



LERUM
mer än du tror

KS 16.1093

Ändring av Detaljplan för
Fastigheten Östad 13:33 m fl
Område vid fd. Björkstigen
Lerums kommun

Planbeskrivning – Samrådshandling

Sektor samhällsbyggnad
Plan- och exploateringsenheten
2016-12-12

Innehåll

1	Sammanfattning	4
2	Ändring av byggnadsplan	4
2.1	Planhandlingar.....	4
2.2	Till planen hör.....	4
2.3	Planens syfte och huvuddrag.....	4
2.4	Plandata	5
2.4.1	Markägare	5
2.5	Detaljplanens genomförandetid och giltighet	5
3	Planeringsförutsättningar	5
3.1.1	Detaljplaner och områdesbestämmelser Fel! Bokmärket är inte definierat.	
4	Genomförandet av planen	5
4.1	Organisatoriska åtgärder	5
4.1.1	Tidsplan.....	5
4.1.2	Genomförandetid	6
5	Administrativa frågor	6
5.1	Medverkande.....	6
6	Beskrivning av äldre byggnadsplan	6

Planbeskrivning

1 Sammanfattning

Planbeskrivningen förklarar hur ändringen av planen ska tolkas och hur planändringen ska genomföras. Beskrivningen har ingen egen rättsverkan.

Syftet med planändringen är att ändra huvudmannaskapet för allmänna platser så att Lerums Kommun kan ta över gator, parker och naturmark som tidigare haft enskilt huvudmannaskap och sköts av Sjöviks vägförening.

2 Ändring av detaljplan

Ändringen av detaljplanen utgår från plan- och bygglagen 2014:900 och görs med standardförfarande. Inom kommunen får mark- och vattenområdets användning, bebyggelse och byggnadsverk regleras med detaljplan.

Kommunstyrelsen beslutade 2016-03-16(KS15.624) lämna positivt planbesked för förslag om ändring av huvudmannaskap för vägar tillhörande Sjöviks vägförening.

Detaljplanen består av den ursprungliga detaljplanen som i planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt om övergång till kommunalt huvudmannaskap samt plankarta som kompletterats med en ny bestämmelse.

Ändring av detaljplan innebär att den äldre planen fortsätter att gälla, men att ändringar görs i planens bestämmelser.

2.1 Planhandlingar

- Äldre Plankarta med bestämmelser samt ändring av bestämmelser
- Äldre Planbeskrivning med beskrivning av planändringen

2.2 Till planen hör

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Äldre illustrationsplan

2.3 Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att ändra huvudmannaskapet för allmänna platser så att Lerums Kommun kan ta över gator, parker och naturmark som tidigare haft enskilt huvudmannaskap. Planändringen innebär inga nya byggrätter och förändrar inte möjligheterna att bygga inom planområdet.

2.4 Plandata

2.4.1 Markägare

Som underlag till planen har en fastighetförteckning upprättats. Planen omfattar privat mark som i äldre plan definierats som allmän platsmark. I samband med planens genomförande kommer kommunen köpa in allmän platsmark som omfattar gatunätet inom planområdet. Kommunen kommer inte vara drivande till att köpa in allmän platsmark som idag är en del av privat tomtmark.

2.5 Detaljplanens genomförandetid och giltighet

Genomförandetiden för den äldre byggnadsplanen har gått ut. För planändringen är genomförandetiden 10 år räknat från den dagen som planändringen vinner laga kraft. Planen gäller till dess att den på nytt ändras eller upphävs.

3 Planeringsförutsättningar

För orten Sjövik gäller byggnadsplaner och detaljplaner med följande diarienummer: 15-STY-1227, 15-STY-1537, 15-STY-2612, 15-STY-3071, 1524-675, 1524-918 och 1524-1000

Genomförandetiden har gått ut för ovanstående planer.

4 Genomförandet av planen

Övergången från enskilt till kommunalt huvudmannaskap innebär att kommunen blir ansvarig att sköta vägar, natur och parker inom planområdet. Privatägd mark som är angiven som allmän platsmark i plan ska köpas in av kommunen. Enligt Plan- och Bygglagen har kommunen både rätt och skyldighet att lösa in allmän platsmark där kommunen är huvudman (6 kap. 13§ och 14 kap. 14§).

Som en följd av ändringen utav byggnadsplanerna och detaljplanerna inom Sjövik kommer Sjöviks vägförening inte längre sköta vägar inom planlagt område. I förlängningen kommer även vägar utanför planlagt område att övergå till kommunalt huvudmannaskap och vägföreningen att upplösas.

4.1 Organisatoriska åtgärder

4.1.1 Tidsplan

Planändringens preliminära tidplan är samråd första kvartalet 2017, granskning andra kvartalet 2017 och antagande samt laga kraft tredje kvartalet 2017.

4.1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden för alla gällande planer inom Sjövik har gått ut. Ändringen utav detaljplanen får en genomförandetid på 10 år från det att ändringen vunnit laga kraft.

5 Administrativa frågor

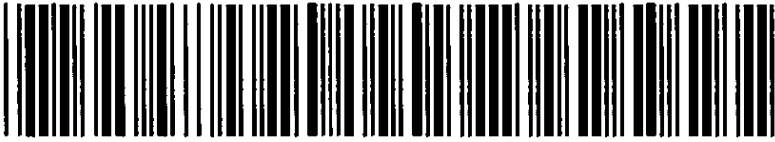
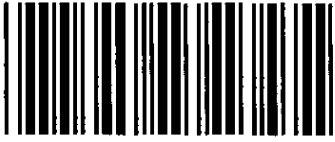
5.1 Medverkande

Planhandlingarna har tagit fram av Anders Johansson, planeringsarkitekt på AL Studio.

