

Innehållsförteckning

INLEDNING/BAKGRUND	1
Administrativa frågor	1
Planens syfte och huvuddrag	1
Handlingar	1
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	2
Översiktliga planer	2
Detaljplaner	2
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	2
Brandvattenförsörjning	2
MILJÖBEDÖMNING	2
GENOMFÖRANDE	3
Inledning	3
Organisatoriska frågor	3
Genomförandetid	3
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	3
Ekonomiska frågor	5
Fastighetsrättsliga frågor	5
MEDVERKANDE	5
PLANBESKRIVNING FRÅN 1992-09-10	6
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING FRÅN 1992-09-10	10

INLEDNING/BAKGRUND

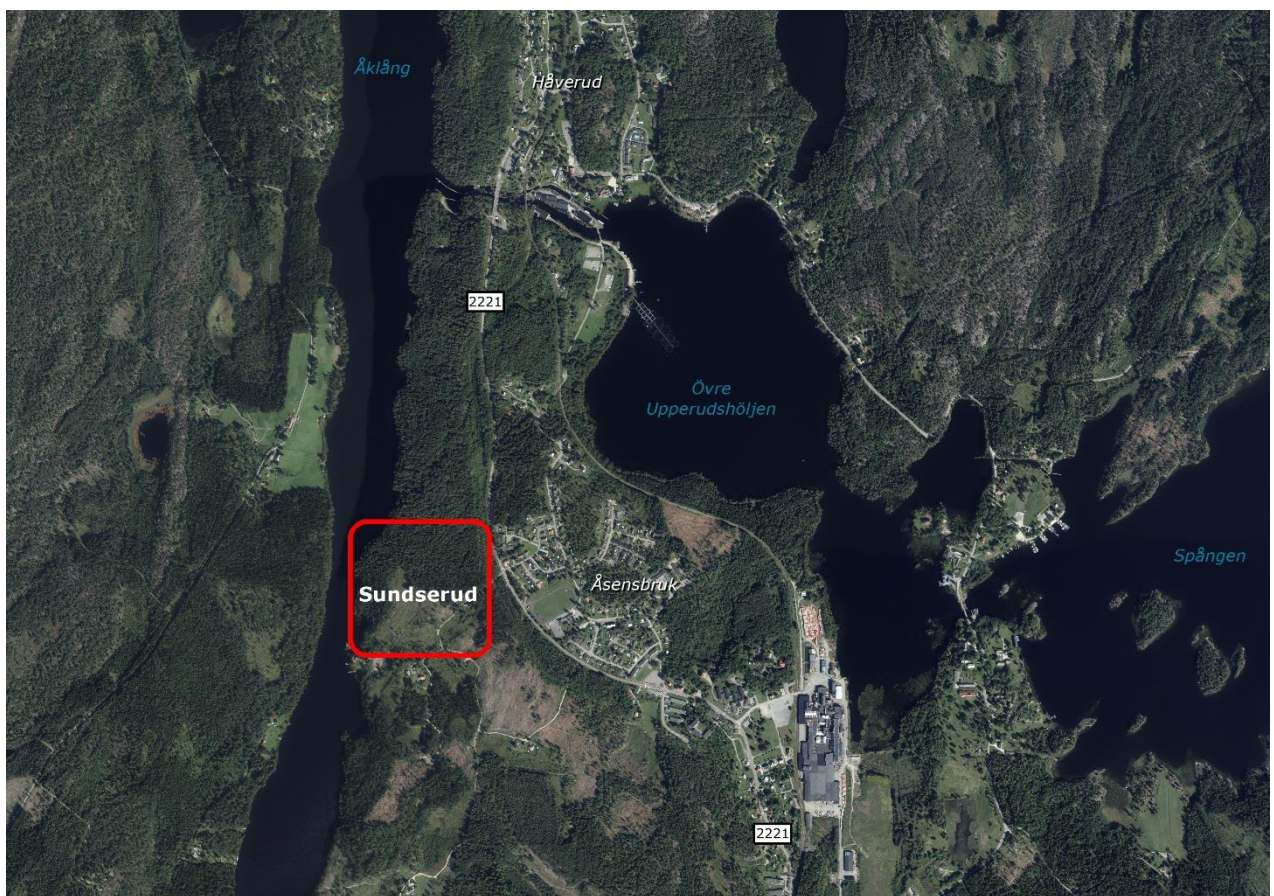
Administrativa frågor

Beslut om antagande av denna planändring fattas av Kommunfullmäktige.

