



# Samrådsredogörelse och granskningsutlåtande Antagandehandling

Detaljplan för bostad på Höjdenliden, i Lerums kommun

SBN23.188

Sektor samhällsbyggnad  
Planenheten  
2023-11-17

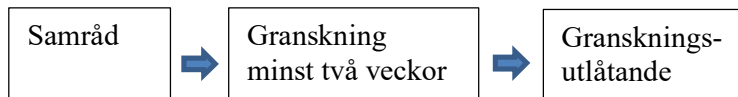
## Innehåll

1	Hur samrådet och granskningen har genomförts .....	4
2	Sammanfattning av synpunkter samt ställningstagande .....	4
3	Ändringar i planförslaget.....	5
3.1	Synpunkter som inte blivit tillgodosedda efter samrådet/granskningen .....	5
4	Inkomna synpunkter och kommentarer från samrådet .....	5
4.1	Länsstyrelsen.....	5
4.2	Lantmäterimyndigheten .....	6
4.3	Trafikverket.....	6
4.4	Kommunala internremisser .....	7
4.5	Sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster .....	10
4.5.1	Synpunktsförfattare 1 .....	10
4.5.2	Synpunktsförfattare 2 .....	10
4.5.3	Synpunktsförfattare 3 .....	10
4.5.4	Synpunktsförfattare 4 .....	11
4.6	Övriga .....	14
4.6.1	Räddningstjänsten Storgöteborg.....	14
4.6.2	Postnord .....	14
4.6.3	Skanova .....	15
5	Inkomna synpunkter och kommentarer från granskningen.....	16
5.1	Länsstyrelsen.....	16
5.2	Lantmäterimyndigheten .....	16
5.3	Trafikverket.....	16
5.4	Polismyndigheten.....	16
5.5	Kommunala internremisser .....	16
5.6	Sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster .....	17
5.6.1	Synpunktsförfattare 1 .....	17
5.6.2	Synpunktsförfattare 2 .....	17
5.6.3	Synpunktsförfattare 5 .....	18
5.6.4	Synpunktsförfattare 4 .....	18
5.7	Övriga .....	20
5.7.1	Räddningstjänsten Storgöteborg.....	20
6	Gemensamma kommentarer till inkomna synpunkter .....	20

7	Namnlista på dem som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda och som är behöriga att föra talan mot detaljplanen .....	21
8	Medverkande.....	21
9	Bilagor .....	21

## 1 Hur samrådet och granskningen har genomförts

Ärendet hanteras enligt standardförfarande. Innan kommunen antar en detaljplan ska kommunen ha tagit fram ett planförslag, samrått om förslaget och låtit det granskas.



Kommunen har samrått med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och de kommuner som berörs. Kommunen har även gett tillfälle till samråd för de kända sakägarna och de kända bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende som berörs liksom för kända organisationer av hyresgäster och för de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget.

Underrättelse har skickats ut enligt sändlista och postlista och till några även handlingar.

Ett samråd har hållits mellan 2023-06-14 och 2023-07-12.

Kommunen har därefter gett berörda intressenter tillfälle att granska förslaget och lämna synpunkter under tiden 2023-10-04 till 2023-10-18.

28 yttranden har kommit in under samrådet och granskningstiden. Samtliga sammanfattas och kommenteras nedan.

## 2 Sammanfattning av synpunkter samt ställningstagande

Yttranden har till stor del handlat om utformningen, exploateringsgraden och placering inom byggrätten. I detta ingår bland annat synpunkter på placering av huvudbyggnad och komplementbyggnad, höjd på huvudbyggnad och komplementbyggnad samt taklutning. Vidare har det inkommit kommentarer gällande befintlig väg och angöring samt bevarande av befintlig källarvind.

Detaljplanen avser att tillskapa en byggrätt för bostadsbyggnation som är väl anpassad till platsens förutsättningar och omgivning. Kommunen får inte enligt plan- och bygglagen reglera mer än vad som krävs för att uppfylla planens syfte och har gjort bedömningen att detaljplanen i sin nuvarande utformning uppfyller det som krävs för att uppfylla syftet. Frågan om ett bevarande av befintlig källarvind utreddes i samband med beredningen inför planbeskedet och där drogs slutsatsen att det inte anses lämpligt att införa bestämmelse med avseende på bevarande, då källarvinden redan är allt för förfallen för att kunna bevaras. Slutligen avser inte detaljplanen att påverka befintliga gator i området.

### **3 Ändringar i planförslaget**

Med anledning av inkomna yttranden har högsta nockhöjd justerats. Vidare regleras exploateringsgrad med byggnadsarea i stället för bruttoarea för att bättre kunna styra byggnadernas ”fotavtryck” på inom den relativt begränsade ytan. Takkupor är inte längre undantagna reglering om takvinkel. Placeringsbestämmelser har lagts till och justerats utifrån yttranden. Bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning har ändrats till att även omfatta befintliga ledningar. Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek har lagts till för att undvika avstyckning.

