



LERUM
mer än du tror

KS11.1154



Detaljplan för fastigheten Floda 3:130, 3:252 och 3:259 m.fl.

Kontor och handel vid Flodamotet

Granskningsutlåtande

Sektor samhällsbyggnad
Plan- och exploateringsenheten
Arb.dok. 2017-06-09

Innehåll

Granskning av detaljplan	4
Kontor och handel vid Flodamotet.....	4
Sammanfattning av synpunkter samt ställningstagande	5
Ändringar i planförslaget	5
Synpunkter som inte blivit tillgodosedda efter granskningen	5
Inkomna synpunkter och kommentarer	6
Länsstyrelsen.....	6
Lantmäterimyndigheten.....	7
Trafikverket	7
Sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster	9
Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende, intresseföreningar m fl.....	10
Namnlista	12
Medverkande	12
Bilagor	13

Granskning av detaljplan

Granskning av detaljplan för fastigheten Floda 3:130, 3:252 och 3:259 m.fl. –

Kontor och handel vid Flodamotet

Granskning ägde rum under tiden 2016-09-28 – 2016-10-19 och granskningen kungjordes i Göteborgs-Posten och i Lerums tidning. Underrättelse om granskning skickades till berörda enligt sänd- och postlista. Till skillnad från vad som gäller vid samråd behöver inte hyresgäster underrättas annat än genom kungörelsen till allmänheten och genom hyresgästförenings försorg. Bostadsrättsförening får underrättelse i egenskap av sakägare.

Planförslaget ställdes ut för granskning på medborgarkontoret i Lerum och fanns tillgängligt på kommunens hemsida för detaljplanen. Sju yttranden inkom, som sammanfattas och kommenteras nedan.

Sammanfattning av synpunkter samt ställningstagande

Till detta granskningsutlåtande hör också samrådsredogörelsen daterad 2016-05-16. Synpunkter framförda under samrådstiden bemöts i denna.

I sitt granskningsyttrande framför Lantmäteriet viktiga frågor för plangenomförandet i vilka detaljplanen justeras för att förbättras.

Synpunkter om byggrätt för bostadsändamål inom planområdet kan inte tillgodoses och inte heller synpunkter om bulleråtgärder för tidigare bostäder i området.

Förutsättningarna för att kunna uppföra bostäder inom planområdet har studerats i en trafikbullerutredning och utförda beräkningar visar att den ekvivalenta ljudnivån ligger över 55 dBA. Även ljudnivån 60 dBA överskrids för våning 2 och högre.

Detaljplanen ändras av hänsyn till parallellt pågående planering för nya trafiklösningar och i överensstämmelse med Trafikverkets granskningsyttrande. Med anledning av vägombyggnaden granskas detaljplanen på nytt, i och med att planförslaget väsentligt har ändrats.

Ändringar i planförslaget

Detaljplanen ändras i utformning och bestämmelser i enlighet med Lantmäteriets granskningsyttrande.

Detaljplanen ändras gällande allmän plats och inom vägområde reserveras plats för ny gång- och cykelbana, cirkulationsplats samt eventuella justeringar på på/avfartsrampen samt Högavägens anslutning. Planen justeras av hänsyn till parallellt pågående planering för nya trafiklösningar. Befintlig busshållplats på Brovägen som ska flyttas samt en tidigare föreslagen ny sträckning av Högavägen utgår.

Synpunkter som inte blivit tillgodosedda efter granskningen

Byggrätt för bostadsändamål inom ramen för den nya detaljplanen.

Bulleråtgärder för tidigare bostäder i området inom ramen för gällande detaljplan från 1963 i vilken fastigheterna planlades för bostads- och handelsändamål.

Inkomna synpunkter och kommentarer

Länsstyrelsen

Om planen

Syftet med planförslaget är att ändra tillåten markanvändning så att bostäder inte medges inom planområdet. En ombyggnad i anslutning till Flodamotet planeras samtidigt för att ge möjlighet till utbyggnad av hållplats för busslinjer som trafikerar väg E20 samt för utbyggnad av pendelparkering. Detta förutsätter att Högavägen flyttas och ges en ny sträckning i anslutning till motet. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra denna ombyggnad.

