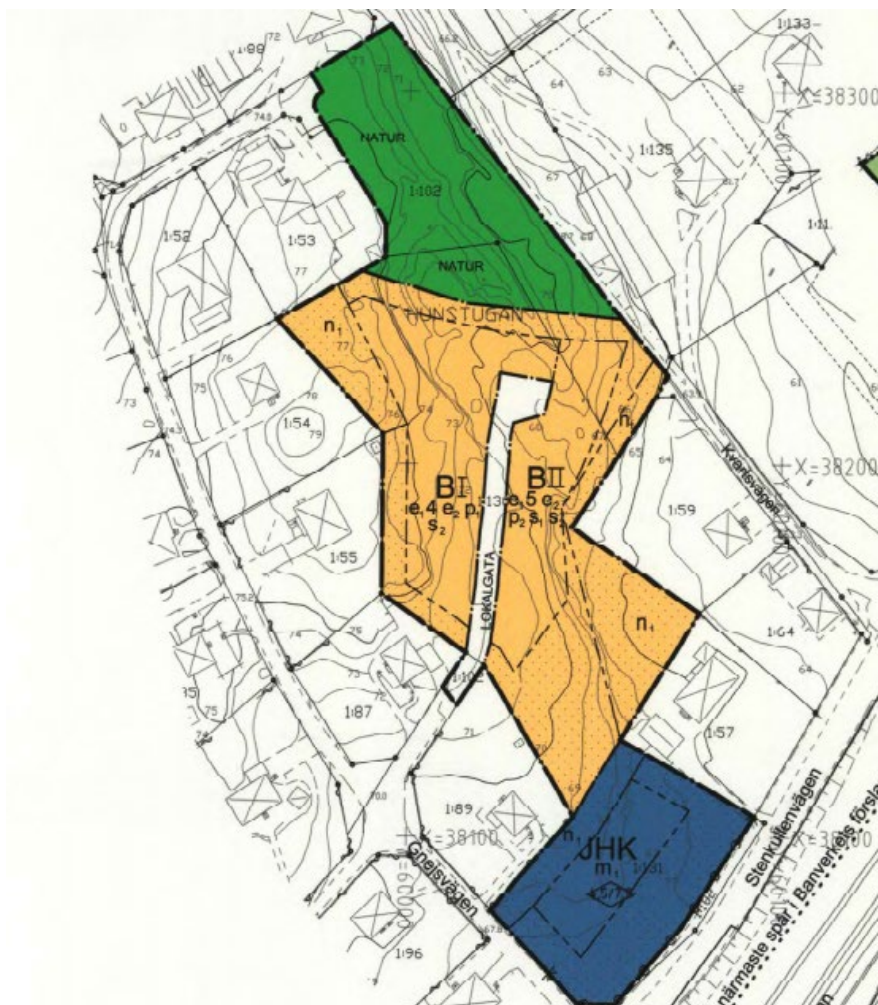




Lerums
kommun



Planbeskrivning Granskningshandling

Detaljplan för bostäder vid Mosaikvägen, ändring av detaljplan LD 163
Bostäder vid Gnejsvägen i Lerums kommun

SBN25.198

Sektor samhällsbyggnad
Planenheten
2026-03-10

Innehåll

1	Planbeskrivning	4
2	Bakgrund	4
3	Planens syfte	4
4	Planens huvuddrag	4
5	Behovsbedömning.....	5
6	Plandata	6
6.1	Tillämpad lagstiftning	6
6.2	Processen	6
6.3	Planhandlingar	6
6.4	Läge, areal	7
6.5	Markägare	7
7	Tidigare ställningstaganden.....	8
7.1	Kommunala ställningstaganden	8
7.1.1	Översiktsplan	8
7.1.2	Gällande detaljplan	8
8	Planeringsförutsättningar.....	9
8.1	Bebyggelse	9
8.2	Landskap, natur, grönska, vatten, rekreation, friluftsliv	9
8.3	Vibrationer	9
8.4	Teknisk infrastruktur	9
8.5	Social infrastruktur	10
9	Planförslagets konsekvenser.....	10
9.1	Ekologiska konsekvenser	10
9.2	Sociala konsekvenser	10
9.3	Ekonomiska konsekvenser	10
9.4	Sammanvägda konsekvenser	10
10	Genomförandet av detaljplanen	10
10.1	Organisatoriska frågor	10
10.2	Genomförandetid	11
10.3	Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	11
10.4	Tekniska frågor	11
10.5	Ekonomiska frågor	11

