

LÄNSSTYRELSEN
ÄLVSBORGS LÄN
Planenheten

BESLUT

1990-01-10

20021-4071-89

Kopia till
Pärmen
Planenheten
Lantmeh 2 ex
Telekontoret

Kommunfullmäktige i
Lerums kommun
443 80 LERUM

Länsstyrelsen i Älvsborgs län	
Planenheten	
1990-01-15	
	9.0/49

Prövning enligt 12 kap 1 § PBL angående detaljplan för
HUNSTUGAN 1:109, Stenkullen, Lerums kommun

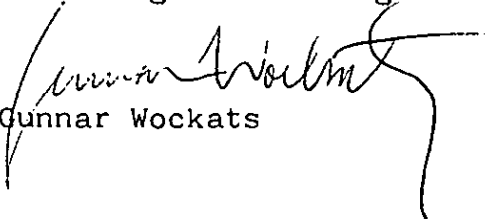
Kommunfullmäktige har den 12 december 1989 antagit detaljplanen.

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

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

=====

I sammanhanget får länsstyrelsen upplysa om att kommunens antagandebeslut har överklagats. Länsstyrelsen kommer i annan ordning att begära in de handlingar som legat till grund för antagandet och fatta beslut med anledning av överklagandet.


Gunnar Wockats

LÄNSSTYRELSEN

ÄLVSBORGS LÄN

Juridiska enheten

Länsassessor

Bo Billemar

Tel 0521/70 112

Kopia till

Akten

KF

KS

Byndn

Planenh

Mvenh

Lantm enh f.k.

Pärmen

BESLUT

1990-03-15

2024-197-90

2024-1908-90

Rek + mb

Anders Lindgren

Gnejsvägen 11

443 61 STENKULLEN

Lennart Janson

Erik Soops väg 6

443 60 STENKULLEN

Länsstyrelsen i Älvsborgs län		
Klagandenämnigheten		
1990 -03- 15		

Överklagande av kommunfullmäktiges beslut att anta förslag till detaljplan
(2 bilagor)

Överklagat beslut:

Kommunfullmäktiges i Lerums kommun beslut den 12 och den 13 december 1989, § 225 (bilaga).

Länsstyrelsens beslut:

Länsstyrelsen lämnar Lindgrens överklagande utan bifall.

Länsstyrelsen tar inte upp Jansons överklagande till prövning.

Redogörelse för ärendet:

Lindgren och Janson har överklagat kommunfullmäktiges beslut och har därvid i separata skrivelser bl.a.lämnat vissa synpunkter på planförslaget och påtalat vissa - enligt deras uppfattning - missförhållanden avseende planarbetet.

Lindgren har i ärendet anfört bl.a.följande. Kommunen har detaljplanerat ett område som domineras av en väg som inte är beslutad och sannolikt inte kommer att få den i planen inritade sträckningen (väg 939). Det hade varit naturligt att först besluta om vägens sträckning och sedan detaljplanera det aktuella området och inte som nu tvärt om.

Motivering:

Lindgrens fastighet, Hunstugan 1:55, är belägen ca 125 meter från planområdet. Mellan Lindgrens fastighet och planområdet finns, enligt vad som framgår i ärendet, ett utbyggt bostadsområde.

Området omfattas f.n. inte av någon detaljplan.

Planförslaget redovisar en utveckling av Stenkullens industriområde. Avsikten härvid är att erbjuda tomtmark för industrier, kontor, småindustrier och hantverk. Förslaget, som även innebär en formell anpassning till de verkliga förhållandena för området öster om Hunstugans väg, omfattar också möjligheten att omlokalisera väg 939,

Postadress

Länsstyrelsen i Älvsborgs län

Juridiska enheten

462 82 VÄNERSBORG

Telefon

0521/700 00

Telefax 0521/70115

Postgiro

3 51 85-8

7

Större delen av planområdet är på plankartan betecknad med JKe, vilket innebär att området är avsett för industri och kontor. Den del av planområdet som är belägen närmast Lindgrens fastighet har på plankartan betecknats med JLe,m. Detta innebär att marken är avsedd för småindustri och att högst halva tomten får bebyggas till en högsta höjd av 9 meter, varvid verksamheten inte får vara störande för omgivningen. - Sistnämnda bestämmelse gäller f.ö. för hela södra delen av planområdet. Detta genomskärs av ett vägreservat för tidigare nämnda väg.

