



**LERUM**  
*mer än du tror*

KS09.319



Detaljplan för fastigheten Torp 2:75,  
Bostäder på telestationstomten,  
i Lerums kommun

Samrådsredogörelse  
Utställningshandling

SEKTOR SAMHÄLLSBYGGNAD  
Planenheten  
2011-11-29

Samrådsredogörelse  
Utställningshandling

## Innehåll

<b>Hur samrådet har genomförts</b>	<b>5</b>
<b>Inkomna synpunkter och kommentarer</b>	<b>5</b>
Länsstyrelsen.....	5
Kommentar.....	6
Lantmäterimyndigheten .....	6
Övriga statliga myndigheter, bolag m fl .....	6
Polisen i Lerum .....	6
Kommentar:.....	7
Statens Geotekniska Institut (SGI).....	7
Kommentar:.....	7
Skanova .....	8
Kommentar:.....	8
Trafikverket .....	8
Räddningstjänsten, Storgöteborg.....	8
Lerum Energi AB.....	8
Kommentar.....	8
Sakägare/Vägsamfälligheter.....	8
Bostadsrättsföreningen Lerumshus 3 .....	8
Kommentar.....	9
Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende, intresseföreningar m fl.....	9
Aspen-Säveåns Fiskevårdsområdes styrelse .....	9
Kommentar:.....	9
Lerums Naturskyddsförening .....	9
Kommentar.....	10
Lerums pensionärsförening PRO.....	10
Kommentar.....	10
Hörselskadades förening i Lerum .....	10
Kommentar.....	10
Demensföreningen Lerum.....	10
Kommentar.....	11
Studiecirkeln God miljö i centrum.....	11
Kommentar.....	11
Övriga11	
Karl Arne Hjalber.....	11
Kommentar.....	12
Olof Olsson .....	12
Kommentar.....	12
Kommentar.....	13
<b>Sammanfattning av synpunkter samt ställningstagande</b>	<b>14</b>
Programmet för Lerums centrum.....	14
Miljöbedömning.....	14
Buller 15	
Höga hus, främmande skala.....	15
Parkeringar .....	15
Tillgänglighet.....	15
Tekniska frågor kring ledningar .....	15

<b>Ändringar i planförslaget</b>	<b>16</b>
Synpunkter som inte blivit tillgodosedda efter samrådet.....	16
<b>Namnlista på dem som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda och som är behöriga att föra talan mot detaljplanen</b>	<b>16</b>
Övriga som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda .....	16
 Bilaga .....	 18

## Hur samrådet har genomförts

Ett förslag till detaljplan har varit utsänt för samråd under tiden

2010-06-17 - 2010-08-16.

Under samrådstiden har handlingarna även funnits uppsatta på KomIn, Kommunhusets entréplan, Bagges torg, Lerum. Ett samrådsmöte hölls den 22 juni. Under samrådstiden har 16 yttranden inkommit. Samtliga sammanfattas och kommenteras nedan.

## Inkomna synpunkter och kommentarer

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att nedanstående synpunkter om buller och geoteknik beaktas.

### *Buller*

Med hänsyn till det centrala läget i en tätort längs Södra Stambanan med närhet till kollektivtrafik av god kvalitet, instämmer Länsstyrelsen i bedömningen att förutsättningar råder för att göra avsteg från riksdagens riktvärden för buller. Av bullerutredningen framgår (beroende på trafiksituationen) att gaveln i sydväst delvis kommer att utsättas för ekvivalentnivåer över 60 dB(A). Länsstyrelsen anser därför det motiverat att planbestämmelserna kompletteras med en bestämmelse om vad som gäller för bostäder exponerade för 60-65 dBA. Antingen ska bostäder inte medges alls vid dessa ljudnivåer eller så skall klart framgå att avsteg kan tillåtas för enstaka lägenheter under förutsättning att minst hälften av bostadsrummen är vända mot tyst (högst 45 dBA) eller ljuddämpad sida (högst 50dBA).

Länsstyrelsen rekommenderar också att planbestämmelse för uteplats kompletteras med en begränsning av ekvivalent ljudnivå till högst 45 dBA för att lekplatsen och uteplatsen på gården inte ska drabbas av för höga bullervärden.

