



SBN23.188



Detaljplan för bostad på Höjdenliden, i Lerums kommun

Planbeskrivning

Sektor samhällsbyggnad
Planenheten
2023-08-11
reviderad 2023-11-17

Innehåll

1	Bakgrund	4
2	Planens syfte	4
3	Planens huvuddrag	4
4	Behovsbedömning	4
5	Plandata	5
5.1	Tillämpad lagstiftning	5
5.2	Processen	5
5.3	Planhandlingar	5
5.4	Läge, areal	6
5.5	Markägare	6
6	Tidigare ställningstaganden	6
6.1	Kommunala ställningstaganden	6
7	Planeringsförutsättningar	7
7.1	Bebyggelse	7
7.1.1	Förutsättningar	7
7.1.2	Planförslagets innebörd	8
7.2	Landskap, natur, grönska, vatten, rekreation, friluftsliv	9
7.2.1	Förutsättningar	9
7.2.2	Planförslagets innebörd	9
7.3	Kultur	9
7.3.1	Förutsättningar	9
7.3.2	Planförslagets innebörd	9
7.4	Geotekniska förhållanden	10
7.4.1	Förutsättningar	10
7.4.2	Planförslagets innebörd	10
7.5	Transportinfrastruktur/trafik	10
7.5.1	Förutsättningar	10
7.5.2	Planförslagets innebörd	11
7.6	Teknisk infrastruktur	11
7.6.1	Förutsättningar	11
7.6.2	Planförslagets innebörd	11
7.7	Social infrastruktur	11
7.7.1	Förutsättningar	11
7.7.2	Planförslagets innebörd	12
7.8	Buller	12
7.8.1	Förutsättningar	12
7.8.2	Planförslagets innebörd	12
7.9	Risker, störningar	13
7.9.1	Förutsättningar	13
7.9.2	Planförslagets innebörd	14
8	Planförslagets konsekvenser	15

8.1	Ekologiska konsekvenser	15
8.2	Sociala konsekvenser	15
8.3	Ekonomiska konsekvenser	15
8.4	Sammanvägda konsekvenser	15
9	Genomförandet av detaljplanen	16
9.1	Genomförandebeskrivningens syfte och mål	16
9.2	Organisatoriska frågor	16
9.2.1	Preliminär tidplan	16
9.2.2	Genomförandetid	16
9.2.3	Huvudmannaskap	16
9.2.4	Ansvarsfördelning	17
9.3	Tekniska frågor	17
9.3.1	Vatten och avlopp	17
9.3.2	Buller	17
9.3.3	Trafik	17
9.3.4	Parkering	17
9.3.5	El, tele och fiber	17
9.3.6	Natur	17
9.4	Fastighetsrättsliga frågor	18
9.4.1	Markägare	18
9.4.2	Fastighetsbildning och Fastighetsrättsliga konsekvenser	18
9.4.3	Gemensamhetsanläggningar	18
9.4.4	Ledningsrätt	18
9.4.5	Servitut och nyttjanderätter	18
9.5	Ekonomiska frågor	18
9.5.1	Detaljplaneekonomi	18
9.5.2	Driftkostnader - Underhållet av allmänna platser	19
10	Planavgift	19
11	Planbestämmelser	19
12	Medverkande	21
13	Bilaga - Behovsbedömning	22

Planbeskrivning

Planbeskrivningen förklarar hur detaljplanen för bostad på Höjdenliden ska tolkas och hur planen ska genomföras.

1 Bakgrund

Ansökan om planbesked inkom 2017. Sökande önskar möjliggöra byggnation av ett en- eller tvåbostads hus på fastigheten Lerum 1:66. Gällande detaljplan anger samlingslokal inom fastigheten. På fastigheten står en källarvind från förra sekelskiftet som omfattas av kommunens kulturmiljöprogram, byggnaden bedöms dock vara i så dåligt skick att den inte bör omfattas av skyddsbestämmelse i denna detaljplan. Även i nu gällande plan saknar källarvinden någon form av skydd.

Kommunstyrelsen gav positivt planbesked 2017-09-21 (KS17.455)

2 Planens syfte

Detaljplanen syftar till att ändra användning på kvartersmark i gällande plan från samlingslokal till bostad samt att utöka byggrätten. Vidare syftar detaljplanen till att bekräfta tillfartsvägarna till angränsande fastigheter samt att bekräfta användningen för befintlig pumpstation och elcentral.

3 Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör byggnation för ett en- eller tvåbostads hus i anslutning till befintlig villabebyggelse. På fastigheten ingår tillfartsvägarna till kringliggande bebyggelse, dessa vägar bekräftas genom denna detaljplan. Vidare ingår även befintlig pumpstation och elcentral.

4 Behovsbedömning

Detaljplanen möjliggör ändring av användning från samlingslokal till bostad i ett redan utbyggt villaområde. Konsekvenserna av detaljplanen bedöms i stort vara försumbara. Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte vara nödvändig.

För att läsa hela behovsbedömningen finns den som bilaga i slutet av dokumentet.

5 Plandata

5.1 Tillämpad lagstiftning

Planen tas fram i enlighet med plan- och bygglagen (PBL) 2010:900 med standardförfarande. De tillämpade allmänna råd för planbestämmelser som nyttjas är BFS 2020:5.

5.2 Processen

Detaljplaneprocessen inleddes med begränsat förfarande, men då sakägarkretsen inte godkände förslaget vid samråd övergick den till standardförfarande.

Vid ett standardförfarande består processen av sex delar; samråd, underrättelse, granskning, granskningsutlåtande, antagande och laga kraft. Under samrådet samlas information, önskemål och synpunkter på planförslaget in från bland annat Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten, kommunala förvaltningar, kända sakägare och boende som berörs. Därefter omarbetas handlingarna utifrån inkomna yttranden och eventuella ändrade förutsättningar. Inför granskningsskedet ska en underrättelse om att detaljplanen går in i granskningsskedet bland annat anslås på kommunens anslagstavla. Under granskningstiden ges ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på det justerade förslaget. Därefter sammanställs samtliga inkomna synpunkter från både samråd- och granskningsskedet i ett så kallat granskningsutlåtande, mindre justeringar av förslaget kan också ske. Därefter kan planförslaget gå upp för antagande. Antas detaljplanen ska detta annonseras ut och detaljplanen kan få laga kraft tidigast tre veckor efter antagandet förutsatt att detaljplanen inte överklagas eller att Länsstyrelsen beslutat att pröva planen utifrån sina ingripandegrunder.



