



LERUM
mer än du tror

KS06.305

Detaljplan för fastigheten Götebo 1:5 m fl,
Lilla Bråta,
i Lerums kommun

Utställningsutlåtande - Antagandehandling

SEKTOR SAMHÄLLSBYGGNAD
Planenheten
2011-03-18

Innehåll

Hur utställningen har genomförts	4
Sammanfattning av synpunkter samt ställningstagande	4
Natur och rekreation	4
Trafik	4
Bebyggelse	5
Genomförandefrågor	5
Ändringar i planförslaget.....	5
Synpunkter som inte blivit tillgodosedda efter utställningen	6
Inkomna synpunkter och kommentarer	7
1. Länsstyrelsen.....	7
2. Lantmäterimyndigheten	8
Övriga statliga myndigheter, bolag m fl	8
Kommunala internremisser.....	9
Sakägare/Vägsamfälligheter.....	10
Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende, intresseföreningar m fl.....	12
Namnlista på dem som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda efter samråd och utställning och som är behöriga att föra talan mot detaljplanen	13
Övriga som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda	13
Medverkande	14

Hur utställningen har genomförts

Utställning har ägt rum under tiden 2010-12-16 - 2011-01-20.

Utställningen har kungjorts i Göteborgs-Posten och i Lerums tidning. Underrättelse, och till några även handlingar, har skickats ut enligt sändlista och postlista.

Planförslaget har varit utställt för granskning på KomIn, Kommunhusets entréplan, Bagges torg, Lerum. 12 yttranden har kommit in under utställningstiden. Dessa sammanfattas och kommenteras nedan.

Sammanfattning av synpunkter samt ställningstagande

Till detta utställningsutlåtande hör också samrådsredogörelse program och del 2. Synpunkter framförda från programskedet och samrådstiden sammanfattas och kommenteras i dessa.

Natur och rekreation

- Det är fortfarande oklart om och hur våtmarkerna kan komma att beröras av planerade exploateringar. Det råder markavvattningsförbud i hela länet och dispens kan endast lämnas om det finns särskilda skäl.
- Anläggning av våtmark för fördröjning och rening av dagvatten är vanligtvis en positiv åtgärd ur miljösynpunkt samtidigt som anläggning av våtmark upp till 5 hektar är en anmälningspliktig verksamhet. Genomförandet av planen kan komma att påverkas i såväl omfattning som tid av om anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet blir aktuell.
- En mer uttömmande beskrivning av befintliga naturvärden med hänsyn till flora och fauna saknas utöver en kommentar om bevarandevärda växter. Uppgifter om fågellivet saknas.
- Områden som är av riksintresse ska av bevarandeskäl i princip inte exploateras.

Trafik

- Av planbeskrivningen bör framgå att planområdet är beläget i nära anslutning till riksintressena väg E20 och Västra Stambanan.
- När det gäller trafikbuller bör det tydligare framgå om området är beläget så nära väg E20 att störningar kan uppstå. Trafikprognosen bör grunda sig på trafiken år 2030 och inte år 2020.
- Befintliga vägar är mindre lämpliga för större trafikmängder än idag.

- Väganslutning mellan den planerade utbyggnaden och Lilla Bråtavägen bör inte ske.
- Kommunen bör ta över hela Lilla Bråta Samfällighets vägnät.

Bebyggelse

- Villor ska uppföras på ett sätt som harmonierar med befintlig bebyggelse.
- Bebyggelse bör inte tillkomma i gläntan i planområdets sydöstra del. Hus här bör under alla omständigheter förskjutas mer åt nordväst. Planförslaget innehåller en pumpstation som bryter gläntans öppna karaktär. Det är inte rimligt att den hamnar mitt framför infarten till befintlig fastighet.
- Ny bebyggelse med direkt gräns mot fastigheten Bråta 17:4 medför en stor skillnad i förhållande till utsikt och rymdkänsla. Området bör vara natur, lekyta eller parkering.
- Avståndet mellan Bråta 18:8 och ny väg bör vara så långt som möjligt. Naturområdet som planeras här bör innehålla träd och buskar som skydd.
- Planförslaget redovisar två lägen för nya transformatorstationer. Den västra av dessa riskerar att skymma sikten. Båda stationerna bör placeras på ett avstånd av ca 6 m från körbanekant.