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

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte följs, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Övrigt

Trafikverket anser att kommunen i den här detaljplanen inte bör fastställa delar av en trafiklösning som förutsätter förändringar i den gemensamma trafikstrukturen och som ännu inte är beslutad mellan parterna. Trafikverket anser att en väg dock skulle kunna vara att pendelparkering och lokalgata bryts ut från denna detaljplan och istället förläggs i detaljplan för trafiklösningar i motet.

Planförslaget innebär att pendelparkering förläggs inom Trafikverkets vägområde för påfart till E20. Pendelparkeringens placering förutsätter att cirkulationslösningen och ny placering av påfartsrampen genomförs. Denna lösning är ännu inte bestämd och Trafikverket hävdar att detaljplanen inte kan antas så länge pendelparkeringen inskränker på befintligt vägområde för påfartsrampen. Se Trafikverkets yttrande, daterat 2016-10-12

Lantmäterimyndigheten

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Fastigheten Floda 3:252 och 3:130 har utfartsförbud mot lokal- och huvudgata. I söder och väster angränsar allmän plats, med egenskapsbestämmelsen park. Den enda möjliga utfartsvägen är således över kvartersmark på en grannfastighet. Det är inte klargjort att utfartsfrågan kan lösas för nämnda fastigheter och detta måste förbättras. På, i söder, angränsande fastigheter så finns g-område, detta område gäller dock inte, pga egenskapsbestämmelsegräns, inom Floda 3:259.

Inom fastigheten Floda 3:252 och 3:130 har egenskapsbestämmelsen g angetts. Med betydelsen att området ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning. g-bestämmelsen är lokaliserad till hela det område som också har byggrätt för nämnda fastigheter. Ett g-område är en begränsning av hur marken får bebyggas och kommunen kan t.ex inte lämna bygglov som försvårar eller omöjliggör den aktuella gemensamhetsanläggningen. Att specificera g-områdets läge mer hade varit lämpligt. Det är heller inte prövat att en gemensamhetsanläggning kan bildas.

Kommentar

Bestämmelse om tillfart över grannfastighet införs. Bestämmelse för begränsning om markens bebyggande med avseende på gemensamhetsanläggning för utfart resp. parkering förtydligas. G-område utgår, bestämmelse avser användningsområde dvs. kvartersmarken i sin helhet, justeras till en för tillfart resp. en för gemensam parkering. I detaljplanen angiven gemensamhetsanläggning är avsedd att inrättas vid exploatering enligt laga kraft-vunnen plan och inte förr.

Detaljplanen ändras gällande allmän plats och inom vägområde reserveras plats för ny gång- och cykelbana, cirkulationsplats samt eventuella justeringar på på/avfartsrampen samt Högavägens anslutning. Planen justeras av hänsyn till parallellt pågående planering för nya trafiklösningar. Befintlig busshållplats på Brovägen som ska flyttas samt en tidigare föreslagen ny sträckning av Högavägen utgår.

Trafikverket

Området som ligger vid Flodamotet i direkt anslutning till väg E20 och Brovägen är utsatt för trafikbuller från vägarna. Med hänsyn till störningarna ändras tillåten markanvändning från bostäder till kontor samt handel i bottenvåningen. I planområdet ingår även en ny sträckning av Högavägen som möjliggör en ombyggnad av Flodamotet.

Flodamotet är en del av motorvägen E20 som är utpekad som riksintresse.

Trafikverkets tidigare synpunkter:

- Positivt med ändringar från bostadsändamål till mindre störningskänsliga verksamheter.
- Positivt att lokalvägen kommer att ledas om till en ny cirkulationsplats istället för att som idag ansluta mot på- och avfartsrampen.

- Ännu är det inte slutgiltigt bestämt var busshållplatser eller pendelparkeringar ska placeras. Av trafiksäkerhetsskäl kan det krävas andra placeringar än de som föreslås i detaljplaneförslaget.

Avtal behöver tecknas mellan Lerums kommun och Trafikverket som reglerar genomförande samt framtida drift och underhåll av de åtgärder som ska vidtas inom det statliga vägområdet. Detta avtal behöver vara tecknat innan planen antas. Trafikverket anser att ansvarsfördelningen ska ske inom ramen för avtalet.

Synpunkter

Trafikverket har inget att erinra om detaljplaneförslaget inom områdena kvartersmark och huvudgata, utan tycker som tidigare att det är bra att kommunen ändrar markanvändningen med tanke på bullersituationen.

