



LERUM  
*mer än du tror*

## Förslag till prioriteringar av planbesked

2021-10-14  
Anna Samuelsson, enhetschef planenheten



## **Innehåll**

<b>1</b>	<b>Grunder för prioritering .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Förslag av positiva planbesked med föreslagen ny tidplan .....</b>	<b>7</b>
2.1	Planstart 2021 .....	7
2.2	Planstart 2022 .....	7
2.3	Planstart 2023 .....	7
2.4	Planstart 2024 .....	8
2.5	Planstart 2025 .....	8
2.6	Planstart 2026 .....	9
<b>3</b>	<b>Förslag av omprövning till negativt planbesked .....</b>	<b>10</b>
3.1	Uppdrag utan förprovning .....	11



## 1 Grunder för prioritering

Förvaltningen har använt följande kriterier och principer för prioritering:

- Önskad befolkningstillväxt på 1–1,5 procent  
För en tillväxt på 1,5 procent behövs det årligen en bostadtillväxt i antagna detaljplaner för omkring 700 personer, vilket betyder mellan 300 – 350 bostäder. Bostadsprognosen omfattar positiva planbesked, pågående detaljplaner samt prognos om bygglov utanför plan och byggrätter i äldre planer
- Komplexiteten av planbeskedets planeringsförutsättning och förutsättningar för genomförande utifrån identifierade knäckfrågor
- Prövning via detaljplaner ska göras där förutsättningar för vattenförsörjning, avlopp och dagvattenhantering finns utbyggt idag eller inom rimlig tid
- Andel resurser som krävs inom förvaltningen kontra utfallet planarbetet ger
- Balans vad gäller upplåtelseformer  
I den politiska viljeinriktningen för *Boende* i budget 2022 tydliggörs att det ska finnas en blandad bostadsbebyggelse i hela kommunen. Villor och radhus ska blandas med bostadsrätter, hyresrätter och äganderätter. Vilket i praktiken, då vanligaste boendeformen i kommunen är småhus med äganderätt innebär att prioritera hyresrätter och i viss mån även bostadsrätter för att möjliggöra flyttkedjor.
- Om planbeskedet omfattar eller bidrar till kommunal service (förskola, skola, äldreboende, LSS-boende)?
- Om planbeskedet omfattar eller bidrar till annan service såsom exempelvis handel, kontorslokaler och trygghetsboenden?
- Närhet till kollektivtrafik och service  
I enlighet med riktlinjerna:
  - Inom 1200 meter till pendeltågstation
  - Inom 1200 meter till regionala busslinjer (Lerumsnabben, Gråbosnabben och X3 (före detta Blå Express))
  - Inom 400 meter till hållplats för lokal busslinjetrafik.
- Har planbeskedet ett särskilt beslut om att det ska föregås av ett strategiskt helhetsgrepp genom ett planprogram ska planbeskedet omprövas till negativt planbesked men beslutet om planprogram ligga kvar.
- Har planbeskedet givits på kommunens mark utan en formell markanvisning, ska planbeskedet omprövas till negativt planbesked. Detta med anledning av att det inte är i linje med kommunens markpolicy.

## Förslag till prioriteringar av planbesked

Det finns i dagsläget osäkerheter i bedömningen gällande vattenförsörjning. En kapacitetsutredning gällande vattenförsörjningen i hela kommunen pågår och det kommer under 2022 finnas en bild av det totala vattenförsörjningsläget. Detta kan medföra att justering av bedömning kan komma att behöva göras.

## 2 Förslag av positiva planbesked med föreslagen ny tidplan

### 2.1 Planstart 2021

#### **Floda 3:900 - KS16.490**

Nytt föreslaget startår: Fortsatt ursprunglig tidplan med planstart 2021.

Motivering: bidrar till ökat antal hyresrätter och bostäder nära kollektivtrafik och service

Konsekvens: + ökat antal hyresrätter och bostäder nära kollektivtrafik och service.  
0 Behov och lokalisering av förskola samt behov av grundskoleplatser.

#### **Floda 3:739, Floda 3:429 - KS19.1011**

Nytt föreslaget startår: Se Floda 3:900

Motivering: Se Floda 3:900

Konsekvens: Se Floda 3:900

### 2.2 Planstart 2022

#### **Lerum 14:1 mfl - KS19.506**

Nytt föreslaget startår: fortsatt ursprunglig tidplan med planstart 2022

Motivering: Planändringen tar lite resurser i anspråk, så kallad "mini-plan".

Konsekvens: ej väsentligt

#### **Aspenäs 2:787 – KS19.799**

Nytt föreslaget startår: fortsatt ursprunglig tidplan med planstart 2022

Motivering: Planändringen tar lite resurser i anspråk, så kallad "mini-plan".

