

PLANBESKRIVNING

detaljplan STENSTORP 2:74, (Skattegården)

Antagandehandling



Flygbild över Stenstorp (2007)

Stadsbyggnadsavdelningen
2010-05-20

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i skala 1:1 000 med tillhörande bestämmelser.

Till förslaget hör planbeskrivning, miljöbedömning (checklista) och genomförandebeskrivning.

SYFTE och FÖRSLAG

Allmänt/Bakgrund

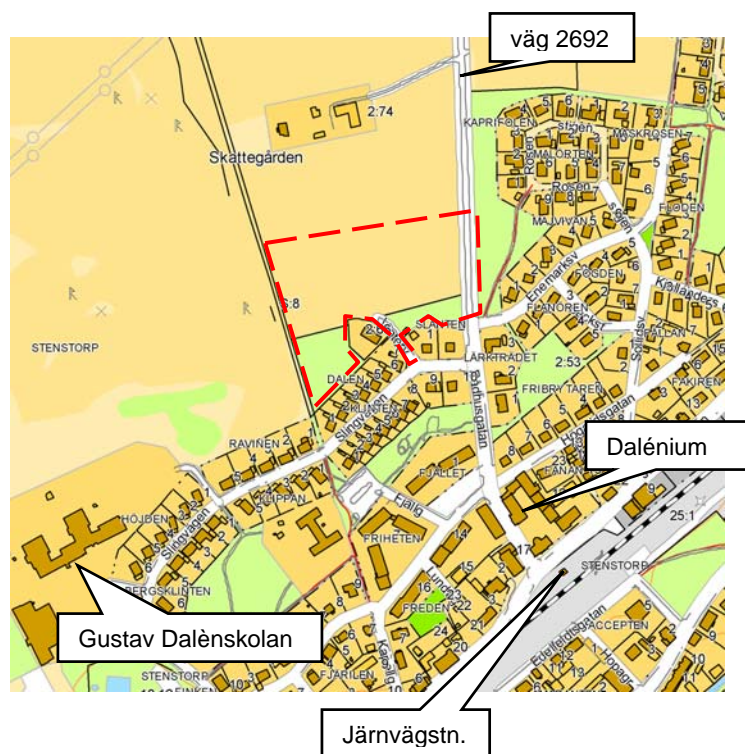
Sedan ett 10-tal år tillbaka har efterfrågan på tomter för småhusbyggnation i Stenstorp varit relativt svag men har ändrats sedan något år tillbaka.

I översiktsplanen har Skattegården angetts som ett av tre utbyggnadsområden för bostäder.

Läge, areal och markägoförhållande

Området, som omfattar ca: 3 ha, ligger i den nordvästra delen av Stenstorp, ett "stenkast" norr om Gustav Dalénskolan och gränsar i söder till befintlig småhusbebyggelse i "Skattegårdsområdet". I öster begränsas planområdet av "Hägggumsvägen" (länsväg 2692), i väster och norr finns naturliga gränser i form av en stengårdsgård respektive en kort buskridå i gränsen mellan 2 tidigare separata åkerskiften.

Kommunen har nyligen förvärvat erforderlig mark.



Gällande planer

Planförslaget är upprättat i överensstämmelse med gällande översiktsplan.

I söder och öster gränsar planområdet till detaljplaner antagna 1959 11

20, 1960 10 29 och 1975 02 27.

Samtliga tre planer reglerar markanvändning för bostadsändamål och är fullt utbyggda.

Befintliga förhållanden

Som framgår av bilden nedan används markens utslutande som åkermark och saknar i princip helt vegetation av betydelse ur natursynpunkt. I väster, men utanför planområdet, finns en delvis raserad stenmur och i norr en åkerren beväxt med några enstaka solitärt växande buskar mellan två skiften.

I den södra delen av planområdet sträcker sig en raserad och delvis igenväxt stenmur som omfattas av biotopskydd.