Sektor samhällsbyggnad

Elisabet Ejeborn
planarkitekt

Ann-Christin Wellander
tf plan- och exploateringschef



Akt nr:
1524-1000

AU\$1524-1000

Till akten hör

.....¹..... band

.....⁴⁵..... numrerade sidor

.....^{1Pl}..... kartor

Ändrade bestämmelser se akt 1441 - P53

1Pl

LERUM 1524-1000



LÄNSSTYRELSEN

Älvsborgs län

Miljö och planenheten

Monica Rudqvist

Tel. 0521/27 02 17

BESLUT
1994-12-09

2023-16579-94

Kopia till

Pärmen

MPP1/akt

VVÄ-P

FRM

FBM

FASTIGHETSREGISTER-

MYNDIGHETEN

Älvsborgs län

Ink 1994 -12- 14

Dnr.....

Kommunfullmäktige i
Lerums kommun
443 80 LERUM

Prövning enligt 12 kap 1 § PBL angående detaljplan för fastigheten Östad 13:33 m fl, område vid f.d. BJÖRKSTIGEN och upphävande av del av äldre detaljplan (byggnadsplan fasställd 1955-02-25), Lerums kommun

Kommunfullmäktige har den 10 november 1994 antagit detaljplanen.

Länsstyrelsen bedömer att förslaget är förenligt med hushållningsbestämmelserna i 2 och 3 kap naturresurslagen samt med kommunens översiktsplan för området och länsstyrelsens granskningsyttrande över denna.

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.


Monica Rudqvist



MILJÖDEPARTEMENTET

REGERINGSBESLUT 16

1995-06-01

M95/1743/9

M.

Eric Svensson
c/o Förbundsjuristen
Anders Lundmark
LRF Juridiska Byrå
Box 150
462 22 VÄNERSBORG

FASTIGHETSREGISTER- MYNDIGHETEN Älvsborgs län	
Ink	1995 -06- 26
Dnr.....

Överklagande i fråga om detaljplan för fastigheten
Östad 13:33 m.fl., område vid f.d. Björkstigen,
Lerums kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Lerums kommun beslutade den 10 november 1994 att anta detaljplan för fastigheten Östad 13:33 m.fl., område vid f.d. Björkstigen i kommunen samt att upphäva del av äldre detaljplan (byggnadsplan för Sjöviks stationssamhälle, fastställd 1955-02-25).

Länsstyrelsen i Älvsborgs län beslutade den 24 mars 1995 att avslå ett överklagande av Eric Svensson av kommunens beslut att anta detaljplanen, se bilagan.

Eric Svensson har överklagat länsstyrelsens beslut och därvid i huvudsak vidhållit vad han tidigare framfört i ärendet. Han har också anförts att detaljplanen strider mot de allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning av ny bebyggelse. Pågående markanvändning måste beaktas. Översiktsplanen saknar bindande verkan. Att den aktuella bebyggelsen utlagts i översiktsplanen ger inte stöd för att platsen ur miljöaspekt är lämpad härför.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen konstaterar att viss bebyggelse redan ligger i närheten av Eric Svenssons brukningscentrum.

Regeringen finner att den föreslagna utökningen av byggrätter får anses vara av så begränsad betydelse i förhållande till befintlig bebyggelse att den inte utgör tillräckliga skäl att upphäva beslutet att anta planen. Vad Erik Svensson anfört utgör inte heller i övrigt skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Överklagandet bör därför avslås.

På regeringens vägnar



Anna Lindh

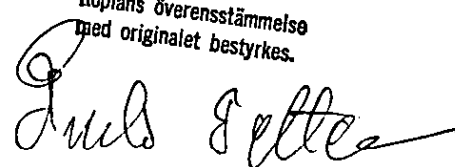


Agneta Björkenstam

Kopia till

Boverket
länsstyrelsen (handlingar återsänds)
byggnadsnämnden
fastighetsbildningsmyndigheten
fastighetsregistermyndigheten

Kopians överensstämmelse
med originalet bestyrkes.





1995-06-30

2024-17576-94

FASTIGHETSREGISTER-
MYNDIGHETEN
Älvsborgs län

Ink 1995 -07- 04

Dnr.....

Byggnadsnämnden i
Lerums kommun
443 80 LERUM

Kopia till

Akten

KF

FBM

FRM

Miljö- o plan (2)

Detaljplan för fastigheten Östad 13:33 m fl, område vid f d
Björkstigen, Lerums kommun

Sedan detta planbeslut överklagats har regeringen den 1 juni 1995 fattat beslut i det överklagningsärende som fullföljts dit. Därmed har även planbeslutet nämnda dag vunnit laga kraft.

Detta datum skall enligt 12 § plan- och byggförordningen antecknas på planhandlingarna. Samtidigt får länsstyrelsen erinra om vad som anges i 5 kap 31 § andra stycket plan- och bygglagen om expediering av planhandlingar.

Registratörn/

Eva Björk Johansson



LÄNSSTYRELSEN
Älvsborgs län
 Förvaltningsenheten

Länsassessor
 Harry Lundh
 Tel 0521/270576

Klagande

Kopia till
 Rikspolisstyrelsen
 F
 Myndn
 Miljö- och planenh
 LM
 Ärmen

BESLUT

1995-03-24 2024-17586-94

Rek/mb

MM
 ÖVERLANTMÄTARSTYRELSENS
 ÄLVSBOGERS LÄN
 Ink 1995-03-29
 Dnr.....