Genomförandefrågor

- I plankartan bör redovisas de servitut som belastar området.
- Samfälligheten Bråta s:5 ligger utanför planområdet och berörs inte av planen.
- Reglering av mark till fastigheten Bråta 18:8 kan inte genomföras så länge tomtindelningen Förhuggningen omfattar fastigheten.
- Nybyggnationen ska ske med omsorg till de boende så till vida att maskiner och byggfolk arbetar under vardagstid, med varsamhet och ett stort beaktande av säkerheten.

Ändringar i planförslaget

Plankartan

- På kvartersmark i direkt anslutning till våtmarken läggs prickmark som förhindrar bebyggelse här och möjliggör en naturlig avslutning mellan kvartermark och naturmark.
- Centralt i planområdet görs en mindre förändring av gränsen mellan kvartersmark för tekniska anläggningar och bostäder, så att transformatorstationen kan placeras så att den inte riskerar att skymma sikt.
- Centralt i planområdet läggs ett utfartsförbud mot lokalgatan för att se till att trafik till transformatorstation samt bostäder använder kvartersgatan som tillfartsväg.

- För att garantera kommunens möjlighet att lägga VA-ledningar inom de två kvartersgatorna som finns inom planområdet, betecknade med g, läggs beteckningen u₂ till.
- Beteckningen u₂ läggs till vid befintliga VA-ledningar i planområdets västra del.
- Områdena för pumpstationer förstoras något för att inrymma både pumpstation och parkering för servicebilar.
- Planbestämmelsen att marklov krävs för fällning av träd över 30 cm brösthöjdsdiameter tas bort.

Planbeskrivningen

- De otydliga formuleringarna i planbeskrivningen ändras, så att det framgår att bebyggelse inom den befintliga våtmarken inte är aktuell.
- I planbeskrivningen läggs till att väg E20 och Västra Stambanan är av riksintresse.

Genomförandebeskrivningen

- Uppgifter om Bråta s:5 tas bort ur genomförandebeskrivningen.

Gestaltningprogrammet

- Mindre revideringar i gestaltningprogrammet för att åstadkomma större överensstämmelse mellan gestaltningprogram, övriga planhandlingar samt vad som är möjligt för kommunen att styra i bygglövs- och genomförandeskedet.

Synpunkter som inte blivit tillgodosedda efter utställningen

- En mer uttömmande beskrivning av befintliga naturvärden med hänsyn till flora och fauna saknas utöver en kommentar om bevarandevärda växter. Uppgifter om fågellivet saknas.
- Områden som är av riksintresse ska av bevarandeskäl i princip inte exploateras.
- Befintliga vägar är mindre lämpliga för större trafikmängder än idag.
- Väganslutning mellan den planerade utbyggnaden och Lilla Bråtavägen bör inte ske.
- Kommunen bör ta över hela Lilla Bråta Samfällighets vägnät.
- Bebyggelse bör inte tillkomma i gläntan i planområdets sydöstra del. Hus här bör under alla omständigheter förskjutas mer åt nordväst. Planförslaget innehåller en pumpstation som bryter gläntans öppna karaktär. Det är inte rimligt att den hamnar mitt framför infarten till befintlig fastighet.
- Ny bebyggelse med direkt gräns mot fastigheten Bråta 17:4 medför en stor skillnad i förhållande till utsikt och rymdkänsla. Området bör vara natur, lektyta eller parkering.
- Naturområdet som planeras mellan Bråta 18:8 och ny väg bör innehålla träd och buskar som skydd.

Inkomna synpunkter och kommentarer

1. Länsstyrelsen

Bedömning enligt 12 kap 1 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas eller att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa och säkerhet.