Efter granskningen har planbeskrivningen justerats för att förtydliga att det inom fastigheten är möjligt att bygga ett en- eller tvåbostads hus. Detta har även förtydligats i behovsbedömningen samt i illustrationsplanen. Inga planbestämmelser har justerats med anledning av detta.

#### **3.1 Synpunkter som inte blivit tillgodosedda efter samrådet/granskningen**

- Önskemål om reglering till 1,5-planshus och inte tillåta 2-planshus.
- Höjden på byggnaden har sänkts efter synpunkter under samrådet och regleras med plushöjd. Synpunkter på höjden kvarstod vid granskningen som inte blivit tillgodosedda.
- Komplementbyggnad bör placeras längre bort än 1,5 meter från fastighetsgräns.
- Begäran om utredning/bevarande av källarvind.
- Vägen bör inte belastas ytterligare.
- Ej uppföra nya byggnader över huvud taget.
- Önskemål om breddning av väg samt tillskapande av vändplats med hänsyn till avfallshantering.

### **4 Inkomna synpunkter och kommentarer från samrådet**

#### **4.1 Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas. Vidare instämmer Länsstyrelsen med kommunens bedömning om att planförslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

**Kommentar:**

Synpunkt noteras.

## **4.2 Lantmäterimyndigheten**

Det behöver framgå att gemensamhetsanläggning Lerum ga:7 påverkas av planförslaget och att det kan krävas omprövning av gemensamhetsanläggningen om ingen fastighetsbildning sker.

Lantmäteriet tolkar förslaget så att det, på grund av specificeringen av g-området, inte ska avse gemensamhetsanläggningen Lerum ga:8. Lantmäteriet rekommenderar att se över bestämmelsen så att det framgår att g-området även kan innefatta Lerum ga:8.

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar så kallade u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga några underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken. Dels att lov inte kan ges lovpliktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs. Det bildas däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen.

I plankartan finns bestämmelsen u1 – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. I planbeskrivningen saknas en redogörelse av syftet med u-området, om det gäller ledningar som ska anläggas eller om det gäller befintliga ledningar. För att säkerställa att ledningar får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

**Kommentar:**

Påverkan på Lerum gga:7 har förtydligats i genomförandebeskrivningen. Bestämmelse om gemensamhetsanläggning har justerats för att även innefatta Lerum ga:8. Planbeskrivningen har kompletterats med redogörelse gällande syftet med bestämmelse u1.

## **4.3 Trafikverket**

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra.

**Kommentar:**

Synpunkt noteras.

#### 4.4 Kommunala internremisser

Det är viktigt att säkerställa tillräckliga mått på gator och vändytor, samt lutningar på vägar.

Plankarta:

Det finns ingen bestämmelse som säger något om minsta fastighetsstorlek. Får fastigheten underindelas i små fastigheter?

h<sub>1</sub> - Detta reglerar inte typ av tak/form på tak. Är det önskvärt med sadeltak bör det regleras med utformningsbestämmelse.

h<sub>2</sub> - Detta reglerar inte typ av tak. Är det önskvärt med sadeltak bör det regleras med utformningsbestämmelse.

O<sub>1</sub> - ”Takkupor och andra uppstickande byggnadsdelar är undantagna.” Det skulle kunna innebära att de blir takkupor längs hela fasadens längd (även om takkupan ligger en bit in i taket). Det skulle kunna upplevas som en till våning.

Vill man begränsa takkupors utbredning?

Platsen ligger inom zon 2. Är det 1 st bostad krävs 2 p-platser. Är det ett tvåbostadshus krävs det 4 st p-platser. Är det fler lägenheter än två behöver behovet kunna redovisas.

p<sub>1</sub> – Avstånd till fastighetsgräns - Eftersom fastighetsgränsen ligger utanför egenskapsgränsen innebär denna bestämmelse att huvudbyggnaden skulle kunna hamna i egenskapsgränsen. Komplementbyggnaden medges ligga 1,5 meter från fastighetsgränsen vilket är allt för nära när det gäller mot väg. Se resonemang nedan. Uppställningsplats för bil ska finnas framför garage.

b<sub>1</sub> - Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark. Allt inom detaljplanen är kvartersmark. Finns förutsättning för fördröjning? Jordartkarta säger att det är urberg. Hur ska fördröjning ske inom den egna fastigheten? Finns det krav på fördröjningsmagasin? Finns det plats som är mer lämplig än annan för detta?

m<sub>1</sub> - Området är bullerutsatt. Byggnader och uteplatser ska placeras och utformas så att gällande riktlinjer klaras. I Detaljplanen står att platsen är bullerutsatt. Det behöver därför göras en bullerutredning för platsen. De material som är i planbeskrivningen ser ut att vara direkt från kartan i Kartrum. Den är en indikation på hur det är på platsen. Vi förutsätter att det görs en korrekt bullerutredning för platsen vid planläggning. (Precis som vi på bygglovsenheten begär in i ärenden om förhandsbesked/bygglov utomplans när Kartrum kartan indikerar att det är bullerutsatt. Att inte göra det i ett planarbete ser vi inte är korrekt.) (Vid nybyggnation i ny detaljplan ställer vi nybyggnadskrav.) Genom en bullerutredning som visar hur det ser ut på platsen med bullret kan man se hur

vilka möjligheter som finns och hur byggnaden och uteplatser behöver vända sig för att klara bullerkraven. Krävs det bullerskydd?