5.3 Planhandlingar

Detaljplanen består av:

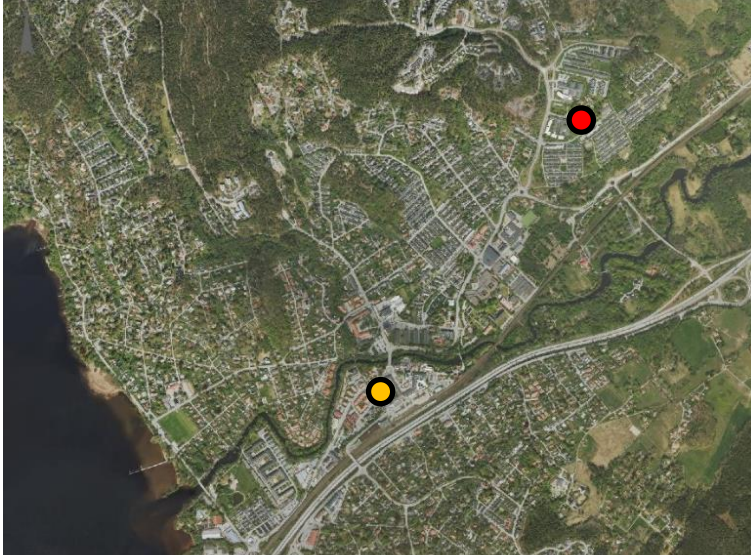
- Plankarta med bestämmelser där det framgår hur planområdet delas upp för skilda ändamål och vilka bestämmelser som gäller för olika områden.
- Planbeskrivning (detta dokument) som förklarar hur planen ska tolkas och genomföras.
- Illustrationsplan som visar ett exempel på hur planen kan komma att förverkligas.
- Grundkarta.
- Fastighetsförteckning.

De utredningarna som genomförts är listade nedan:

- Dp Höjdenliden, Lerum 1:66 MUR Geoteknik, Norconsult 2023-04-28
- Dp Höjdenliden, Lerum 1:66 PM Geoteknik, Norconsult 2023-04-28

5.4 Läge, areal

Planområdet är ca 1800 m² stort och är beläget ca 1,5 kilometer nordöst om centrala Lerum.



Planområdets lokalisering representeras av röd prick och Lerums centrum med orange prick.

5.5 Markägare

Fastigheten inom detaljplanen är i sin helhet privatägd.

6 Tidigare ställningstaganden

6.1 Kommunala ställningstaganden

Detaljplanen är i gällande översiktsplan (antagen 8 september 2022) utpekad som tätortsutveckling och bidrar därmed till översiktsplanens genomförande.

Fastigheten omfattas idag av detaljplanen för Hallegården 1:30 (nuvarande 1:155), 1:153 m.fl. (aktnummer 15-STY-3760).

I denna detaljplan är fastigheten planlagd som *samlingslokaler* och saknar bygg rätt utöver befintlig källarvind. Användningen och avsaknaden av tillräcklig bygg rätt är anledningen till att ny detaljplan behöver upprättas.

7 Planeringsförutsättningar

7.1 Bebyggelse

7.1.1 Förutsättningar

Bebyggelsen inom planområdet bestod under planskedet endast av en källarvind från förra sekelskiftet som är omnämnd i kommunens kulturmiljöprogram. Byggnaden är i dåligt skick och renovering bedöms som kostsamt. Byggnaden kommer sannolikt behöva rivas för att möjliggöra bostadsbebyggelse på platsen.



Källarvind inom planområdet.

Angränsande till planområdet består bebyggelsen av villabebyggelse, nästan uteslutande 1,5-planshus. I planområdets närhet finns äldreboendena Höjdenhemmet och Tuvängen samt radhusbebyggelse.



Bebyggelse i anslutning till planområdet.

7.1.2 Planförslagets innebörd

Befintlig källarvind kommer troligtvis behöva rivas för att möjliggöra lämplig markanvändning för enfamiljshuset. Om möjligt så anses det positivt om delar av byggnaden kan nyttjas vid ett framtida genomförande, för att belysa platsens historik.

Detaljplanen möjliggör ett en- eller tvåbostads hus och komplementbyggnad med en högsta nockhöjd över angivet nollplan på +59,5 respektive +56,0 meter, samt en största byggnadsarea för huvudbyggnad på 150 m² och en största byggnadsarea för komplementbyggnad på 50 m². Minsta takvinkel är reglerat till 14°. Målsättningen är att möjliggöra byggnation med liknande utformning som angränsande bostadshus. Med ovan nämnda bestämmelser bedöms detaljplanen skapa möjlighet för tillkommande ett en- eller tvåbostads hus som är anpassad till omgivningen.



Vy från väst som visar möjlig exploatering. Omkringliggande bebyggelse är till sin höjd och utformning endast en uppskattning.



Vy från nordöst som visar möjlig exploatering. Omkringliggande bebyggelse är till sin höjd och utformning endast en uppskattning.

7.2 Landskap, natur, grönska, vatten, rekreation, friluftsliv

7.2.1 Förutsättningar

Planområdet är idag planlagt som kvartersmark samlingslokal och har idag karaktären av en gemensam yta där boende kan vistas. På platsen finns idag ett antal träd och buskage, vilka inte anses vara skyddsvärda. Historiskt har området omgivits av åkermark, i kartorna nedan jämförs området år 1960 med 2022.



Karta till vänster visar området år 1960, kartan till höger visar området år 2022.