Synpunkter på det utställda förslaget

Av samrådsredogörelsen framgår att planen har justerats så att befintlig våtmark kan bevaras och att ingen kvartermark läggs inom denna. Beskrivningen av arbetet med grundläggning under rubriken Geotekniska förhållanden i planbeskrivningen ger dock ett annat intryck, då det talas om utgrävning och fyllning. Den översiktliga naturvärdesinventering som har tagits fram är därtill inriktad på upplevelsevärden. En mer uttömmande beskrivning av befintliga naturvärden med hänsyn till flora och fauna saknas utöver en kommentar om bevarandevärda växter.

Länsstyrelsen finner att det fortfarande är oklart om och hur våtmarkerna kan komma att beröras av planerade exploateringar. Är några ingrepp aktuella och i så fall vilka? Hur kan det påverka existerande naturvärden? Hur högt ligger grundvattennivån i dessa områden idag? Kommer markavvattningsåtgärder att behöva utföras för planerad exploatering? Kommunen bör vara medveten om att genomförandet av planen kan komma att påverkas i såväl omfattning som tid av om anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet blir aktuell.

Länsstyrelsen har redan under samrådet upplyst om att det råder markavvattningsförbud i hela länet och att dispens endast kan lämnas om det finns särskilda skäl. Anläggning av våtmark för fördröjning och rening av dagvatten är vanligtvis en positiv åtgärd ur miljösynpunkt samtidigt som anläggning av våtmark upp till 5 hektar är en anmälningspliktig verksamhet. Anmälan görs till Länsstyrelsen. I vissa fall krävs tillstånd av miljödomstol för vattenverksamhet.

Länsstyrelsen finner att Trafikverkets synpunkter i yttrande 2011-01-04 bör beaktas, men befarar inte att riktvärden för buller överskrids i området.

Kommentar

Kommunen vidhåller att den framtagna geotekniska utredningen visar var våtmarken börjar och att föreslagen bebyggelse läggs utanför den. Inga markavvattningsåtgärder är därför aktuella. De otydliga formuleringarna i planbeskrivningen ändras, så att det framgår att bebyggelse inom den befintliga våtmarken inte är aktuell. På kvartermark i

direkt anslutning till våtmarken läggs prickmark som förhindrar bebyggelse här och möjliggör en naturlig avslutning mellan kvartermark och naturmark.

Kommunen bedömer att befintligt material avseende naturvårdsfrågor är tillräckligt. Ytterligare naturinventeringar kommer inte att utföras.

En anmälan om vattenverksamhet avseende anläggande av våtmark gjordes till länsstyrelsen under 2008. Länsstyrelsen fattade beslut i ärendet 2008-11-17. Om arbetsföretagandet inte påbörjats inom två år ska en förnyad anmälan ske till länsstyrelsen. En sådan process kommer att påbörjas.

Vad gäller Trafikverkets synpunkter kommenteras dessa under yttrande 3.

2. Lantmäterimyndigheten

Under rubriken Kvartermark i genomförandebeskrivningen anges att fastighetsägare ska ta hänsyn till befintliga servitut som belastar planområdet. I plankartan bör redovisas de servitut som belastar området.

I genomförandebeskrivningen under rubriken Fastighetsägare/Fastighetsbildning skrivs om Bråta s:5. Den samfälligheten ligger utanför planområdet och berörs inte av planen.

I genomförandebeskrivningen under rubriken Fastighetsbildning skrivs om reglering till fastigheten Bråta 18:8. I den detaljplan som nu upprättas är det kvartermark som avses att regleras till Bråta 18:8 (inte allmän plats). Detta kan inte genomföras så länge tomtindelningen Förhuggningen omfattar fastigheten Bråta 18:8. Under rubriken Administrativa bestämmelser under Planbestämmelser kan förslagsvis anges att "Tomtindelningen Förhuggningen arkivakt 15-STY-3919 upphävs i den del som berör Bråta 18:8.

Kommentar

Befintliga servitut hanteras genom planbestämmelse u_1 på plankartan.

Uppgifter om Bråta s:5 tas bort ur genomförandebeskrivningen.

Ett särskilt upphävande av tomtindelningen kommer att göras. Kommunen bedömer att ett upphävande av tomtindelningen av för Bråta 18:8 måste ske som ett separat planärende, då fastigheten inte ingår i detaljplanen.