Marken sluttar svagt från den högsta punkten i norr mot söder och något kraftigare lutning mot öster (väg 2692).



panorama från sydost

Riksintresse/Fornlämningar

Planområdet ingår i ett större område av riksintresse för kulturminnesvärden (KR 100, Kambrosilurområdet) och som täcker en stor del av kommunens norra delar. Av beskrivningen kan man bl.a. utläsa: "Kulturhistorisk region kring de västgötska platåbergen vars breda innehåll speglar väsentliga skeden i landets agrara och förindustriella landsbygdshistoria från jordbrukande stenålderskulturer till 1700- och 1800-talets agrara revolution, och där gynnsamma naturgeografiska förhållanden bidragit till en landskapsutveckling av rent kontinentala mått,

exempelvis ovanligt stora byar. Detta utgjorde också basen för en medeltida stadsbildning vars fortsatta utveckling präglades av järnvägens tillkomst. Området, som har sin tyngdpunkt på Falbygden, har mycket höga pedagogiska och vetenskapliga värden som genom landskapets öppenhet och speciella topografiska egenskaper tydligt kan avläsas".

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Miljöbedömning

Enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar skall vid tillämpningen av 6 kap 11 § miljöbalken genomförandet av detaljplaner enligt 5 kap. PBL, som enbart avser användningen av små områden på lokal nivå, antas medföra en betydande miljöpåverkan endast om myndigheten eller kommunen med beaktande av de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen finner att så är fallet.

Buller:

I anslutning till planområdet finns inga bullrande verksamheter.

Med hänsyn till den förhållandevis måttliga trafiken på väg 2692, topografin (vägen ligger lägre än tomtplatserna) samt avståndet är bedömningen att bullernivåerna inte riskerar att överstiga gällande rekommendationer. Någon separat bullerutredning har inte ansetts nödvändigt att genomföra.



panorama från väster

Slutsats:

Genomgången av bedömningskriterierna (j.m.fr. checklista nedan) samt att området är begränsat har lett fram till slutsatsen att planförslaget inte

Förenligt med 3–5 kap. MB

Mark- och vattenområden skall användas till de ändamål för vilka områdena är mest lämpade. Lämplighetsbedömningen skall bl.a. ske med hänsyn till natur- och kulturvärden på platsen, den biologiska mångfalden och betydelsen för friluftslivet. Området saknar högre bevarandevärden (j.m.fr. checklista nedan).

Biotopskydd

Stenmurarna, som syns på bilden nedan omfattas av det generella biotopskyddet men ligger helt utanför planområdet.

I den södra delen av planområdet löper en åkerren med slumpmässigt utkörda röjningsstenar och beväxt med lite buskar. Åkerrenen har ytterst litet värde ur natursynpunkt.

bedömts medföra någon betydande miljöpåverkan varför någon ytterligare miljöbedömning inte kan anses nödvändig.

FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Som framgått ovan är syftet att skapa nya tomter för småhusbyggnation i form av friliggande småhus i högst 2 våningar. Tomtstorlekarna varierar mellan ca: 850 – 1200 m². Byggrätterna är relativt generöst tilltagna 200 m² för huvudbyggnad respektive 60 m² för garage/uthus. Ett par av tomterna närmast väg 2692 kan vara möjliga att bebygga med suterränghus. Totalt inryms 13 småhustomter.

Centralt i området ges byggrätt för uppförande av 4 parhus eller 4 radhus (med 3 lgh/huskropp) i 2 våningar på tomter upp till ca: 400 m² (8–12 lgh).

Utformningsmässigt ger planen möjligheter att skapa en stor variation i bebyggelsen i form av såväl 1-, 1½- som 2-planshus. Med hänsyn till det öppna läget i landskapet har valet av fasadmaterial begränsats till trä, puts alternativt fasadsten. Fasaderna skall avfärgas i ljus kulör eller träfasader i kulör Falu rödfärg.

Teknisk försörjning

Allmänna ledningar för ren-, spill- och dräneringsvatten kommer att byggas ut i området. Dagvattnet skall omhändertas enligt den s.k. LOD-principen (lokalt omhändertagande av dagvatten). Övrigt dagvatten bl.a. från hårdgjorda ytor kommer att avledas till en "översilningsyta" (dagvattdamm) i områdets sydöstra del.

Trafik

Tillfart till området sker från väg 2692 via Slingvägen och Vintervägen. Gatan inom planområdet kommer att utformas som traditionella villagator d.v.s. utan trottoarer.

Parkering

Eftersom området endast avses att bebyggas med småhus förutsätts att all parkering kommer att ske på tomtmark. På varje småhustomt skall det finnas utrymme för 2 bilplatser varav en får vara i garage.

Geotekniska förhållanden

Erfarenhetsmässigt från byggnation i grannskapet bör grundläggningsförhållandena vara goda varför någon geoteknisk undersökning inte ansetts har nödvändig att genomföra inom planområdet.

