

LÄNSSTYRELSEN
ÄLVSBORGS LÄN
Rättsenheten
Länsassessor
Bo Billemar
Tel 0521/70112

BESLUT

1991-09-11

2024-5246-91

2024-5371-91

Rek / mb

Kopla till

Akten
KF
Byndn
Planenh
ÖLM
Pärmen

Se sändlista

ÖVERLANTÄTARMYNDIGHETEN	
Älvsborgs län	
Ink	1991-09-17
Dnr	

Överklagande av byggnadsnämnds beslut att anta förslag till
detaljplan, Lerum 1:69 m fl (Höjdenhemmet)
(2 bilagor)

Överklagat beslut:

Byggnadsnämndens i Lerums kommun beslut den 16 maj 1991, § 219,
delegationsbeslut (bilaga).

Länsstyrelsens beslut:

Länsstyrelsen lämnar överklagandena utan bifall.

Redogörelse för ärendet:

Bo och Marianne Robertsson samt Janos Kovacs jämte medparter har,
i egenskap av fastighetsägare öster och söder om planområdet, i
två separata skrivelser överklagat byggnadsnämndens beslut.

Bo och Marianne Robertsson (Lerum 1:66, 1:153 och 1:154) har där-
vid anfört i huvudsak följande. De har ingenting att erinra mot
planens syfte att möjliggöra bostadsbebyggelse med enskilt ägande
samt rekreation. I samrådsutlåtandet till planförslaget har emel-
lertid deras önskemål om en ny byggrätt på den egna fastigheten i
direkt anslutning till planområdet avstyrkts. Som skäl härtill har
anförts att landskapsbilden skulle försämrats. De kan inte godkänna
den avsedda förtätningen av bebyggelsen i direkt anslutning till
sin fastighet om de som privatpersoner skall svara för bibehållan-
de av landskapsbilden och grönytorna.

Postadress
Länsstyrelsen i Älvsborgs län
Rättsenheten
462 82 VÄNERSBORG

Telefon
0521/700 00
Telefax
0521/701 05

Postgiro
3 51 85-8

Janos Kovacs (Knappekulla 1:115), Björn Stahre och Ulla Roth (Knappekulla 1:119), Magnus Sabel (Knappekulla 1:117) och Elsa Franzén (Knappekulla 1:114), vilka tidigare bl a begärt besked om lokaliseringen av parkeringsplatser i området, har anfört att kommunen, enligt deras uppfattning, skall utarbeta en "komplett detaljplan" för det ifrågavarande området inklusive parkeringsområden samt redovisa hur trafiken skall lösas i framtiden.

Det aktuella området är beläget i nordöstra delen av Lerums tätort.

För området gäller f n en stadsplan (detaljplan), fastställd den 8 juni 1983. Planen, vars genomförandetid inte har gått ut (17 kap 4 § andra stycket plan- och bygglagen - PBL), anger i här berörd del ett område som endast får användas för allmänt ändamål A-område (ålderdomshem).

Planförslaget har handlagts enligt reglerna om enkelt planförfarande i 5 kap 28 § PBL.

Det antagna planförslagets syfte och huvuddrag anges vara följande. Det nuvarande Ålderdomshemmet - servicehuset (Höjdenhemmet) avses byggas till åt söder med 18 bostadslägenheter samt byggas om. Hemmet skall även fortsättningsvis drivas som servicehus med helinackordering. Efter om- och tillbyggnaden kommer anläggningen att bebos av i stort sett samma antal personer som f n. Planförslaget anger dock en mer "generell" inriktning för boendet område för bostäder. Syftet är att möjliggöra byggande av bostadshus med enskilt ägande på mark som tidigare varit undantagen från bebyggelse (punktprickad mark på plankartan). I förhållande till rådande markanvändning och planerade förändringar behövs också en anpassning av tomtens gränser mot omgivande vägar och parkmark. Genom planförslaget överförs en mindre del av parkmarken till kvartersmark. Parkeringsplatser för bostädernas behov finns i planområdets norra del. Dessa räcker för det behov som uppkommer inom fastigheten men kommer att kompletteras med en besöksparkering i planområdets södra del för de gruppboendestäder som får ny entré åt detta håll. Ett tidigare föreslaget kvarter för parkeringsändamål, som delvis också avsågs tillgodose ett parkeringsbehov för den närbelägna radhusbebyggelsen, har dock sedermera efter revidering utgått.

