Strömskolan. Skolan som länge varit en F-6 skola, skall utökas till årskurs 9. Vid skolan finns även sporthall. Barnomsorg/förskola finns även i anslutning till Strömskolan, Rödklöverns förskola. Skolområdet nås via en separerad gc-väg i tunnel under Kungälvsvägen.

Friytor

I anslutning till gc-tunneln reserveras yta för lekplats med bollplan, lekredskap mm. Öster om planområdet, ca 200 meter, ligger Strömsvallens idrottsplats.

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Området trafikmatas söderifrån via Stallvägen. De nya tomterna vid Hovslagarevägen matas också via Stallvägen fram till 2007-01-01, därefter skall de dock matas norrifrån via en ny matargata från Kungälvsvägen (2025), som anläggs när norra delen av Stallgården byggs ut i enlighet med den parallellt upprättade detaljplanen för detta område. När Stallvägen stängs av för biltrafik i sin norra ände innebär det att hela området får en bilfri central del med skyddad gång- och cykelförbindelse till skola och daghem.

Gatorna fastställs i planen som LOKALGATA medan Kungälvsvägen (väg 2025) redovisas som GENOMFART. GC-trafiken leds på Roddvägen med tunnel under Kungälvsvägen (väg 2025). GC-trafiken söder ut (mot Lilla Edets centrum) leds utmed Stallvägen. Mindre lokala gångvägar som förbinder de nya bostadsområdena med

närliggande lokalgator och lek- och rekreationsytor anordnas för att säkerställa en god tillgänglighet inom området.

Trafikbuller

Planområdet gränsar i väster till Kungälvsvägen (väg 2025). I samband med tidigare planläggning av området har en särskild bullerutredning upprättats (GF Konsult 1988-11-08). Med denna som utgångspunkt föreslås i gällande detaljplan bullerskärm ut mot Kungälvsvägen (väg 2025) för att skapa en god ljudnivå för de nya bostäderna. I gällande plan regleras även husens placering och utförande med hänsyn till bullerförhållandena.

Planförslaget innebär en viss omdisponering av området och de trafik-siffror som utnyttjats för beräkning av bullervärdena i den tidigare bullerutredningen är inaktuella. En ny bullerutredning baserad på planförslaget har upprättats (GF Konsult 2006-11-08, rev 2007-05-02). I bullerutredningen konstateras att huvuddelen av de nya illustrerade bostäderna uppfyller gällande riktvärden för buller utan att några särskilda bulleråtgärder genomförs. Undantag utgör dock ett fåtal hus i områdets södra delar där riktvärdena för ekvivalenta och maximala ljudnivåer i andra våningen i vissa fall överskrids.

För att skapa en god boendemiljö med avseende på buller anger detaljplanen att skydd skall anordnas (SKYDD), i form av en vall med lägsta höjder angivna. Med dessa åtgärder klaras gällande riktvärden. Vallerna kommer att variera i höjd relativt Kungälvsvägen (väg 2025) beroende på att omgivande mark ligger lägre än vägbanan i söder och högre i norr.

Kollektivtrafik

Området ligger väl till ur kollektivtrafiksynpunkt, samtliga bostäder inom planområdet kommer att ha mindre än 400 meter till den befintliga hållplatsen Strömskolan vid Kungälvsvägen (väg 2025) som ligger placerad vid gc-tunneln under väg 2025. Med de busslinjer som trafikerar hållplatsen nås bl a Lilla Edet, Trollhättan och Kungälv.

Parkering, angöring

Parkering skall genomgående ske på kvartersmark. Bebyggelsen är planerad med möjlighet till uppställning av två bilar per bostad.

Teknisk försörjning

Området förutsätts anslutas till befintligt VA-nät söder och sydväst om planområdet. De nya ledningarna placeras i huvudsak i nyttillkommande gator. För de delar där ledningar behöver dras över tomtmark säkerställs tillgängligheten genom u-område.

Dagvatten skall, så långt det är möjligt, omhändertas och fördröjas på tomtmark. Övrigt Dagvatten leds till en dagvattendamm som placeras i anslutning till Ljungskilevägen. Dammen skall dels fungera som ett fördröjningsmagasin och dels säkerställa att flödet till befintliga dagvattenledningar inte blir för stort. Dammen skall även ha en renande effekt på dagvattnet.