Gunnar Levander
 Hasselvägen 25
 440 07 SJÖVIK

Gunnar Boström
 Hasselvägen 21
 440 07 SJÖVIK

Britt Kristiansson och
 Mats Janebrink båda med adress
 Hasselvägen 23
 440 07 SJÖVIK

Wanda och Bengt Claesson
 båda med adress
 Hasselvägen 1
 440 07 SJÖVIK

Göran Schough
 Hasselvägen 3
 440 07 SJÖVIK

Erik Thomas Ahlstedt
 Hasselvägen 17
 440 07 SJÖVIK

Överklagande av kommunfullmäktiges beslut att anta förslag till
detaljplan för Östad 13:33 m fl i Södra Sjövik, Lerums kommun
 (2 bilagor)

ÖVERKLAGAT BESLUT

Kommunfullmäktiges i Lerums kommun beslut den 10 november 1994,
 § 114 (bilaga A).

LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

REDOGÖRELSE FÖR ÄRENDET

Ni har i egenskap av boende inom och i något fall i omedelbar
 närhet av planområdet i gemensam skrivelse överklagat kom-
 munfullmäktiges beslut. Ni har därvid i huvudsak anfört följande.
 Enligt planbeskrivningen avser kommunen att ytterligare för-

Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	Postgiro
Länsstyrelsen i Älvsborgs län Förvaltningsenheten 462 82 VÄNERSBORG	Residenset	0521-27 00 00	0521-27 05 71	3 51 85-8

täta byggnationen i området genom att bl a tillåta uppförande av ett antal flerbostadshus där det tidigare planerats för villabebyggelse. Området har tidigare bestått av ett naturområde med ett sluttande bergsparti som i väster övergick i åkermark och i söder i våtmark. Tidigare skogsvegetation är numera helt borta. Träd och buskar förekommer numera endast i några äldre trädgårdar. Vid exploatering av området under åren 1990 - 1993 har stora sprängningsarbeten skett för att få möjlighet att uppföra ett tiotal parhus på bergssluttningen. Sprängsten och överskottsmassor - ca 6000 kvm - har sedan fyllts i våtmarksområdet. Ett vackert naturområde har på kort tid ändrat karaktär. På den sanka delvis med överskottsmassor uppfyllda marken planerar man nu att uppföra ytterligare ett antal flerbostadshus. Denna förtätning kommer att ytterligare försämra både miljö och natur i ett vackert beläget bostadsområde. Ni protesterar med all kraft mot kommunens beslut om förtätad bebyggelse i form av flerbostadshus i området.

Planförslagets syfte är att dels ge planstöd åt de förändringar som en längre tid pågått i området och som delvis är ofullbordade, dels ge möjligheter att bygga ytterligare fristående enbostadshus samt några flerbostadshus. Del av den äldre byggnadsplanen (detaljplanen) - fastställd den 25 februari 1955 - skall dessutom upphävas, då den saknar aktualitet.

Enligt översiktsplanen för Lerums kommun (ÖP 90) skall bl a förnyelse av bostadsbebyggelse i området ske vilket förutsätter en ny detaljplan. Översiktsplanen, som inte är bindande, behandlar de långsiktiga frågorna för markanvändning och byggande och är av vägledande art.

Utredningsmaterialet ger vid handen bl a följande. Planområdet ligger i södra delen av Sjöviks samhälle vid f d Björkstigen (numera Rönnvägen) och Hasselvägen. Området omfattar ca 3 ha. Området består till största delen av ett bergsparti som sluttar mot väster och söder för att där övergå i plan åkermark. Tidigare skogsvegetation är till stor del borttagen. Träd förekommer enstaka eller i grupper i trädgårdarna. Flerbostadshuset som föreslås är liksom nu tillåten bebyggelse i högst en våning och

avser åtta lägenheter i tre huskroppar. Inom området finns friliggande enbostadshus vilka på senare tid utökats med en grupp flerbostadshus med marklägenheter.

MOTIVERING

I ett ärende av förevarande slag kan länsstyrelsen endast pröva frågor som är av betydelse för en klagande i egenskap av sakägare eller boende inom eller i närmare anslutning till planområdet. Motstående allmänna intressen, såsom att natur- och kulturområdena på platsen skulle skadas eller frågor om planområdets utsträckning eller utbyggnad m m, är omständigheter som generellt inte kan åberopas för att få till stånd ett upphävande av ett beslut av förevarande slag.

Enligt länsstyrelsen bedömning innebär planförslaget, som måste anses ha fått en ändamålsenlig utformning, en måttfull förtätning av bebyggelsen.


Såvitt länsstyrelsen kan finna bör inte planförslaget och ytt-ringarna av detta i området innebära några mer påtagliga förändringar till Er nackdel.

Utredningen i ärendet ger inte vid handen att det antagna planförslaget inte skulle kunna godtas på de skäl Ni anfört.

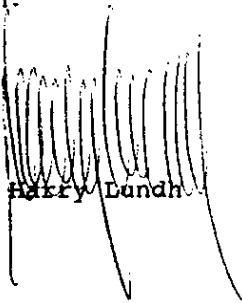
Överklagandet skall därför lämnas utan bifall.

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

I detta beslut har förutom undertecknade även deltagit företrädare för miljö- och planheten.



Bo Billemar



Harry Lundh

Bilagor

Överklagade beslutet

Hur man överklagar



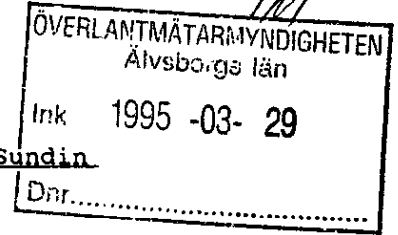
LÄNSSTYRELSEN
Älvsborgs län
Förvaltningsenheten

BESLUT

1995-03-24

2024-17622-94

Rek/mb



Länsassessor
Harry Lundh
Tel 0521/270576

Klagande

Marianne och Ken Sundin
båda med adress
Lindvägen 5
440 07 SJÖVIK

Opia till
Konten
F
Byggnads- och planenh
LM

Överklagande av kommunfullmäktiges beslut att anta förslag till
detaljplan för Östad 13:33 m fl i Södra Sjövik, Lerums kommun
(2 bilagor)

ÖVERKLAGAT BESLUT

Kommunfullmäktiges i Lerums kommun beslut den 10 november 1994,
§ 114 (bilaga A).

LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

REDOGÖRELSE FÖR ÄRENDET

Ni har i egenskap av boende såväl inom som utom planområdet
överklagat kommunfullmäktiges beslut. Ni har därvid bl a klagat
på den förtätning av bebyggelsen som kommer att ske om planen
blir gällande. Ni har bl a också riktat anmärkningar mot de
byggnationer som pågår och den skövling av natur som skett i om-
rådet.

I stadsbyggnadskontorets bemötande i anledning av vad Ni tidig-
are anfört i ärendet framgår bl a följande. Byggnadsarbeten har
bedrivits enligt gällande detaljplan och givna bygglov samt de
dispenser från den äldre byggnadsplanen som byggnadsnämnden med-
givit. Vägar och VA har anlagts på tomtmark i strid med bygg-
nadsplanen men enligt avtal med de markägare som direkt berörts
av intrång från anläggningarna. Skälet till att arbetena utförts
på ett från byggnadsplanen avvikande sätt var i första hand att
den enligt bygglovet tillgängliga utfartsvägen - Lindvägen -
visade sig inte kunna utnyttjas. Den utfartsväg som kunde ha
byggts enligt gällande detaljplan hade ett fastställt vägområde

Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	Postgiro
Länsstyrelsen i Älvsborgs län Förvaltningsenheten 462 82 VÄNERSBORG	Residenset	0521-27 00 00	0521-27 05 71	3 51 85-8

över södra delen av klagandenas tomt. En vägteknisk bedömning gjorde att en planenlig utbyggnad av vägarna skulle få trafiktekniska brister. Därför utfördes inte den planenliga utfarten. I det nu föreliggande planförslaget har markreservatet för vägen över Östad 13:40 tagits bort. Det lokala kulturhistoriska värde som klagandena redovisar tycks röra hus utanför planområdet. Endast hus med kända speciella värden redovisas i planbeskrivningen. Vattenanslutningsavgifterna tas ut enligt taxa i verksamhetsområdet och påverkas inte av produktionskostnaderna.

MOTIVERING

Planförslagets syfte är att dels ge planstöd åt de förändringar som en längre tid pågått i området och som delvis är ofullbordade, dels ge möjligheter att bygga ett antal fristående enbostadshus samt några flerbostadshus. Del av den äldre byggnadsplanen (detaljplanen) skall upphävas, då den saknar aktualitet.

Enligt översiktsplanen för Lerums kommun (ÖP 90) skall bl a förnyelse av bostadsbebyggelse i området ske vilket förutsätter en ny detaljplan. Översiktsplanen, som inte är bindande, behandlar de långsiktiga frågorna för markanvändning och byggande och är av vägledande art.

Utredningsmaterialet ger vid handen bl a följande. Planområdet ligger i södra delen av Sjöviks samhälle vid f d Björkstigen (numera Rönnvägen) och Hasselvägen. Området omfattar ca 3 ha och består till största delen av ett bergsparti som sluttar mot väster och söder för att där övergå i plan åkermark. Tidigare skogsvegetation är till stor del borttagen. Träd förekommer enstaka eller i grupper i trädgårdarna. Flerbostadshuset som föreslås är liksom nu tillåten bebyggelse i högst en våning och avser åtta lägenheter i tre huskroppar. Inom området finns friliggande enbostadshus vilka på senare tid utökats med en grupp flerbostadshus med marklägenheter.

I ett ärende av förevarande slag kan länsstyrelsen endast pröva frågor som är av betydelse för en klagande i egenskap av sakägare eller boende inom eller i närmare anslutning till planområdet. Motstående allmänna intressen, såsom att natur- eller

kulturområdena på platsen skulle skadas eller frågor om planområdets utsträckning eller utbyggnad m m, är omständigheter som generellt inte kan åberopas för att få till stånd ett upphävande av ett beslut av förevarande slag.

Enligt länsstyrelsens bedömning innebär planförslaget, som måste anses ha fått ändamålsenlig utformning, en måttfull förtätning av bebyggelsen.

Såvitt länsstyrelsen kan finna bör inte planförslaget och ytt-ringarna av detta i området innebära några mer påtagliga förändringar till Er nackdel.

Utredningen ger inte vid handen att det antagna planförslaget inte skulle kunna godtas på de skäl Ni anført.

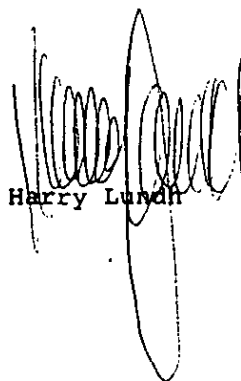
Ert överklagande skall därför lämnas utan bifall.

Anmärkningar mot pågående byggnationer i form av buller o dyl ankommer på miljö- och hälsoskyddsnämnden att efter anmälan där-om ta ställning till.

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

I detta beslut har förutom undertecknade även deltagit företräd-are för miljö- och planenheten.


Bo Billemar


Harry Lundh

Bilagor

Överklagade beslutet

Hur man överklagar



LÄNSSTYRELSEN
Älvsborgs län
Förvaltningsenheten

21

Länsassessor
 Larry Lundh
 Tel 0521/270576

BESLUT

1995-03-24 2024-17576-94

Rek/mb omb

ÖVERLANTMÄTARMYNDIGHETEN Älvsborgs län	
Ink	1995 -03- 29
Dnr.....