Illustration:

Intelligande byggnader är 1 våning med inredd vind (BFI). Den nya, som ligger på en höjd, tillåts vara 2 våningar utifrån den givna höjden. Med stora takkupor kan den komma upplevas vara 3 våningar. Är det ett lämpligt komplement på platsen?

Komplementbyggnaden ligger alldeles för nära egenskapsgränsen i illustrationen mot vägen för att kunna godkännas som ett garage. Framför garage ska det finnas plats för uppställning av fordon. Ca 6 meter bör längden på en sådan plats var som ligger mellan fastighetsgräns mot väg (om det funnits en fastighetsgräns). Det illustrerade läget skulle bara medge att det är en carport. Olämplig placering av byggnad med tanke på att backa ut så ur garage eller carport. Ej trafiksäkert.

Planbeskrivning:

Finns det någon inventering/dokument gjord av KUL gällande den befintliga byggnaden? Ska den dokumenteras? Upplevs som tunt beskrivet i planbeskrivningen och tunt underbyggt att den befintliga, utpekade byggnaden, tillåts rivas. Upplevs som en unik byggnad.

Byggnaderna illustreras som med sadeltak. Det finns inget som reglerar detta i bestämmelserna.

Intelligande bostäder är i 1 våning med inredd vind. Vill man anpassa till detta?

Finns det en minsta eller största fastighetsstorlek? Kommer vägen/gata fortsatt ligga inom kvartersmark eller kommer det bli en vägfastighet och en bostadsfastighet? Ska det bli en samfälld väg?

Övrigt:

I ortofoto över platsen syns att det idag finns en infart till Lerum 1:152 över Lerum 1:66. Detta är den ursprungliga infarten till Lerum 1:152. Man har byggt om sitt hus och placerat carport på annan plats på Lerum 1:152. Dock är denna infart från sydväst viktig för Lerum 1:152 för att möjliggöra en tillgänglig p-plats vid entrén till bostaden. Denna infart behöver därför behållas och rättighet att använda denna infart är viktig. Det är också viktigt att det därför inte får bebyggas så att infart/utfart inte är möjlig från Lerum 1:152.

Det har inte gjorts någon bullerutredning men Lerum kommuns bullerkartläggning visar att bullervärdena på platsen är 55-60 dBA. Miljöenheten gör bedömningen att det kan behövas en bullerutredning i bygglovsskedet för att visa att riktvärden, 50 dBA, för uteplats klaras. Vi tycker att det är bra att det står i planen att gällande riktvärden ska klaras.



### **Kommentar till kommunala internremisser:**

#### Generellt:

Planförslaget avser inte att förändra befintlig väg, tillkommande bebyggelse ansluter till befintlig väg.

Bedömningen har gjorts att det är möjligt att bebygga platsen på ett sådant sätt att gällande riktvärden för trafikbuller följs. Bestämmelse finns på plankartan och bullerfrågan får följas upp i bygglovskedet.

#### Plankarta:

- Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek har införts på plankartan.
- Taktyperna i området varierar. Plankartan har ändrats så att den reglerar minsta takvinkel i stället för största för att säkerställa lutande tak.
- Takkupor och andra uppstickande byggnadsdelar är inte längre undantagna reglering om takvinkel
- Illustrationen har justerats för att visa att det är möjligt att anlägga 4 parkeringsplatser inom fastigheten.
- Bestämmelse om placering har ändrats.
- Bedömningen har gjorts att dagvatten kan fördröjas inom kvartersmarken.
- Detaljplanen avser endast tillskapandet av en byggrätt för bostadshus och mängden utredningar har därför begränsats. Det har bedömts att bullerskyddad uteplats kan anläggas på tomten i skydd av byggnaden. Uppföljning av föreslagen exploatering med avseende på buller får ske vid bygglovsansökan.

#### Illustration:

- Högsta nockhöjd har ändrats för förslaget.
- Bestämmelse om placering av komplementbyggnad har justerats.

#### Planbeskrivning:

- Beskrivning av befintlig källarvind bygger på den information som hittats vid efterforskning.
- Illustrationen av takutformning är endast ett exempel.
- Bestämmelse om högsta nockhöjd har justerats till att reglera utifrån nollplan. Detta innebär att ett enplanshus kan byggas utan att schakta bort delar av kullen, och ett högre hus är möjligt förutsatt att delar av kullen schaktas bort.
- Fastigheten Lerum 1:152 förutsätts nyttja den infart som illustreras i gällande bygglov.