### *Geoteknik*

Då planområdet är beläget nära Säveån har Länsstyrelsen inhämtat synpunkter från Statens geotekniska institut (SGI) gällande planens utformning med hänsyn till de geotekniska förutsättningarna. Institutet konstaterar att säkerheten mot stabilitetsbrott har klarlagts på ett tillfredsställande sätt, förutsatt att de geotekniska undersökningarna är representativa för planområdet, dvs. omfattar ett undersökningsområde som är tillräckligt och har utförts på ett sätt som är relevant för vad planen föreslår. Länsstyrelsen förutsätter att så är fallet och att totalstabiliteten är därmed kan garanteras.

Av det geotekniska PMet framgår att området är känsligt för sättningar, grundvattensänkningar och markvibrationer. Inför utställningsskedet av planen, när mer detaljerade undersökningar föreligger, måste behovet av ev. planbestämmelser som

reglerar byggnadstekniken, t.ex. grundläggning med pålning, dränerande ingrepp och schaktning beaktas. Planbeskrivningens kapitel geologi bör vidare anges titel och datum för gällande geotekniskt PM.

Länsstyrelsen befarar i övrigt inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir omlämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas eller att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med bestämmelser.

En mer korrekt formulering beträffande Sävån är dock att det är av riskintresse för naturvård och tillhör de nationellt värdefulla vattnen för natur och fiske med avseende på lax- och öringförekomst.

#### *Synpunkter i övrigt*

Av samrådshandlingarna framgår att inga kända markföroreningar finns inom området. Innebör detta att saken är tillräckligt utredd?

#### *Behovsbedömning*

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

#### Kommentar

*Ett buller PM för möjliga lösningar på bullerproblematiken har tagits fram till utställningen (ÅF 2011-11-16). Av dokumentet framgår att eftersom ljudnivån beräknas överstiga riktvärdet 55 dB(A) vid fasad så krävs enligt praxis att hälften av boningsrummen ska kunna vädras mot en ljudskyddad sida som har en högsta ljudnivå på 50 dBA. Detta är dock inte möjligt att tillämpa tyst sida på den föreslagna bebyggelsen eftersom den enligt förslaget är ett punkthus, och därmed saknar genomgående lägenheter. Alternativt kan därför riktvärden tolkas så att om alla rum, genom åtgärder, kan vädras mot 55 dBA så klaras riktvärdet.*

*Planbeskrivningens kapitel geologi har kompletterats med titel och datum för framtaget geotekniskt PM. Formuleringen av riskintresset för naturvård kring Sävån har korrigerats.*

*Plankartan har kompletterats med bestämmelse om grundläggning*

*På fastigheten finns inga kända markföroreningar och kommunen har bedömt det osannolikt att det skulle finnas några okända föreoreningar.*

#### Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet har tagit del av handlingarna och har inte några erinringar.

#### **Övriga statliga myndigheter, bolag m fl**

##### Polisen i Lerum

Garage under mark bör utredas. Vid planering av ut- och infart är det viktigt att tänka på var in- och utfart placeras med tanke på det stora antalet barn och ungdomar som rör sig i området. Trygghetsskapande aspekter är viktiga att beakta i en planering, det ska

kännas tryggt att vistas och bo i området. Offentliga platser ska vara väl upplysta och ej inbjuda till brott eller tillhåll.

Kommentar:

*Kommunen delar polisens uppfattning att det är viktigt att beakta trygghetsupplevelserna i planarbetet. In- och utfarterna utformas enligt gällande lag och praxis. Att det rör sig mycket människor i området är bra för trygghetsupplevelsen.*

Statens Geotekniska Institut (SGI)

SGI saknar rapporten som avser redovisning av geotekniska fält- och laboratorieundersökningar och som omnämnd i PM Planeringsunderlag. Relativt omfattande undersökningar synes ha utförts. SGI kan dock inte värdera om undersökningarna är representativa för aktuellt planområde.

Institutet konstaterar att säkerheten mot stabilitetsbrott har klarlagts på ett tillfredsställande sätt, förutsatt att de geotekniska undersökningarna är representativa för planområdet. Val av erforderlig säkerhetsfaktor ligger i det övre intervallet av de rekommenderade enligt Skredkommissionens rapport 3:95 för detaljerad utredning vilket SGI ser som tillfyllest. Närmast Säveån är säkerheten mot stabilitetsbrott något låg. Då leran är högsensitiv och ställvis kvick har utbredningen av ett eventuellt kvicklerskred redovisats. SGI delar geoteknikkonsultens bedömning av att ett sekundär skred ej bör kunna påverka aktuell plan. Vi vill dock påtala att den använda metodiken avser en metod som tagits fram för Göta Älv och inte är representativ för alla dalgångar med kohesionsjord.