Även lösningen med att lokalgatan leds till en cirkulationsplats är positivt. Däremot anser Trafikverket att kommunen i den här detaljplanen inte bör fastställa delar av en trafiklösning som förutsätter förändringar i den gemensamma trafikstrukturen och som ännu inte är beslutade mellan parterna.

Planförslaget innebär att pendelparkeringen förläggs inom Trafikverkets vägområde för påfart till E20. Pendelparkeringens placering förutsätter att cirkulationslösningen och ny placering av påfartsrampen genomförs. Denna lösning är ännu inte bestämd och Trafikverket hävdar att detaljplanen inte kan antas så länge pendelparkeringen inskränker på befintligt vägområde för påfartsrampen

Sammanfattning bedömning

Detaljplanen förutsätter ändringar i ett större trafiksammanhang där kommunen och Trafikverket ännu inte är överens om utformning. Som kommunen skriver så behöver fortsatt planarbete samordnas med upprättande av vägplan/arbetsplan för nya trafiklösningar i motet. Trafikverket anser därför att pendelparkering och lokalgata bör brytas ut från denna detaljplan och istället förläggas i detaljplan för trafiklösningar i motet.

Kommentar

Detaljplanen ändras av hänsyn till parallellt pågående planering för nya trafiklösningar och i överensstämmelse med Trafikverkets granskningsyttrande. Detaljplanen ändras gällande allmän plats och inom vägområde reserveras plats för ny gång- och cykelbana, cirkulationsplats samt eventuella justeringar på på/avfartsrampen samt Högavägens anslutning. Befintlig busshållplats på Brovägen som ska flyttas samt en tidigare föreslagen ny sträckning av Högavägen utgår.

Sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster

Kenneth Edrud, Floda 3:252, 3:130 och Floda 3:678

Den 26/4 sammaträdde för Lerums kommun ansvarig planarkitekt, mark- och exploateringsingenjörer med berörda fastighetsägare samt konsult som bisittare till de två fastighetsägarna.

Vid sammatrådet erhöles en ny plankarta för fastigheterna Floda 3:130, 3:252, 3:259. Denna skiljer främst från gällande plan, att bostadsbyggnation ej tillåts pga trafikstörningar.

Även förslag till exploateringsavtal överlämnades. Behöver revideras.

Lerums kommuns representanter utlovade översända

- Planbeskrivning
- Föroreningsutredning
- p-normer
- energiplan

Inga av dessa handlingar har kommit oss tillhanda.

Att bostäder skulle vara trafikstörda beror på stor del hur de framtida huskropparna placeras och disponeras. Det är med andra ord fullt möjligt att uppföra bostäder som inte är trafikstörda. *Till yttrandet bifogas skiss.*

För att ge planen god flexibilitet vill vi att den omsluter bostäder.

Onödiga rentav felaktiga begränsningar påverkar markpriset menligt för kommunen, varför vi förväntar oss få gehör för våra synpunkter.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletterades efter mötet med avsnitt om parkeringsnorm och bifogades mail tillsammans med miljöteknisk markundersökning.

Energiplan 2013 finns att ladda ned från kommunens hemsida på följande länk:

<http://www.lerum.se/bygga-bo-och-miljo/energi-och-uppvarmning/energiplan>

Granskningshandlingarna fanns tillgängliga på detaljplanens hemsida.

Exploateringsavtalet kommer att färdigställas samtidigt med planhandlingarna inför beslut om antagande.

Med hänsyn till störningarna från vägtrafiken i området, som utretts i ärendet ändras tillåten markanvändning bostäder, till kontor samt handel i bottenvåningen. Planen syftar till att ändra tillåten markanvändning så att bostäder inte medges på fastigheten. Till stöd för kommunens bedömning har riktvärden gällande enligt riksdagens infrastrukturproposition 1996/97:53 tillämpats.

Monica Hallbeck, Floda 3:835

Varför frånga tidigare förslag om bostäder i detta område då Floda behöver fler sådana och området ej har fastigheter som störs av ny bebyggelse. Att området är bullerutsatt

borde ej vara något hinder om man jämför med den bostadsbebyggelse som uppförs i Partille på ungefär samma avstånd från trafikerad väg.