Övriga statliga myndigheter, bolag m fl

3. Trafikverket

Av planbeskrivningen bör framgå att planområdet är beläget i nära anslutning till riksintressena väg E20 och Västra Stambanan.

Planförslaget redovisar två lägen för nya transformatorstationer. Den västra av dessa riskerar att skymma sikten för fordon som kommer från kvartersgatan och ska ut på lokalgatan. Stationen bör flyttas till ett läge norr om lokalgatan. Båda stationerna bör placeras på ett avstånd av ca 6 m från körbanekant, så att en servicebil kan stå framför stationen.

När det gäller störningar i form av trafikbuller bör det tydligare framgå om området är beläget så nära väg E20 att störningar kan uppstå. Trafikverket anser att trafikprognosen ska grunda sig på trafiken år 2030 och inte år 2020.

Kommentar

I planbeskrivningen läggs till att väg E20 och Västra Stambanan är av riksintresse.

Endast en transformatorstation är planerad, i områdets västra del. I planområdets östra delar är pumpstationer aktuella. En mindre förändring av gränsen mellan kvartermark för tekniska anläggningar och bostäder görs. På så sätt gör kommunen bedömningen att transformatorstationen kan placeras så att den inte riskerar att skymma sikt. Ett utfartsförbud läggs mot lokalgatan för att se till att trafik till transformatorstation samt bostäder använder kvartersgatan som tillfartsväg. Tanken är att servicebil kan parkera bredvid transformatorstationen och inte framför den. Områdena för pumpstationer förstoras något för att inrymma både pumpstation och parkering för servicebilar.

Då kommunen och länsstyrelsen är överens om att inga ytterligare bullerberäkningar är nödvändiga, kommer sådana inte att utföras.

4. Västtrafik Göteborgsområdet

Västtrafik har inget ytterligare att tillägga tidigare yttrande.

Kommunala internremisser

5. Räddningstjänsten Storgöteborg

Tillgänglighet till området för räddningsfordon är uppfyllt då vägarna i området uppfyller de krav som ställs för räddningstjänstens framkomlighet.

Brandvattenförsörjning inom planområdet kommer att ske med alternativt system och med befintliga brandpostnät.

Det planerade bostadsområdet kommer att ligga utanför 10 minuters insatstid för räddningstjänsten. Detta kan i ett senare skede komma att påverka projekteringen av brandskyddet av byggnaderna.

Räddningstjänsten har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Kommentar

Noteras.

6. Lerum Fjärrvärme AB

Lerum Fjärrvärme hänvisar till sitt remissvar från 2008-02-07.

Sakägare/Vägsamfälligheter

7. Valter Kakko (Bråta 1:63), Bahman Niknam (Bråta 1:68), Bo Alexandersson (Bråta 1:67)

Se även yttrande 13.

Markägarna kan inte godta att Lilla Bråtavägen används till vägenslutning för den planerade utbyggnaden.

Kommentar

Kommunens bedömning är att trafiken på Lilla Bråtavägen endast kommer att öka marginellt i och med exploateringen, med 24 trafikrörelser per dygn. Därför kan vägenslutningen utföras.

8. Hans Kvammen, Bråta 17:4

Enligt det nya planförslaget ska bostadshus uppföras med direkt gräns till min fastighet. Detta medför en stor skillnad i förhållande till utsikt och rymdkänsla.

Jag har tidigare varit i kontakt med Skogssällskapet angående möjligheten att köpa loss en bit mark som gränsar till mig, cirka 10 meter ut från min tomt.

Jag kan även godkänna området som natur eller som lekyta eller parkering.

Kommentar

Marken kommer att ligga kvar som yta för bostäder. Detta är ett naturligt läge för bostad i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur.

Lerums kommun styr inte ett köp av marken, men ett sådant köp kräver att den planläggs för bostadsändamål.

9. Familjen på Ryd Västergårdsvägen 19, Bråta 18:8

Vårt önskemål är att avståndet från vår tomtgräns till den nya trottoaren/bilvägen blir så långt som möjligt. Vi vill att det naturområde som planeras mellan vår tomt och den planerade trottoaren/bilvägen skapas med stor omsorg, rikligt med träd, buskar som skydd mot vårt hus.