11	Planavgift.....	12
12	Planbestämmelser.....	12
13	Medverkande.....	12

1 Planbeskrivning

Planbeskrivningen förklarar hur detaljplan för bostäder vid Mosaikvägen, ändring av detaljplan LD 163 Bostäder vid Gnejsvägen ska tolkas och hur planen ska genomföras. Beskrivningen har ingen egen rättsverkan.

2 Bakgrund

Den 21 mars 2025 inkom Götenehus med en ansökan om planändring av detaljplan för fastigheten Hunstugan 1:130 med flera, Bostäder vid Gnejsvägen (LD 163) för att möjliggöra byggnation av suterränghus. Ändringen innebär inte en ändring av byggnadens höjd utan endast att inom angiven byggnadshöjd ska suterrängvåning medges. Gällande detaljplan från 2007, Bostäder vid Gnejsvägen, LD 163, tillåter inte suterrängvåning vilket medför att bostäderna och dess uteplatser inte kan anläggas på ett tillfredsställande vis.

Den 16 april 2025 fick förvaltningen i uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden att starta planarbete.

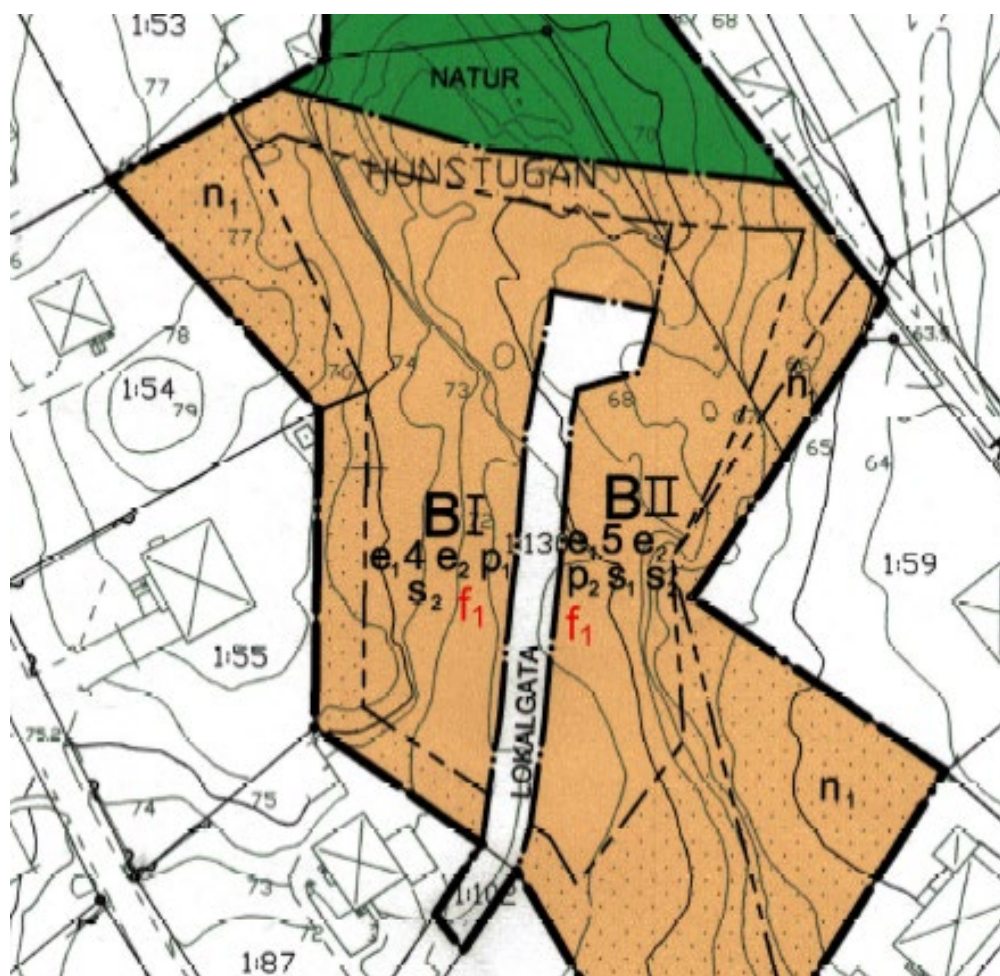
3 Planens syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra suterrängvåning. Inom angiven byggnadshöjd ska suterrängvåning medges och denna kan anordnas utöver angivet våningsantal i befintlig detaljplan.