Lindgren har i ärendet inte mera konkret angett på vilket sätt hans boendemiljö genom det ifrågavarande planförslaget skulle bli så försämrade att planförslaget av denna anledning inte skulle kunna godtas.

Utredningen har inte heller gett vid handen att planförslaget skulle medföra några påtagliga olägenheter för Lindgren vid dennes boende på den aktuella fastigheten.

Jansons fastighet, Ölslanda 1:136, är belägen på långt avstånd - ca 840 meter - från planområdet.

Av 22 § förvaltningslagen följer att ett beslut av myndighet får överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom emot och beslutet kan överklagas. I förevarande fall får talan föras av bl.a.berörda sakägare.

Janson kan med hänsyn till sin fastighets belägenhet och avstånd från planområdet samt planens inverkan på hans närmiljö inte anses berörd i här avsett hänseende.

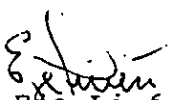
Jansons överklagande kan därför inte tas upp till prövning.

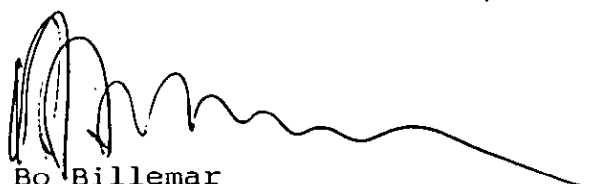
Mot bakgrund av vad i ärendet anförts skall kommunfullmäktiges överklagade beslut stå fast.

./.

Upplysning om hur man överklagar enligt formulär 1 (bilaga).

I detta beslut har förutom undertecknade även deltagit företrädare för planenheten och miljövårdsenheten.


Eje Livén


Bo Billemar

Kommunfullmäktige

1989-12-12--13

22

Kf § 225

Dnr 88.229, 061.31

0444

Detaljplan för fastigheten Hunstugan 1:109 med flera,
Stenkullens industriområde, sydvästra delen

Pu § 499
1989-11-01

Ett av GF-Arkitekter i juni 1989 upprättat förslag till detaljplan för fastigheten Hunstugan 1:109 med flera, Stenkullens industriområde, sydvästra delen, har varit utställt under tiden 1989-08-02--23.

Enligt planbeskrivningen innebär planförslaget en utveckling av Stenkullens industriområde. Avsikten är att erbjuda tomtmark för industrier, kontor, småindustrier och hantverk. Planförslaget innebär dessutom en formell anpassning till de verkliga förhållandena öster om Hunstugans väg.

Av byggnadsnämndens planutskotts protokoll § 133/89 från den 21 september framgår att "några redaktionella justeringar kommer att göras samt ett förtydligande i planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen beträffande teleledningens eventuella flyttning inom kvarteret."

Byggnadsnämnden har vid sitt sammanträde den 5 oktober 1989, § 550, beslutat att godkänna och översända detaljplaneförslaget till kommunfullmäktige för antagande enligt PBL 5:29.

Planeringsutskottets förslag:

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige

att antaga det i juni 1989 upprättade förslaget till detaljplan för fastigheten Hunstugan 1:109 med flera, Stenkullens industriområde, sydvästra delen.

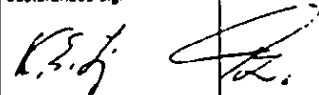
Ks § 262
1989-11-14

Kommunstyrelsen beslutar i enlighet med planeringsutskottets förslag i ärendet.