7.2.2 Planförslagets innebörd

Planförslaget innebär att befintlig grönska omvandlas till villaträdgård och bebyggs med ett en- eller tvåbostads hus. Befintlig grönskas omfattning är väldigt begränsad varav påverkan bedöms som marginell. I nära anslutning till planområdet finns större skogsområden som kan nyttjas för rekreativa syften. Planområdet innehåller ingen bevarandevärd natur eller skyddsvärda träd.

7.3 Kultur

7.3.1 Förutsättningar

Källarvinden inom planområdet är omnämnt i kommunens kulturmiljöprogram. Det kulturhistoriska värdet motiveras främst av byggnadens miljöskapande värde. Värdet förstärks av rännets ovanliga utformning med mansardtak, trots att byggnaden med omgivande småhus inte längre ingår i en helhetsmiljö. Utöver denna byggnad finns inget kulturvärde inom planområdet. Inte heller några fornlämningar finns omnämnda.

7.3.2 Planförslagets innebörd

Källarvinden kommer troligtvis att rivas vid ett genomförande av planförslaget. Möjligheten att nyttja delar av byggnaden i ny bebyggelse eller tomtanläggning finns. Att källarvinden behöver rivas bedöms som negativt med hänsyn till kulturmiljön, men det dåliga skicket på byggnaden gör att det inte kan ställas krav på bevarande i detaljplanen.

7.4 Geotekniska förhållanden

7.4.1 Förutsättningar

Tidigare utförd utredning visade att aktuellt planområde ligger inom gräns för fastmark (berg, friktionsjord eller genomgående torrskorpelera), det var dock oklart huruvida kullen inom aktuell fastighet utgjordes av berg eller fyllnadsmassor.

Nu utförda geotekniska undersökningar visar att planområdet till stor del består utav berg i dagen. Bitvis återfinns ett tunt jordtäckte ovan berget. I mitten av området finns en mindre kulle. Höjdnivån på toppen av kullen är ca +54,5. Nedanför kullen varierar höjdnivåerna mellan ca +51,5 till +52,5.

Utförda undersökningar och skruvprovtagning visar att kullen främst utgörs av ett tunt lager naturligt lagrad jord ovan berg.

Med avseende på de grunda jorddjupen och omgivande fastmark med berg i dagen bedöms stabilitetsförhållandena som tillfredställande både för befintliga förhållanden och för planerade förhållanden. Grundläggning av byggnader föreslås utföras med platta på packad fyllning ovan berg.

Berg i dagen utgörs av flacka berghällar och bedöms inte utgöra risk för bergras eller blocknedfall som kan påverka eller påverkas av planområdet.

Till följd av de grunda djupen till berg föreligger ingen risk för sättningar.

Vidare finns ingen indikation på att marken skulle vara förorenad.

7.4.2 Planförslagets innebörd

Med hänsyn till de geotekniska förhållandena inom planområdet föreligger inget hinder och området bedöms som lämpligt för planens genomförande. Grundläggning av byggnader rekommenderas utföras på packad fyllning av sprängsten ovan berg. Jord med organiskt innehåll och hummusjord rekommenderas schaktas bort innan återfyllning med sprängsten.

7.5 Transportinfrastruktur/trafik

7.5.1 Förutsättningar

Planområdet nås idag enkelt med bil, kollektivtrafik, cykel eller till fots. Närmsta hållplats för kollektivtrafik är Höjdenhemmet, ca 200 meter från planområdet. Härifrån går bussar till både Lerum och Floda. Närmsta gång- och cykelväg är ca 150 meter från planområdet.



Cykelvägar representeras av blå linjer.

7.5.2 Planförslagets innebörd

Planförslaget har ingen påverkan på omgivande infrastruktur utan bekräftar endast användningen för tillfartsgatorna. Tillgängligheten till området påverkas därmed inte av planförslaget. Parkeringsplats möjliggörs inom bostadsfastigheten. Gatan planläggs som kvartersmark med markreservat för gemensamhetsanläggning för gata.

7.6 Teknisk infrastruktur

7.6.1 Förutsättningar

Planområdet ingår idag i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten. Avfall ska hanteras i enlighet med gällande föreskrifter i Lerums kommun och hämtas fastighetsnära. Vidare finns fiber framdraget i området. Inom planområdet finns ett pumphus med en hydrofor och djupborrad brunn. I anslutning till pumphuset finns även en elcentral till den gamla stamfastigheten.

7.6.2 Planförslagets innebörd

Dagvatten ska hanteras och renas på kvartersmark för att sedan ledas till kommunal anslutningspunkt. Anslutningspunkt för vatten och spillvatten finns i anslutning till fastigheten. Användningen för pumphuset och elcentralen bekräftas med användningen teknisk anläggning.

7.7 Social infrastruktur

7.7.1 Förutsättningar

Närmsta förskola ligger i direkt anslutning till planområdet, vidare finns det ett flertal förskolor i planområdets närhet. Närmsta grundskola (f-5) är Knappekullaskolan och är

beläget ca 750 meter från planområdet i sydvästlig riktning. Cirka 700 meter nordväst om planområdet ligger Hallsås förskola och ca 1 kilometer nordväst om planområdet har nyligen detaljplanen för skola i Norra Hallsås fått laga kraft. Äldreboenden finns beläget i direkt anslutning till planområdet. Tillfartsgatan som nyttjas för att nå planområdets centrala delar är idag relativt brant.

7.7.2 Planförslagets innebörd

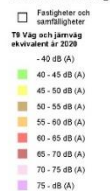
Planförslagets påverkan på förskolor, skolor och omsorg är försumbar då det endast möjliggörs för ett en- eller tvåbostads hus i ett redan utbyggt område. Tillfartsgatan nyttjas idag av boende i området och kommer kvarstå i befintligt skick. Byggrätten är lokaliserad på en höjd inom området. För att säkerställa tillgängligheten till framtida bostad kan visst markarbete vara nödvändigt.