I anslutning till befintlig gc-tunnel finns en befintlig pumpstation. Denna säkerställs i planen genom särskilt E-område.

För att klara elförsörjningen ges möjlighet till utbyggnad av en ny transformatorstation i korsningen mellan de nya gatorna Ryttmästarevägen och Hästskovägen.

Området genomkorsas av telekablar som kommer att beröras av den planerade bostadsbyggnationen. Enligt uppgifter från Telia utnyttjas dock ej befintlig ledningsrätt. Något behov av att fastställa nytt läge för ledningen föreligger härmed ej utan befintlig ledningsrätt upphävs.

Bostäder av den typ som planeras inom planområdet har relativt lågt behov av energi för uppvärmning, varför individuella uppvärmningssystem förutsätts.

KONSEKVENSER

Planen innebär att idag obebyggd åkermark tas i anspråk för bostads- och centrumbebyggelse. Arealerna är så pass små att ett rationellt jordbruk ej går att bedriva i området. Härmed bedöms de nya bostäderna inte påverka jordbruksnäringen negativt.

Området är öppet och flackt vilket innebär att de nya bostäderna kommer att påverka landskapsbilden och göra att områdets lantliga karaktär till viss del försvinner. Med hänsyn till att närliggande områden redan idag är exploaterade med bostäder och olika typer av kommersiell- och offentlig verksamhet kommer bebyggelsen emellertid bidra till att förstärka och utveckla stadsdelen Ström. Likaså ger de nya bostäderna ett ökat befolkningsunderlag vilket gynnar service och kommersiell verksamhet i och i anslutning till området.

Tillgängligheten till området såväl med bil som kollektiva färdmedel är god. Det finns även goda gång- och cykelförbindelser till övriga delar av Ström samt Lilla Edets centrum. I anslutning till området finns även kommunal service och annan infrastruktur. Detta medför

att exploateringen på ett bra sätt utnyttjar befintlig infrastruktur och bidrar till en hållbar utveckling av Lilla Edet.

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

MILJÖKVALITETSNORMER

Enligt Miljöbalken 5 kap 1 § får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa och miljö eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö (miljökvalitetsnormer). Miljökvalitetsnormer finns framtagna för kvävedioxid, svaveldioxid, bly, partiklar, kolmonoxid och bensen i utomhusluft och redovisas i förordningen om miljökvalitetsnormer (Svensk författningssamling 2001).

Luftföroreningshalterna bedöms bara påverkas ytterst marginellt vid genomförande av planförslaget och gällande miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas. På sikt beräknas luftföroreningshalterna sjunka till följd av det successiva införandet av bättre reningsteknik i bilparken.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planbeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten är att beskriva detaljplanens syfte och förklara dess innehåll. Genomförandet av planen regleras i separat genomförandebeskrivning.

- Genomförandetiden är 15 år från det att planen vinner laga kraft.
- Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har utarbetats i samverkan mellan Samhällsbyggnadsavdelningen i Lilla Edets kommun och GF Konsult AB. Planhandlingar har utarbetats av Carolina Grabowska och Martin Nord, båda planeringsarkitekter vid GF Konsult AB.

Genomförandebeskrivningen har utarbetats av Helene Eriksson, bullerutredningen av Anna-Lena Frennborn och Anders Axenborg och

den geotekniska utredningen av Björn Göransson, samtliga vid GF
Konsult AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

2007-05-29



Martin Nord
Planeringsarkitekt MSA

Antagen av KF 2007-06-20
Laga kraft 2007-07-13

2006-11-08, rev 2007-05-29

Detaljplan för Ström 1:65 m fl

STALLGÄRDET, södra delen

Lilla Edets kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

GF Konsult AB
Mark och exploatering
Ref: 362 321

1 INLEDNING

Till varje detaljplan ska en genomförandebeskrivning upprättas. Genomförandebeskrivningen ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den ska även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

Ny planläggning av Stallgärdet sker i två detaljplaner, en för den södra delen och en för den norra delen av området. Denna beskrivning redovisar hur detaljplan för Stallgärdet, södra delen, Lilla Edets kommun, upprättad 2006-11-08, rev 2007-05-29, ska genomföras.