## 4.5 Sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster

### 4.5.1 Synpunktsförfattare 1

Jag accepterar inte förslaget till detaljplansändring i dess nuvarande utformning.

Det finns tre orsaker till detta;

1. En 8 meter hög byggnad som dessutom ligger på en kulle som ligger närmare 3 meter ovanför omgivande bebyggelse, skulle ändra miljön i området på ett helt oacceptabelt sätt. Bland annat skulle vissa fastigheter i området hamna helt i skugga stora delar av året.
2. Den bebyggbara delen av tomten (dvs med anslutningsvägar och andra servitut borträknade) är för liten för ett tvåbostadshus.
3. Samtliga omgivande fastigheter som gränsar till den tänkta villatomten är 1,5-planshus. För att inte ändra områdets karaktär på ett onödigt vis (jmf ny bebyggelse på Samuel Bagges väg) bör den nya fastigheten därför också vara en 1,5-plans villa.

#### **Kommentar:**

Exploateringsgrad och högsta nockhöjd på bebyggelsen har justerats. Nu regleras i stället nockhöjd utifrån nollplan. Bevaras befintlig kulle avser detaljplanen möjliggöra en bostad i ett plan. För att bygga i 1,5 plan krävs att del av kullen schaktas bort.

### 4.5.2 Synpunktsförfattare 2

Var med på samrådsmötet tillsammans med fastighetsägaren som lagt in begäran om ändring av detaljplanen. Tycker absolut att det är ok att det ska ske en förändring till att få bygga en enfamiljsbostad. Men inte att det får vara 2-plans med 8 meter upp till nock. Ser inte klokt ut och passar absolut inte in i området med de andra 1,5-planshusen. Bör vara max 1,5-planshus alternativ 1-plans med källare.

#### **Kommentar:**

Bestämmelse om högsta nockhöjd har ändrats. Nu regleras i stället nockhöjd utifrån nollplan. Bevaras befintlig kulle avser detaljplanen möjliggöra en byggnad i ett plan. För att bygga i 1,5 plan krävs att del av kullen schaktas bort.

### 4.5.3 Synpunktsförfattare 3

Vi motsätter oss specifikationerna på nybygget som avses.

- 1) En byggnation med den höjden bryter mot områdets enhetliga estetik.

2) Nämnd byggnationshöjd påverkar bl.a. Höjdenliden 2 negativt med skugga halva dagen. Påverkar ovannämnda hus fuktnivåer förstås men en byggnation av den storleken skulle påverka husvärdet negativt i fler avseenden.

3) Tvåfamiljshus innebär ytterligare fyra bilar i en övrigt bilfri miljö inkl. slitage från dito.

Vi upplever det som att detta endast är ett sätt att få ut så mycket pengar som möjligt av affären. Man väljer att helt bortse från befintliga bostäder och boende. Bryter mot övrig byggnadestetik i området.

#### **Kommentar:**

Exploateringsgrad och högsta byggnadshöjd har justerats efter samrådet för att bättre anpassas till omgivningen.

#### **4.5.4 Synpunktsförfattare 4**

- Valet av förfarande har gjorts utifrån felaktiga grunder. Höjdenliden är en klart avgränsad höjd, av nuvarande ägaren till Lerum 1:66, benämnd Höjden. Området är homogent bebyggt och klart avgränsat mot kringliggande bebyggelse. Utgjorde tidigare (bild från 1960) själva stamfastigheten med mangårdsbyggnad och till jordbruket hörande byggnader. De marker som brukades låg runt om denna centrala enhet. Valet att använda ett begränsat standardförfarande kan inte vara rätt eftersom planförslaget har mycket stor betydelse för samtliga nu boende på Höjdenliden, den tidigare centrala enheten för området. Sannolikt ingår inga andra fastigheter än de på Höjdenliden i gruppen för samråd. Dessa fastigheter berörs dock mycket mer eftersom området till sin karaktär är att ses som en enhet. Föreliggande förslag till detaljplan bryter upp och förstör hela kullens historia och karaktär.
- Vid planläggningen i början av 1980-talet lät man samtliga vägar i området kvarligga som en del av den återstående stamfastigheten, numera Lerum 1:66. I dagsläget saknar den fastigheten fortfarande byggrätt. Meningen och avsikten med detta förfarande måste rimligen redan från början ha varit att denna tomt aldrig skulle bebyggas utöver befintlig källarvind.
- När vi i maj 1983 flyttade till vår nybyggda villa på nuvarande Lerum 1:152 var det uttryckligen sagt från såväl byggherren som kommunen att toppen på Höjden, nuvarande Lerum 1:66, aldrig skulle bebyggas.
- Den föreslagna byggnationen på Lerum 1:66 förändrar permanent, drastiskt och omfattande hela karaktären på Höjden med ett mycket negativt generellt intrång på hela området samt mycket besvärande påverkan på befintlig bebyggelse på Höjdenliden.