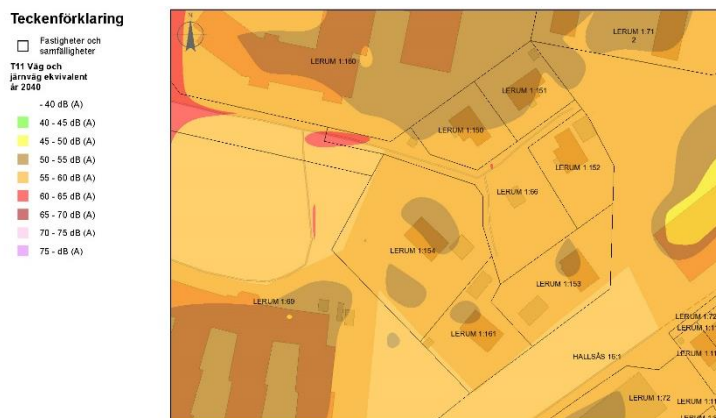
7.8 Buller

7.8.1 Förutsättningar

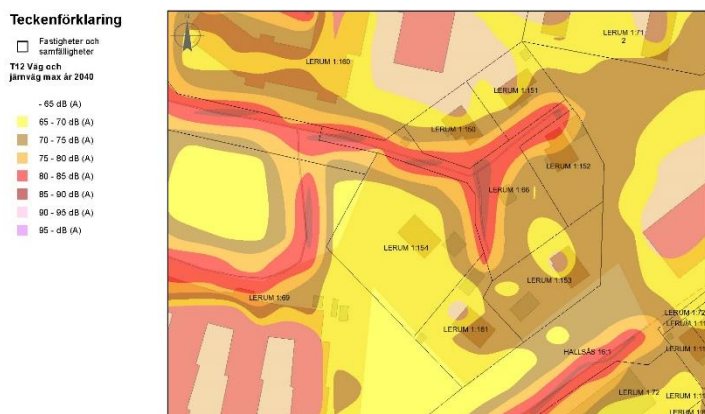
Trafikbullersituationen inom planområdet gör att det blir viktigt att placera byggnader så att de avskärmar och skapar en tyst uteplats. Enligt Lerum kommuns bullerkartering omfattas idag byggrätten av en ekvivalent bullernivå på ca 55-60 dBA och en maximal bullernivå på mellan 70-80 dBA.

Teckenförklaring





Ekvivalent bullernivå från väg och järnväg 2040.



Maximal bullernivå från väg och järnväg 2040.

7.9 Risker, störningar

7.9.1 Förutsättningar

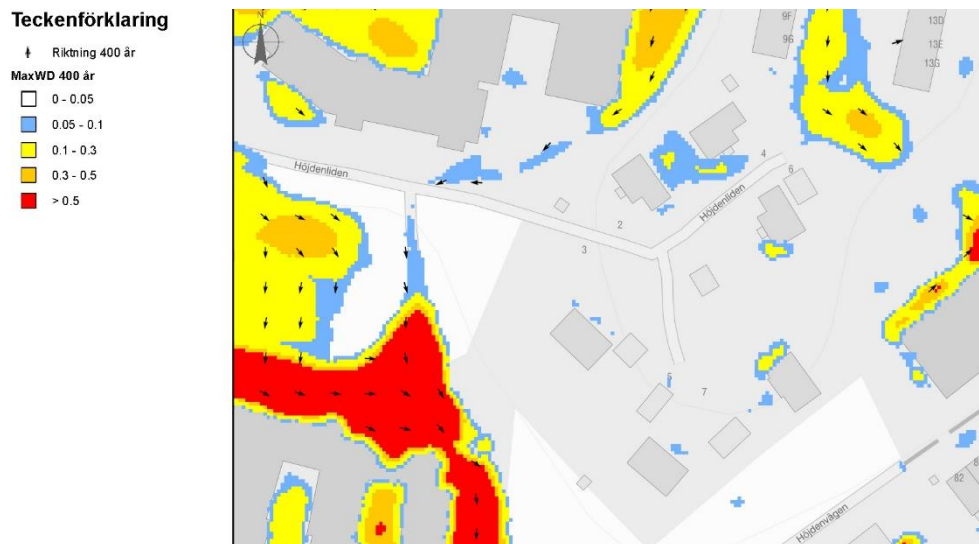


Planområdet klassas i huvudsak som normalriskområde för markradon.

Planområdet påverkas inte av några farliga godstransporter eller störande verksamheter. Planområdet klassas till största del som normalriskområde för markradon.

Det finns inga indikationer på att luftkvaliteten skulle utgöra något hinder för bostadsexploatering i området.

Möjlighet för fördröjning av dagvatten finns inom fastigheten. Vid ett skyfall finns idag översvämningsrisk nedströms i anslutning till Höjdenhemmet. Höjdenhemmet är en samhällsviktig verksamhet och ska därför klara ett 400-årsregn. Bilden nedan visar översvämningssituationen vid ett 400-årsregn.



Översvämning vid ett 400-årsregn.

7.9.2 Planförslagets innebörd

Planförslaget tillför inte några risker eller störningar till området. Dagvatten ska fördröjas på kvartersmark. Planförslaget möjliggör ett tillkommande bostadshus med komplementbyggnad och dess tillkommande hårdgjorda ytor inklusive parkering bedöms inte påverka skyfallssituationen nämnvärt. Skyfallsutredning bedöms därför inte vara nödvändig.

8 Planförslagets konsekvenser

8.1 Ekologiska konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen kommer troligtvis innebära påverkan på både marknivåer och växtligheten då fastigheten i dag är kuperad och trädbevuxen. Denna påverkan är dock redan möjliggjord i gällande detaljplan. Då fastigheten redan är planlagd som kvartersmark är påverkan på fastigheten redan möjlig och att den inte bedöms innehålla något skyddsvärt ur en ekologisk synpunkt, så bedöms konsekvenserna som godtagbara.

8.2 Sociala konsekvenser

Planförslaget innebär endast ett en- eller tvåbostads hus i ett redan utbyggt villaområde. De sociala konsekvenserna bedöms vara försumbara.

8.3 Ekonomiska konsekvenser

Då planförslaget endast möjliggör en villa bedöms inga nämnvärda ekonomiska konsekvenser för Lerums kommun finnas. Tillskapandet av större och mer användbar byggrätt kommer ha en positiv påverkan på fastighetsvärdet.