Det antecknas att översiktsplan för kommunen ännu inte antagits men att förslaget grundas på generalplan -80.

Motivering:

Länsstyrelsen finner inget hinder ha förelegat för att tillämpa bestämmelserna om enkelt planförfarande.

Planförslaget medger en måttligt ökad exploatering av den befintliga bebyggelsen i förhållande till gällande plan.

Mot bakgrund av vad i ärendet förekommit bedömer länsstyrelsen att planförslaget inte bör medföra några mera påtagliga försämringar av klagandenas boendemiljö.

Länsstyrelsen förutsätter att trafikförhållandena i området studeras i det fortsatta fördjupade översiktsplanarbetet.

Framförda önskemål från Bo och Marianne Robertsson om "ny byggrätt" i anslutning till planområdet kan inte behandlas i förevarande ärende.

Byggnadsnämndens överklagade beslut skall mot bakgrund av vad i ärendet förekommit stå fast.

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

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


Eje Livén


Bo Billemar



Stadsbyggnadskontoret

Planarkitekt Ingemar Hulthe/ko

1991-01-30
rev 1991-02-18
rev 1991-04-19
rev 1991-12-02

nl

dnr 902.183

Detaljplan för fastigheten Lerum 1:69 m fl.

Höjdenhemmet.

i Lerums kommun, Älvsborgs län

FASTIGHETSREGISTRAREN
MYNDIGHETEN
Älvsborgs län
Ink 1991-12-11
Dnr

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av

- plankarta med planbestämmelser

Till planen hör

- planbeskrivning (denna handling)
- genomförandebeskrivning

Handlingar består i övrigt av

- illustrationsritning
- fastighetsförteckning
- grundkarta
- bullerutredning, tillhörig stadsplan, fastställd 1983-06-08
- geotekniska undersökningar, 1982-03-08, 1991-04-15
- samrådsutlåtande 1991-04-11, rev 1991-04-19, tillägg 1991-05-16

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Kommunen avser att sälja det nuvarande ålderdomshemmet (Höjdenhemmet) till det allmännyttiga bostadsföretaget Förörternas Bostads AB (FÖRBO). Anläggningen skall dels byggas till med 18 st nya bostäder dels byggas om. Höjdenhemmet skall även fortsättningsvis drivas som servicehus med helinackordering. Efter om- och tillbyggnaden, vilken sker i etapper, kommer anläggningen att bebos av i stort sett samma antal personer som idag.

Detaljplanen har dock givits en mer generell inriktning för boende. Kommunens avsikt med förändringarna enligt ovanstående säkerställs genom avtal.

Planens syfte är att göra det möjligt att bygga bostadshus med enskilt ägande och på mark som tidigare har varit undantagen från bebyggelse. I förhållande till rådande markanvändning och närmast planerade förändringar behövs också en anpassning av tomtens gränser mot omgivande vägar och parkmark. Ett kvarter för parkeringsändamål föreslås, vilket delvis också avses tillgodose ett parkeringsbehov för den närbelägna radhusbebyggelsen på Höjden.



1991-01-30
rev 1991-02-18
rev 1991-04-19
rev 1991-12-02

dnr 902.183

PLANDATA

Läge

Området ligger i nordöstra delen av Lerums tätort, ca 600 m norr om Lerums kyrka. Den gränsar mot detaljplanerade områden, utom mot väster där detaljplan saknas.

Areal

Planområdet omfattar ca 2,5 ha.