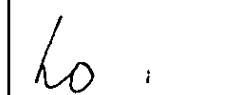
Kf 225
1989-12-12--13

Kommunfullmäktige beslutar i enlighet med kommunstyrelsens förslag i ärendet.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande



STENKULLENS INDUSTRIOMRÅDE, SYDVÄSTRA DELEN

Detaljplan för fastigheten Hunstugan 1:109 m fl
i Lerums kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING*

GF-Arkitekter, Samhällsplanering
*GF-Mark och Exploatering

Antagen av KF 1989-12-12
Laga kraft 1990-04-09

STENKULLENS INDUSTRIOMRÅDE, SYDVÄSTRA DELEN

Detaljplan för fastigheten Hunstugan 1:109 m fl i Lerums kommun

Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

FÖRTECKNING ÖVER HANDLINGAR

Planförslaget består av

- plankarta i skala 1:1000
- planbestämmelser

Det åtföljs av

- denna beskrivning
- genomförandebeskrivning, GF-Mark och exploatering juni 1989, rev september 1989
- samrådsredogörelse, GF-Arkitekter 1989-06-15
- utställningsutlåtande, GF-Arkitekter 1989-09-13
- utlåtande över geoteknisk undersökning, GF-Geoteknik 1988-02-29
- vägutredning, GF-Väg och trafik 1988-04-11
- VA-utredning, GF-Teknisk försörjning 1989-01-03, rev 1989-06-01
- fastighetsförteckning, Mätningkontoret 1989-06-19 kompl 1989-09-19

PLANENS SYFTE

Planen innebär en utveckling av Stenkullens industriområde. Avsikten är att erbjuda tomtmark för industrier, kontor, småindustrier och hantverk. Dessutom innebär planen en formell anpassning till de verkliga förhållanden för området öster om Hunstugans Väg.

Planen omfattar också möjligheten att omlokalisera väg 939.

PLANDATA

Planområdet ligger omedelbart norr om Stenkullens tätort öster om väg 939. Planområdet omfattar cirka 14 ha, varav cirka 11,5 är kvartersmark.

Älkab är markägare inom de oexploaterade delarna.

Planens avgränsning

Planen omfattar ett område norr om ett planerat idrottsområde i Stenkullens tätort. Området är aktuellt för nya verksamheter. I väster gränsar väg 939 och i öster Hunstugans väg; dock ingår i planen även två mindre partier öster om Hunstugans väg, varinom utbyggnad och åtgärder har skett annorlunda än vad gällande plan anger. I norr omfattar planen del av tidigare planlagd kvartersmark där ändringar föreslås. Vidare ingår ett friområde enligt gällande plan: en bergslänt norr om fastigheten Hunstugan 1:109, vilket övergår till att bli kvartersmark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I Generalplan 80, antagen av kommunfullmäktige 1981-12-15, redovisas det aktuella området såsom nyexploateringsområde. I områdesplaneringen (fördjupad översiktsplan), har detta omprövats mot bakgrund av nu aktuella behov och i den 1986-02-16 antagna områdesplanen föreslås marken för industriverksamheter.

Kommunstyrelsen beslöt 1987-03-17 ge Älkab uppdrag att påbörja tekniska utredningar som förberedelse för planarbete och senare även att upprätta detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Den obebyggda marken utgörs i huvudsak av åkermark, i söder något sank. Höjdparter i norr är skogsmark. I öster ingår redan utbyggda delar. Befintlig bebyggelse utgörs av industrier i nordväst och nordost samt av en samlingslokal: Rikets sal, inom fastigheten Berg 1:54.

De geotekniska förutsättningarna för bebyggelse är relativt gynnsamma. Vissa grundläggningsproblem kan uppkomma i anslutning till fastmarksgränserna i norr där grundförstärkningar i form av stödpålar och plintar kan bli nödvändiga. Se vidare de rekommendationer som lämnas i utlåtande över geoteknisk undersökning.