Detaljplanen ersätter gällande detaljplan för Stallgärdet, upprättad 1989-05-30 (reviderad 1989-10-10 samt 1989-11-23). Gällande plan medger i huvudsak utbyggnad av grupphus med gemensam parkering. Dagens marknad efterfrågar dock i huvudsak tomtmark för byggnation av fristående villabebyggelse. Mot bakgrund av detta har kommunen upprättat ny detaljplan för området. Föreliggande detaljplan möjliggör utbyggnad av ca 40 st bostäder fördelat mellan friliggande enfamiljshus, parhus och radhus. Utrymme reserveras också för handelsverksamhet och för en förskola.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

2.1 Tidplan för planskedet

Detaljplanen medger inte någon förändrad markanvändning utan ger en möjlighet till utbyggnad av lokalgaror och avstyckning av främst småhustomter. Mot bakgrund av detta har kommunfullmäktige beslutat att driva planen med enkelt förfarande vilket innebär att planprocessen förkortas/förenklas.

För planen gäller följande tidplan:

- Plansamråd, fjärde kvartalet 2006.
- Antagande av kommunfullmäktige, andra kvartalet 2007.

När planen vunnit laga kraft kan bygglov erhållas och utbyggnaden påbörjas.

2.2 Genomförandetid

Planens genomförandetid är femton år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av området.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess den ändras eller upphävs av kommunen.

2.3 Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats, bl a lokalgator, gång- och cykelvägar samt naturområden. Det betyder att kommunen är ansvarig för utbyggnad samt drift och underhåll av allmänna platser inom planområdet. Vägverket är väghållare för väg 2025 (Kungälvsvägen). Vägverket föreslås även fortsättningsvis ansvara för drift och underhåll av den allmänna platsmarken som markerats "Genomfart" på plankartan.

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

<i>Ansvarig</i>	<i>Anläggning</i>
Lilla Edets kommun	<ul style="list-style-type: none"> - utbyggnad och iordningställande av allmän platsmark - uppförande av bullerskydd mot väg 2025 - utbyggnad av VA-ledningar och dagvattendamm - ansökan om fastighetsbildning
Telia Sonera AB	<ul style="list-style-type: none"> - borttagande av teleledning som tagits ur bruk - ansökan om upphävande av ledningsrätt för teleledning som tagits ur bruk

Hjärtums Elförening	<ul style="list-style-type: none">- utbyggnad av transformatorstation och elledningar- säkerställande av ledningsanläggning genom nyttjanderätt, servitut eller ledningsrätt
Fastighetsägare	<ul style="list-style-type: none">- iordningställande av tomtmark- uppförande av byggnad enligt byggrätt- enskilda anläggningar för vatten och avlopp samt omhändertagande av dagvatten på kvartersmark- parkering på kvartersmark

2.4 Avtal

Kommunen avser att teckna markanvisningsavtal med en eller flera exploatörer för utbyggnad av kvarter med grupphus och handelsverksamhet. Försäljning av småhustomter kommer i första hand att ske via kommunens tomtkö.

Avtal ska tecknas mellan kommunen och Vägverket om uppförande av bullerskydd mot väg 2025 (Kungälvsvägen).

3 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

3.1 Markägande

Lilla Edets kommun äger all mark som berörs av planförslaget.

3.2 Fastighetsbildning m m

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Fastighetsplan bedöms inte vara nödvändig inom planområdet.

Planen medger avstyckning från Ström 1:65 av fastigheter för småhus, handel/kontor/bostäder, förskola samt tekniska anläggningar (sk "E-område"). Utrymme för "E-område" kan alternativt säkerställas med servitut eller ledningsrätt.

3.3 Ledningar

Nya VA-, el- och teleanläggningar måste byggas ut inom området. Detta sker huvudsakligen inom allmän platsmark. Inom kvartersmark redovisas så kallat "u-område" avsett för förläggning av erforderliga allmänna underjordiska ledningar. Rätten att förlägga ledningar inom u-område kan säkerställas med stöd av nyttjanderätt, avtalsservitut eller genom tillskapande av ledningsrätt.