4 Planens huvuddrag

En f_1 -bestämmelse läggs till som möjliggör att suterrängvåning kan inrymmas utöver angivet våningsantal samt inom angiven byggnadshöjd i befintlig detaljplan.

Ändringen bedöms vara av liten omfattning eftersom inga nya byggrätter föreslås. Ändringen ryms inom syftet med gällande detaljplan och bidrar inte till någon negativ omgivningspåverkan.



Figur 1: Förslag på ändring. Tillkommande bestämmelse är rödmarkerad

Den bestämmelse som tillkommer i och med planarbetet bedöms vara av liten omfattning och inga nya byggrätter föreslås. Ändringen ryms inom syftet med gällande detaljplan och är av liten omgivningspåverkan, därmed genomförs en planändring.

5 Behovsbedömning

I gällande detaljplan "Detaljplan för fastigheten Hunstugan 1:130 med flera, bostäder vid Gnejsvägen" har bedömningen gjorts att planens genomförande inte får en betydande miljöpåverkan. Syftet med denna planändring bedöms vara av sådan karaktär att förutsättningarna i området inte påverkas. Detta medför att ingen ny undersökning om betydande miljöpåverkan genomförts.

6 Plandata

6.1 Tillämpad lagstiftning

Detaljplanen tas fram i enlighet med plan- och bygglagen (PBL) (2010:99) enligt standardförfarande. De tillämpade allmänna råd för planbestämmelser är BFS 2020:5.

