



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

Planbeskrivning – Granskning 2

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

Innehåll

Sammanfattning	4
Planprocessen	5
Planhandlingar	5
Bakgrund	5
Planens syfte	6
Plandata	6
Förenligt med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel	6
Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden	6
Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten	6
Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning	6
Behovsbedömning	7
Tidigare ställningstaganden	8
Riksintressen, förordnanden	8
GR:s Strukturbild för Göteborgsregionen	8
Översiktsplan	8
Kommunala beslut i övrigt	8
Detaljplaner	8
Program för planområdet	8
Handelsutredning	8
Förutsättningar och förändringar	9
Landskap	9
Topografi	9
Geologi och geotekniska förhållanden	9
Markmiljö	9
Skyddsvärda träd och blandskog	9
Kulturmiljö	10
Risker	10
Bebyggelse	10
Befintliga och tillkommande byggander	10
Markanvändning och kommersiell service	11
Infrastruktur	11
Vägar	11
Gång- och cykelvägar	11
Kollektivtrafik	11
Parkering, varumottagning och utfarter	11
Teknisk försörjning	12
Hälsa och säkerhet	13
Konsekvenser av planens genomförande	14
Ekologiska konsekvenser	14

Sociala konsekvenser	14
Ekonomiska konsekvenser.....	14
Administrativa frågor	15
Genomförandebeskrivning	15
Organisatoriska åtgärder.....	15
Genomförandetid.....	15
Huvudmannaskap.....	15
Ansvar	15
Avtal	15
Fastighetsbildning	16
Tekniska frågor	17
Gator	17
Gång- och cykelväg.....	17
Vatten och avlopp.....	17
Dagvatten	17
El och tele.....	17
Ekonomiska konsekvenser.....	17
Ekonomiska konsekvenser för kommunen.....	17
Ekonomiska konsekvenser för exp loatören.....	17
Utredningar och referenser	18
Medverkande	18

Sammanfattning

Planområdet som är beläget vid Flodamotet i direkt anslutning till väg E20 och Brovägen är utsatt för trafikbuller från vägarna. Detaljplanen upprättas för att ändra tillåten markanvändning så att bostäder inte medges på berörda fastigheter. I detaljplanen ingick tidigare även en ny sträckning av Högavägen men denna utgår sedan konceptet för nya trafiklösningar vid Flodamotet har ändrats och Högavägens anslutning kan vara kvar i befintligt läge. Ombyggnaden innebär emellertid att befintlig busshållplats på Brovägen kommer att flyttas och detaljplanen justeras härmed även i det avseendet. Förändringarna i den pågående detaljplanen föranleder nu att detaljplanen granskas på nytt i och med att planförslaget väsentligt har ändrats.

Planprocessen

Detaljplanen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen PBL SFS 2010:900. Den planerade vägombyggnaden vid Flodamotet berör en större allmänhet och detaljplanen handläggs med utökat förfarande.



Planhandlingar

Planbeskrivningen redovisar planens förutsättningar och syfte för att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och följdverkningar/konsekvenser av dess genomförande. Planbeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanen består av följande handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning (denna handling)
- Illustrationsplan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Bakgrund

Lerums kommun arbetar sedan flera år tillbaka med att minska antalet bullerstörda miljöer. Som ett led i detta arbete har outnyttjade byggrätter för bostäder i bullerstörda lägen inventerats. Av studien framgår att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå överskrids inom fastigheterna Floda 3:130, 3:252 och 3:259. Fastigheterna redovisas för bostäder och handel i gällande detaljplan från 1961 – *Byggnadsplan för Floda stationssamhälle, område omkring riksvägen* (SB18). Med hänsyn till bullerstörningarna har fastigheterna bedömts olämpliga för bostadsändamål, och bostäder i ett bullerutsatt läge skulle innebära att fler människor utsätts för negativ hälsopåverkan av höga bullernivåer. Kommunstyrelsen har beslutat låta Sektor samhällsbyggnad upprätta detaljplan för berört område.