Området är känsligt för sättningar, grundvattensänkning och markvibrationer. Planen bör kompletteras med text och bestämmelse som reglerar att uppföljning, kontroller etc. genomförs så att ingen skadlig omgivningspåverkan sker. I planbeskrivningens kapitel Geologi bör anges titel och datum för gällande Geotekniskt PM. Text om åtgärder för grundvattensänkning bör ses över.

SGI håller med konsulten om att Lerums kommun bör se till att erosionsskydd i anslutning till Säveån underhålls samt att ny utredning av karaktäristiska vattenstånd genomförs. Detta påverkar dock inte stabilitetsbedömningen för aktuell plan.

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk synpunkt inget hinder mot planläggning förutsatt att ovanstående beaktas i det fortsatta planarbetet. Rapport över utförda undersökningar bör dock tillställas SGI för slutlig värdering. SGI har inte granskat frågeställningar rörande markmiljö inklusive markradon.

Kommentar:

*Rapport som uppges saknad kommer att skickats till SGI. Planbeskrivningens kapitel geologi har kompletterats med titel och datum för framtaget geotekniskt PM.*

*Planbeskrivning och plankarta har kompletterats med text och bestämmelser som reglerar uppföljning, kontroller etc.*

*Synpunkter om erosionsskydd i Sävveån noteras och vidarebefordras till de detaljplaneprojekt som pågår i direkt anslutning till Sävveån.*

#### Skanova

Skanova har anläggningar i och omkring telestationen. Skanova måste ha fortsatt tillgång till de kabelstråk som finns söder om byggnaden. Dessa ledningar samt stationen måste vara tillgänglig för Skanova 24 h/dygnet. Kyla och kondensator är också nödvändigt för en fungerande anläggning. Särskild hänsyn till bör tas till Skanovas kabelstråk i den vidare planeringen.

#### Kommentar:

*Synpunkter noteras. Hänsyn till kabelstråken är en förutsättning i planeringen av tomten.*

#### Trafikverket

*Inga erinringar.*

#### Räddningstjänsten, Storgöteborg

Byggnationen tillstyrkes utan erinringar.

#### Lerum Energi AB

Vid en byggnation av området kommer det, för att säkerställa elförsörjningen, att krävas extra kabelförläggning och placering av tillhörande utrustning. Extra dimensionering och placering behöver, såsom det är beskrivet i detaljplanen, utredas och fastställa under den fortsatta detaljplaneringen.

#### Kommentar

*Synpunkterna beaktas.*

#### **Sakägare/Vägsamfälligheter**

*Synpunkter dels från mötesanteckningar, dels från skriftligt inkomna yttranden sammanfattas eller citeras beroende på innehåll och omfattning. Om så behövs för att få överblick, sorteras synpunkterna under ämnesrubriker.*

#### Bostadsrättsföreningen Lerumshus 3

En samlad centrumplanering saknas och bör presenteras innan detaljplanen på Torp 2:75 fastställs.

Byggnationen bör max bli 3,5 våningar hög.

Solstudien bör kompletteras innan planen ställs ut på nytt.

Parkeringen bör lösas inom fastigheten och dispens bör ej lämnas från nu gällande parkeringsnorm.

Bostadsrättsföreningen vill ha ersättning vid eventuella skador som kan uppstå på deras byggnader på grund av geotekniska skador under anläggningstiden.

#### Kommentar

*Detaljplaner som tas fram ska vara genomförandeinriktade. Det innebär att Lerums centrum planeras genom olika detaljplaner med delvis olika frågor och med olika exploatörer. För att ge en helhetsbild finns ett program för utvecklingen framtaget 2007. Ett gestaltungsprogram som redovisar helheten har tagits fram och kommer att följa med alla detaljplaner i centrum i kommande skeden. Programmet för Lerums centrum anger att centrum ska bebyggas med högre exploateringsgrad, vilket innebär både högre och tätare bebyggelse än idag. Parkering är en förutsättning för byggnationen vid Telestationen.*

*Solstudien kommer att kompletteras till utställningen.*

*Parkeringarna kommer att lösas inom planområdet enligt gällande parkeringsnorm.*

*All nyanläggning ska utföras på ett säkert sätt, så att inga skador uppstår på kringliggande bebyggelse. Det är en förutsättning vid byggnation och hanteras av byggherren eller dennes bygglidare. Frågan regleras inte i detaljplan.*

### **Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende, intresseföreningar m fl**

#### Aspen-Säveåns Fiskevårdsområdes styrelse

I planbeskrivningens stycke "Riksintressen och förordnanden" under avsnittet "Tidigare ställningstaganden" står "Säveån är av riksintresse för naturvård vad gäller fiske men omfattas inte av strandskydd". Yttrandet föreslår att fiske tas bort från texten eftersom det inte ensamt anses vara en faktor för riksintresset för naturvård. Det är flertalet faktorer som tillsammans gör Säveån till ett av landets värdefullaste vattendrag.