Markägarförhållanden

Förorternas Bostads AB (FÖRBO) avser att förvärva kvartersmarken. Marken ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I generalplan 80 för Lerums kommun anges planområdet med omgivningar, Höjden, som centrum- och serviceområde. I pågående översiktsplanearbete, ÖP 90, anges området för bostäder och service. I norr ligger ett område, Norra Hallsås, som planeras för nya bostäder. Planeringsarbetet bedrivs i form av en fördjupad översiktsplan. Enligt denna kan Kullgårdsvägen komma att bli tillfart både för bil-, gång- och cykeltrafiken till Norra Hallsås.

Detaljplaner

För området gäller en stadsplan, fastställd av länsstyrelsen 1983, som detaljplan med en tillhörande översiktlig utredning över Höjden.

Program för planområdet

Inget formellt program har tagits fram.

Planuppdrag följer av bostadsförsörjningsprogrammet.

Kommunstyrelsens planeringsutskott har prioriterat planuppdraget 1990-09-18 och byggnadsnämnden för sin del 1990-12-13.

Sedan flera år har förprojekterats en om- och tillbyggnad av Höjdenhemmet. Målsättningen har också uttryckts i kommunens bostadsförsörjningsprogram 1990-92, respektive 1991-1993.



1991-01-30
rev 1991-02-18
rev 1991-04-19
rev 1991-12-02

dnr 902.183

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

* Mark och vegetation

Marken inom planområdet lutar svagt mot söder och något kraftigare mot en höjd i nordväst. Vegetationen utgörs av gräsmattor, buskar och enstaka träd. Utanför tomten finns parkmark i sydväst med sparsam vegetation och berg i dagen. En liten del av parkmarken införs i kvartersmarken.

* Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har gjorts för den gällande stadsplanen samt för den tillkommande bebyggelsen. Ur utredningen citeras: "Delar av Leråns dalgång har tidigare varit hårt ansträngda. Lerån har de senaste åren kulverterats på några delsträckor och stabilitetsförbättrande åtgärder utförts. Aktuell tomt består till stor del av fast mark och i övrigt begränsade djup till fast botten. Stabilitetsförhållandena är tillfredsställande. Planerade markbelastningar kommer inte att försämra stabilitetsförhållandena mer än marginellt."

* Fornminnen

Inga kända fornminnen finns.

Bebyggelseområden

* Bostäder

Höjdenhemmet drivs idag som servicehus med helinackordering (Ålderdomshem). Kommunen har inte för avsikt att förändra driftsformen efter den planerade om- och tillbyggnaden.

* Vård

Vissa servicefunktioner kommer att finnas kvar inom kvarteret. Angränsande finns också Tuvängens sjukhem. Vårdcentral finns i Lerums centrum.

* Offentlig och kommersiell service

Finns i Lerums centrum.

* Tillgänglighet

Bebyggelsens tillgänglighet för rullstolsbundna och personer med nedsatt rörelseförmåga har förutsättningar att kunna tillgodoses



1991-01-30
rev 1991-02-18
rev 1991-04-19
rev 1991-12-02

dnr 902.183

genom lämplig byggnadsutformning. För att kunna hålla byggnaderna anpassade till den lutande marken krävs dock ett rampsystem mellan lägenheterna. Prövning sker i bygglovet.

Skyddsrum

För området gäller skyddsrumspan fastställd 1984-04-12, område 4. Befintliga skyddsrum rymmer 165 personer. Skyddsrum behöver ej byggas enligt ett skyddsrumspan 1990-10-19.

Friytor

* Rekreation och naturmiljö

I hela området Höjden finns relativt omfattande grönytor. Närrekreationsområden med natur finns även. Inom kvarteret finns viss mark som sparas som utrymme för trädgårdsanläggningar. Genom detaljplanen överförs en mindre del av parkmarken till kvartersmark.