6.2 Processen

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



6.3 Planhandlingar

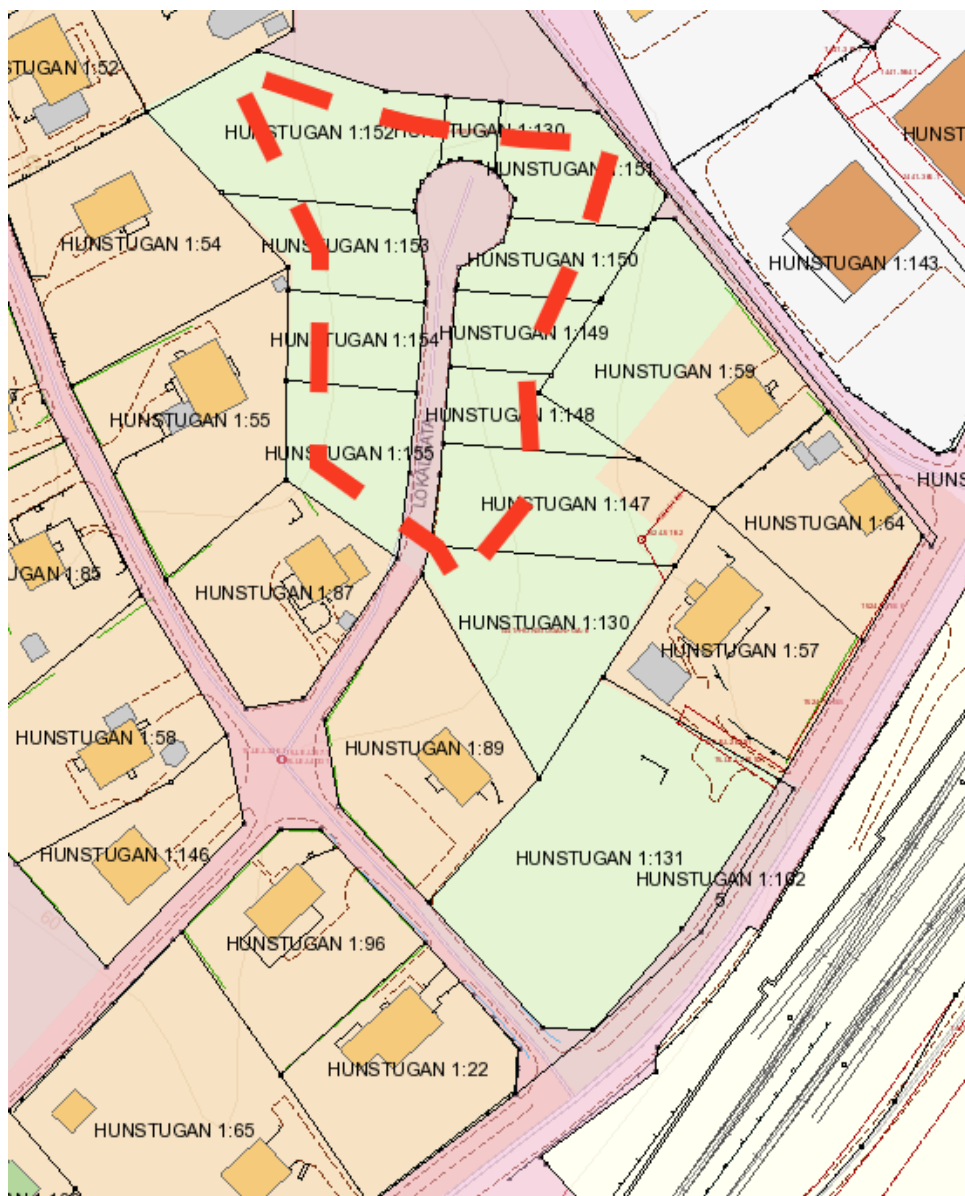
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Detaljplan för fastigheten Hunstugan 1:130, bostäder vid Gnejsvägen (Gällande planbeskrivning)
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (presenteras inte på grund av GDPR -General data protection regulation)

6.4 Läge, areal

Planområdet är beläget i Stenkullen öster om Stenkullens idrottsområde. Syd/sydost om planområdet går Västra stambanan. Planområdet är cirka 3 580 kvadratmeter.

6.5 Markägare

Samtliga fastigheter inom planområdet för ändringen är i privat ägo.



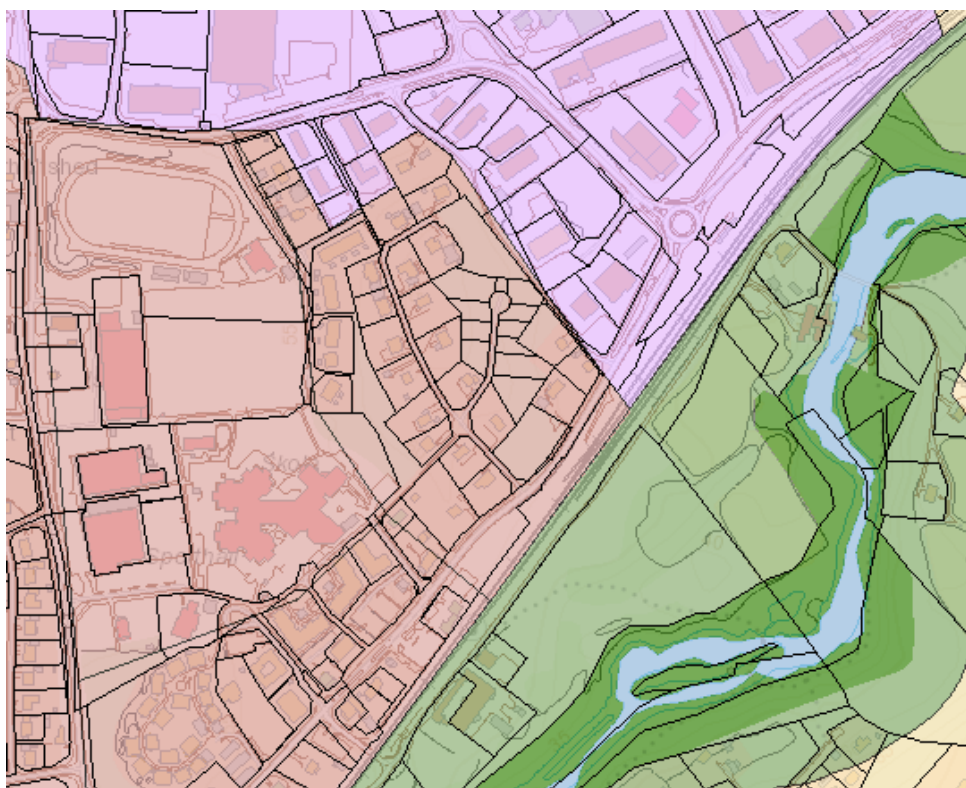
Figur 2: Karta som visar kommunal mark respektive privatägd mark. Rosa yta är kommunal mark. Röd streckad linje redovisar ungefärlig planavgränsning