#### Kommentar:

*Planbeskrivningens skrivning om Säveån justeras.*

#### Lerums Naturskyddsförening

Naturskyddsföreningen anser att planprogrammet som ligger till grund för detaljplaneförslaget är så bristfälligt att ett nytt planprogram bör upprättas innan detaljplaner som den nu aktuella över huvud taget kan behandlas. Det är också mycket olämpligt att bryta ned planeringen i så små områden som aktuell planhandling. En konsekvens av detta är att det lättare kan hävdas att miljöpåverkan blir marginell och att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Den typ av slutsats kan alltid dras om planeringen bryts ned i tillräckligt små delar utan att helheten beaktas.

I avsnitten om riksintresset på Säveån är förklaringen felaktig. Riksintresset beskrivs korrekt på s. 29 i ÖP 2008.

Att parkeringsfrågan inte är löst är motiv nog för att inte gå vidare med planen.

#### Kommentar

*I programmet för Lerums centrum anges i behovsbedömningen att det är åtgärder som rör Säveån som kan riskera att medföra betydande miljöpåverkan. Denna detaljplan påverkar inte Säveån och bedöms därför inte behöva miljöbedömas. Enligt Länsstyrelsens samrådsyttrande delar de kommunens uppfattning.*

*Plan- och bygglagen är genomförandeinriktad vilket innebär att detaljplaneområden ofta delas in på ett sådant sätt att genomförandet av planen underlättas. I fallet Lerums centrum innebär det att programmet visar på helheten och att detaljplaneringen genomförs för mindre delar.*

*Planbeskrivningen uppdateras enligt kommentaren kring riksintresset.*

*Parkeringar till bostäderna löses inom planområdet.*

#### Lerums pensionärsförening PRO

Redovisning över hur parkeringen ska lösas saknas. Det måste finnas handikapparkering inom planområdet för att en god tillgänglighet ska skapas. Lägenheterna ska få en sådan utformning att rollatorer och rullstolar kan förvaras och användas inom lägenheterna.

#### Kommentar

*Det parkeringsbehov som genereras i samband med planens genomförande ska lösas inom planområdet enligt gällande parkeringsnorm*

*Detaljplanen reglerar inte i detalj bebyggelsens utformning. Enligt lag måste byggnader dock uppfylla ett antal tillgänglighetskrav, vilket bevakas i bygglovsprövningen.*

#### Hörselskadades förening i Lerum

Det är oacceptabelt att utomhusbuller ej kan begränsas till en godtagbar nivå. Lösningen på detta påverkar utformning och exploateringsgrad och borde därför vara löst innan ett samrådsförslag presenteras. Ska Lerum bli en ledande miljökommun måste man inse att buller är ett stort hälsoproblem som i framtiden kommer att kosta samhället mycket genom ökad ohälsa.

#### Kommentar

*Kommunen har tidigare beslutat om principer avsteg från riktvärde för buller kan göras på platser som är tätt bebyggda och har god kvalitet på kollektivtrafiken. Planområdet uppfyller båda dessa krav och gör att avsteget från riktvärdena är aktuellt.*

#### Demensföreningen Lerum

Det är viktigt att de bostäder som byggs är lämpade för äldre och långtidssjuka. Eftersom denna grupp i högre grad är bunden att vistas i sin bostad är det av stor betydelse att miljön är bullerfri, har god utsikt och trivsamma uteplatser och balkonger. Parkeringsplatser och entréfunktioner ska tillgodose rörelsehindrades behov och

avstånden ska vara korta. Trapphus, entré och bårar ska vara utformat för att rymma bårtransport.

Förslaget till utformning ifrågasätts. Åtta våningar och placeringen innebär att Vattenpalatset skymms från Häradsbron och ej kommer att upplevas som en självklar del av centrum, som idag. Hänsyn till angränsande bebyggelse bör tas i högre grad. Höjd och avstånd till närmaste bebyggelse förmodas medföra störningar för befintliga bostäder.