- Den yta nedanför kullen, Lerum 1:66, som idag utgörs av väg med tillfarter till befintliga fastigheter är relativt begränsad och olämplig för ytterligare belastning från fler familjer på Höjdenliden. Det blir väldigt trångt.
- Kullen är idag en grön lunga av stor betydelse för helhetsupplevelsen av boendemiljön för oss fastighetsägare på Höjdenliden. Den befintliga källarvinden på en mycket vacker stenfog ger, eller gav innan förfallet, en särskild karaktär på hela området.
- Den befintliga byggnaden på Lerum 1:66, från förra sekelskiftet, är tillsammans med den gamla mangårdsbyggnaden en helhet som återstår av den ursprungliga karaktären för området. Vår bestämda uppfattning är att Lerum 1:66 skall kvarstå som kvartersmark, samlingslokaler utan byggrätt, där den befintliga byggnaden i första hand rustas upp till så nära ursprungligt skick som möjligt. I andra hand kan källarvinden rivras och stengrunden bevaras som ett vackert minne från förra sekelskiftet. Tillsammans med den gamla mangårdsbyggnaden kan då områdets karaktär i viss mån behållas. Medel till detta bör, helt eller delvis, av kommunen ställas till den nuvarande fastighetsägarens förfogande. Bevarandet är av så stort intresse att fastigheten är omnämnd i kommunens kulturbevarandeprogram.
- Innan Lerum 1:66 får ändrad status där ny byggnation tillåts måste alla till buds stående möjligheter till bevarande utredas. Byggnaden har medvetet fått förfalla utan krav från kommunen kring bevarande, trots att den omfattas av kommunen kulturmiljöprogram. Att en upprustning i och för bevarande nu kan anses kostsamt är inget argument för att undvika restaurering. Frågan om vad kommunen kan kräva av fastighetsägaren samt finansieringen av dessa krav måste först utredas till fullo.
- Byggnaden skall enligt vår uppfattning omfattas av skyddsbestämmelse enligt nu gällande detaljplan.
- Vi, ägare till Lerum 1:152, motsätter oss bestämt att garagebyggnad eller liknande får placeras endast 1,5 meter från vår tomtgräns. Även byggnadens föreslagna maximala höjd 4 meter är enligt vår mening alldeles för högt och inte anpassat till befintliga komplementbyggnader inom området i övrigt.
- Den föreslagna tillåtna byggytan, 300 m<sup>2</sup>, är nästan dubbelt så stor som för övriga tomter på kullen. Detta är orimligt eftersom tomtens storlek i princip är som övriga kringliggande tomter när mark för vägar, pumpstation och el-central räknas bort. Kan inte till sin storlek anses anpassat till området i övrigt.

- Byggnadens höjd över mark måste närmare regleras för att anses anpassad till omgivningen. Om den placeras på kullens topp, bryts områdets horisont vilket påverkar hela området mycket negativt. Om byggnaden skall tillåtas vara 8 meter från bas till topp måste detta räknas från markplan på befintlig väg och inte möjliggöras med basen från kullens topp.
- Endast största takvinkel är angivet, 27 grader. Inget sägs om minsta takvinkel. Detta kan innebära en byggnad med platt tak vilket då blir en jättelåda på toppen av en kulle. Kommer sannolikt att synas över stora delar av Lerum där den vid sina maximala 8 meters höjd grovt bryter och förfular horisonten.
- Den vy från väst som visar möjlig exploatering visar övertydligt hur hela områdets karaktär förändras. Jämför särskilt det övre vänstra fotografiet taget från uppfartsvägen västerifrån.
- Att inte uppföra en byggnad på denna plats kan inte på något sätt ha negativ påverkan. Bostadsbehovet må vara stort i Lerum men byggnation av nya bostäder pågår i närområdet, Norra Hallsås. Till detta pågår processen med att utveckla projektet Aspen Strand där det i närtid tillkommer 550 nya bostäder, såväl bostads- som hyresrätter. Så snart detta projekt blir färdigt för inflyttning frigörs sannolikt ett stort antal villor och lägenheter inom Lerums kommun.

**Kommentar:**

- Planförfarandet har efter samrådet ändrats till standardförfarande vilket bland annat innebär att detaljplanen kommer ställas ut för granskning.
- Löften om att en plats inte kommer bebyggas är inget som kommunen kan ta hänsyn till inom detaljplanen. Löften att aldrig ändra en plan kan inte ges då beslutet ligger hos framtida politiker.
- Efter samrådet har förslaget ändrats med avseende på bland annat exploateringsgrad, placering och höjd på byggnadsverk för att bättre anpassas till omgivningen.
- Bedömningen har gjorts att befintlig väg kan hantera tillkommande trafik.
- Kommunen har inte rätt att med pengar stödja utvecklingen på en privat fastighet. Kommunen kan inte heller kräva att en privat byggnad hålls i stånd. När byggnaden nu är förfallen medges rivning men kommunen ser givetvis positivt på ett eventuellt bevarande.
- Kommunen har tagit ställning till befintlig källarvind i planbeskedsberedningen där slutsatsen drogs att bestämmelse om bevarande inte kan anses vara tillämpligt.