Vi vill att villor uppförs på ett sätt som harmonierar med befintlig bebyggelse.

Vi vill att nybyggnationen sker med omsorg till de boende så till vida att maskiner och byggfolk arbetar under vardagstid, med varsamhet och ett stort beaktande av säkerheten.

Kommentar

Naturområdet mellan Bråta 18:8 och planerad lokalgata behålls enligt planförslaget. Detaljplanen kommer inte att styra frågan om plantering på naturmarken mellan befintlig fastighet och tillkommande väg, då kommunen bedömer att detta inte är det rätta sättet att styra en sådan växtlighet.

Kommunen vidhåller sin bedömning att Lilla Bråta idag är ett område med brokig villabebyggelse. I anslutning till Lilla Bråtavägen är tomterna oftast stora medan bebyggelsen i anslutning till Ryd Västergårdsvägen är tätare. Föreslagen bebyggelse med villor och radhus avviker inte från befintlig bebyggelse utan snarare kompletterar den på ett bra sätt.

Det finns ingen möjlighet att med hjälp av detaljplaneinstrumentet styra de frågor kring utbyggnaden av området som efterfrågas.

10. David och Anna Björnheden, Rydsberg 8:54

Bebyggelsens omfattning i gläntan i områdets sydöstra del har minskats något, vilket är ett steg i rätt riktning. Vi yrkar fortfarande på att det inte ska bli någon bebyggelse i gläntan. Husen här bör under alla omständigheter förskjutas mer åt nordväst. Denna placering skulle dessutom bidra positivt genom att skog avlägsnas och gläntan vidgas.

Det nya planförslaget innehåller en pumpstation som bryter gläntans öppna karaktär. Det bör finnas många alternativa placeringar som inkräktar mindre på naturen. Det är inte rimligt att den hamnar mitt framför infarten till befintlig fastighet.

Kommentar

Kommunen vidhåller sin bedömning att utbredningen av den föreslagna bebyggelsen garanterar att gläntan även fortsättningsvis kan användas på ett bra sätt för friluftaktiviteter. Med tanke på topografi och väderstreck är det inte lämpligt att förskjuta bebyggelsen mot nordväst.

Den tänkta pumpstationen i planområdets östra del är placerad på detta sätt för att den bäst ska kunna möjliggöra för att ledningar kan förläggas med mindre djup i partier med mycket berg, och medger dessutom anslutning av befintliga fastigheter norr om Tånvägen.

11. Lilla Bråta Samfällighetsförening

Planen föreslår en anslutning till Lilla Bråtavägens sydöstra ände med bilväg. Detta kommer oundvikligen att leda till ökad trafik och ökat slitage på samfällighetens vägnät.

Lilla Bråta Samfällighetsförening erhåller inga bidrag verken från kommunen eller staten vad beträffar vägsträckan från den nya anslutningspunkten till korsningen med Bråta Broväg, varför det är helt oacceptabelt att vårt vägnät ska ta emot en ökad mängd extern trafik.

Samfälligheten driver frågan om ett kommunalt övertagande av hela samfällighetens vägnät. Med den nya detaljplanen kommer vårt vägnät att bli inklämt mellan kommunalal vägar vilket ger ytterligare en anledning till ett kommunalt övertagande.

Kommentar

Kommunens bedömning är att trafiken på Lilla Bråtavägen endast kommer att öka marginellt i och med exploateringen, med 24 trafikrörelser per dygn. Därför kan väganslutningen göras.

Kommunstyrelsen beslutade 2008-06-04 § 134 att ge Sektor samhällsbyggnad i uppdrag att inleda förhandlingar med Lilla Bråta samfällighetsförening om eventuella kommunala vägåtaganden, vilka ska ske inom ramen för den pågående planeringen av exploateringsområdet Lilla Bråta. Inriktningen ska vara någon form av kommunalt upprustnings- och/eller skötselansvar för de delar av föreningens vägnät som kan komma att påverkas av trafik till exploateringsområdet. Kommunen kommer att kontakta Lilla Bråta samfällighetsförening kring detta.