7 Tidigare ställningstaganden

7.1 Kommunala ställningstaganden

7.1.1 Översiktsplan

Översiktsplanen anger tätortsutveckling för det aktuella området. Utvecklingen sker bland annat genom förtätning och komplettering i den redan bebyggda miljön samt genom tillväxt i ytterkanterna av samhällena. Detaljplanen bedöms stämma överens med översiktsplanens intentioner.



Figur 3: Utdrag ur markanvändningskartan för gällande översiktsplan.

7.1.2 Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten Hunstugan 1:130 med flera, bostäder vid Gnejsvägen (LD 163), möjliggör nya enfamiljshus i en respektive två våningar. Även lättare icke-störande verksamhet, handel samt kontor möjliggörs. Del av kvartersmarken för bostäder regleras bland annat med prickmark (marken får inte bebyggas). Största byggnadsarea per tomt är 180 kvadratmeter vid friliggande hus och 120 kvadratmeter vid sammanbyggda hus inom kvartersmark för bostäder. Komplementbyggnader får byggas med en högsta byggnadsarea om 40 kvadratmeter utöver angiven byggnadsarea per tomt. Inom den västra delen av kvartersmarken får

det endast finnas en lägenhet per tomt och huvudbyggnad ska placeras fyra meter från tomtgräns. Inom den östra delen får husen sammanbyggas i tomtgränsen. Inom all kvartersmark för bostäder ska garage placeras minst sex meter från gatan. I den östra delen finns skyddsbestämmelse om att husrad närmast Västra stambanan skall utföras så att den bildar en bullerskärm för bakomliggande hus. Sovrum och vardagsrum ska orienteras från järnvägen och inte ha öppningsbara fönster mot järnvägen. Inglasat uterum ska utföras med fasad mot järnvägen. Inom området finns även bestämmelse om att minst en uteplats/balkong per fastighet ska placeras vänt från järnvägen och utformas så att ekvivalent ljudnivå inte överstiger 55 dBA.

Bestämmelser som finns med i den gällande detaljplanen men som inte påverkas av ändringen är användningarna Naturmark, JHK-Verksamhet, inte miljöstörande, handel och kontor. Egenskapsbestämmelser som inte påverkas av ändringen är bestämmelse om att marklov krävs för fällning av träd större än 30 centimeter i brösthöjdsdiameter. Byggnadshöjd och totalhöjd påverkas inte samt bestämmelse om att fasad ska utformas för att klara värmestrålning från en eventuell olycka med farligt gods.

8 Planeringsförutsättningar

8.1 Bebyggelse

Närområdet består av villabebyggelse samt idrottsområde i väster och verksamhetslokaler i öster. Det aktuella planområdet för planändringen består idag av ett skogsparti men är planlagt för bostadsändamål i den befintliga detaljplanen.

8.2 Landskap, natur, grönska, vatten, rekreation, friluftsliv

Det aktuella planområdet består idag till stor del av ett skogsparti. Den gällande detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse. Den föreslagna ändringen av detaljplanen innebär inga nya förutsättningar för området.