Planändringen tas fram med stöd av plan- och bygglagen 2010:900 genom ett så kallat standardförfarande. Samrådskretsen är av begränsad omfattning och planändringen saknar större allmänt intresse.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med att ändra detaljplanen för Bostadsområdet i Sundserud, Åsensbruk, med laga kraft 1992-09-10, är att göra detaljplanen mer flexibel och anpassad till dagens behov.



Översiktskarta – Åsensbruk

Handlingar

Detaljplanen utgörs av:

- Plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser

Till planen hör:

- Planbeskrivning för ändring av detaljplan, denna handling
- Planbeskrivning från 1992-09-10
- Genomförandebeskrivning från 1992-09-10
- Fastighetsförteckning (Publicera inte på internet)

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

Ändringen strider inte mot gällande Översiktsplan (2010).

Detaljplaner

Ändringen ryms inom den ursprungliga planens syfte.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Området som berörs av planändringen består av skogsmark och ägs av Melleruds kommun, området är obebyggt. Planändringen redovisas på plankartan och består av följande delar:

- plankartan kompletteras med texten "friliggande" enbostadshus på två delområden, som komplement till flerbostadshus och parhus.
- ett u-område för ledningsdragning läggs in på kvartersmark.
- ett E-område för pumpstation läggs in för att få en ändamålsenlig avloppsdragning.
- ett E-område för transformatorstation läggs in (på begäran av Vattenfall).
- vägområde på en sträcka av ca 80 m förskjuts ca 5 m i sidled för att få en bättre anpassning till terrängen och därmed mindre ingrepp i naturen.
- vägområde breddas på en sträcka av ca 20 m för att medge temporär vändplats / besöksparkering.
- huvudmannskapet för Lokalgata och GC-väg inom planändringsområdet ändras från kommunalt till enskilt huvudmannskap, då skötseln av vägarna lämpligare sker genom en samfällighetsförening.

Brandvattenförsörjning

Brandposter med erforderlig kapacitet placeras enligt Svenska vatten- och avloppsverksföreningens anvisningar VAV P76 och VAV P83.

MILJÖBEDÖMNING

Ändringen av planen medför inte någon betydande miljöpåverkan och innebär ingen betydande ändring av den enligt detaljplanen tillåtna användningen. Någon miljöbedömning eller konsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas

GENOMFÖRANDE

Inledning

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

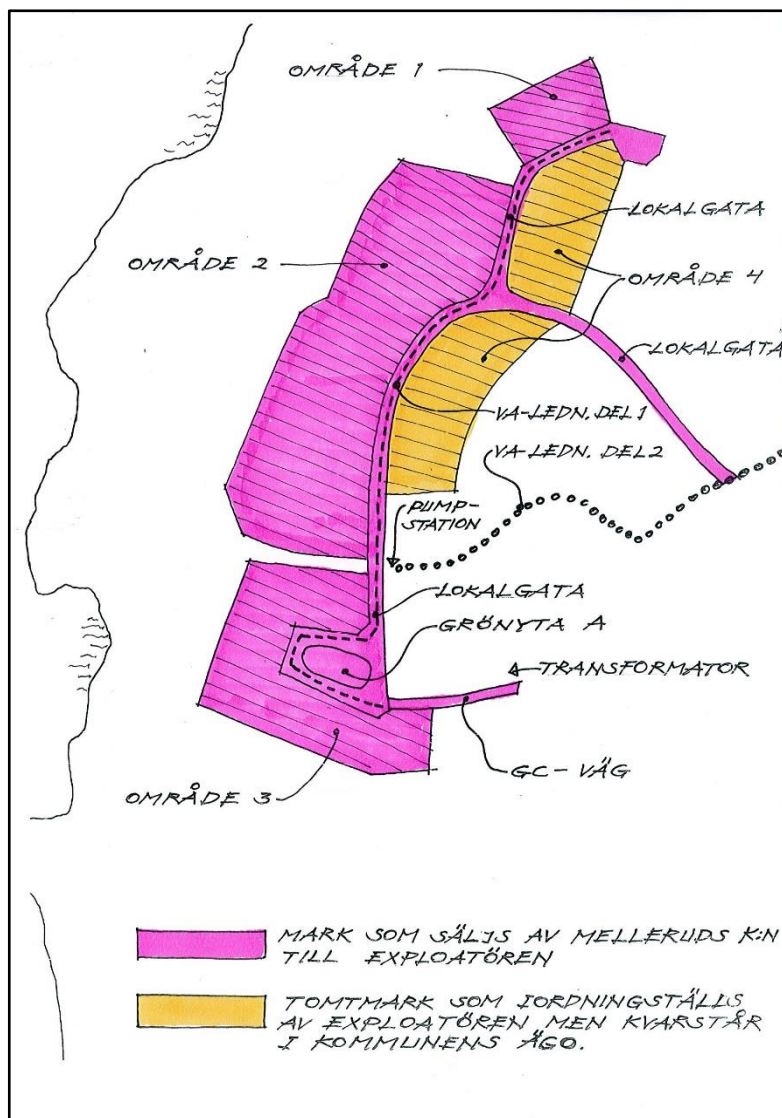
Genomförandetid för underliggande detaljplan har gått ut. Genomförandetiden för denna ändring är 5 år från den dag då ändringen vunnit laga kraft. Efter att genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla fram till dess att beslut om ändring eller upphävande fattas.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Marken inom det berörda området ägs av Melleruds kommun, men kommer genom ett marköverlåtelseavtal troligtvis att avyttras till en privat exploatör. Området är idag obebyggt och består av skogsmark.