Man kan sätta upp bullerplank och det finns utmärkta fönster som stänger ute trafikljud och andra ljud. Även i samband med denna detaljplan är det att rekommendera att trafikfrågan med av och tillfarer till E20 tas med i planeringen.

Kommentar

Bostadsändamål prövas olämpligt med avseende på det bullerutsatta läget. Jämförelse med andra kommuner har inte utförts inom ramen för denna detaljplan utan området anges för trafikplats, sällanköpshandel och verksamheter i planprogram upprättat för Floda centrum. Lerums kommun har även tagit fram en fördjupad översiktsplan om trafikbuller, problem som störningar från trafiken kan orsaka och hur de kan undvikas.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende, intresseföreningar m fl

Lerums Naturskyddsförening

Lerums naturskyddsförening (LNF) har tagit del av underrättelse i rubricerade ärende 2016-09-14 med anslutande handlingar. LNF lämnade 2015-06-09 synpunkter i samråd och accepterade planförslaget med följande synpunkter:

- Det är viktigt att ekarna i planområdet får ett varaktigt skydd.
- Säkring av block i bergbranten bör genomföras så att brantens vegetation skadas så lite som möjligt.

Efter samrådet avverkades snabbt en av ekarna med det uppenbara syftet att uppnå byggrätt med större areal. Så har också skett i det nu för granskning aktuella planförslaget utan någon förklaring i planbeskrivningen. Förfarandet är anmärkningsvärt, inte minst genom att det uteblivna påtalandet kan uppfattas som att kommunen accepterar liknande agerande.

Det bör framgå hur den kvarvarande eken och annan värdefull vegetation inom planområdet varaktigt ska skyddas. I planförslaget är skyddsområdet (prickat på kartan) alltför smalt (7-8 meter) för att hindra den i östra delen av planområdet kvarstående stora ekens rotsystem.

Enligt avsnitt 12.4.2 i planbeskrivningen ska exploitören på kvartersmark plantera tre ekar. LNF uppfattar detta som underförstådd kompensation för den gamla och välväxta ek som fastighetsägaren avverkade, dock utan att detta motiveras klart. Som sådan är kompensationen helt otillräcklig och kan inte ersätta det biologiska värde som representerades av den fullt utvuxna avverkade eken. Istället bör exploitören föreläggas att utföra åtgärder, exempelvis röjning runt minst 3 äldre ekar på lämplig plats utanför planområdet.

Kommentar

Illustrationsplanen förtydligas så att den kvarvarande större eken accentueras. Planbeskrivningens avsnitt om naturmiljö kompletteras med skrivning om skyddsvärda träd. Bestämmelse för skyddsvärd träd justeras så att den gäller användningsområdet.

Blocksäkring ska ske så varsamt som möjligt mot hela slänten och växtligheten där. Plantering av de tre nya ekarna bör ske inom planområdet.

Malin

Samhället idag, och kanske framför allt Lerum skriker sig hesa efter bostäder. Kanske också framför allt efter mindre bostäder till ungdomar. Till de som vill bo kvar i kommunen, men också till studenter som studerar i t.ex. Göteborg. Då kan man ju undra varför tomter, där tomtägaren är intresserad av att bygga bostäder, då ska ändras från att få lov att bygga bostäder till att inte få bygga bostäder. Vad gäller bullernivå från motorväg, så kan man bygga fastigheterna med lägenheterna så att de ligger in mot tomten och inte har några sovrumsfönster åt motorvägen. Man kan ju också fråga sig hur man mäter buller i Partille, för där byggs ett helt nytt bostadsområde precis intill motorvägen. Vad skiljer Partille mot Lerum? Vad jag vet, så är det samma motorväg! Låt därför detaljplanen gällande för ovannämnda fastigheter ha bygglov för bostäder!

Kommentar

Bostadsändamål provas olämpligt med avseende på det bullerutsatta läget. Jämförelse med andra kommuner har inte utförts inom ramen för denna detaljplan utan området anges för trafikplats, sällanköpshandel och verksamheter i planprogram upprättat för Floda centrum. Lerums kommun har även tagit fram en fördjupad översiktsplan om trafikbuller, problem som störningar från trafiken kan orsaka och hur de kan undvikas.