8.4 Sammanvägda konsekvenser

Den delen av fastigheten som genom denna detaljplan får byggrätt ligger idag på en kulle, omgiven av befintliga villor. På kullen finns idag växtlighet i form av träd och buskage. I och med detta planförslag tas en större del av marken i anspråk än i gällande plan. Närheten till andra större grönområden och lekplatser gör dock att påverkan inte bedöms som särskilt omfattande. En exploatering enligt planförslaget innebär att befintlig infrastruktur kan nyttjas, vilket anses vara positivt. Sammanfattningsvis bedöms tillkomsten av ett en- eller tvåbostads hus i området inte innebära några omfattande konsekvenser varken ekologiskt, socialt eller ekonomiskt.

9 Genomförandet av detaljplanen

9.1 Genomförandebeskrivningens syfte och mål

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Syftet med detaljplanen är i huvudsak att möjliggöra byggnation av ett en- eller tvåbostads hus i anslutning till befintlig villabebyggelse.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår i stället av plankartan och planbestämmelserna.

9.2 Organisatoriska frågor

Vägnät är befintligt och ansvaras av befintlig gemensamhetsanläggning. Förvaltning ska även vidare ske enskilt inom kvartersmark. Detaljplanen ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten.

9.2.1 Preliminär tidplan

Samråd	2:a kvartalet 2023
Granskning	3:e kvartalet 2023
Antagande	4:e kvartalet 2023
Laga kraft	1:a kvartalet 2024

Tidpunkten för laga kraft förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan beslut om bygglov fattas.

9.2.2 Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Enligt plan- och bygglagen ska detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år.

Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång men kan då lättare ändras om ett sådant behov uppkommer.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Detaljplanen fortsätter dock gälla efter genomförandetidens slut, men då har kommunen rätt att ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

9.2.3 Huvudmannaskap

Det finns ingen allmän plats inom detaljplanen.

9.2.4 Ansvarsfördelning

I planområde finns en yta på kvartersmark för teknisk försörjning, denna ansvarar fastighetsägare för. Ytan består av ett befintligt pumphus med en hydrofor och djupborrad brunn samt en elcentral. Det är dock enbart elcentralen som är aktiv.

För vägen inom kvartersmark anges bestämmelse g₁ vilket innebär att marken är reserverad för gemensamhetsanläggning. Befintlig gemensamhetsanläggning, Lerum ga:7 förvaltar väganläggning inom angivet område.

9.3 Tekniska frågor

9.3.1 Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom Lerums kommuns verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA). Anläggningsavgifter för VA ska erläggas enligt vid varje tillfälle gällande taxa. De befintliga VA-ledningarna ingår och förvaltas av befintlig gemensamhetsanläggning, Lerum ga:8.

I det fall delägarna i Lerum ga:8 önskar ansluta sig till Lerums kommunala VA-nät, ska ga:8 upphävas. De befintliga, enskilda VA-ledningarna övertas då av Lerums kommuns VA-enhet och skyddas med ledningsrätt. Innan övertagande av ledningar ska ledningarna besiktigas och godkännas av VA-huvudmannen i Lerums kommun.

9.3.2 Buller

Planområdet är utsatt för buller enligt Lerums kommuns bullerkartläggning, år 2020, se avsnitt 7.8 om buller. Bullerutbredningen har emellertid bedömts vara så pass låg att bullerutredning inte varit nödvändig. Vid ett genomförande av detaljplanen ska gällande förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader uppfyllas. Detta gäller både fasadnivåer och tyst uteplats.

9.3.3 Trafik

Detaljplanen innebär inga nya trafikanordningar utan reglerar endast befintlig anläggning. Någon trafikutredning har därför inte gjorts.

9.3.4 Parkering

Fastighetsägaren ska lösa parkering inom egen fastighet i enlighet med Lerums kommuns Parkeringspolicy KS16.952.

9.3.5 El, tele och fiber

El, tele och fiberanslutning finns att tillgå i nära anslutning till planområdet. Anslutning görs på egen bekostnad genom ansökan hos önskad leverantör.

9.3.6 Natur

Planområdet har inte några identifierade naturvärden. Området är torrt, varför artskyddade djur som grodor och salamandrar inte tros trivas i området. Då det under planarbetet inte finns några äldre träd i området, anses befintliga träd för unga för att

vara lämpliga som boplatser för skyddsvärda fåglar. Vid påträffande av naturvärden ska hänsyn tas i enlighet med Lerums kommuns naturvårdsprogram.

9.4 Fastighetsrättsliga frågor

Uppgifter om fastighetsregleringar provas juridiskt först i lantmäteriförrättningen. Uppgifterna i genomförandebeskrivningen är endast vägledande och inte slutgiltiga.

9.4.1 Markägare

Planområdet omfattas av den privata fastigheten Lerum 1:66. Fullständiga ägoförhållanden inom och i anslutning till planområdet redovisas av den till detaljplanen tillhörande fastighetsförteckningen.

9.4.2 Fastighetsbildning och Fastighetsrättsliga konsekvenser

Planområdet berörs endast av en befintlig fastighet. Några fastighetsrättsliga åtgärder behöver därför inte ske.

9.4.3 Gemensamhetsanläggningar

Lerum 1:66 belastas av två gemensamhetsanläggningar, Lerum GA:7 samt Lerum GA:8. GA:7 är bildad för nyttjande av väg, vilken inte får ändrad markanvändning i detaljplanen. Planförslaget möjliggör ett en- eller tvåbostads hus vilket innebär att belastningen på gemensamhetsanläggningens väg kommer att öka. Då Lerum 1:66 inte har någon andel i gemensamhetsanläggningen kan den behöva omprövas om ingen fastighetsbildning sker.

GA:8 är bildad för kall-, dag- och spillvattenledningar och kan fortsatt nyttjas utan förhinder.

9.4.4 Ledningsrätt

Det finns ingen ledningsrätt på fastigheten.