Grundläggning bör kunna ske på normalt sätt med platta på mark. Organiskt ytskikt av mulljord är alltid sättningsbenäget och skall avlägsnas före grundläggning. De underlagade skikten kan variera i kvalitet varför schaktbotten i grundläggningsnivån kan behöva packas med medeltung vibrerande utrustning för att utjämna eventuella variationer i jordens egenskaper.

Radon

Området ligger inom högriskområde för radon. Inom sådana områden skall bostadsbyggnader uppföras med radonsäker grundläggning.

Natur

Som framgått av miljöbedömningen (checklistan nedan) hyser området inga högre värden ur naturvårdssynpunkt. Stenmurarna i norr och öster omfattas visserligen av biotopskydd men ligger utanför planområdesgränsen och berörs således ej

Uppvärmning

Området har inte bedömts kunna anslutas till fjärrvärmenätet varför uppvärmningen får ske i enskilda anläggningar. Kommunen förutsätter att dessa utformas på sådant sätt att förnyelsebar energi används.

Områdets topografi och läge i landskapet bör dessutom inspirera till utnyttjande av passiva uppvärmningssystem som ex.vis solfångare ev. i kombination med "nollenergilösningar".

ÖVRIGT

Detaljplanen har utarbetats i samråd med berörda huvudintressenter, fastighetsägare, miljöförvaltningen, kommunens park- och gatuavdelning och länsstyrelsen.

Lennart Krook
Stadsarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Allmän platsmark/natur

Kommunen kommer att anlägga allmänna platsmarken i planområdets centrala del. Den tidigare beskrivna åkerrenen i planområdets södra del kommer att iordningsställas och ingå i allmänna platsmarken som natur.

Tidsplan

Detaljplanen kommer att handläggas som normalt planförfarande och beräknas, efter samråd och utställning, kunna antas under våren 2010. Utbyggnaden av gator och ledningar kommer att påbörjas så snart planen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Efter genomförandetidens utgång får byggnadsnämnden pröva ansökningar som överensstämmer med planbestämmelserna.

Lennart Krook
Stadsarkitekt

Fastighetsbildning m.m.

Kommunen kommer att ansvara för fastighetsbildningen och begära avstyckning av tomterna för enskilt byggande.

Gator och ledningar

Kommunen ansvarar för utbyggnaden liksom drift och underhåll av gator och ledningar inom området.

Kostnader

Kommunen bekostar utbyggnaden av gator och det allmänna ledningsnätet liksom anläggandet av allmänna platsmarken. Utöver dessa kostnader har planen inte bedömts medföra några investeringar i infrastrukturen.

Checklista miljöbedömning

FAKTORER	PÅVERKAN			KOMMENTARER
	stor	liten	ingen	
Internationella konventioner (NATURA 2000, Världsarv, UNESCO, CW-område)			x	Berörs inte.
Miljöbalken 3, 4 kap (Riksintressen)			x	Berörs inte
Miljöbalken 7 kap (strandskydd, biotopskydd)			x	Åkerren med röjningssten i viss omfattning.
Byggnadsminne el. fornlämning			x	Inga kända fornlämningar har påträffats inom området.
Höga naturvärden (naturvårdsprogram el. nyckelbiotop)		(x)	x	Åkerrenen omfattas av biotopskydd
Överensstämmelse med ÖP			x	I gällande ÖP har området avsatts för bostadsändamål.
Miljömål			x	Påverkas inte
Miljökvalitetsnormer			x	Påverkas inte
Riktvärden			x	
Förorenad mark			x	Åker, någon risk för förorening kan inte anses föreligga
Risk för störningar (buller, lukt mm)			x	Minimal.
Risk för föroreningar			x	Ingen
Risk för olyckor			x	Ingen
Den befintliga miljöns känslighet			x	Okänslig
Mark, vatten och andra resursers förekomst (kvalitet och förnyelseförmåga)			x	Ingen
Projektets omfattning			x	Begränsad
Projektets förening med andra projekt			x	Gränsar till befintliga bostadsområden
Projektets utnyttjande av mark, vatten och andra resurser		x		Planområdet har en begränsad utsträckning. Inga konkurrerande markanvändningsintressen föreligger
Projektets alstrande av avfall			x	Ingen utökning
Effekternas omfattning			x	Ingen