- Placering av komplementbyggnad/garage 1,5 meter från fastighetsgräns är mer eller mindre vanlig praxis och kommunen ser inget skäl till att inte möjliggöra det i detta fall. Komplementbyggnadens höjd regleras numera som plushöjd över angivet nollplan.
- Möjlig exploatering regleras numera som byggnadsarea i stället för bruttoarea för att bättre styra byggnadernas fotavtryck.
- Reglering av höjd på byggnadsverk har justerats för att bättre anpassas till platsen.
- Största takvinkel har ändrats till minsta takvinkel för att undvika platta tak och därmed bättre anpassa bebyggelsen till omgivningen.
- Vyerna har uppdaterats utifrån justerat planförslag.
- Kommunen anser att förtätning av befintliga bostadsområden är positivt då detta bland annat möjliggör nyttjandet av befintlig infrastruktur och kommunikationer.

## 4.6 Övriga

### 4.6.1 Räddningstjänsten Storgöteborg

Planområdet är tillgängligt via befintligt vägnät. I planbeskrivningen under rubriken 7.7.1 framgår att tillfartsvägen till planområdets centrala delar har en snittlutning på 10 grader. RSG önskar att detta förtydligas till nästa skede i planprocessen då det inte verkar stämma med den information som finns tillgänglig via Trafikverkets nationella vägdatabas.

**Kommentar:**

Avsnittet gällande vägens lutning har förtydligats.

### 4.6.2 Postnord

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

**Kommentar:**

Synpunkt noteras.

### 4.6.3 Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

**Kommentar:**

Skanovas ledningar bedöms inte påverkas av planförslaget.

## **5 Inkomna synpunkter och kommentarer från granskningen**

### **5.1 Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

#### **Kommentar:**

Synpunkt noteras.

### **5.2 Lantmäterimyndigheten**

I plankartan finns bestämmelsen u1 – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. I planbeskrivningen saknas en redogörelse av syftet med u-området, om det gäller ledningar som ska anläggas eller om det gäller befintliga ledningar. För att säkerställa att ledningar får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen. Bestämmelsen saknas även i listan över planbestämmelser som redovisas i planbeskrivningen.

#### **Kommentar:**

Planbeskrivningen har kompletterats med motivering gällande U-området.

### **5.3 Trafikverket**

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra.

### **5.4 Polismyndigheten**

Polismyndigheten i LPO Alingsås har inget att erinra mot aktuella planer.

#### **Kommentar:**

Synpunkt noteras.

### **5.5 Kommunala internremisser**

Kretsloppsenheten har tittat på detaljplan för bostad på Höjdenliden. Vår entreprenör för sophämtning har inventerat för att vi ska införa 4 facks kärl, det kommer ju en ny lag om fastighetsnära insamling utav förpackningar. De har då sagt att det inte fungerar med fyrfacksbil på Höjdenliden, vägen är för smal och det saknas tillräcklig vändplan. Det gäller alla 7 fastigheterna på Höjdenliden. Det är något som vi rekommenderar åtgärdas. I övrigt har vi inga synpunkter.



**Kommentar:**

Detaljplanen avser inte att ändra utformning på vägen utan enbart att komplettera med ytterligare en byggrätt för bostadsändamål.

## **5.6 Sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster**

### **5.6.1 Synpunktsförfattare 1**

Noterar tacksamt att ni åtminstone delvis tagit våra tidigare synpunkter i beaktande genom att begränsa höjden på huvudbyggnaden till 5 meter över toppen på befintlig kulle, samt att ni begränsat storleken på byggnaden till en enfamiljsbostad på 150 kvadratmeter. Tyvärr tillåter det nya förslaget till detaljplan fortfarande byggandet av ett tvåplanshus (med minsta tillåtna takvinkel 14 grader). Eftersom alla hus i området är 1,5 plans villor, bör även denna byggnad vara en 1,5 plans byggnad, för att inte på ett oacceptabelt vis avvika från den befintliga miljön.

För övrigt är informationen på er hemsida minst sagt otydlig, eftersom både det nya och det gamla förslaget finns presenterat med rubriken ”Planbeskrivning”. I ena fallet under rubriken ”Granskningshandlingar”, och andra fallet under rubriken ”Samrådshandlingar”. Som upplagt för missförstånd!