9.4.5 Servitut och nyttjanderätter

Fastigheten Lerum 1:66 belastas av ett avtalsservitut för elmätare, 1441IM-07/40240.1. Servitutet är till förmån för en fastighet i direkt anslutning i väster och är lokaliserat inom kvartersmark för gata i plankartan. Då servitutsområdet genom detaljplanen inte får någon ändrad markanvändning anses servitutet inte förhindras av detaljplanen. Servitutet finns inskrivet hos Lantmäteriet.

9.5 Ekonomiska frågor

9.5.1 Detaljplanekonomi

De kostnader som uppkommer i samband med detaljplanearbetet ska betalas av fastighetsägare till Lerum 1:66.

9.5.2 Driftkostnader - Underhållet av allmänna platser

Detaljplanen omfattas inte av planbestämmelsen allmän plats.

10 Planavgift

Kostnaderna för detaljplanen har enligt planavtal betalats av exploatören i sin helhet. Ingen planavgift kommer att tas ut enligt taxa för miljö- och byggnadsnämndens verksamhet vid all ny-, om- och tillbyggnation inom planområdet.

11 Planbestämmelser

Nedan återges planbestämmelser i plankartan och kort motiv till dessa. Mer information finns under respektive avsnitt ovan i planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen.

Planbestämmelse	Förklaring	Motiv
B	Bostäder	Syftet med bestämmelsen är att tillskapa bygg rätt för ett bostadshus inom fastigheten som tidigare var planlagd för samlingslokal.
E	Tekniska anläggningar	Syftet med bestämmelsen är att säkra användningen för befintligt pumphus och elcentral.
$h_1 + 59,5$	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter över angivet nollplan.	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en fristående villa i ett plan som i höjd är anpassad till omgivningen. Genom att reglera nockhöjden i relation till nollplanet är det möjligt att bygga ett tvåplanshus förutsatt att kullen schaktas av.
$h_2 + 56,0$	Högsta nockhöjd på garage/carport är angivet värde i meter över angivet nollplan.	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ett garage/carport som till sin höjd är anpassat till omgivande bebyggelse.
u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa åtkomst till befintliga ledningar vid behov.
$o_1 14,0$	Minsta takvinkel är angivet värde i grader.	Syftet med bestämmelsen är att anpassa takutformningen till omgivningen.
e_1	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 kvadratmeter.	Syftet med bestämmelsen är att tillskapa en bygg rätt för en fristående villa med tillhörande komplementbyggnader som till sin storlek är anpassade till området.
e_2	Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvadratmeter.	Syftet med bestämmelsen är att tillskapa en bygg rätt för en fristående villa med tillhörande komplementbyggnader som till sin storlek är anpassade till området.

Planbestämmelse	Förklaring	Motiv
b ₁	Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark.	Syftet med bestämmelsen är att en utbyggnad av detaljplanen inte negativt ska påverka fastigheter eller recipient nedströms.
p ₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns eller egenskapsgräns.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte placeras för nära angränsande fastigheter.
p ₂	Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns eller egenskapsgräns.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte placeras för nära angränsande fastigheter.
p ₃	Garage/carport ska placeras med portgavel minst 6 meter från gata.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att det är möjligt att anlägga parkering framför garage/carport inom fastigheten.
m ₁	Området är bullerutsatt. Byggnader och uteplatser ska placeras och utformas så att gällande riktlinjer för trafikbuller klaras.	Planområdet är bullerutsatt. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnader placeras och utformas så att gällande riktvärden för trafikbuller klaras.
g ₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning för gata samt för kall-, dag- och spillvattenledningar.	Syftet med bestämmelsen är att säkra tillgången till området utan att påverka befintlig gata. Vidare syftar bestämmelsen till att säkra befintlig gemensamhetsanläggning för kall-, dag- och spillvattenledningar.
d ₁ 850,0	Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m ² .	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att lämplig fastighetsstorlek med hänsyn till omgivningen.
	Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.om. laga kraft datum.	Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och ska bestämmas till mellan fem och femton år. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Genomförandetiden är satt till fem år med hänsyn till den begränsade exploateringen som detaljplanen medger.

12 Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av AL Studio genom Karl Sandman och Inger Bergström.

Sektor samhällsbyggnad

Erik Thorvaldsson
planarkitekt

Anna Samuelsson
enhetschef planenheten

Amanda Hadenius
mark- och
exploateringsingenjör

Konsulter AL Studio

Inger Bergström
planarkitekt

Karl Sandman
planarkitekt



13 Bilaga - Behovsbedömning

1 Allmänt

När man upprättar en detaljplan/ett program görs en behovsbedömning av planen/programmet, för att kunna avgöra om genomförandet av förslaget innebär betydande miljöpåverkan. Syftet med behovsbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen/programmet så att en hållbar utveckling främjas.

2 Kort beskrivning av förslaget

Beskrivning av platsen

Planområdet är beläget intill vård- och omsorgsboendet Höjdenhemmet och omfattar fastigheten Lerum 1:66. Den berörda fastigheten ligger till stor del på en höjd med brantare släntar ner till omgivande bebyggelse och gator. Planområdets direkta närhet består av större villabebyggelse.

Markanvändning

På fastigheten står idag en källarvind från sekelskiftet som omfattas av kommunens kulturmiljöprogram. Byggnaden är dock i så dåligt skick att det inte bedöms som rimligt att införa skyddsbestämmelser i plankartan och byggnaden kan rivas vid behov. I gällande detaljplan är källarvinden på fastigheten planlagd som samlingslokal och omgivande mark som bostadsändamål utan byggrätt.

Aktuellt planförslag syftar till att tillskapa byggrätt för villabebyggelse på fastigheten.

3 Behovsbedömning - checklista

I nedanstående tabell redovisas en rad faktorer som påverkar kriterierna samt kommentarer.