Oppia till
 Korten
 F
 Lyndn
 Miljö- och planenh
 LM

Klagande

Eric Svensson
 Hovgården 1040
 440 07 SJÖVIK

Ombud

Förbundsjuristen
 Anders Lundmark
 LRF Juridiska Byrån
 Box 150
 462 22 VÄNERSBORG

Överklagande av kommunfullmäktiges beslut att anta förslag till
detaljplan för Östad 13:33 m fl i Södra Sjövik, Lerums kommun.
 (2 bilagor)

ÖVERKLAGAT BESLUT

Kommunfullmäktiges i Lerums kommun beslut den 10 november 1994,
 § 114 (bilaga A).

LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

REDOGÖRELSE FÖR ÄRENDET

Ni har i egenskap av ägare till en jordbruksfastighet belägen inom och utom planområdet överklagat kommunfullmäktiges beslut och därvid i huvudsak anfört följande. Planläggning för bebyggelse måste ske med utgångspunkt i de förhållanden som råder i planområdet. Bostäder bör således lokaliseras till områden som medger god boendemiljö. Att planera nya bostadshus ett knappt 100-tal meter från Ert brukningscentrum och Er gödselbrunn strider mot de allmänna intressen som uttalas i 2 kap plan- och bygglagen (PBL). Utifrån Er synvinkel medför detaljplanen kraftigt ökade risker för anspråk sammanhängande med de oundgängliga miljöstörningar främst i form av buller och lukt som kommer från jordbruksrörelsen på Er fastighet. Några bindande regler om skyddsavstånd mellan djurhållning och närliggande bebyggelse finns förvisso inte. Myndigheter, däribland Naturvårdsverket, har i allmänna råd rekommenderat ett skyddsavstånd om minst 500

meter vid nyetablering av djuranläggningar för att värna om en god boendemiljö. Motsättningsvis torde kunna slutas att sådan i normalfallet inte uppnås vid kortare avstånd. Något skäl att inte beakta ovan nämnda rekommendationer även vid nyetablering av bostadsbebyggelse finns inte. Så länge Ni bedriver djurhållning på Er fastighet är det intilliggande området olämpligt för tätning av bostadsbebyggelse. I vart fall är området mindre lämpligt än andra i översiktsplanen utpekade bebyggelseområden. Ni åberopar därjämte vad Ni i övrigt anfört under samrådsförhandlingarna.

I stadsbyggnadskontorets bemötande av vad Ni tidigare anfört i ärendet framgår av antagandehandlingen bl a följande. Hänsyn har tagits genom att byggrätter som ligger närmare gödselanläggningen än befintlig bebyggelse har tagits bort ur planförslaget. Den störning som finns är antingen acceptabel för de redan boende och kan då accepteras av de inflyttade i området eller - vilket inte påtalats - inte acceptabel. Då inget annat hörts i planärendet, utgår stadsbyggnadskontoret från att godtagbara förhållanden råder.

MOTIVERING

Enligt översiktsplanen för Lerums kommun (ÖP 90) skall bl a förnyelse av bostadsbebyggelse i området ske vilket förutsätter ny detaljplan. Översiktsplanen, som inte är bindande, behandlar de långsiktiga frågorna för markanvändning och byggande och är av vägledande art.

Planförslagets syfte är att ge dels planstöd åt de förändringar som en längre tid pågått i området och som delvis är ofullbordade, dels ge möjligheter att bygga ytterligare tillskott av fristående enbostadshus samt några flerbostadshus. Del av den äldre byggnadsplanen (detaljplanen) upphävs, då den saknar aktualitet.

Utredningen ger vid handen att hänsyn i viss mån tagits till Era invändningar genom att två byggrätter, som låg inom Er fastighet och närmare Er brukningsenhet, tagits bort i det nu antagna planförslaget. En byggrätt ligger enligt planförslaget närmare

jordbruksbyggnaderna än 200 meter och delvis inom byggbar kvar-
tersmark i gällande plan men med en del väster om plangränsen.
Bygglov har redan beviljats och fastighetsbildningen skulle för-
svåras om inte hela den nya fastigheten kom inom planlagt områ-
de.

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande ansett att den före-
slagna bebyggelsen bör utgå inom ett avstånd på minst 200 meter
från jordbruket för att åstadkomma en rimlig avvägning mellan
exploaterings- och bevarandeintressen.

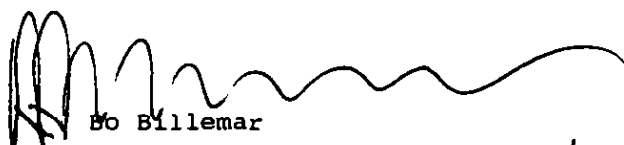
Enligt länsstyrelsens bedömning medger enligt vad som ovan
nämnts planförslaget inte någon nämnvärd bebyggelse närmare går-
den än vad gällande plan gör. Planförslaget och yttringarna av
detta i området kan således inte innebära några mer påtagliga
förändringar till Er nackdel.

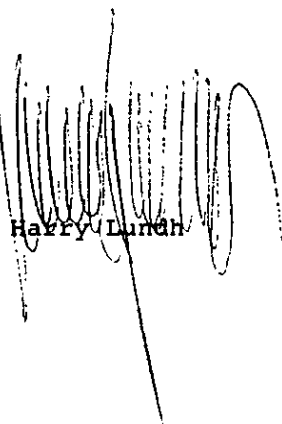
Länsstyrelsen finner således inte att planförslaget inte skulle
kunna godtas på de skäl Ni anfört.

Överklagandet skall därför lämnas utan bifall.

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

I detta beslut har förutom undertecknade även deltagit företräd-
are för miljö- och planenheten.