Föreningen är förvånad att fastigheten inte ägs av kommunen och vill att kommunen kräver åtgärder som förhindrar att prisnivån blir för hög vid privat exploatering.

#### Kommentar

*Detaljplanen reglerar inte i detalj bebyggelsens utformning. Enligt lag måste byggnader dock uppfylla ett antal tillgänglighetskrav, vilket bevakas i bygglovsprövningen.*

#### Studiecirkeln God miljö i centrum

Väsentliga ändringar har gjorts i det planprogram som ska vara grunden för den rubricerade detaljplanen. Ändringarna är så pass allvarliga att nytt planprogram borde göras som i sin tur kan utgöra grunden för detaljplaner som ska tas fram. Förslaget till detaljplan innehåller ingen styrande information hur den tillkommande bebyggelsen ska knyta an till den existerande bebyggelsen för att skapa en harmonierande helhet. Den saknar också lösning på parkeringsfrågan och skjuter problemet på framtiden. Detaljplanen hanterar heller inte miljöfrågor på ett önskvärt sätt liksom det planprogram som den grundas på. Förslaget till detaljplan är lösrykt och ogrundat och kan knappast anses som god planering enligt meningen i PBL.

#### Kommentar

*Programmet pekar ut hur olika delar av centrum ska användas i framtiden för bostäder, centrumfunktioner, offentlig service och infrastruktur. I dessa delar är programmet fortfarande aktuellt. Den bebyggelseutformning som visades i programmet var illustrationer av ett möjligt utfall. Att bebyggelsens utformning och omfattning har justerats inom ramarna för programmets markanvändning bedöms inte göra programmet olämpligt som grund för fortsatt planering.*

*Parkeringarna kommer att lösas inom planområdet enligt gällande parkeringsnorm.*

#### Övriga

##### Karl Arne Hjalber

Karl Arne Hjalber inser att det byggförslag som framförs för Telestationen är en strålande idé! Det innebär möjligheter för äldre personer som bor i villa att kunna bosätta sig i en lägenhet i ett centralt läge och möjliggör ett kvarboende i Lerum med korta avstånd till affärer, järnvägsstation mm.

Karl Arne Hjalber anser vidare att det bör finnas en skyddad parkeringsplats per lägenhet. Kanske kan man lösa detta genom att komplettera befintliga garageutrymmen med en utgrävning vid sidan av själva fastigheten och anlägga gräsmatta ovanpå.

#### Kommentar

*Utställningsförlaget innehåller en parkeringsanläggning där hälften av parkeringsplatserna är väderskyddade. Parkeringarna kommer att lösas inom fastigheten enligt gällande parkeringsnorm.*

#### Olof Olsson

En studie av detaljplaneförslagets inverkan på stads- och landskapsbilden saknas och borde ha utförts innan samrådsförslaget togs fram. Inga bilder finns på hur förslaget kommer att gestaltas förutom en liten bild på kommunens hemsida. Tillåten exploatering på 3000 m<sup>2</sup> bostadsyta på en 1600 m<sup>2</sup> tomt är en exceptionell exploateringsgrad som snarare för tankarna till storstaden snarare än Lerum. Resonemang kring exploateringsgraden saknas, något som behövs för att få ledning för bebyggelse på aktuell tomt såväl som i andra centrala lägen.

Parkeringsåtagandet går ej att klara av på den egna tomten. Resonemang för om en tillfällig lösning tills en permanent lösning kan ordnas. Resultatet blir att bostadsrättsföreningens parkeringsökning tillåts breda ut sig och växa samman med Vattenpalatsets parkering. Ingen bra lösning som riskerar att bli bestående för en lång tid framöver.

#### Kommentar

*Planbeskrivningen har kompletterats med bilder och ritningar på den föreslagna bebyggelsen. Den höga exploateringen motiveras av den centrala platsen och de goda förutsättningarna för kollektivtrafik och service. Parkeringen för de tillkommande bostäderna löses inom planområdet.*

#### Martin Zollitsch

Martin Zollitsch har flertalet synpunkter på detaljplanen, både till planens innebörd som planhandlingarnas innehåll.