Inom området som berörs av planändringen föreslås huvudmannaskapet för LOKALGATA och GC-väg ändras från kommunalt huvudmannaskap till enskilt huvudmannaskap. Motiveringen är att området i huvudsak kommer att bli ett fritidshusområde och skötseln av vägar därmed lämpligen sköts av en samfällighetsförening, genom att en gemensamhetsanläggning skapas. Allmänhetens tillgång till strandområdet med angränsande naturområde påverkas ej, då vägen till badplatsen med parkering även fortsättningsvis kommer att omfattas av kommunalt huvudmannaskap.

Pumpstation och VA-ledningar del 2 från pumpstationen till anslutningspunkten vid Idrottsvägen uppförs av exploatören och överlämnas till Melleruds kommun efter färdigställandet. Kommunen svarar sedan för drift och underhåll.



Kartskiss över områdena

Ansvarsfördelningen sammanfattas i nedanstående tabell:

Anläggning	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<u>Allmänna platser</u>		
GATA ₁	Exploatören	Samfällighetsförening
GÅNG ₁	Exploatören	Samfällighetsförening
Grönyta A	Exploatören	Samfällighetsförening
VA-ledning del 1	Exploatören	Samfällighetsförening
VA-ledning del 2	Exploatören	Melleruds kommun
Fiber	Skålleruds fiberförening	Skålleruds fiberförening.
El	Vattenfall	Vattenfall
<u>Kvartersmark</u>		
E ₁	Vattenfall	Vattenfall
E ₂	Exploatören	Melleruds kommun
B	Exploatören	Fastighetsägare

Ekonomiska frågor

Detaljplaneändringen bekostas av Melleruds kommun.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Exploatören köper mark av Melleruds kommun för att iordningställa område 1 – 3, Lokalgata, GC-väg samt Grönyta A.

Område 4 iordningställs av exploatören men kvarstår i kommunens ägo.

Fastighetsbildning

Exploatören initierar och bekostar samtliga fastighetsbildningar och ledningsrätter samt bildandet av gemensamhetsanläggning.

Ledningsrätt och servitut

VA-ledningar del 2, som genom ett u-område passerar kvartersmark, säkerställs genom ledningsrätt.

Transformatorstation och dragning av elledningar säkerställs genom ledningsrätt eller avtalsservitut. Även fiberledningar säkerställs genom ledningsrätt eller avtalsservitut.

Gemensamhetsanläggningar

Efter att exploatören uppfört och färdigställt Lokalgata, GC-väg, VA-ledningar del 1 samt Grönyta A, överförs dessa till en gemensamhetsanläggning, som förvaltas av en samfällighetsförening där bostadsfastigheterna inom område 1 – 4 ingår som medlemmar genom andelstal.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats inom Plan-och byggenheten, Melleruds kommun, genom Stadsarkitekt Jan Skeppstedt och Kart-/GIS-ingenjör Jonas Söderqvist.