Bo Billemar


Harry Lundh

Bilagor

Överklagade beslutet

Hur man överklagar



LÄNSSTYRELSEN
Älvsborgs län
Förvaltningsenheten

Länsassessor
Harry Lundh
Tel 0521/270576

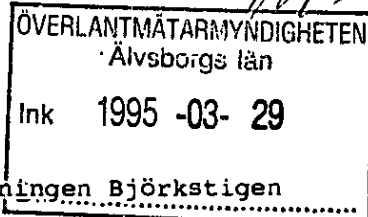
Kopia till
Konten
F
Lyndn
Miljö- och planenh
LM

Klagande

BESLUT

1995-03-24 2024-17700-94

Rek/mb



Bostadsrättsföreningen Björkstigen
c/o Jan Boström
Rönnvägen 79
440 70 SJÖVIK

Överklagande av kommunfullmäktiges beslut att anta förslag till
detaljplan för Östad 13:33 m fl i Södra Sjövik, Lerums kommun.
(2 bilagor)

ÖVERKLAGAT BESLUT

Kommunfullmäktiges i Lerums kommun beslut den 10 november 1994,
§ 114 (bilaga A).

LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

REDOGÖRELSE FÖR ÄRENDET

Bostadsrättsföreningen Björkstigen har i egenskap av fastighets-
ägare inom planområdet överklagat kommunfullmäktiges beslut. Bo-
stadsrättsföreningen har därvid i huvudsak anfört följande. Bo-
stadsrättsföreningen Björkstigen färdigställdes under tiden ok-
tober 1992 - december 1993. I Sjöviks samhälle finns i dag ett
flertal tomma lägenheter i centralt läge. Därtill kommer ett an-
tal bostadsrättslägenheter i bostadsrättsföreningen Hovgården
vilka inte kunnat avyttras under senare år. Dessutom finns vil-
lor till salu som inte kunnat säljas. Behovet av ytterligare bo-
städer i Sjövik måste därför betraktas som obefintligt under
överskådlig tid. Om nybyggnation av bostäder skulle ske kommer
detta med all säkerhet att belasta bostadsrättsföreningen på ett
negativt sätt. Om efterfrågan på bostäder i Sjövik saknas kommer
ingen att vilja betala något pris över huvud taget för en ny-
byggd bostadsrättslägenhet. Dessutom kommer bostadskostnaderna
att stiga kraftigt på grund av slopandet av räntesubventionerna.
Risk finns att medlemmarna inte har råd att bo kvar i sina bo-

Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	Postgiro
Länsstyrelsen i Älvsborgs län Förvaltningsenheten 462 82 VÄNERSBORG	Residenset	0521-27 00 00	0521-27 05 71	3 51 85-8

städer. Kan en bostadsrättsinnehavare inte sälja sin bostad så återstår för honom endast att återlämna den till föreningen vilken i sin tur får överta samtliga kostnader för lägenheten. Dessa kostnader kommer i sin tur att belasta föreningens medlemmar. För en liten förening kan detta innebära konkurs. Bostadsrättsföreningen vill därför å det bestämdaste avråda från att tillstånd ges till någon form av nybyggnation i föreningens direkta närområde.

I stadsbyggnadskontorets bemötande i anledning av vad bostadsrättsföreningen anfört och tidigare anfört framgår följande. Uppförande av nya hus är beroende av den marknadssituation som råder. Byggrätterna i detaljplaneförslaget behöver inte utnyttjas förrän markägaren/exploatören beslutar om det. Detaljplanen är neutral när det gäller tidpunkten för ett genomförande.

MOTIVERING

Planförslagets syfte är att dels ge planstöd åt de förändringar som en längre tid pågått i området och som delvis är ofullbordade, dels ge möjligheter att bygga ett antal fristående enbostadshus samt några flerbostadshus. Del av den äldre byggnadsplanen (detaljplanen) skall dessutom upphävas, då den saknar aktualitet.

Utredningsmaterialet ger bl a vid handen att de flerbostadshus som föreslås inrymmer åtta lägenheter i tre huskroppar.

Enligt översiktsplanen för Lerums kommun (ÖP 90) skall bl a förnyelse av bostadsbebyggelse i området ske vilket förutsätter en ny detaljplan. Översiktsplanen, som inte är bindande, behandlar de långsiktiga frågorna för markanvändning och byggande och är av vägledande slag.

I ett ärende av förevarande slag kan länsstyrelsen endast pröva frågor som är av betydelse för en klagande i egenskap av sakägare eller boende inom eller i nära anslutning till planområdet. Motstående allmänna intressen såsom frågor om planområdets utbyggnad eller utsträckning är omständigheter som generellt inte kan åberopas för att få till stånd ett upphävande av ett be-

slut av förevarande slag.

De skäl bostadsrättsföreningen åberopat i sitt överklagande är således inte av sådant slag att det antagna planförslaget på grund därav skulle kunna upphävas.

Såvitt länsstyrelsen kan finna kommer inte planförslaget och yttringarna av detta i området att i övrigt innebära några mer påtagliga förändringar till bostadsrättsföreningens nackdel.

Överklagandet skall därför lämnas utan bifall.

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

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


Bo Sivlemar


Harry Lundh

Bilagor

Överklagade beslutet

Hur man överklagar

Deltagit

För miljö- och planenheten:



33

FASTIGHETSREGISTER- 1995-08-20 Älvsborgs län Ink 1995-07-20 1995-07-20 1 (5) Dnr..... Dnr.....882.109.....
--

Planchef Ingemar Hulthe/ko

Detaljplan för fastigheten Östad 13:33 m fl, område vid f d Björkstigen, Lerums kommun, Älvsborgs län samt upphävande av del av äldre detaljplan (byggnadsplan för Sjöviks stationssamhälle, fastställd 1955-02-25)

Planbeskrivning

HANDLINGAR

Ingående handlingar upptecknas på plankartan.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att dels ge planstöd åt de förändringar som en längre tid pågått i området och som delvis är ofullbordade, dels ge möjligheter till att bygga ett visst ytterligare tillskott av fristående enbostadshus samt några flerbostadshus. Del av den äldre byggnadsplanen upphävs, då den saknar aktualitet att genomföra.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Området ligger i södra delen av Sjöviks samhälle vid f d Björkstigen (numera Rönnvägen) och Hasselvägen.