Säkerhet	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Risk för skred, ras eller erosion?	Nej	Genomförd geoteknisk utredning visar inte på något hinder för föreslagen exploatering.
Risk för översvämningar?	Nej	Området ligger på en höjd och omfattas inte av någon risk för översvämning.
Risk för utsläpp av farliga ämnen vid olycka?	Nej	Detaljplanen tillskapar inte några risker för utsläpp av farliga ämnen.
Påverkas trafiksäkerheten?	Nej	Detaljplanen möjliggör endast ett en- eller tvåbostads hus samt bekräftar befintlig gatustruktur.
Påverkas risker vid beredskap/krig?	Nej	
Luft	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Utsläpp från trafik?	Nej	Tillkommande trafik bedöms vara försumbar.
Andra utsläpp, t ex från industriella processer?	Nej	Planområdet ligger inte i anslutning till några omfattande utsläppskällor och bidrar inte med några nya.
Överskrids nationella rikt- och gränsvärden och miljökvalitetsnorm?	Nej	
Vatten	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Påverkas sjö, vattendrag eller våtmark genom utsläpp, mekaniska ingrepp, ändrade flöden eller sedimentation?	Nej	Detaljplanen möjliggör endast ett en- eller tvåbostads hus samt bekräftar befintlig gatustruktur.

Vatten	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Påverkas vattenskyddsområde eller annan vattentäkt?	Nej	Detaljplanen möjliggör endast ett en- eller tvåbostads hus samt bekräftar befintlig gatustruktur.
Förändrade infiltrationsförhållanden? Förändras grundvattennivån?	Ja	Den nya detaljplanen tillskapar utökad bygggrätt och kan även föra med sig hårdgjord yta utöver bostadsbyggnaden i sig.
Påverkas flöden eller sedimentation i ytvattnet?	Nej	Detaljplanen möjliggör endast ett en- eller tvåbostads hus samt bekräftar befintlig gatustruktur.
Påverkas miljökvalitetsnorm? Påverkas status enligt vattenöversikten?	Nej	Detaljplanen möjliggör endast ett en- eller tvåbostads hus samt bekräftar befintlig gatustruktur.
Innebär planen markavvattning eller vattenverksamhet?	Nej	Detaljplanen ligger på en kulle och ligger inte i anslutning till vatten eller våtmark.
Hälsa	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Risk för fukt från marken?	Nej	
Risk för joniserande strålning (radon)?	Nej	
Risk för exponering från elektriska fält eller magnetfält?	Nej	
Finns farliga ämnen i marken?	Nej	Inga indikationer på markföroreningar finns.
Överskrids rikt- och gränsvärden för ljudnivåer? Förändras ljudnivåerna?	Osäkert	Planområdet är något stört av buller från trafik. Dock anses det vara möjligt att utforma bebyggelse så att riktvärden uppfylls.
Bländande ljussken? Skuggor?	Nej	Området ligger avsides uppe på en höjd och bedöms inte påverkas av bländande ljussken eller skuggor.
Risk för störande vibrationer?	Nej	

Hälsa	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Underskrids rekommenderade skydds- avstånd?	Nej	
Stark lukt?	Nej	Ingen verksamhet som genererar stark lukt finns i planområdets närhet.
Social miljö	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Påverkas antalet personer som vistas i området dagtid?	Ja	Marginellt då det endast handlar om ett tillkommande en- eller tvåbostads hus i ett befintligt villaområde.
Påverkas antalet personer som vistas i området kvälls- och nattetid?	Ja	Marginellt då det endast handlar om ett tillkommande en- eller tvåbostads hus i ett befintligt villaområde.
Förändras ålders- eller socioekonomisk sammansättning?	Nej	Planförslaget tillskapar bygg rätt för ytterligare ett en- eller tvåbostads hus i ett befintligt villaområde.
Sänks områdets status?	Nej	ett en- eller tvåbostads hus
Innehåller planen ensartade upplåtelseformer, typer av bostäder, storlekar och prisklasser?	Ja	Det är ett befintligt villaområde som kompletteras med ytterligare ett en- eller tvåbostads hus.
Är området enhetligt när det gäller bostäder, arbetsplatser, service, kultur och andra fritidsaktiviteter?	Nej	I planområdets direkta anslutning består bebyggelsen av villor. I planområdets närhet finns villor, radhus och äldreboenden. Avståndet till centrala Lerum med en variation av service och kulturutbud är inte stort.
Finns endast byggnader av ett slag med avseende på höjd, ålder, kvalitet, tidsepok, prisklass och upplåtelseform?	Nej	I närheten finns radhus och äldreboende.
Går gång-/cykelstråken långt från bostadshus och/eller nära snabbt körande biltrafik?	Nej	Det är ca 150 meter till närmsta gång-/cykelstråk.

Social miljö	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Är kollektivtrafikens hållplatser otillgängliga och otryggt placerade?	Nej	Det är ca 200 meter till närmsta hållplats. Den är belägen utmed Skogshöjden och bedöms ej vara otryggt placerad.
Ökas barriäreffekter, går det att röra sig genom området på bara ett sätt?	Ja	Området är idag tillgängligt för allmänheten och ett genomförande av detaljplanen innebär att detta inte längre är möjligt.
Försvåras för fotgängare och cyklister?	Nej	
Naturmiljö	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Påverkas lagenligt skyddad natur, Natura 2000, riksintressen, reservat, strandskydd, biotopskydd (även generella) eller föreslagen skyddad natur?	Nej	Planområdet omfattas inte av och påverkar inte heller någon lagenligt skyddad natur.
Påverkas i lag skyddade eller särskilt hotade arter (utpekade i EU:s direktiv, fridlysta, rödlistekategori CR, EN, VU)?	Nej	
Påverkas övrig skyddsvärd natur (naturvårdsprogram, ekologiskt särskilt känsligt område, ansvarsarter, skyddsvärda träd)?	Nej	
Påverkas känsliga ekologiska, hydrologiska eller geologiska processer, eller speciella livsmiljöer av värde för biologisk mångfald?	Nej	
Påverkas värdefulla element som t ex träd, dammar?	Nej	
Påverkas gröna kilar/grönstruktur?	Nej	
Kulturmiljö	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Påverkas område/objekt av riksintresse för kulturvärden?	Nej	Befintlig källarvind omfattas enbart av det kommunala kulturmiljöprogrammet.