Gator och trafik

* Vägar

Planområdet trafikmatas från Kullgårdsvägen och Höjdenvägen. Kullgårdsvägen kan komma att bli huvudtrafikled till det framtida bostadsområdet Norra Hallås. Trafikmängderna uppskattas till 5 000 fordon per årsmedeldygn. Ett separat cykelstråk behövs också. Detaljplanen tillgodoser utrymmesbehovet för båda. Detaljplanen tillåter dock att reservatsutrymmet för gång- och cykelväg tillfälligt tas i anspråk som tomtmark genom avtal till dess cykelleden behöver byggas ut.

* Parkering

Parkering för bostädernas behov finns i planområdets norra del. Den räcker till för det behov som alstras inom tomtmen kommer att kompletteras med en besöksparkering i kvarterets södra del för de gruppboheter som får ny entré åt detta håll.

* Gångväg

En nord-sydlig gångväg finns längs Kullgårdsvägen. Från Kullgårdsvägen österut finns gångväg på kvartersmark, vilken avses bibehållas i sin huvudsakliga sträckning.

mk



1991-01-30
rev 1991-02-18
rev 1991-04-19
rev 1991-12-02

dnr 902.183

• Kollektivtrafik

Busshållplatsen finns vid Tuvägens sjukhem. I gällande stadsplan är den förslagen vid Kullgårdsvägen. Eftersom nuvarande förhållanden fungerar och busshållplats vid Kullgårdsvägen är olämplig i närheten av planerade bostadshus med starter i uppförsbacke, föreslås inte läge för ny busshållplats i detaljplanen.

Störningar

Buller och avgaser alstras av biltrafiken. Med den förväntade ökningen av antalet fordon per årsmedeldygn blir trafikbullerstörningarna påtagliga. Den framräknade nivån för buller utomhus gör det i och för sig olämpligt att placera bostäder mot bullerkällan, vilket också påtalades av länsstyrelsen vid fastställelsen av den gällande stadsplanen. Utgångspunkten i detaljplanen är emellertid de kommunala direktiv som givits i bostadsförsörjningsprogrammet och därmed sammanhängande projekteringsarbete och avtalsförhandlingar.

För bostäderna längs Kullgårdsvägen kommer således utomhusbullret att bli besvärande på uteplatserna mot Kullgårdssvägen. Det som talar för att läget ändå kan övervägas, är att lägenheterna får kontakt med en bullerskyddad inre gård och att det tekniskt går att bullerisolera fasader så att inomhusbullernivån blir acceptabel samt att trafikintensiteten över dygnet normalt är koncentrerad till vissa tidpunkter morgnar och kvällar. Utomhusmiljön vid övriga tider på dygnet bedöms kunna bli godtagbar mot vägen. För bostäder vid vägen talar vidare den trivsel, som kan upplevas i närheten av stråk där många rör sig. En bestämmelse har införts som innebär att även uteplatser framför sovrumsfönstren mot vägen kommer att förbättras genom bullerisolerande åtgärder när trafikbullernivån överstiger visst värde.

Teknisk försörjning

Befintliga underjordiska ledningar ligger kvar inom u-områden.

• Vatten och avlopp, el, tele

Bostadshusen ansluts till befintliga system.

• Uppvärmning

Husen är anslutna till kommunens fjärrvärmenät.



1991-01-30
rev 1991-02-18
rev 1991-04-19
rev 1991-12-02

dnr 902.183

* Avfall

Sopförvaring anordnas inom kvarteret i närheten av
huvudentréerna.

Administrativa frågor

Genomförandetiden slutar 1999-12-31.

Samråd

Samråd har skett genom remiss enligt PBL 5:20. Förnyat samråd
sker beträffande föreslagna ändringar i antagandehandlingarna
enligt byggnadsnämndens beslut § 156 1991-04-11.