AREAL

Området omfattar ca 3 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Den största delen av marken är privatägd. Lerums kommun äger fastigheten Östad 13:69.



1994-06-06

Ink 1995 -07- 202 (5)

Dnr.....882.109.....

35

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Området är redovisat som "Bostäder, förnyelse etapp 1" i kommunens översiktsplan, ÖP 90.

DETALJPLANER, M M

För del av området gäller en äldre byggnadsplan som detaljplan med förbud att lämna bygglov enligt PBL 5:8 innan trafik-, vatten- och avloppsanläggning har kommit till stånd.

Den nya detaljplanen ersätter byggnadsplanen inom området. En del av byggnadsplanen, som inte avses genomföras, upphävs.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Områdets utbyggnad och detaljplaneläggning har varit föremål för en lång rad kommunala beslut. Av dessa kan nämnas byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut 1992-04-01, att planförslaget sänds för förnyat samråd enligt PBL 5:20, samt kommunfullmäktiges beslut 1992-04 07, att godkänna upprättat förslag till avtal om utbyggnad av VA och väg till Björkstigen. Det senare avtalet har sedan legat till grund för den förvandling som ägt rum i området, och för det nya planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Området består till största delen av ett bergsparti som sluttar mot väster och söder för att där övergå i plan åkermark. Tidigare skogsvegetation är till stor del borttagen. Träd förekommer enstaka eller i grupper i trädgårdarna.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts. Åkermarken i västra delen av området innehåller lera. Inga stabilitetsproblem har konstaterats. Tvåvåningshus kan grundläggas utan problem.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga antikvariska intressen finns kända.

rk



1994-06-06

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Inom området finns friliggande enbostadshus, vilka på senare tid utökats med av en grupp flerbostadshus med marklägenheter. Planen innebär att området kan förtätas med ytterligare bostäder av båda kategorierna. De tätast bebyggda delarna får anses fullt utbyggda, tillbyggnader till huvudbyggnaderna bör dock kunna tillåtas i viss mindre omfattning. Arealen har dock inte reglerats i planen.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Nära planområdet ligger ett jordbruk.

Offentlig och kommersiell service

Behovet av offentlig och kommersiell service täcks i nuvarande centra i Sjövik och Östad i första hand. Utbyggnad är inte planerad.

Tillgänglighet

De kuperade delarna av området är mindre lämpliga för rullstolsburna personer utan möjligheter till personbils-transporter medan de nedre delarna ligger på relativt horisontell mark och därför är mer lämpade. Avståndet till Sjöviks centrum och service kan dock utgöra hinder.

Kulturhistorisk värdefull bebyggelse

Ingen notering om kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finns inom planområdet.

SKYDDSRUM

Området ligger utanför skyddsrumsområde.

FRIYTOR

Lek, rekreation och naturmiljö

För lek och rekreation finns en yta reserverad i gällande byggnadsplanens södra del. Marken är delvis sank delvis fylld med överskottsmassor från detaljplanens utbyggnadsområde. På den uppfyllda marken föreslås i detaljplanen byggrätter för enbostadshus. Den södra, sank delen föreslås ligga utanför framtida detaljplan genom att byggnadsplanen för det området upphävs. Behovet av friytor och rekreationsområden är



1994-06-06

Dnr.....
882.109

tillgodosett. Dels finns inom äldre byggnadsplan ett stort parkområde omedelbart norr om detaljplanen, dels finns även de stora närströvområdena i närheten av Sjövik.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet trafikmatas från Rönnvägen. Gång- och cykeltrafik leds över Lindvägen mot centrum. Genom öppningar i kvarteren för gångtrafik nås parkområdena i norr och naturområdena i söder. Vägar på föreslagen allmän plats har redan byggts ut enligt avtal. Lindvägen föreslås ligga på kvartersmark som gemensamhetsanläggning. Det ankommer på respektive vägs huvudmän att för övrigt separera trafikslagen. Eftersom vägarna är korta och har låg trafikbelastning bör inga svårigheter finnas att uppnå god trafiksäkerhet. Utfartsförbud har föreslagits på vissa delsträckor längs vägarna.

Kollektivtrafik

Buss angör Sjöviks centrum där busshållplats finns.

STÖRNINGAR

Störningar från det närbelägna jordbrukets driftscentrum finns och berör den redan befintliga bebyggelsen. Allvarliga störningar från befintlig drift har inte rapporterats. Den föreslagna bebyggelsen ligger på samma avstånd från jordbrukets nuvarande ekonomibyggnader som den befintliga bebyggelsen och bör därför inte drabbas av mer störningar än den. Den typ av störningar, som kan vara kännbara, är buller från torkfläktar m m, lukt från gödselhantering samt kemikalieanvändning.

Närheten mellan nuvarande och planerad bostadsbebyggelse och nuvarande och eventuellt framtida förändrad jordbruksrörelse kräver ömsesidig hänsyn. Detta är en gammal jordbruksbyggd där boende och kreatursuppfödning har funnits under generationer utan hälsostörningar. Från de boendes sida kan krav inte ställas på absolut frihet från störningar. Men det moderna jordbruket förändrar sina driftsformer. Samtidigt saknar de närboende ofta förståelsen för nackdelarna med jordbrukets drift, när de ekonomiska fördelarna med driften inte kommer dem till godo. Från jordbrukets sida bör därför den nuvarande driften planeras så att störningar minimeras, där så är möjligt, och nya brukningsformer (t ex gödselhantering) utföras med stor hänsyn till den närbelägna bostadsbebyggelsen.