Kommunen vidhåller att frågan om ett kommunalt övertagande av hela samfällighetsföreningens vägnät inte berör detaljplaneärendet.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende, intresseföreningar m fl

12. Lerums Naturskyddsförening

LNF accepterar att området planeras för bostadsbebyggelse, men vill åter framhålla följande synpunkter:

Exploateringen av området innebär intrång i Härskogens riksintresseområde för friluftsliv. LNF delar uppfattningen att intrånget är marginellt, men vill ändå framhålla att områden som är av riksintresse av bevarandeskäl i princip inte ska exploateras.

Befintliga vägar är mindre lämpliga för större trafikmängder än idag.

LNF välkomnar att naturförhållandena i området har kontrollerats ytterligare, men uppgifter om fågellivet verkar fortfarande saknas. LNF välkomnar även att större hänsyn tas till våtmarkerna i området och att idén med spångad stig genom Bråtamossen inte ingår i planen.

Det är tillfredsställande att byggande uppe på bergsslutningen sydväst om Lilla Bråta nu tycks vara uteslutet.

Kommentar

Vad gäller riksintresset för friluftsliv vidhåller kommunen sin bedömning att exploateringen tar hänsyn till detta och att även länsstyrelsen konstaterar att exploateringen är förenlig med riksintresset.

Kommunens vidhåller sin bedömning att den planerade huvudtillfartsvägen Ryd Västergårdsvägen är utformad, vad gäller till exempel bredd, på ett sätt som tillåter den tillkommande trafiken.

Vad gäller naturinventering, se kommentar till yttrande 1.

13. Elke och Klas Mertens (Bråta 1:43), Ulla Setterberg (Bråta 1:44), Sven Andersson (Bråta 1:66), Berit Lilja (Bråta 1:16), Markus och Hanna Söderlund (Bråta 1:49)

Synpunkter har inlämnats i samma yttrande som yttrande 7.

Kommentar

Se kommentar till yttrande 7.

Namnlista på dem som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda efter samråd och utställning och som är behöriga att föra talan mot detaljplanen

- Valter Kakko (Bråta 1:63)
- Bahman Niknam (Bråta 1:68)
- Bo Alexandersson (Bråta 1:67)
- Erika och Joakim Nyströmme (Bråta 11:1)
- Tommy och Pia Gundersen (Bråta 16:3)
- Gunnel och Gunnar Gillholm (Bråta 16:4)
- Britta Mattsson (Bråta 17:1)
- Douglas Hult (Bråta 17:2)
- Margareta Bäckesjö (Bråta 17:3)
- Hans Kvammen (Bråta 17:4)
- Fredrik och Lisa Wållgren (Bråta 18:6)
- Majken Engström, Mats Engström (Bråta 18:8)
- Kerstin Emanuelsson (Bråta 18:9)
- Magnus Thulin och Ann-Katrin Olofsson (Bråta 18:10)
- Marita och Hans-Ove Ohlsson (Bråta 18:11)
- David och Anna Björnheden (Rydsberg 8:54)
- Lilla Bråta samfällighetsförening

Övriga som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

- Berit Lilja (Bråta 1:16)
- Elke och Klas Mertens (Bråta 1:43)
- Ulla Setterberg (Bråta 1:44)
- Markus och Hanna Söderlund (Bråta 1:49)
- Jaana och Jörgen Kollberg (Bråta 1:50)
- Sven Andersson (Bråta 1:66)
- David och Nia Kihlström (Bråta 9:11)
- Rein Roger och Inger Ehn (Bråta 14:2)
- Jonas Peterson och Ulrika Carleljung (Bråta 14:3)

- Roger Vahnberg och Nicole Arsenaault (Bråta 15:1)
- Micael och Gia Haraldsson (Bråta 15:4)
- Per-Olof och Anna Karin Jönbrink (Bråta 18:5)
- Mats och Eva-Lotta Bengtsson (Bråta 18:12)
- Gun och Ingvar Carlsson (Gullringsbo 1:21)
- Per Iwarson (Rydsberg 8:97)

Medverkande

SEKTOR SAMHÄLLSBYGGNAD

Åsa Hüffmeier
planarkitekt

Elisabet Börlin
tf planchef