MEDVERKANDE

Planarbetet har bedrivits av stadsbyggnadskontoret. Genomförande-
beskrivningen har upprättats av fastighetskontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET

Ingemar Hulthe
planarkitekt

Madeleine Perhage
plantekniker



Stadsbyggnadskontoret

1991-04-11

rev 1991-04-19

Planarkitekt Ingemar Hulthe/ko

tillägg 1991-05-16

dnr 902.183

Detaljplan för fastigheten Lerum 1:69 m fl.

Höjdenhemmet,

i Lerums kommun, Älvsborgs län

SAMRÅDSUTLÅTANDE

Ett förslag till detaljplan har varit utsänt för samråd under tiden 1991-02-01--1991-03-06 för att ge berörda fastighetsägare, boende, myndigheter föreningar m fl tillfälle till yttrande och att lämna synpunkter på det. Förslaget avses behandlas enligt plan- och bygglagens regler om enkelt planförfarande. Byggnadsnämnden har befogenhet att anta detaljplanen.

Pensionärsrådet, tekniska kontoret, lantmäteriet, postkontoret i Lerum, elverkskontoret, KDS, Mbl, VPK och primärvårdsnämnden har inte lämnat synpunkter.

Skrivelser utan synpunkter eller anmärkningar eller med tillstyrkan har inlämnats av fastighetskontoret, fritidskontoret, kommunstyrelsens planeringsutskott, miljö- och hälsoskyddsnämnden, räddningstjänsten, översiktlig planering, televerket, vattenfall, Lerums Bygdegille, Lerums Naturskyddsförening och Lerums vägförening.

Yttrande från SGI har samordnats med länsstyrelsens yttrande.

Övriga yttranden sammanfattas och kommenteras följande.

1 Handikapprådet

Förutsätter god handikappanpassning i den yttre miljön bl a genom att gångvägar i lutning förses med vilplan och att god tillgänglighet till bostädernas entréer uppnås.

Kommentar: Beaktas vid bygglovprövningen.

2 Socialnämnden

Planbeskrivningen ger en felaktig bild av de faktiska förhållandena.

Föreslås att ytterligare busshållplats anläggs vid Kullgårdsvägen för de boende på Höjdenhemmet.

"Farhågorna för att utomhusbullret kan bli besvärande för de boende i de nytilkommande bostäderna är överdrivna. Erfarenheten

nr



dnr 902.183

visar att närhet och uppsikt över trafik och trafikanter ofta är en pluskvalité i boende för äldre."

Kommentar: Planbeskrivningen har rättats. Utrymme för busshållplats finns vid Kullgårdsvägen.

Ett eventuellt genomförande avgörs av huvudmännen för vägen och busstrafiken (TN resp GLAB).

Synpunkterna på trafikbullret talar för att planutformningen kan godtas.

3 Länsstyrelsen

Den föreslagna planutformningen innebär risker för bullerstörningar. En bullerutredning bör utföras där ljudnivåer klarläggs och eventuella åtgärder föreslås.

Beskrivningen bör kompletteras med uppgifter från aktuell geoutredning. Markens höjdsättning bör beaktas vid bygglovprövningen.

Planbestämmelse om tillåten byggnadsarea saknas.

Kommentar: I bullerutredningen till nu gällande plan anges att frifältsvärde är 64 dB(A) vid fasad mot Kullgårdsvägen. Ny beräkning bekräftar värdet. Bullerskyddsbestämmelsen föreslås ändrad, se förslag i sammanfattningen. Beskrivningen kompletteras med geotekniska uppgifter. Bestämmelse om tillåten byggnadsarea behövs inte, byggnadskropparnas storlek begränsas av egenskapsgränser och egenskapskrav, enligt PBL kapitel 3, vid bygglovprövningen.

4 Hyresgästföreningen i västra Sverige

En busshållplats bör anordnas utanför Höjdenhemmets infart.

Kommentar: Se socialnämndens yttrande.

5 Björn Stahre

Ogillar parkeringslösningen på grund av omfattande ingrepp och påverkan. Varför hanteras planen inte med normalt planförfarande och utställning? Kräver att så görs.