**Kommentar:**

Kommunen anser att en nockhöjd på ca 8 meter (vilket är möjligt om kullen schaktas bort) är vanlig bland 1,5 planshus, beroende på utformning. Oavsett anser kommunen att regleringarna i detaljplanen säkerställer, så långt det anses nödvändigt, en anpassning till omgivningen.

### **5.6.2 Synpunktsförfattare 2**

Jag var med på samrådsmöte med kommunen samt ägarna av tomten som de vill göra om i detaljplanen. Där var vi överens om att det skulle vara en-familjshus och möjlighet till 1-plans med källare alternativt 1,5-planshus annars skulle det inte passa in i omgivningen och det skulle inte se klokt ut då ett för högt hus skulle vara på den högsta delen av kullen.

Ni skriver i ert nya omgjorda förslag: Minsta takvinkel är reglerat till 14°. Målsättningen är att möjliggöra en byggnad med liknande utformning som angränsande bostadshus.

Detta skulle innebära möjlighet till 2-plans hus och det passar absolut inte in i omgivningen med de landskaps förutsättningar som finns.

**Kommentar:**

Kommunen anser att en nockhöjd på ca 8 meter (vilket är möjligt om kullen schaktas bort) är vanlig bland 1,5 planshus, beroende på utformning. Oavsett anser kommunen att regleringarna i detaljplanen säkerställer, så långt det anses nödvändigt, en anpassning till omgivningen. Vidare är det fortsatt möjligt att anlägga ett tvåbostadshus inom byggrätten. Avgörande i denna fråga är möjligheten att anlägga parkeringsplatser enligt parkeringsnorm, vilket illustrationen visar.

### 5.6.3 Synpunktsförfattare 5

1. Vi anser att tvåvåningshus inte harmonierar med omgivningen, och vi föredrar byggnad som smälter bättre in med de övriga. Ett hus med en och en halv våning skulle vara mer acceptabelt för oss.
2. Vi tror att byggnadsarbetet kommer ha en betydande påverkan på den befintliga grusvägen. Ser vi som ett problem för miljön och närliggande byggnader.

**Kommentar:**

Kommunen anser att en nockhöjd på ca 8 meter (vilket är möjligt om kullen schaktas bort) är vanlig bland 1,5 planshus, beroende på utformning. Oavsett anser kommunen att regleringarna i detaljplanen säkerställer, så långt det anses nödvändigt, en anpassning till omgivningen.

Under byggnationen ansvarar den som bygger för att återställa vägen till minst det ursprungliga skicket.

### 5.6.4 Synpunktsförfattare 4

Vi har granskat nu gällande förslag till detaljplan daterad 2023-08-11 enligt brev 2023-10-02 och motsätter oss fortsatt, bestämt, att detaljplanen godkännes. Merparten av våra synpunkter från 2023-07-12 (bifogas) kvarstår. Flertalet av våra invändningar och förslag har inte till någon del besvarats eller kommenterats av kommunen. De få ändringar som vi noterar ändrar inte vår övergripande negativa inställning till projektet och understryker att vi förväntar oss svar och dialog kring våra tidigare redovisade punkter.

**Totalhöjd har ändrats till nockhöjd.**

Tidigare angiven totalhöjd, 8 meter, anges i den nya planen till högsta nockhöjd +59,5 över angivet nollplan. Kullens topp anges till +54,5; +54,4. Som vi uppfattar det innebär detta att byggnadens totalhöjd kan bli cirka 5 meter (+59,5-+54,5= 5). Detta menar vi är oacceptabelt eftersom byggnaden då fortfarande kraftigt bryter den naturliga horisontlinjen från samtliga väderstreck. Beskrivna bestämmelser kan inte på något sätt anses anpassade till omgivningen. Befintlig byggnation, inklusive källarvinden, ligger i princip med basen på +51. Från denna

bas måste även tillkommande byggnation anpassas för att undvika den förfulning som en byggnad 5 meter hög på toppen av kullen skulle innebära.

I förslaget angivs motiv: ”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.” Om kullen schaktas av är man i princip nere på nivå +51,0 vilket innebär en byggnad med cirka 8 meter totalhöjd. (+59,5 – +51,0). Detta kan inte på något sätt anses anpassat till omgivningen och befintlig bebyggelse. Nockhöjden kan under alla omständigheter som högst sättas till cirka +56,0 (+51,0 + 5 meter) för att anses anpassad till omgivningen. För komplementbyggnad kan nockhöjden sättas till högst cirka 54,0 vilket medger en totalhöjd om cirka 3 meter.

**Ändrat till 150 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad.**

Ändrar inget i sak. Vi menar att man först, fullt ut, utreder upprustning och bevarande av befintlig källarvind. Prövning mot kommunens bevarandeplan eller mot skyddsbestämmelse enligt nu gällande detaljplan är, vad vi känner till, inte gjord.