Konsekvens: ej väsentligt

#### **Almekärr 3:98 - KS14.562**

Nytt föreslaget startår: 2022

Motivering: Tillskott av lokaler för näringslivet

Konsekvens: + Tillskott av lokaler för näringslivet i anslutning till befintlig service

#### **Olstorp 6:2, Stannum 2:9 mfl - KS17.222**

Nytt föreslaget startår: 2022.

Motivering: Möjliggör ett eftersatt och prioriterat behov av gång - och cykelbana.

Konsekvens: + Möjliggör ett eftersatt och prioriterat behov

### 2.3 Planstart 2023

#### **Dergården 15:1 - KS12.976**

Nytt föreslaget startår: 2023, gemensam planstart 2023 med Dergården 15:1, 1:17 och 1:41.

Motivering: Ger bostadstillskott i centralt läge.

Konsekvens: + Bostäder i centralt läge, nära service och kollektivtrafik. Vilket kan möjliggöra flyttkedjor inom kommunen.

#### **Dergården 1:17 - KS14.679**

Nytt föreslaget startår: 2023, gemensam planstart 2023 med Dergården 15:1, 1:17 och 1:41.

Motivering: Se Dergården 15:1

Konsekvens: Se Dergården 15:1

**Dergården 1:41 - KS15.654**

Nytt förslaget startår: 2023, gemensam planstart 2023 med Dergården 15:1, 1:17 och 1:41.

Motivering: Se Dergården 15:1

Konsekvens: Se Dergården 15:1.

**Hulan 2:1, 3:1 mfl - KS15.752**

Nytt förslaget startår: 2023. Planarbetet samordnas med helhetsgrepp om Hulanområdet främst gällande bostäder samt behov och lokalisering av kommunal service.

Motivering: Bidrar till det eftersatta behovet av hyreslägenheter inklusive för särskilda behov.

Konsekvens: + Bidrar till det eftersatta behovet av hyreslägenheter inklusive för särskilda behov i närhet av service och kollektivtrafik. 0 Behov och lokalisering av förskola samt behov av grundskoleplatser.

**Lerum Floda 3:119, 3:20 - KS16.546**

Nytt förslaget startår: 2023, planeringsförutsättningar 2021, ”direktanvisningstävling” 2021–2022, utredningar 2022. Föreslås genomföras som planarbete med exploatörsmedverkan.

Motivering: Bostäder med blandade upplåtelseformer samt ökad service i centralt läge, nära service och kollektivtrafik. Vilket kan möjliggöra flyttkedjor inom kommunen.

Konsekvens: + Bostäder med blandade upplåtelseformer samt ökad service i centralt läge, nära service och kollektivtrafik. Vilket kan möjliggöra flyttkedjor inom kommunen. 0 Behov och lokalisering av förskola samt behov av grundskoleplatser.

**2.4 Planstart 2024**

**Lerum 38:8 - KS16.644**

Nytt förslaget startår: 2024

Motivering: Ger ett tillskott till bostäder nära centralt läge och bibehålla lokaler för näringslivet.

Konsekvens: + bostäder centralt och fortsatt verksamhet

**2.5 Planstart 2025**

**Lerum 2:3 - KS19.620**

Nytt förslaget startår: 2025. Trafik- och VA-utredning ska göras 2024.

Motivering: Tillskott av blandade upplåtelseformer i område med övervägande småhus

Konsekvens: + Tillskott av blandade upplåtelseformer i område med övervägande småhus. - Ökning av biltrafik och buller. 0 Behov och lokalisering av förskola samt behov av grundskoleplatser.



## **2.6 Planstart 2026**

### **Hjällsnäs 8:29 - KS20.612**

Nytt förslaget startår: 2026

Motivering: Fler hyresrätter i centralt läge. Startåret är i relation till dricksvattenförsörjning.

Konsekvens: + Fler hyresrätter i centralt läge nära kollektivtrafik och service. 0  
Behov och lokalisering av förskola samt behov av grundskoleplatser.

### **Hjällsnäs 39:1 - KS19.415**

Nytt förslaget startår: 2026

Motivering: Fler bostäder i centralt läge. Startåret är i relation till dricksvattenförsörjning.

Konsekvens: + Fler bostäder i centralt läge nära kollektivtrafik och service. 0  
Behov och lokalisering av förskola samt behov av grundskoleplatser.

### **3 Förslag av omprövning till negativt planbesked**

#### **Långared 1:12 - KS20.933**

Motivering: Ska enligt tidigare beslut föregås av ett strategiskt helhetsgrepp genom ett planprogram.

Konsekvens: - Risk för bostadstillskott utan strategiskt helhetsgrepp genom förhandsbesked.

#### **Aspenäs 2:5 - KS15.1056**

Motivering: Det finns inget kommunstyrelsebeslut för markanvisning i enlighet med kommunens markpolicy samt komplexa planeringsförutsättningar och förutsättningar för genomförande.