Kommentar: Beträffande parkeringslösningen, se sammanfattningens förslag nedan. Enkelt planförfarande har valts med tanke på att de huvudsakliga ändringarna sker på tomtmark och att intresserad allmänhet sannolikt helt nås genom remissförfarandet.



1991-04-11
rev 1991-04-19
tillägg 1991-05-16

dnr 902.183

6 Marianne och Bo Robertsson

Önskar en ny byggrätt på egen fastighet i direkt anslutning till planområdet. Tomten skulle bli ca 1000 kvadratmeter. Föreslår att planområdet utökas att omfatta den föreslagna tomten. I övrigt ingen erinran.

Kommentar: Tomten är placerad i en värdefull skogsdunge av tall. Värdet från allmän synpunkt består i att den bidrar till en vacker samhälls- och landskapsbild på Höjden. Det ligger därför ett motstående intresse i att godkänna en ny byggrätt som skulle medföra att stora delar av skogsdungen togs bort. Planen utvidgas inte.

7 Sven Frantzén m fl

Höjdenhemmets låga byggnad och grönytor har varit som en park för dem. Motsätter sig dock inte utbyggnaden av huskropparna.

Däremot finns invändningar mot detaljplanens parkeringslösning. Varför splittra parkeringen mellan parkeringen norr om Höjdenhemmet och en ny söder om? Höjdenvägens anläggnings-samfällighet har visat intresse för att anlägga fler parkeringsplatser. Förslag till lösning skisseras.

Kommentar: En väsentligt annorlunda parkeringslösning kräver tid att studera och hinner inte tas med i pågående planarbete. Planavgränsningen föreslås minskad till att omfatta absolut minimum av behövliga besöksbil-platser vid den södra entrén på kvarteretsmark för bostäderna.

8 Aino Nilsson

Önskar få hjälp av kommunen med ett bullerplank och isolering av gavelvägg mot Kullgårdsvägen då trafiken ökar till följd av den planerade utbyggnaden av Höjdenhemmet och i slutändan ännu mer trafik (från Norra Hallås).

Kommentar: Trafikökningen till följd av Höjdenhemmets tillbyggnad är ytterst liten och förorsakar ingen märkbar ökning av trafikbullret. Viss bullerökning kan däremot uppstå när Norra Hallåsområdet enligt pågående planering för översiktsplanen, ÖP 90, byggs ut. Ersättnings-anspråket riktas till kommunstyrelsen och skrivelsen överlämnas till kommunstyrelsen för handläggning.

SR



Stadsbyggnadskontoret

1991-04-11

rev 1991-04-19

tillägg 1991-05-16

dnr 902.183

9 Marianne och Nils Lindell

Höjdenhemmets tillbyggnad tillstyrks. Däremot riktas stark kritik mot att Kullgårdsvägen görs till huvudtrafikled till det framtida bostadsområdet Norra Hallsås. Kritiken utvecklas i detalj i yttrandet.

Kommentar: Berör som i ovanstående yttrande kritik av ÖP 90.
Översänds till kommunstyrelsen för handläggning.

SAMMANFATTNING

Utöver redaktionella ändringar föreslås följande ändringar av planförslaget:

- * Plangränsen ändras så att parkeringskvarteret utgår.
- * Bestämmelsen om bullerskydd ändras till: "Fasaden skall dämpa trafikbuller så att högst 30 dB(A) uppmäts inomhus. Utanför sovrumsfönster skall högst 60 dB(A) - inklusive reflexer - dygnsmedelvärde kunna uppmätas."
- * Planbeskrivningen kompletteras med geotekniska uppgifter.

Byggnadsnämnden föreslås sända antagandehandlingarna till de som berörs av utlåtandet och de ändringar som föreslagits i detta samt därefter pröva förslaget för antagande.