PLANBESKRIVNING

till DETALJPLAN för BOSTADSOMRÅDE

i SUNDSERUD, ÅSENSBRUK

Melleruds kommun, Älvsborgs län

Upprättad i Säffle 1991-08-15, Reviderad 1991-11-20

Antagen av Kommunfullmäktige 1991-12-17, § 78

Planens syfte

Syftet med planen är att ge Åsensbruk möjlighet till utveckling genom att planlägga ett nytt bostadsområde. Det valda området, Sundserud, har tidigare varit föremål för utredning. Det nämns särskilt i översiktsplanen som ett bebyggelse- och utvecklingsområde. Syftet är också att det skall vara ett varierat bostadsområde för olika typer av hus, en- till flerbostadshus. Totalt blir det 100-110 lägenheter.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet omfattar ett c:a 13 ha stort område väster om väg 1221, mot Håverud. Det sträcker sig från den befintliga vägen till badplatsen och norrut till i jämnhöjd med bostadsområdet vid vattentornet och fram mot sjön Åklång. Inom området finns mark som utnyttjas för odlingslotter. Denna del planläggs inte utan detta sker senare i separat plan.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är i kommunal ägo, förutom Sundserud 1:13. Utförlig redovisning av markägoförhållandena finns i av Lantmäteriet gjord fastighetsförteckning.

Översiktsplan

I *Områdesplan för Dalslands Kanal* (från 1982) som är en fördjupad översiktsplan enligt *Översiktsplan för Melleruds kommun*, antagen av KF 1990-12-11, är planområdet redovisat som ett framtida utbyggnadsområde inom Åsensbruks tätort.

Detaljplan

Tidigare utredningar har inte lett fram till någon detaljplaneläggning.

Övrigt

Området ligger delvis inom utökat strandskyddsförordnande intill 200 m från strandlinjen (15 § NVL) enligt Länsstyrelsens beslut 1975-07-01. Det är dessutom berört av riksintresset *rörligt friluftsliv* (enl. NRL 2 kap 6 §)

HANDLINGAR
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Utlåtande
Samrådsredogörelse

FÖRUTSÄTTNINGAR och FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark

Planområdet är placerat på en plåtå som har en c:a 100m sluttning ner mot Åklång. Nivåskillnaden är mellan 25-35 meter mellan vattenytan och plåtåns olika delar. Inom planområdet finns även variationer på marknivån. De största höjderna har hållits fria från planerad bebyggelse.

Vegetation

Området är skogsklätt med relativt tät skog framförallt i sluttningen ner mot Åklång och men även i vissa partier av plåtå. Skall området behålla sin karaktär bör stor hänsyn tas till befintliga träd så att ett större antal bevaras. Speciellt viktigt är detta i kvarteren i mitten av planområdet. Beteckning har satts på det västra flerbostadshuskvarteret samt det centrala och det nordvästra inre kvarteren. Detta får inte ses som om alla träd skall bevaras utan att ett tillräckligt antal skall finnas kvar så att området får "skogskaraktär".

Grundläggning

Geoteknisk undersökning har gjorts av Geoväst, Håverud. De har kommit fram till att grundläggningsförhållandena är bra men i vissa delar bör organiskt material tas bort och ersättas med bättre stabilare fyllnadsmassor.

Allmänna platser

Gator

Ett helt nytt gatusystem skapas. Hela området får en ny anslutning med väg 1221

mitt emot idrottsplatsen. Den gatan går sedan till badplatsen. Ifrån gatan görs en anslutningsgata till nu aktuellt bostadsområde och anvisning till söder, för eventuellt kommande bostadsområde. Inom området blir det angöringsgator för de olika kvarteren.

Gång- och cykelvägar

Externt gc-nät har redovisats utmed angöringsgatan med bl.a planskild korsning med väg 1221, söder om idrottsplatsen.

Friytor

Lek och rekreation

De stora områden runt omkring bostadsområdet är och skall förbli naturmark. I de centrala delarna av planområdet anordnas en naturpark men även en allmän boll- och lekplats. Dess förlängning åt väster är ett parkstråk där man har bra utsikt över sjön Åklång.

Strandskydd

Då planområdet delvis ligger inom det utökade strandskyddsförordnandet på 200 meter, föreslås att det blir kvar inom naturmarken mot sjön Åklång men i övrigt upphävs det. Detta säkerställer strandområdet för allmän tillgänglighet och som närströvsområde i enlighet med naturvårdslagens mening. Avgränsningen skulle därmed bli anpassad efter det verkliga förhållandet på plats.