En befintlig teleledning, säkerställd med ledningsrätt, går genom planområdet i nord-sydlig riktning. Ledningen är tagen ur bruk varför ledningen ska tas bort samt ledningsrättsupplåtelsen (LR 1562-347.1) upphävas inom planområdet. I den mån andra befintliga rättigheter för ledningar berörs inom planområdet måste dessa justeras/upphävas i erforderlig omfattning.

4 TEKNISKA FRÅGOR

4.1 Vatten och avlopp samt dagvatten

Området kommer att anslutas till befintligt VA-nät söder och sydväst om planområdet.

Dagvatten ska, så långt det är möjligt, omhändertas och fördröjas inom kvartersmark. En ny dagvattendamm planeras inom naturmark i anslutning till Ljungskilevägen för omhändertagande av dagvatten från planområdet.

Kommunen kommer att upprätta ett kontrollprogram för reglering av schaktningsarbeten etc i samband med anläggningsarbeten inom allmän plats, för att undvika negativ påverkan på omgivande vattendrag.

Inom kvartersmark ansvarar framtida fastighetsägare för enskilda anläggningar för vatten och avlopp samt omhändertagande av dagvatten.

4.2 Gata

Kommunen ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av lokalgator inom området. Området trafikmatas söderifrån via Stallvägen. Till dess ny matargata byggts ut från norr (regleras i detaljplan för norra Stallgärdet) matas de nya tomterna vid Hovslagarevägen via Stallvägen. När den nya matargatan byggts ut ska dessa tomter istället trafikmatas norrifrån och berörd del av Stallvägen upphöra som lokalgata och övergå till gång- och cykelväg.

Vägverket är väghållare för väg 2025 (Kungälvsvägen).

4.3 Skydd

Bullerutredning har upprättats 2006-11-08, rev 2007-05-02 med anledning av planförslaget. För att klara gällande bullervärden fastställs i planen att bullerskydd i form av vall/skärm ska anordnas mot väg 2025. Bullerskyddet uppförs av kommunen inom mark för allmän plats.

4.4 GC-väg, lekplats m m

Kommunen ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av gång- och cykelvägar samt lekplatser på allmän platsmark inom området. Gångtunneln under väg 2025 (Kungälvsvägen) är befintlig.

4.5 Parkering

Parkering och angöring ska anordnas på kvartersmark.

4.6 El, tele

Nya el- och teleanläggningar måste byggas ut inom området. Befintlig teleledning (tagen ur bruk) går genom planområdet i nord-sydlig riktning. Inför byggstart, inom de kvarter som berörs av teleledningen, ska anmälan ske till Telia Sonera AB om borttagande av ledningen.

4.7 Geotekniska förhållanden

Inom planområdet gäller en maximal markbelastning på 20 kPa. Högre markbelastning medges om särskild geoteknisk utredning visar att detta är möjligt. Sådan utredning ska uppfylla Skredkommissionens rapport 3:95 med stabilitetskrav för nyexploatering enligt tabell 8.1.

5 EKONOMISKA FRÅGOR

5.1 Plankostnader

Plankostnad inkluderas i markpriset i samband med kommunens tomtförsäljning.

5.2 Gatukostnader

Gatukostnad inkluderas i markpriset i samband med kommunens tomtförsäljning.

5.3 VA-avgift

Anläggningsavgift för VA tas ut enligt vid debiteringstillfället gällande taxa.

5.4 Elanslutning

Hjärtums Elförening bekostar erforderlig utbyggnad och omläggning av elledningar samt ny transformatorstation inom planområdet. Kostnad för elanslutning regleras enligt gällande taxa.

6 GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTVERKAN

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska godkännas av kommunfullmäktige i samband med antagandet av detaljplanen. Beskrivningen blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Göteborg 2006-11-08, rev 2007-05-29

GF KONSULT AB

ARKITEKTUR OCH SAMHÄLLSPLANERING

Mark och exploatering

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Helene Eriksson', written in a cursive style.

Helene Eriksson