De i planen föreslagna nya byggrätterna för bostadshus ligger med ett undantag på minst samma avstånd från störningskällan som



byggrätterna i den äldre byggnadsplanen. Undantaget är en byggrätt på Östad 13:44 och 13:69. Bygglov har beviljats för ett enbostadshus. Trots det utsatta läget är byggrätten föreslagen att befästas i planen. Det påbörjade bygget kan annars inte slutföras, eftersom möjlighet till lämplig fastighetsbildning saknas med byggnadsplanen som beslutsgrund. Ett alternativ kan vara att undanta tomten från planen och upphäva byggnadsplanen över berörd del. Det alternativet bedöms som mindre klargörande för myndigheternas fortsatta agerande och kan sätta ingångna avtal på spel och föreslås därför inte.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten- och avloppsnät har byggts ut. De räcker även till för brandvattenförsörjningen.

Värme, el

Utbyggt elnät och enskilda värmepannor försörjer området med värme.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Annan huvudman för allmän plats än kommunen har valts enligt ortens sed. Genomförandetiden har satts till fem år efter det att beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft.

ÖVRIGT

Två samråd genom remiss och ett allmänt informationsmöte har hållits. Många av de först lämnade synpunkterna har påverkat redan utförda åtgärder. Efter det andra samrådet, som sammanfattats i samrådsredogörelse 1994-06-06, har planen bearbetats till en mindre omfattning och inkomna synpunkter till största del kunnat beaktas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Tidigare förslag har utarbetats av konsultföretaget Projektplanering AB, genom arkitekt SAR Olof Olsson, i samarbete med dåvarande stadsarkitektkontoret. För nuvarande bearbetning svarar stadsbyggnadskontoret. Förutom undertecknad har markchefen Barbro Ovrén, exploateringschefen Göran Wiman, exploateringsingenjören Bo Jenemalm samt kartassistent Sigbritt Lilja-Sahlin medverkat.

STADSBYGGNADSKONTORET

Ingemar Hulthe

Ingemar Hulthe



Lerums kommun

Stadsbyggnadskontoret
Exploateringschef
Göran Wiman

Antagen KF 1994-11-10
Laga kraft 1995-06-01

43.

1994-06-06

FASTIGHETSREGISTER-
MYNDIGHETEN
Älvsborgs län

Ink 1995 -07- 20

Dnr.....

Detaljplan för fastigheten Östad 13:33 m fl. område vid BJÖRKSTIGEN
Lerums kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1 BAKGRUND

Detaljplaneförslag har tidigare upprättas och varit utsänt på samråd under 1993. På grund av inkomna synpunkter har förslaget ändrats så att de västra delarna av planområdet har undantagits. Det bearbetade förslaget utställs nu.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

2.1 Tidsplan

Utställning sker under tiden juli - augusti och antagande kan då ske under hösten 1994. Utförandet av exploateringsanläggningar, d v s utbyggnad av vägar och VA mm, inom planområdet är färdigt.

2.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det att antagen plan vinner laga kraft.

2.3 Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom planområdet. Detta innebär att drift och underhåll av vägar, gångvägar och övrig allmän platsmark kommer att åläggas Sjöviks vägförening, eller annan huvudman, vid förrättning enligt enskilda väglagen.

VA-anläggningen kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde och el-anläggningen ingår i Bjärke Elförenings verksamhetsområde.

2.4 Avtal

Exploateringsavtal har upprättats mellan kommunen och Hernanssons Bygg i Gråbo AB angående marköverlåtelse och utbyggnad av Rönnvägen samt VA-anläggning i Rönnvägen.

Kommunen har svarat för utbyggnad av Hasselvägen och Kastanjevägen samt VA (förutom anläggningen i Rönnvägen) inom planområdet. Avtal om ersättning för kommunens kostnader har tecknats med berörda fastighetsägare.

FASTIGHETSREGISTER-2
MYNDIGHETEN
Älvsborgs län
Ink 1995 -07- 20
Dnr.....

3 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

3.1 Fastighetsbildning

Bildandet enligt planförslaget av tomter inom planområdet sker där så är erfordrande genom överenskommelser mellan berörda fastighetsägare. Fastighetsplan bedöms ej nödvändig.

3.2 Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning skall inrättas för gemensam tillfartsväg (Lindvägen) för fastigheterna Östad 13:16, 13:24, 13:40 och 13:43. Lindvägen skall även i fortsättningen vara öppen för allmän gångtrafik, vilket säkerställs i förrättning.

Gemensamhetsanläggning kan också behöva inrättas för VA-ledningar på tomtmark till eventuella avstyckningar på Östad 13:58.

3.3 Servitut/ledningsrätt

Kommunen avser att säkerställa rätten att dra fram och bibehålla ledningar i sk u-områden genom ledningsrätt.

Allmänhetens rätt till gångtrafik på Lindvägen (gemensamhetsanläggning) säkerställs genom servitut.

Servitut skall också upplåtas för VA-ledningar över Östad 13:38 till förmån för Östad 13:58.

4 TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar har legat till grund för de utförda VA- och vägarbetena.

5 EKONOMI

Kommunens kostnader kan, efter begränsning av planområdet, inte helt täckas genom avtal med berörda markägare och planavgifter i samband med bygglov.

6 GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTVERKAN

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande för genomförandet av detaljplanen. I samband med planärendets behandling godkännes den av kommunstyrelsen.

Stadsbyggnadskontoret


Göran Wiman
exploateringschef


Barbro Övren
markchef