#### *Tidigare ställningstaganden*

Enligt planbeskrivningen är samrådsförslaget helt i linje med Översiktplanen, vilket endast beskriver att översiktplanen är otillräcklig som planförutsättning. Planprogrammet ”forma Lerum för framtiden” borde ha reviderats pga alla undantag som gjordes vid antagandet av kommunstyrelsen. Planprogrammet ger dåliga förutsättningar att analysera och beskriva konsekvenser och ger ingen anvisning om gestaltning, parkerings eller trafik.

#### *Förutsättningar och förändringar*

”Hållbart boende” avser endast god tillgång till kollektivtrafik. Det framgår inte vilken stadsstruktur som avses innebära ett hållbart boende.

Planförslagets påbyggnad i två respektive åtta våningar saknar motivering. Den höga kroppen medför insynsproblem hos befintlig bebyggelse. Utformningen saknar estetisk motivering.

Det borde framgå vilka delar av telestationen som ska ändra till annat ändamål och hur detta ska gå till, liksom vilka ledningar som låser markanvändningen för en realistisk bedömning av förslaget.

Posten finns ej kvar i centrum, vilket bör strykas från planbeskrivningen. Närmaste förskola är Torpstugan. Mer avlägset butiker bör kunna nås inte bara med bil utan även buss.

Parkeringsfrågan är inte löst på ett tillfredsställande sätt. 200 meters avstånd mellan parkering och entré är inte acceptabelt. Möjlighet att anordna p-däck tillsammans med bostadsrättsföreningen bör utredas.

#### *Konsekvenser*

Trafikökningen i centrum bör redovisas. Värmeförsörjning med fjärrvärme bör vara en förutsättning och bör klarläggas innan samrådsförslaget ställs ut. Det framgår inte hur barnens miljö kan tillgodoses. Avsnittet om sociala konsekvenser saknar en klar analys.

Tröskeleffekten för offentliga investeringar i skolor och omsorg kan och bör utredas före detaljplaneringen.

Räddningstjänsten borde ha problem med så stor byggnadshöjd som åtta våningar.

#### *Plankartan*

Plankartan bör omfatta ett större område där samverkan där angränsade bostäder och Vattenpalatset utreds och visas. En redovisning av befintliga underjordiska ledningar önskas.

#### *Genomförande*

Genomförandet av detta projekt måste vara säkerställt i ett exploateringsavtal. Exploatör bör väljas genom konkurrensförfarande där ekonomi och gestaltning prövas på ett sakkunnigt sätt.

#### Kommentar

*Många synpunkter handlar om, enligt Martin Zollitsch, outredda frågor som behöver utredas, bland annat tekniska lösningar, stadsbild, disposition av mark och byggnader, miljö- och andra konsekvenser. Sektor samhällsbyggnad har bedömt att alla frågor till fullo inte behöver vara besvarade i samrådsskedet. Samrådet syftar till att informera om det planerade projektet samt inhämta värdefull information till det successiva arbetet.*

*Översiktsplanens syfte är att ge vägledning och stöd i beslut om användningen av mark- och vattenområden samt hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. En översiktplan kan inte detalj ange exakt utformning och användning av hela kommunens mark och vattenområden. Det är varken möjligt eller önskvärt. Därför finns detaljplanen som planinstrument för att mer detaljerat styra dessa faktorer.*

*Kommunen har bedömt att planen inte medför en betydande miljöpåverkan enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905, 4-5 §§). Länsstyrelsen ger i sitt samrådsyttrande stöd för kommunens ställningstagande.*

*Byggnadshöjderna kommer av den befintliga telestationens placering. Hur telestationen eventuellt ska omdisponeras och hur ledningarna ska dras är inte en fråga av allmänt intresse som måste redovisas ytterligare i planhandlingarna.*

*Planbeskrivningen uppdateras angående uppgifter om post och förskola.*

*Räddningstjänsten har i sitt yttrande inte påtalat svårigheter med ett högre hus.*

*Det finns inget självändamål i att utöka planområdet. Pågående markanvändning utanför planområdet ska i nuläget inte förändras och behöver således inte omfattas av förslaget.*

## **Sammanfattning av synpunkter samt ställningstagande**

*De viktigaste frågorna redovisas ämnesvis.*

### **Programmet för Lerums centrum**

Programmet för Lerums centrum är inaktuellt och kan inte ligga till grund för fortsatt planering. Helheten kring utvecklingen riskerar att gå förlorad när detaljplanerna omfattar små områden.