Rörligt friluftsliv

Kommunen har redovisat sin hållning gentemot riksintressenas avgränsning i närheten till befintliga

tätorter i översiktsplanen. Där redovisas avgränsningen för rörligt friluftsliv utanför Åsensbruks expansionsområde, vilket stämmer väl överens med områdesplanen för Dalslands kanal från 1982. Därmed kommer inte riksintresset att utgöra något hinder för att kunna tillgodose kommunens intresse att utveckla tätorten. Däremot har sådana stora hänsyn tagits gentemot friluftslivet att det inte nämnvärt kommer att påverkas. De naturliga förutsättningar, med bl.a nivåskillnaderna, ger gemene man fortfarande lika möjligheter att bedriva ett aktivt friluftsliv vid sjön Åklång som tidigare. Badplatsen är en viktig del i denna verksamhet och utvecklingsmöjligheter finns.

Kvartersmark

Bostäder

Inom området planeras för enbostadshus (villor), parhus och mindre flerbostadshus. En viss spridning av områdena har skett och vissa av kvarteren kan utnyttjas för antingen en typ av bostadsform eller någon annan.

- Enbostadshus

Friliggande enbostadshus planeras i tre områden - i sydvästra, södra och nordöstra kvarteren - men kan eventuellt också förekomma i det inre nordöstra. Husen får en normal villakarakter och tomter på c:a 1000 m².

- Parhus

Parhusbebyggelsen planeras i det inre nordöstra kvarteret. De kan också förekomma i det centrala och det sydöstra kvarteret. Parhus betyder att bostäderna byggs ihop två och två i en gemensam gräns, som kan vara fastighetsgräns. Kvarteren

har dock fått en utformning så att exploateringen kan ta friare form t ex grupphus.

- Flerbostadshus

I det västra kvarteret och som alternativ i det centrala kvarteret har flerbostadshus redovisats. Dessa får högst innehålla upp till sex lägenheter i varje huskropp. Detta för att hålla ner byggnadsvolymer och ge området en småskaligare karaktär. De får dessutom endast byggas i två våningar. I det västra kvarteret skulle tillskottet på lägenheter bli c:a 60-80.

Förskola

Eftersom området totalt kommer att inrymma 100-110 lägenheter anses det nödvändigt att markera ett område som reserv för förskoleverksamhet. Det bör dock utformas så att det kan lätt övergå mellan bostad och förskola och vice versa. Exakt plats har inte markerats utan två av kvarteren - det nordöstra och det centrala - har fått en bestämmelse som möjliggör en förskola.

Störningar

Radon

Inom området har utförts radonmätningar av Västsvenska berg, Dals-Länged. De har inte hittat några för höga strålningsvärden förutom på ett 2 m² stort område i sydvästra villakvarteret. Området ligger på mark som inte får bebyggas och skall behållas som naturmark.

Skjutbana

Det finns en skjutbana söder om planområdet. Den består av dels en älgskyttebana och dels en skeetbana och är lokaliserad på kommunens mark, c:a 200 meter från den planerade bebyggelsen.

- Älgskyttebana

Älgskyttebanans buller ger ej störningar för planerat bostadsområde. Denna form av skjutbana kan avskärmade och så är här gjort så att bullernivå ej kommer att överstiga 65 dBAImp för den planerade bebyggelsen. Den kan därför finnas kvar.

- Skeetbana

Skeetbanors bulleravskärmning försvåras av de många skjutvinklar och olika skjutplatser som finns. Idag ger skeetbanan buller-störningar in över planerat bostadsområde. Verksamheten måste därför flyttas innan byggstart sker, om inte acceptabla bullerreducerande åtgärder har tagits fram innan dess. Byggnationen är inte aktuell inom några år, under den tiden måste kommunen ordna en lösning för framförallt skeetbanans framtid. Förhandlingar sker med markägare för att kunna utnyttja nedlagda kvartsbrott som skeetbana.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning

Ledning till vattentornet går söder om planområdet. Den kan anslutas i den nya gatan till badplatsen. Detta sker i närheten av korsningen med den nya gatan till området. Ny pumpstation har redan byggts där och anpassat för att området skall kunna anslutas. Tryckstegring kommer att behövas.

Avlopp

Avloppssystemet inom planområdet kan utföras med självfall till en punkt vid anslutningsgatans möte med bebyggelsen. Därifrån pumpas det över till det befintliga kommunala distributionsnätet öster om väg 1221.

Va-projektering kommer att göras i samband med exploatering, vilket inte kan ske förrän tidigast om fem år.

El-distribution

Området kopplas till det inom tätorten befintliga el-distributionsnätet. En nätstation kommer att behövas inom området och dess placering är redovisad på plankartan.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är tio år. Tiden börjar fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft.