I detaljplanen förutsattes tidigare att angränsande Högavägen skulle behöva flyttas med anledning av vägombyggnad vid Flodamotet men sedan konceptet för trafiklösningar ändrats kan den anslutningen utgå ur detaljplanen. Befintlig busshållplats på Brovägen kommer däremot att ersättas med en ny närmare von Proschwitz väg och dessutom planeras för en gång- och cykelbana mellan Brovägen och Högavägen. I och med dessa ändringar sänds detaljplanen ut för granskning på nytt.

Planens syfte

Berörda fastigheter redovisas i gällande detaljplan för bostäder och handel. Syftet med planförslaget är att ändra tillåten markanvändning så att bostäder inte medges på fastigheterna. En vägombyggnad 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. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra denna ombyggnad.

Plandata

Planområdet är beläget vid Flodamotet i Floda. Området gränsar till Brovägen i öster. Det omfattar 0,53 ha och ägs i huvudsak av privata fastighetsägare. Kommunen är ägare till fastigheten Floda 3:25.

Förenligt med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel

Planförslaget innebär en utveckling av ett befintligt handelsområde samt ger förutsättningar för ombyggnad av vägar inom mark som idag i huvudsak utgörs av tomtmark. Förslaget bedöms inte stå i strid med bestämmelserna i Miljöbalken kapitel 3, 4 och 5.

Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden

Inga naturresurser tas i anspråk enligt hushållningsbestämmelserna i miljöbalken (MB) kapitel 3.

Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten

Lerums kommun har inga områden som berörs av särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten enligt 4 kapitlet.

Planförslaget medför inte betydande påverkan på naturresurser enligt 3 och 4 kapitlet i miljöbalken och bedöms i övrigt vara tillräckligt väl utformat ur naturresurssynpunkt.

Miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning

Sektor samhällsbyggnad bedömer att utökningen av bebyggelsen i Floda dels inte är betydande till sin storlek, dels inte är ensidigt inriktad på bilåkande, eftersom det finns goda kollektivtrafikmöjligheter i Floda och flera busshållplatser är belägna inom eller i direkt anslutning till planområdet. Kompletteringen med ytterligare lokaler för handel och kontor bedöms därför inte utgöra en olämplig lokalisering i det regionala sammanhanget även med hänsyn taget till miljö kvalitetsnormerna.

Behovsbedömning

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska upprättas enligt Plan- och Bygglagen (PBL) kap 4 § 34 och Miljöbalken 6 kap 11-18 §§ om ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Sektor samhällsbyggnad gör bedömningen att den aktuella planens genomförande inte kommer att innebära sådan betydande påverkan som avses i 4 kap § PBL, avseende miljö, hälsa, hushållning av mark och vatten och andra naturresurser. En separat MKB kommer således inte att upprättas. Motiveringen till detta ställningstagande sammanfattas nedan:

- Markanvändningen som föreslås inom området utgörs inte av verksamheter som listas i PBL 4 kap 34 § som ställer krav på att en miljöbedömning skall göras om de kan antas medföra betydande miljöpåverkan.
- Området är exploaterat sedan tidigare. Detaljplanen lägger fast nuvarande markanvändning till handel och kontor.
- Inga intresseområden vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter finns registrerade. Planområdet omfattas inte av skydd enligt miljöbalken och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen, förordnanden

Planområdet berörs inte av några riksintressen som begränsar exploatering. Det ligger i anslutning till väg E20 som är av riksintresse för kommunikation.

GR:s Strukturbild för Göteborgsregionen

Enligt Göteborgsregionens strukturbild ligger Floda längs ett av huvudstråken för utveckling som bör stärkas.

Översiktsplan

I Lerums framtidsplan ÖP 2008 anges området för planerad bebyggelse och i utvecklingsstrategin för Floda tätort föreslås handel och verksamheter längs med Brovägen samt att bygga en ny vacker entré till Floda från motorvägen.