Nya områden för verksamheter

Nu föreslagen kvartersmark består av fem olika, med vägar avskilda, delområden; kvarter eller kvartersdelar. Det största och västligaste skall kunna inrymma industrier och kontor. Detta kvarter trafikmatas söderifrån i en eller möjligen två punkter.

Det norra (oexploaterade) kvarteret avses kunna inrymma livsmedelsförädling med tillhörande höglager och kontor samt i sydligaste delen industri. I nordväst omfattas fastigheten Berg 1:59 vilken avses utökas mot söder och öster. Kvarteret trafikmatas från norr och från Hunstugans väg.

I söder ingår ett mindre småindustrikvarter (J₁) som trafikmatas från norr.

Service

Viss kommersiell service finns i Stenkullens tätort omedelbart söder om planområdet. Lerums centrum 4 km sydväst innehåller kommunal service och ett rikt utbud av kommersiell service.

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsort, skyddsrumsområdena 9 och 14 Stenkullen. Skyddsrumspanen kommer att omprövas, bl a med anledning av detta pågående detaljplanearbete.

Friytor

I planen redovisas inga friytor för rekreation. Uteplatser för kortare raster etc anläggs inom tomterna.

Söder om planområdet finns ett stort idrotts- och rekreationsområde.

Skyddsområde

Planområdet har efter samrådsupplagan utvidgats något i östra delen så att det nu redovisas en byggnadsfri zon på 20 m mellan det östra JK-kvarteret och J-kvarteret öster därom. I det senare finns idag skrotupplag som motiverer en skyddszon.

Gator och trafik

Genom planområdet utläggs ett vägreservat för en framtida omläggning av väg 939; från Hunstugans väg mot nordväst övergående i befintliga Gråbovägen. Detta reservat bör temporärt kunna utnyttjas för viss uppställning m m.

Nuvarande Gråbovägen väg 939 utgör genomfart (åtminstone tillsvidare). På ömse sidor av denna lämnas alternativa utrymmen för utbyggnad av gång-cykeltväg.

Parkering ordnas inom respektive tomt.

Hållplatser för kollektivtrafik finns utefter Hunstugans väg. Informationstavla om Stenkullens industriområde finns vid Hunstugans väg.

Teknisk försörjning

Hur vatten- och avloppsledningar skall byggas framgår av VA-utredningen. Utefter den södra huvudgatan går huvudavloppsledning från Gråbo till Lerum.

Genom det västra kvarteret går en mellanortstelekabel. Denna kan komma att behöva omläggas. Eftersom ett nytt läge inom kvartersmarken, det västra kvarteret, kan klarläggas först senare så införs inget u-område. Särskild överenskommelse kommer att träffas mellan Älkab och Televerket, se vidare genomförandebeskrivningen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planområdet är 15 år eller till 2004-12-31.

SAMRÅD

Planförslag daterat i december 1988, samrådsupplaga har varit föremål för samrådsremiss. Efter vissa justeringar har planförslag daterat 1989-06-01 varit underlag för markägarsamråd. Vad som framkommit under samrádstiden redovisas i särskild samrådsredogörelse daterad 1989-06-15.

Sammanfattning av åtgärder med anledning av inkomna skrivelser

Planen ändras i följande avseenden:

- o planområdet utökas i nordost för att skapa en byggnadsfri zon (skyddszon) mellan det östra JK-kvarteret och J-kvarteret öster därom
- o vägreservatet breddas
- o utfartsförbuden kompletteras
- o gatuhöjden och u-område införs
- o utformningen av korsningen Glimmeredsvägen/väg 939 justeras
- o norr och Glimmeredsvägen anges (ej föreskrivs) "plantering"
- o vissa smärre redaktionella kompletteringar och justeringar

Ändring efter samråd med markägare

En fullständig redovisning finns i samrådsredogörelsen. Planen ändras i följande avseende:

- o byggnadshöjden inom det västra kvarteret ändras från 12,0 m till 9,0 m

UTSTÄLLNING

Planförslag daterat juni 1989 (utställningsupplaga) har varit utställt enligt PBL 5:23 under tiden 1989-08-02 t o m 1989-08-23.