#### *Ställningstagande*

Programmet pekar ut hur olika delar av centrum ska användas i framtiden, för bostäder, centrumfunktioner, offentlig service och infrastruktur. I dessa delar är programmet fortfarande aktuellt. Den bebyggelseutformning som visades i programmet var illustrationer av ett möjligt utfall. Att bebyggelsens utformning och omfattning har justerats inom ramarna för programmets markanvändning bedöms inte göra programmet olämpligt som grund för fortsatt planering.

Plan- och bygglagen är genomförandeinriktad vilket innebär att detaljplaneområden ofta delas in på ett sådant sätt att genomförandet av planen underlättas. I fallet Lerums centrum innebär det att programmet visar på helheten och att detaljplaneringen genomförs för mindre delar. Planområdet förändras inte. Avgränsningen av olika detaljplaner förtydligas.

### **Miljöbedömning**

En bedömning av eventuell betydande miljöpåverkan bör göras för hela Lerums centrum.

#### *Ställningstagande*

I programmet för Lerums centrum anges i behovsbedömningen att det är åtgärder som rör Sävån som kan riskera att medföra betydande miljöpåverkan. Denna detaljplan påverkar inte Sävån och bedöms därför inte behöva miljöbedömas. Enligt Länsstyrelsens samrådsyttrande delar Länsstyrelsens kommunens uppfattning.

## **Buller**

Bullernivåer över riktvärdena bör inte accepteras för bostäder.

### *Ställningstagande*

I centrala bostadslägen är det inte möjligt att nå 55 dBA på alla sidor av byggnaderna. Godkända avstegsfall med tyst/ljuddämpad sida tillämpas så att alla boende ska kunna ha en god ljudmiljö i sitt boende och på sin uteplats. I centrala lägen godtas avstegsfall enligt Boverkets rekommendationer.

Efter samrådet ses byggnadens utformning över och studeras ytterligare bland annat ur bullersynpunkt.

## **Höga hus, främmande skala**

Den föreslagna nya byggnaden är för hög och främmande i Lerums bebyggda miljö.

### *Ställningstagande*

Den nya bebyggelsen i Lerum kommer att vara högre än befintlig bebyggelse, enligt ställningstagande i programmet för Lerums centrum och enligt strategin för Lerums centrum i Översiktsplan 2008. Ökad täthet ger fler människor möjlighet att bo nära service och kollektivtrafik.

## **Parkeringar**

Parkeringsplatserna för bostäderna i planen måste lösas på ett långsiktigt välfungerande sätt.

### *Ställningstagande*

Synpunkten beaktas.

## **Tillgänglighet**

Synpunkter om handikapparkeringar och tillgänglighet i lägenheterna framförs.

### *Ställningstagande*

Tillgängligheten i lägenheterna regleras inte i detaljplanen.

## **Tekniska frågor kring ledningar**

Hänsyn ska tas till befintliga ledningar kring dagens byggnad.

### *Ställningstagande*

Hänsyn till ledningarna är en förutsättning för utformningen av detaljplanen.

## Ändringar i planförslaget

Föreliggande förslag medger en bostadsexploatering i maximalt 11 våningar med maximalt 4600 m<sup>2</sup> bruttoarea, utöver detta medges ett parkeringsdäck.

- Utökning av planområdet för att säkerställa infarten till Torp 2:75 via Vattenpalatsets parkering
- Förändring i utformning av byggnaden. Utställningsförslaget medger ett punkthus vid Häradsvägen, vilket innebär att bostadshusets placering har flyttats närmare Häradsvägen, från den befintliga bebyggelsen, och parkeringsdäcket föreslås placeras i anslutning till befintlig parkeringsyta på Torp 2:159.
- Maximal bruttoarea har utökats till 4600 m<sup>2</sup>
- Plankartan har kompletterats med bestämmelser om byggnadsteknik och buller
- Revideringar i beskrivningen av riksintresset Sävån har genomförts.
- Solstudien har kompletterats
- Parkeringarna löses inom planområdet

### **Synpunkter som inte blivit tillgodosedda efter samrådet**

- Sänka exploateringsgraden
- Sänka byggnadshöjden
- Göra om programmet för Lerums centrum

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

- Bostadsrättsföreningen Lerumshus 3

### **Övriga som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda**

- Martin Zollitsch
- Olof Olsson

Samrådsredogörelse  
Utställningshandling

## SEKTOR SAMHÄLLSBYGGNAD

Elisabet Börlin  
planarkitekt

Andreas Lidholm  
planchef

## Bilaga

### Länsstyrelsens yttrande

  
LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN  
Samhällsbyggnadsenheten  
Karin Slättberg  
Arkitekt  
031 - 60 52 86  
karin.slattberg@lansstyrelsen.se