Kulturmiljö	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Påverkas byggnadsminne?	Nej	Befintlig källarvind omfattas enbart av det kommunala kulturmiljöprogrammet.
Påverkan på område/objekt i kulturmiljöprogram eller bebyggelseinventeringen? Påverkas övrigt skyddsvärt kulturlandskap eller område/objekt med stora kulturvärden?	Ja	Källarvinden inom detaljplanen är omnämnd i kommunens kulturmiljöprogram. Skicket på byggnaden bedöms dock som så dåligt att den inte bör beläggas med rivningsförbud.
Påverkas fornlämningar/kulturlämningar?	Nej	Inga forn-/kulturlämningar finns registrerade på platsen.
Påverkas område/objekt av industriminneskaraktär?	Nej	
Visuell miljö	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Stora förändringar i stads- eller landskapsbild?	Nej	Detaljplanen möjliggör endast ett en- eller tvåbostads hus samt bekräftar befintlig gatustruktur.
Påverkas element, som är viktiga för stads- eller landskapsbilden?	Nej	Befintlig källarvind kan komma att behöva rivas till följd av ett genomförande av planförslaget.
Påverkas område med värdefull eller karaktäristisk landskapsbild?	Nej	
Hushållning med naturresurser	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Påverkas område som är värdefullt för annan markanvändning i eller utanför planområdet, direkt eller indirekt (jordbruksmark, skogsmark, vattenskyddsområde etc)?	Nej	
Är aktiviteterna resurs- eller energislukande? Gynnas eget bilåkande på bekostnad av gång-, cykel-, eller kollektivtrafik?	Nej	

Rekreation och friluftsliv	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Påverkas lagenligt skyddade områden (naturreservat, strandskydd), riksintresse för friluftsliv eller föreslagen skyddad natur?	Nej	
Påverkas värdefullt rekreationsområde (naturvårdsprogram, vandringsleder m m)?	Nej	
Påverkas något lokalt grönområde? Påverkas tillgänglighet till grönområden eller rekreation?	Ja	Fastigheten som omfattas av detaljplanen är planlagd som samlingslokal i gällande plan, idag till stor del obebyggd och tillgänglig för allmänheten.
Påverkas gröna kilar/grönstruktur?	Nej	
Motverkar planens genomförande miljömålen (nationella, regionala, lokala – nr 10 och 14 berör inte Lerums kommun)?	Ja/nej/ osäkert	Motivering
1 Begränsad klimatpåverkan (Klimatstrategi, Energiplan, FÖP Vindkraft)	Nej	
2 Frisk luft (Lokala miljömål saknas)	Nej	
3 Bara naturlig försurning (Vattenöversikt)	Nej	
4 Giftfri miljö (Vattenöversikten, Dagvattenstrategi, VA-planstrategi, Förorenade områden)	Nej	
5 Skyddande ozonskikt (Lokala miljömål saknas)	Nej	
6 Säker strålmiljö (Lokala miljömål saknas)	Nej	
7 Ingen övergödning (Vattenöversikt, Dagvattenstrategi, VA-planstrategi)	Nej	
8 Levande sjöar och vattendrag (Vattenöversikt, Naturvårdsprogram, Dagvattenstrategi, VA-planstrategi)	Nej	
9 Grundvatten av god kvalitet (Lokala miljömål saknas)	Nej	
11 Myllrande våtmarker (Naturvårdsprogram, Vattenöversikt?)	Nej	

Motverkar planens genomförande miljömålen (nationella, regionala, lokala – nr 10 och 14 berör inte Lerums kommun)?	Ja/nej/osäkert	Motivering
12 Levande skogar (Naturvårdsprogram)	Nej	
13 Ett rikt odlingslandskap (Naturvårdsprogram)	Nej	
15 God bebyggd miljö (Bostadsstrategi, Naturvårdsprogram, Energiplan, Dagvattenstrategi, VA-planstrategi, FÖP Buller, FÖP Vindkraft, Avfallsplan, Lokala miljömål för kulturmiljö saknas)	Nej	
16 Ett rikt växt- och djurliv (Naturvårdsprogram)	Nej	

Kumulativa effekter	Ja/nej/osäkert	Motivering
Ger planens effekter + effekter av befintliga förhållanden sammanlagt en betydande påverkan?	Nej	
Ger planen flera begränsade effekter som tillsammans är betydande?	Nej	
Ger planens effekter + andra aktuella planers effekter sammanlagt en betydande påverkan?	Nej	
Alternativ	Ja/nej/osäkert	Motivering
Kan alternativa sätt att uppnå syftet minska negativ påverkan?	Nej	
Kan alternativa lokaliseringar minska negativ påverkan?	Nej	

Alternativ	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Kan ändrad utformning minska negativ påverkan?	Nej	
Ger nollalternativ mindre negativ påverkan?	Nej	Att inte uppföra en ny byggnad på denna plats innebär en mindre negativ påverkan. Då bostadsbehovet är stort i Lerum kommer det fortfarande vara nödvändigt att bygga villor på andra platser. Planområdet är idag anslutet till befintligt vägnät och annan kommunal service, vilket gör att det krävs mycket små investeringar för att möjliggöra bostadsbyggnation på platsen.

4 Bedömning

Detaljplanen möjliggör endast ett en- eller tvåbostads hus i ett redan utbyggt villaområde. Konsekvenserna av detta bedöms i stort vara försumbara.

Slutsatser:

Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och en MKB bedöms inte vara nödvändig.

5 Fortsatt arbete med miljöbedömning

Avgränsning

Utifrån behovsbedömningen behövs inga aspekter utredas vidare.

Åtgärder

Skyddsåtgärder och kompensationsåtgärder ska utredas inom ramen för miljöbedömningen.

Inga vidare åtgärder bedöms vara nödvändiga att genomföra.

Uppföljning av betydande miljöpåverkan

Ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras och därför krävs ingen uppföljning.

6 Avstämning med länsstyrelsen

Bedömningen har stämts av med länsstyrelsen under samrådet för detaljplanen.

Länsstyrelsens synpunkter

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Sektor samhällsbyggnad

Erik Thorvaldsson
planarkitekt

Konsulter AL Studio

Inger Bergström
planarkitekt

Karl Sandman
planarkitekt