Inkomna skrivelser har ej lett till ändring av planförslaget. däremot görs vissa förtydliganden i beskrivningen samt ett par kompletteringar på plankartan enligt följande:

Plankartan ändras ej förutom vissa redaktionella justeringar: Utfartsförbud kompletteras, "lokalgata" införs på gatan norr om R₁-området och vägnamn anges. Härav dateras planförslaget upprättad i juni 1989, kompletterad i september 1989.

Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen förtydligas beträffande telelednignens eventuella flyttning inom kvarteret.

Kvarstående plansynpunkter

Hurvida vägreservatet kommer att utnyttjas framgår ej av planen. Frågan hänvisas från detta planarbete till översiktsplaneringen.

Byggnadshöjden 9,0 m ändras ej enligt Hedbergs önskemål (6,0 m) för det västligaste kvarteret.

Möjligheten för GC-väg på östra alternativt västra sidan av väg 939 bibehålls.

Glimmervägens läge ändras ej. Det blir fråga om smärre intrång på Hunstugan 1:19 och 1:19 (Resp fastighetägare har ej klagat.)

ANTAGANDE

Planen förs nu fram till kommunfullmäktige för antagande enligt PBL 5:29.

Upprättad i juni 1989, kompletterad i september 1989
GF-Arkitekter, Samhällsplanering



Bo Harlén

Antagen av KF 1989-12-12
Laga kraft 1990-04-09

STENKULLENS INDUSTRIOMRÅDE, SYDVÄSTRA DELEN

Detaljplan för fastigheten Hunstugan 1:109 m fl i Lerums kommun
Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1 INLEDNING

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplan för Stenkullens industriområde, sydvästra delen, som upprättats i juni och reviderats i september 1989 av GF-Arkitekter.

2 HUVUDMÄN

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats samt är skyldig att lösa in marken om fastighetsägare så begär.

Ansaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

<u>Ansvarig</u>	<u>Anläggning</u>
Lerums kommun	- huvudgata - lokalgator - vägreservat - gcm-vägar - vatten och avloppsnätet - elförsörjningen
Statens Vägverk	- allmänna vägen nr 939
Älkab	- nyexploateringen

3 GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid börjar när planen vinner laga kraft och slutar 2004-12-31.

Med hänsyn till att planen avser ett industriområde som kommer att byggas ut successivt i takt med efterfrågan på industrimark bedöms 15 år vara lämplig tid för genomförande.

4 TIDPLAN

Plansamråd har skett under våren 1989. Planen ställdes ut under sommaren. Efter politisk behandling beräknas kommunfullmäktige anta planen i oktober 1989. Utbyggnad av kvartersmark kan påbörjas våren 1990.

	1988	1989	1990
Planläggning			
Antagande		o	
Utbyggnad			
- gator, va			
- husbyggnad			

5 MARKÄGANDET

Älkab äger huvuddelen av den mark som behövs för nyexploateringen. Delar av de två privatägda fastigheterna Hunstugan 1:18 och 1:19 tas i anspråk för utbyggnad av Glimmervägen. Älkab avser att för kommunens räkning lösa in berörda fastighetsdelar.

6 AVTAL OM GENOMFÖRANDE

Lerums kommun och Älkab kommer att träffa avtal avseende exploatering och genomförande av planförslaget. I avtalet kommer bl a följande punkter att behandlas:

- * Formerna för exploaterings genomförande
- * Marköverlåtelse
- * Inlösen av allmän plats
- * Utbyggnad av teknisk försörjning inom exploateringsområdet
- * Ekonomisk ansvarsfördelning

7 FASTIGHETSBILDNING

All exploateringsbar mark kommer att genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Berg 1:1 som kommer att utgöra en exploateringsfastighet. Från Berg 1:1 kommer sedan tomter för industri, småindustri, kontor och hantverk att avstyckas.