8.3 Vibrationer

I gällande detaljplan för fastigheten Hunstugan 1:130 med flera, bostäder vid Gnejsvägen från 2006 beskrivs att planområdet ligger på ett gammalt stenbrott. Enligt befintlig detaljplan ger detta goda grundförhållanden vad gäller vibrationer från passerande järnväg. Dessa förutsättningar gäller fortsättningsvis. Då syftet med denna planändring bedöms vara av sådan karaktär att förutsättningarna i området inte påverkas, är bedömningen att ingen vibrationsutredning behöver tas fram.

8.4 Teknisk infrastruktur

Området är fullt utbyggt vad gäller teknisk infrastruktur. Förslagets omfattning påverkar inte ledningsnätets kapacitet.

8.5 Social infrastruktur

Planområdet ligger i nära anslutning till Stenkullens centrum där det bland annat finns café, livsmedelsbutik och kiosk. Inom cirka 250 meter finns skola och förskola samt även idrottsområde, med fotbollsplan, ishall och friidrottsanläggning.

9 Planförslagets konsekvenser

9.1 Ekologiska konsekvenser

Ändringen av detaljplanen genomförs på mark som är planlagd för bostadsändamål. Den gällande markanvändningen påverkas inte av planändringen utifrån planens syfte.

9.2 Sociala konsekvenser

Sociala konsekvenser påverkas inte av planändringen utifrån planens syfte.

9.3 Ekonomiska konsekvenser

Planändringen möjliggör byggnation av nio bostäder med suterrängvåning.

9.4 Sammanvägda konsekvenser

Planändringen möjliggör byggnation av bostäder med suterrängvåning i ett attraktivt läge som kan locka fler grupper att vilja bosätta sig i Stenkullen.

10 Genomförandet av detaljplanen

Det finns ett godkänt exploateringsavtal, KS17.990–13, som fortsatt gäller efter att detaljplanen ändrats. Inga ytterligare tillkommande aspekter uppstår till följd av ändringen.

10.1 Organisatoriska frågor

Syftet med ändringen av detaljplanen är att suterrängvåning möjliggörs utöver våningsantalet i befintlig detaljplan. Lerums kommun ska ansvara för allmän plats medan exploitör ansvarar för kvartersmarken, vilket inte ändras genom planändringen. Detaljplaneområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten.

Detaljplanens preliminära tidplan

Samråd	3:e kvartalet 2025
Granskning	1:a kvartalet 2026
Antagande	2:a kvartalet 2026
Laga kraft	2:a kvartalet 2026

Tidpunkten för laga kraft förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas. Efter att detaljplanen fått laga kraft kan beslut om bygglov fattas.

10.2 Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från den dag planen får laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Enligt plan- och bygglagen ska detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad bygg rätt.

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

10.3 Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen anger vad som är allmän plats och vad som är kvartersmark. Lerums kommun är huvudman för allmän plats. Det innebär att Lerums kommun är ansvarig för utbyggnad av allmän plats samt svarar för drift och underhåll av den allmänna platsmarken.

10.4 Tekniska frågor

Inga ytterligare tillkommande aspekter avseende tekniska frågor uppstår till följd av ändringen.

10.5 Ekonomiska frågor

Kostnader och ersättningar som blir aktuella med anledning av exploateringsavtal, KS17.990-13, mellan beställaren och kommunen ligger utanför detta avtal och faktureras separat.

11 Planavgift

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

12 Planbestämmelser

Planbestämmelse	Förklaring	Motiv
f ₁	Utöver angivet antal våningar och inom angiven byggnadshöjd får suterrängvåning anordnas.	Bestämmelsen möjliggör att ny bebyggelse bättre anpassas till platsens höjdförhållanden
	Genomförandetiden är fem år över hela planområdet och börjar gälla från och med laga kraft datum.	Ändringen får en ny genomförandetid

13 Medverkande

Ändringen av detaljplan har upprättats av planenheten i samarbete med mark- och exploateringsenheten.

Sektor samhällsbyggnad

Datum
Underskrift
Erik Thorvaldsson Planarkitekt
Underskrift
Anna Samuelsson Planchef