LERUMS KOMMUN Sektor Samhällsbyggnad	
2010-08-20 (45)	
Darienummer: KS09.319	Ärendetyp

SAMRÅDS-  
YTTRANDE  
2010-08-18

Diarienummer  
402-11654-2010

Sida  
1(2)

Ler F 125

Lerums kommun  
Sektor Samhällsbyggnad  
Planenheten  
443 80 LERUM

#### Förslag till detaljplan för Torp 2:75, Bostäder på Telestations- tomten i Lerums kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade april 2010 för samråd enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen (PBL)

#### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att nedanstående synpunkter om buller och geoteknik beaktas.

#### Motiv för bedömningen

##### *Buller*

Med hänsyn till det centrala läget i en tätort längs Västra Stambanan med närhet till kollektivtrafik av god kvalitet, instämmer Länsstyrelsen i bedömningen att förutsättningar råder för att göra avsteg från riksdagens riktvärden för buller. Av bullerutredningen framgår (beroende på trafiksituationen) att gaveln i sydväst delvis kommer att utsättas för ekvivalentnivåer över 60 dB(A). Länsstyrelsen anser det därför motiverat att planbestämmelserna kompletteras med en bestämmelse om vad som gäller för bostäder exponerade för 60 – 65 dBA. Antingen skall bostäder inte medges alls vid dessa ljudnivåer eller så skall klart framgå att avsteg kan tillåtas för enstaka lägenhet under förutsättning att minst hälften av bostadsrummen är vända mot tyst (högst 45 dBA) eller ljuddämpad sida (högst 50 dBA).

Länsstyrelsen rekommenderar också att planbestämmelsen för uteplats kompletteras med en begränsning av ekvivalentnivån till högst 55 dBA för att lekplatsen och uteplatsen på gården inte skall drabbas av för höga bullervärden.

##### *Geoteknik*

Då planområdet är beläget nära Säveån, har Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från Statens geotekniska institut (SGI) gällande planens utformning med hänsyn till de geotekniska förutsättningarna. Institutet konstaterar att säkerheten mot stabilitetsbrott har klarlagts på ett tillfredsställande sätt, förutsatt att de geotekniska undersökningarna är representativa för planområdet, dvs. omfattar ett undersökningsområde som är tillräckligt och har utförts på ett sätt som är relevant för vad planen föreslår. Länsstyrelsen förutsätter att så är fallet och att totalstabiliteten därmed kan garanteras.

Av det geotekniska PMet framgår att området är känsligt för sättningar, grundvattensänkningar och markvibrationer. Inför utställningskedet av pla-

nen när mer detaljerade undersökningar föreligger, måste behovet av ev. planbestämmelser som reglerar byggnadstekniken, t. ex. grundläggning med pålning, dränerande ingrepp och schaktning beaktas. I planbeskrivningens kapitel Geologi bör vidare anges titel och datum för gällande geotekniskt PM. Kopia på yttrandet från SGI bifogas.

Länsstyrelsen befarar i övrigt inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas eller att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.

En mer korrekt formulering beträffande Sävån, är dock att det är av riksintresse för naturvård och tillhör de nationellt värdefulla vattnen för natur och fiske med avseende på lax- och öringförekomst.

#### **Synpunkter i övrigt**

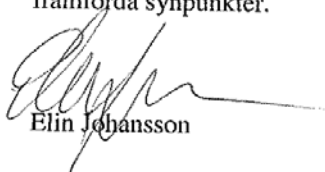
Av samrådshandlingen framgår att inga kända markföroreningar finns inom området. Innebär detta att saken är tillräckligt utredd ?

#### **Behovsbedömning**

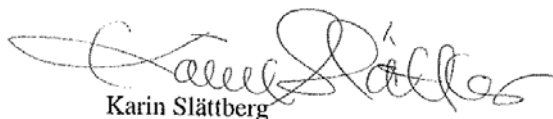
Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

#### **Beredning**

Detta ärende har granskats av Elin Johansson. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.



Elin Johansson



Karin Slättberg

#### **Bilaga för kännedom:**

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Statens geotekniska institut, daterat 12 augusti 2010

#### **Kopia till:**

Statens geotekniska institut, Carina Hulthén  
Miljöskydds-enheten, Monica Norrby  
Samhällsbyggnads-enheten enligt expeditionslista