Genom träffad överenskommelse utökas fastigheten Berg 1:54 genom fastighetsreglering med mark från Berg 1:1 så att fastighetsgränsen kommer i överensstämmelse med kvartersgränsen.

I industrikvarteret öster om Hunstugans väg avses fastighetsindelningen i stort sett bibehållas. Planen innebär här endast en konfirmering av befintliga förhållanden. Ett hörn av fastigheten Berg 1:10 läggs ut som allmän platsmark och bör genom fastighetsreglering överföras till gatu-fastigheten. I gengäld kan mark föras till fastigheten utmed västra fastighetsgränsen.

8 TEKNISK FÖRSÖRJNING M M

8.1 Geoteknik

Geotekniskt utlåtande har lämnats av GF-Geoteknik 1988-02-29.

Utlåtandet visar att området är väl lämpat för utbyggnad. Vissa grundläggningsproblem kan dock uppträda i anslutning till fastmarksgränserna i norr. Viss grundförstärkning blir nödvändig.

8.2 Vägar

Vägutredning avseende ny väg 939, huvudgator, lokalgator och gcm-vägar har utförts av GF-Väg och trafik 1988-04-11.

Hunstugans väg och lokalgatan öster om denna är redan utbyggda. Glimmervägen samt övriga lokalgator byggs ut i samband med exploateringen. Utformning av korsningen mellan väg 939 och Glimmervägen får prövas i samråd mellan parterna vid detaljprojekteringen. Älkab som exploatör svarar för kostnaderna.

I planen finns ett vägreservat för flyttning av väg 939 utlagt. När en sådan flyttning blir aktuell är idag osäkert. Ansvaret ligger i princip hos Statens Vägverk. Ombyggnad kommer att föregås av förhandlingar mellan kommunen och vägverket.

8.3 Vatten och avlopp

Översiktlig va-utredning har utförts av GF-Teknisk Försörjning 1989-01-03 med revidering 1989-06-01.

Under vintern 1987/88 har huvudledning för vatten och spillvatten byggts ut i Glimmervägen.

Dagvatten från sydöstra delen av fastigheten Hunstugan 1:109 avleds österut till ledning i befintligt industriområde. Övrigt dagvatten kommer att ledas i ledning längs Glimmervägen med lutning mot Gråbovägen. Från denna punkt samordnas dagvattenfrågan med området "Centrala Stenkullen". I kommunens budget för 1989 finns pengar avsatta för dagvattenutbyggnad i centrala Stenkullen. Lokaliseringen utreds för närvarande. Ledningarna projekteras under hösten 1989 och beräknas vara färdigställda senast i juni 1990.

Området kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för va.

8.4 Elförsörjning

Kommunens elverk svarar för områdets elförsörjning.

8.5 Teleledningar

Televerkets rätt att ha sina ledningar inom kvartersmarken regleras i upplåtelseavtal mellan Älkab och televerket. Eventuell flyttning av ledningarna får regleras genom överenskommelse mellan parterna.

9 EKONOMI

En översiktlig ekonomisk kalkyl har utförts som visar att områdets mark- och exploateringskostnader täcks av intäkter från tomtförsäljningar.

Flyttning av Gråbovägen till avsatt vägreservat bekostas av Statens Vägverk och Lerums kommun med fördelning som fastläggs efter förhandling.

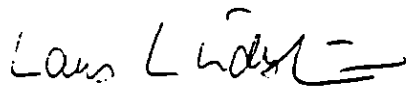
Kommunens övriga kostnader avser utbyggnad av huvudledning för dagvatten från planområdet och söderut förbi idrottsplatsen ner till centrala Stenkullen. Kostnaden för detta ligger på planområdet "Centrala Stenkullen".
Planläggning pågår.

10 GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTSVERKAN

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid de olika huvudmännens genomförande av detaljplanen. Beskrivningen skall godkännas av kommunstyrelsen i samband med planärendets behandling.

Upprättad i juni och
reviderad i september 1989
KONSULTFÖRETAGET GF
Mark och exploatering



Lars Lindström