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
till DETALJPLAN för BOSTADSOMRÅDE
i SUNDSERUD, ÅSENSBRUK
Melleruds kommun, Älvsborgs län**

Upprättad i Säffle 1991-08-15

Antagen av Kommunfullmäktige 1991-12-17, §78

Tidplan

Planprocessen

Samråd

Beslut togs i BN 21 februari 1990 och samrådstiden har varit 3 maj t.o.m. 1 juni 1990. Därefter har ytterligare kontakter med länsmyndigheter tagits (90-08-15) samt kompletterande utredningar färdigställt

Utställning

Beslut om utställning kan tas i BN 25 september 1991. Utställning sker under oktober månad.

Antagande

Planens antagandebeslut tas 17 december 1991 om ärendet inte fördröjs t.ex genom besvär

Genomförande

Planens genomförandetid är tio år. Tiden börjar fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft.

Byggprocessen

Inget exploateringsprojekt får påbörjas inom fem år. De kommunala åtagandena kan budgeteras för igångsättning tidigast 1997.

Organisation

Kommunala förvaltningar

Kommunen företräds av följande förvaltningar med angivet ansvar för handläggningen:

Stadsarkitekt

Planfrågor, bygglov

Tekniska kontoret

Va-ledningar grönområden utsättning, Gator,

Kommunkansli

Avtal, ansökan om fastighetsreglering

I övrigt

Vattenfall-Västsverige el-ledningar och kablar

Anvarsfördelning

Kommunen kommer att vara huvudman för allmänna platser. Detta gäller anläggning, drift och underhåll av gator, ledningar och grönytor. Inom kvartersmark blir den enskilde fastighetsägaren ansvarig där det ej regleras med gemensamhetsanläggning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Tomter för villabebyggelsen kan fastighetsbildas i enlighet med planförslaget. Parhusens läge är alltför beroende av senare situationsplaner och fastighetsbildning bör därför ske vid tiden för bygglov. Fastighetsbildning skall kunna ske både för hel grupp eller för enskilt hushåll. Splittring med bägge typerna får ej ske inom kvarteret utan det skall vara enhetligt fastighetsbildat. Vid gemensam parkering o.dyl bildas gemensamhetsanläggningar för reglering av bl.a drift och underhåll. För flerbostadshusen bör hela kvarteret utgöra en fastighet.

Ledningsrätt

Ledningsrätten för befintlig luftledning tryggas enligt ledningsrättslagen. Tomt för transformatorstation utgör egen fastighet.

Ekonomiska frågor

Ekonomisk beredskap av kommunen

Planens genomförande börjar tidigast under 1997 varför ekonomiska medel bör budgeteras tills dess. I dagens läge kan därför relevanta kostnader inte redovisas.

Tekniska frågor

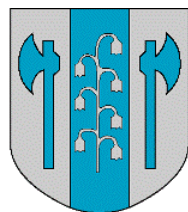
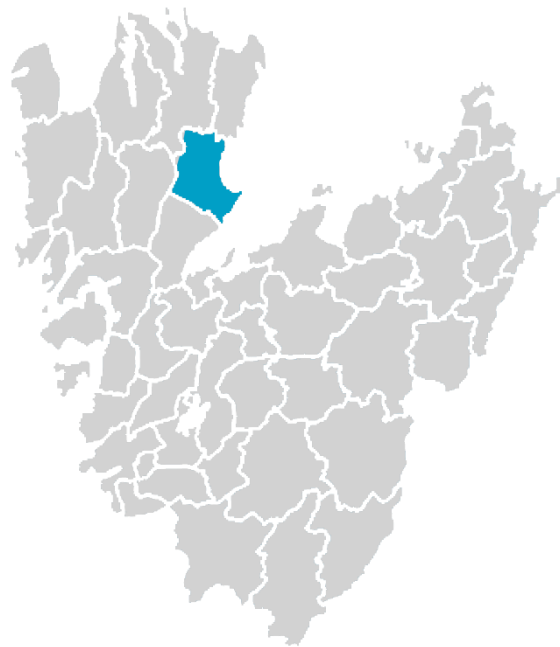
Tekniska anläggningar

VA-plan kommer att utarbetas vid exploatering, vilken kommer att klargöra behovet av tryckstegringsanläggning och pumpstation.

Gatukostnader

Byggandet av gator i höglänta partier, med inslag av berg, kommer att visa en högre kostnadsbild än vad som tidigare varit brukligt inom kommunen.

Upprättad av Arkitekt Kjell Nyström



**MELLERUDS
KOMMUN**

Plan- och byggenheten
464 80 Mellerud
0530-180 00 • www.mellerud.se