Namnlista

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

Kenneth Edrud, Floda 3:252, 3:130 och Floda 3:678

Övriga som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Monica Hallbeck, Floda 3:835

samt Malin

Medverkande

Ingemar Larsson, mark- och exploateringsingenjör

Lisa Carlsson, mark- och exploateringsingenjör

Lisa Söderström, planarkitekt

Sektor samhällsbyggnad

Lisa Söderström
Planarkitekt

Ann- Christin Wellander
Verksamhetschef samhällsplanering

Bilagor

Länsstyrelsens yttrande

Lantmäterimyndighetens yttrande



LERUMS KOMMUN

Sektor Samhällsbyggnad

2016-10-18

Diarienummer

KS/11/1154

Ärendetyp

Granskningsyttrande
2016-10-18

Diarienummer
402-33188-2016

Sida
1(2)

LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Johanna Severinsson
Samhällsplanerare
010-2244783
Johanna.Severinsson
@lansstyrelsen.se

Lerums kommun
samhallsbyggnad@lerum.se

Yttrande över detaljplan för Floda 3:130, 3:252 och 3:259 kontor och handel vid Flodamotet i Lerums kommun, Västra Götalands län

Förslagshandlingar daterade 2016-07-08 för yttranden enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Om planen

Syftet med planförslaget är att ändra tillåten markanvändning så att bostäder inte medges inom planområdet. En ombyggnad i anslutning till Flodamotet planeras samtidigt för att ge möjlighet till utbyggnad av hållplats för busslinjer som trafikerar väg E20 samt för utbyggnad av pendelparkering. Detta förutsätter att Högavägen flyttas och ges en ny sträckning i anslutning till motet. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra denna ombyggnad.

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

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte följs, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Övrigt

Trafikverket anser att kommunen i den här detaljplanen inte bör fastställa delar av en trafiklösning som förutsätter förändringar i den gemensamma trafikstrukturen och som ännu inte är beslutad mellan parterna. Trafikverket anser att en väg dock skulle kunna vara att pendelparkering och lokalgata bryts ut från denna detaljplan och istället förläggas i detaljplan för trafiklösningar i motet.

Planförslaget innebär att pendelparkering förläggs inom Trafikverkets vägområde för påfart till E20. Pendelparkeringens placering förutsätter att cirkulationslösningen och ny placering av påfartsrampen genomförs. Denna

lösning är ännu inte bestämd och Trafikverket hävdar att detaljplanen inte kan antas så länge pendelparkeringen inskränker på befintligt vägområde för påfartsrampen. Se Trafikverkets yttrande, daterat 2016-10-12

Beredning

Ärendet har handlagts av Johanna Severinsson. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

Johanna Severinsson

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Bilaga/
Trafikverkets yttrande, daterat 2016-10-12

Kopia/
Trafikverket, Ulf Rosenqvist

LERUMS KOMMUN Sektor Samhällsbyggnad	
2016-10-11	
KS/11/159	
Diarie nr.	Arendetyp
	73

YTTRANDE
2016-10-10

Dnr: 404-2015/2428

Lerums kommun
Sektor samhällsbyggnad
443 80 LERUM

Detaljplan för kontor och handel vid Flodamotet Floda 3:130 m.fl.

Vid genomgång av planens samrådshandlingar (daterade 2016-09-07) har följande noterats.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Fastigheten Nol 3:252 och 3:130 har utfartsförbud mot lokal- och huvudgata. I söder och väster angränsar allmän plats, med egenskapsbestämmelsen park. Den enda möjliga utfartsvägen är således över kvartersmark på en grannfastighet. Det är inte klargjort att utfartsfrågan kan lösas för nämnda fastigheter och detta måste förbättras. På, i söder, angränsande fastigheter så finns g-område, detta område gäller dock inte, pga. egenskapsbestämmelsegräns, inom Nol 3:259.

Inom fastigheten Nol 3:252 och 3:130 har egenskapsbestämmelsen g angetts. Med betydelsen att området ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning. g-bestämmelsen är lokaliserad till hela det område som också har bygg rätt för nämnda fastigheter. Ett g-område är en begränsning av hur marken får bebyggas och kommunen kan t.ex. inte lämna bygglov som försvårar eller omöjliggör den aktuella gemensamhetsanläggningen. Att specificera g-områdets läge mer hade varit lämpligt. Det är heller inte prövat att en gemensamhetsanläggning kan bildas.

För Lantmäteriet

Nils Paulsson