STADSBYGGNADSKONTORET

Ingemar Hulthe
Ingemar Hulthe

1991-05-16

TILLÄGG

Det enligt byggnadsnämndens beslut §156/91 ändrade förslaget till detaljplan har varit utsänt under tiden 1991-04-25 -- 1991-05-15 för att ge berörda fastighetsägare, boende, myndigheter, föreningar m fl tillfälle till yttrande och att lämna synpunkter på ändringarna i förslaget.

Vid remisstidens utgång har fem yttranden kommit in.
De sammanfattas och kommenteras följande.



1991-04-11
rev 1991-04-19
tillägg 1991-05-16

dnr 902.183

1 Björn Stahre

Fortfarande saknas i planförslaget en beskrivning av hur trafiken skall lösas i framtiden. Var skall parkeringsplatser upplåtas i områdets södra del? Någonstans där har man aviserat en parkering i framtiden. Var skall den ligga? Normalt planförfarande och tid att studera frågan behövs.

Kommentar: Planförslaget omfattar nu enbart mark för huvudändamålet bostäder. På tomtmarken får liksom tidigare anläggas parkeringsplatser för de boendes egna behov. Nya anläggningar prövas genom lov. I den södra delen, som vetter mot berörda grannar, finns utrymme för högst ett fåtal bilplatser inom tomtmarken jämte en infarts- och angöringsväg. Större delen av ången söder om planområdet ligger således kvar som parkmark. Höjdens samfällighetsförenings behov av parkeringsplatser är - med den begränsning detaljplanen nu givits - en fråga som helt ligger utanför detaljplaneområdet och därför inte löses i detta sammanhang.

Yttrandet medför ingen ändring av planförslaget.

2 Bo och Marianne Robertsson

Hänvisar till planens syfte och huvuddrag "att göra det möjligt att bygga bostadshus med enskilt ägande och på mark som tidigare varit undantagen från bebyggelse" och att "i hela området Höjden finns relativt omfattande grönytor".

Kan självfallet inte medverka till att godkänna en förtätning av bebyggelsen i direkt anslutning till Robertssons fastighet när önskemålet om en ny byggrätt där avstyrks av byggnadsnämnden och privatpersoner skall svara för landskapsbild och friytor.

Kommentar: Från landskapsbildssynpunkt har det bedömts lämpligt att bebygga de lägre belägna delarna av Höjden (inom planområdet). De högre belägna och väl synliga delarna av Höjden (på Robertssons fastighet m fl fastigheter) har bedömts vara olämpliga att bebygga i större omfattning än vad som i tidigare och ännu gällande stadsplan fastslagits.

Synpunkterna om grönområde-friytor som tillhandahålls av privatpersoner är felaktiga. Den åberopade ytan är helt privat. Med de i planbeskrivningen nämnda grönytorerna avses allmänplatsmark.

Ingen ändring av planförslaget föreslås.



1991-04-11
rev 1991-04-19
tillägg 1991-05-16

dnr 902.183

3 Ulla Roth

Kommunen bör redan nu precisera var man kommer att förlägga p-platsen på sydsidan då man så småningom måste utöka p-platsen i planområdets norra del.

Motsätter sig att ängen sydost om byggnaden tas i anspråk. Man skulle för övrigt aldrig från början tillåtit parkering inne i bostadsområdet utan lagt p-däck väster resp öster om bostadsområdet.

Kommentar: Jämför kommentar under yttrande 1. Björn Stahre.

4 Janos Kovács

Protesterar mot felaktig information om utbyggnad av p-platser av Höjdens anläggningssamfällighet. Hänvisar till protokoll fört vid stämmomöte 1980-10-23 § 4, där kommunen erbjuds 6 bilplatser på parkeringsdäck 2.

Kommentar: Jämför kommentar under yttrande 1. Björn Stahre.

5 Aino Nilsson

Vidhåller tidigare anspråk med ett litet tillägg. Tacksam för justering av taxeringsvärdet.