Konsekvens: - Minskat antal hyresrätter samt risk för bostadstillskott utan strategiskt helhetsgrepp genom förhandsbesked. + Rekreatiomsområde bibehålls.

#### **Regnbågen Hallsås 2:307 - KS19.416**

Motivering: Ska enligt tidigare beslut föregås av ett strategiskt helhetsgrepp genom ett planprogram.

Konsekvens: + Behövligt strategiskt helhetsgrepp i ett känsligt område.

#### **Lerum Almekärr 3:57 - KS15.380**

Motivering: Se Hallsås 2:307

Konsekvens: Se Hallsås 2:307

#### **Lerum 4:161 mfl - KS20.116**

Motivering: Få bostäder i förhållande till arbetsinsats.

Konsekvens: - Risk för bostadstillskott utan strategiskt helhetsgrepp genom förhandsbesked.

#### **Knappekulla 1:164 - KS17.664**

Motivering: Bygglov har beviljades för flerbostadshus 2020- 08 - 19

Konsekvens: - Bostäder kommer att byggas utan strategiska helhetsgrepp

#### **Öxeryd 1:14 - KS16.500**

Motivering: Det finns inget kommunstyrelsebeslut på markanvisningen för den del som gäller kommunens mark. Gällande programs intentioner angående antal bostäder är redan uppfyllt. Strandskydd och vattenskyddsområde huvudvattentäkt.

Konsekvens: Sedan programmet för Öxeryd antogs 2012 har redan programmets intentioner avseende antal bostäder genomförts, varför det utifrån gällande program inte kan tillskapas fler bostäder via detaljplaner och förhandsbesked.

#### **Drängsered 1:1 - KS19.917**

Motivering: Komplexiteten är hög gällande planbeskedets planeringsförutsättning och förutsättningar för genomförande utifrån identifierade knäckfrågor; riksintresse natur- och kulturmiljö, trafik, vatten och avlopp, befintlig högspänningsledning, tätortsnära rekreation samt behovet av förskole- och grundskoleplatser.

Konsekvens: - Behov av ett strategiskt helhetsgrepp för ett känsligt område med svåra förutsättningar för genomförande.

**Drängsered 2:120 - KS16.677**

Motivering: Se Drängsered 1:1

Konsekvens: Se Drängsered 1:1

**Drängsered 2:30 - KS16.353**

Motivering: Se Drängsered 1:1

Konsekvens: Se Drängsered 1:1

**Floda 3:31 - KS18.964**

Motivering: Det finns inget kommunstyrelsebeslut på markanvisningen. På grund av lokal park med lek- och rekreationsområde med uppvuxna träd som också möjliggör ekosystemtjänster i form hållbar hantering av dagvatten vid skyfall och skugga vilket är viktigt som beredskap för klimatförändringarna.

Konsekvens: + Lokalt lek- och närrekreationsområde bibehålls och möjligheten att hantera klimatförändringar såsom dagvatten vid skyfall och värmebölja finns kvar.

**Drängsered 1:1, centrala Norsesund - KS15.202**

Motivering: Ska enligt tidigare tjänsteskrivelse föregås av ett strategiskt helhetsgrepp genom en Fördjupad översiktsplan. Vilken behöver tas fram i samverkan med Alingsås.

Konsekvens: - Risk för bostadstillskott utan strategiskt helhetsgrepp genom förhandsbesked. Förhandsbesked är sökt för 12 bostäder i området öster om tågstationen, för vilket inte gavs positivt planbesked. Ej beslut givet än.

**Lundby Prästgård 1:1, Lundby Gråbo 1:1 - KS17.519**

Motivering: Området kan inte vattenförsörjas via Gråbo. Avvakta resultat av kommunövergripande kapacitetsutredning gällande vattenförsörjning. Ingen ytterligare exploatering förrän gång- och cykelvägen är anlagd.

Konsekvens: - Risk för bostadstillskott utan strategiskt helhetsgrepp genom förhandsbesked.

**Ytterstad 2:26 - KS15.414**

Motivering: Den planerade kraftledningen, som planerats av Svenska Kraftnät sedan 2013, omöjliggör byggnation inom större delen av planområdet. Området kan inte vattenförsörjas via Gråbo samt ligger ej nära service.

Konsekvens: - Risk för bostadstillskott utan strategiskt helhetsgrepp genom förhandsbesked.

**3.1 Uppdrag utan förprovning**

**Hede säteri - KS15.628**

Detta ärende har inte föregåtts av förprovning utan är ett uppdrag

Motivering: ej lämpligt för bostäder med anledning av buller och risk. Området kommer prövas via planbesked för idrottsändamål i enlighet med programmet för Stenkullens centrala delar.

Konsekvens: ej väsentlig