**Ändrat till 50 kvm byggnadsarea för komplementbyggnad.**

Ändrar inget i sak. Vi menar att man först, fullt ut, utreder upprustning och bevarande av befintlig källarvind. Prövning mot kommunens bevarandeplan eller mot skyddsbestämmelse enligt nu gällande detaljplan är, vad vi känner till, inte gjord.

**Ändrat från största takvinkel till minsta takvinkel.**

Minsta takvinkel 14,0 kan inte anses anpassat till omgivningen. Garage ska placeras minst 6 meter från gata. Motiv: ”Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte placeras för nära angränsande fastigheter”. Samma motiv återkommer kring placeringen av komplementbyggnad minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Kan inte accepteras av oss. Minst 4 meter från vår tomtgräns måste respekteras.

**Övrigt.**

Natur: Värdet av en grön lunga centralt, mitt på kullen, har ett stort värde och får inte underskattas.

Ekonomiska konsekvenser: Värdet av befintliga fastigheter på kullen kommer på såväl lång som kort sikt påverkas mycket negativt.

**Kommentar:**

- Kommunen anser att en nockhöjd på ca 8 meter (vilket är möjligt om kullen schaktas bort) är vanlig bland 1,5 planshus, beroende på utformning. Oavsett anser kommunen att regleringarna i detaljplanen säkerställer, så långt det anses nödvändigt, en anpassning till omgivningen.

- Frågan om bevarande av befintlig källarvind har utretts i samband med beredningen inför planbesked där slutsatsen drogs att det inte är lämpligt att ställa krav på bevarande. Detta då skicket på befintlig källarvind är så dåligt. Då det inte är tillåtet för kommunen att av skattemedel finansiera åtgärder på en privat fastighet och därmed återskapa kulturmiljövärdet, och inte heller kan kommunen tvinga en privat fastighetsägare att underhålla byggnaden, så medger kommunen rivning.
- Avsikten med ändringen från största till minsta takvinkel är att säkerställa att det inte blir platta tak på byggnaderna, detta med syftet att anpassa bebyggelsen till omgivningen utan att överreglera.
- Bestämmelse gällande placering av komplementbyggnad är gällande praxis i liknande områden och kommunen har gjort bedömningen att det inte finns skäl att frångå praxis i detta fall.
- Området utgör inte grönområde med allmän tillgänglighet idag då det i gällande plan utgör kvartersmark. Kommunen anser att det är tillräckligt god tillgång till grönområden i planområdets närhet.

## 5.7 Övriga

### 5.7.1 Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten har inget att erinra mot detaljplanen.

#### **Kommentar:**

Synpunkt noteras.

## 6 Gemensamma kommentarer till inkomna synpunkter

Detaljplanens syfte är att ändra användning på kvartersmark i gällande plan från samlingslokal till bostad samt att utöka bygggrätten. Vidare syftar detaljplanen till att bekräfta tillfartsvägarna till angränsande fastigheter samt att bekräfta användningen för befintlig pumpstation och elcentral. Kommunen bedömer att syftet kommer uppnås med föreslagen reglering.

## 7 Namnlista på dem som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda och som är behöriga att föra talan mot detaljplanen

- Synpunktsförfattare 1
- Synpunktsförfattare 2
- Synpunktsförfattare 3
- Synpunktsförfattare 4
- Synpunktsförfattare 5

## 8 Medverkande

Samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet har tagits fram av AL Studio genom Inger Bergström och Karl Sandman i samarbete med Lerums kommun.

### Sektor samhällsbyggnad

Datum	Datum
Underskrift	Underskrift
Erik Thorvaldsson Planarkitekt	Anna Samuelsson Planchef

## 9 Bilagor

Länsstyrelsens samrådsyttrande daterat 2023-06-19

Länsstyrelsens granskningsyttrande daterat 2023-10-16



Länsstyrelsen  
Västra Götaland

Yttrande

1 (1)

Datum  
2023-06-19

Ärendebeteckning  
402-23409-2023

Lerums kommun  
planenheten@lerum.se

## Förslag till detaljplan för bostad på Höjdenliden i Lerums kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2023-05-22 för samråd enligt 5 kap 11 § /15 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900), enkelt planförfarande

### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

### Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

- Riksintresse (både MB kap 3 och 4, se listan i webbgis)
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN) (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd (MB 7kap)
- Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Ingen av prövningsgrunderna har aktualiserats för föreslagen markanvändning.

### Behovsbedömning

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

### Beslutande

Beslutet har fattats av planhandläggare Johanna Severinsson.



Länsstyrelsen  
Västra Götaland

Yttrande

Datum  
2023-10-16

Diarienummer<sup>1</sup> (1)  
402-38120-2023

Lerums kommun  
planenheten@lerum.se

## Granskningsyttrande över detaljplan för bostad på Höjdenliden, i Lerums kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2023-08-11 för samråd enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen  
(PBL 2010:900)

### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

### Motiv för bedömningen

#### Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

#### De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av planhandläggare Erik Söderström.

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.