Kommentar: Begäran om justering av taxeringsvärdet kan inte behandlas av kommunen utan bör ställas till taxeringsmyndigheten, lokala skattemyndigheten i Ale Vättle Fögderi, Göteborg.

Byggnadsnämnden föreslås med stöd av delegation från kommunfullmäktige § 177/87 och enligt PBL 5:29 att antaga detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORET

Ingemar Hulthe
Ingemar Hulthe



Detaljplan för fastigheten Lerum 1:69 m fl (HÖJDENHEMMET), Lerums kommun, Älvsborgs län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1 INLEDNING

En genomförandebeskrivning redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat genomförande av detaljplanen.

Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplanen för fastigheten Lerum 1:69 m fl (HÖJDENHEMMET), Lerums kommun.

2 HUVUDMÄN

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats.

Ansvar för att genomföra planen fördelas enligt följande

Ansvar	Anläggning
Lerums kommun	- gator - vatten- och avloppsnätet - elförsörjning - fjärrvärme
Fastighetsägare	- egen byggrätt

3 GENOMFÖRANDETID, TIDSPLAN

Planens genomförandetid börjar när planen vinner laga kraft och slutar 1999-12-31.

Om- och tillbyggnaden av Höjdenhemmet planeras påbörjas snarast möjligt. Byggstart är planerad till årsskiftet 1991/92. Genomförandetiden är tillräcklig för att byggrätten inom planen skall ianspråktas.



Plansamråd sker under februari 1991. För att vinna tid bör kommunfullmäktige delegera till byggnadsnämnden att anta denna detaljplan. Byggnadsnämnden kan då anta detaljplanen vid sammanträde vecka 20.

4 MARKÄGANDE, AVTAL OCH GENOMFÖRANDE

Förbo har av kommunen förvärvat fastigheten Lerum 1:69 (Höjdenhemmet). Övrig mark inom planområdet ägs av Lerums kommun med undantag av samfällad mark inom Kullgårdsvägen.

I avtalet med Förbo regleras genomförandet av om- och tillbyggnaden av Höjdenhemmet, planläggning, fastighetsbildning och ekonomisk ansvarsfördelning.

I planen har reserverats utrymme längs Kullgårdsvägen för framtida gång- och cykelväg. Intill dess marken behöver ianspråktagas för detta ändamål föreslås marken upplåtas med nyttjanderätt för Höjdenhemmet.

5 FASTIGHETSBILDNING

Delar av fastigheten Hallsås 16:1 skall överföras till Lerum 1:69 för att Höjdenhemmet skall stämma överens med detaljplanen. Markregleringen har förutsatts i avtalet med Förbo, varför ytterligare avtal ej är nödvändigt.

6 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Befintliga gator, va- och fjärrvärmeledningar är tillräckliga för Höjdenhemmets om- och tillbyggnad. Kullgårdsvägen är i planen utlagd som huvudgata med utrymme för separat gång- och cykelväg. Åtgärden på Kullgårdsvägen torde bli aktuell först när Norra Hallsås exploateras.

7 EKONOMI

Enligt avtalet med Förbo skall kommunen utöver köpeskilling för Höjdenhemmet erhålla Niohundrasextiotvå tusen (962 000) kronor i exploateringsbidrag för byggrätter, planarbete och administration samt tilläggsavgifter enligt taxa för va och el. Förbo svarar för fastighetsbildningskostnader för avtalets genomförande.



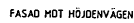
8 GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTSSVERKAN

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförande av detaljplanen efter det att den antagits.

FASTIGHETSKONTORET

Bostads- och exploateringsavdelningen


/Göran Wiman/



DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN
LERUM 1:69 M FL (HÖJDENHEMMET)
I LERUMS KOMMUN, ÄLVSBOGERS LÄN

UPPRÄTTAD 1990-11-20 AV
STADSBYGGNADSKONTORET REV. 1991-01-30

Holmenbocken 3, 443 38 Lerum. Tel. 0302-150 40