Kommunala beslut i övrigt

Lerums kommun har upprättat ett tematiskt tillägg till översiktsplanen som redovisar ett samlat grepp kring bullerproblematiken. Även inom visionsarbetet "Vision 2010" finns en uttalad ambition att värna tysta områden och att minska bullerstörningar. Kommunen initierade planärendet för att inte medge bostäder på fastigheterna och i planarbete låta utreda lämplig framtida markanvändning.

Detaljplaner

För området gäller del av detaljplan (SB 18) som fastställdes 1963-05-10. Inom kvartersmark anges markanvändningen till bostäder och handel. I sydost och sydväst redovisas marken som allmän plats: väg samt parkmark.

Program för planområdet

Lerums kommun upprättade 2009 ett planprogram för centrala Floda som sedan reviderats 2010. I programmet pekas det aktuella planområdet ut som område för trafikplats, sällanköpshandel och verksamheter. Programmet anger att livsmedelshandel inte bör tillåtas vid Flodamotet, då detta riskerar att konkurrera ut butiken i centrum. Vid motet bör istället handel med sällanköpsvaror tillsammans med kontor och personalintensiva verksamheter placeras. Handelsplatsen bör gestaltas med omsorg.

Handelsutredning

Lerums kommun har låtit ta fram en handelsutredning kring dagligvaruhandel vid Flodamotet. Utredningen innehåller inventering och analys av kundunderlaget idag och i framtiden. Slutsatsen är att en etablering av en livsmedelsaffär vid Flodamotet, som ligger i samma marknadssegment som dagens butik, skulle skapa en konkurrenssituation som kan riskera att slå ut befintlig butik och därmed påverka även övrig service i centrum.

Förutsättningar och förändringar

Landskap

Topografi

Planområdet är i huvudsak flackt med små höjdskillnader. I väster gränsar det till en höjd med branta sluttningar ned mot planområdet. Planområdet är inte utsatt för någon översvämningsrisk.

Geologi och geotekniska förhållanden

En bedömning av risken för bergblocksutfall har utförts. Av utredningen framgår att det i anslutning till planområdet finns två block som kan riskera att lossna och falla ned i samband med vibrationsalstrande arbeten.¹ Blocket närmast planområdet bör tas bort och en ny stabilitetsbedömning bör genomföras efter avslutade schaktningsarbeten.

Markmiljö

Enligt översiktsplanen 2008 kan det finnas risk för markföroreningar vid Flodamotet. I enlighet med planens rekommendationer har en miljöteknisk markundersökning genomförts för att utreda frågan.²

Undersökningen visar att halterna av tungmetaller inom området generellt är låga. Däremot har zink samt kadmium och bly påvisats i halter över riktvärdet för mindre känslig markanvändning respektive känslig markanvändning. Föroreningen av zink kan kopplas till fyllnadsmassor som endast påvisas lokalt i planområdets sydvästra hörn. Sammantaget innebär det att förutom en punkt i området som är *allvarligt* påverkad av zinkföroreningar har inga omfattande föroreningar i marken kunnat påvisas. I grundvatten har zink påträffats i en halt som brukar betecknas som hög halt. Halten är inte farlig för människan men kan vara skadlig för akvatiska organismer. Zink i löst form kan spridas från området via grundvattnet.

Påvisad förhöjd halt av zink innebär att det finns restriktioner inför markarbeten inom området. Fastighetsägare eller verksamhetsutövare som påträffar förorening skall underrätta tillsynsmyndigheten. Inför byggnation av området rekommenderas att det utförs kompletterande undersökningar för att avgränsa påträffade föroreningar. Påvisade halter innebär att de överskottsmassor som uppkommer vid schaktarbeten skall klassas med avseende på föroreningshalt. Massor med föroreningshalter över riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKN) skall omhändertas av godkänd mottagare.

Skyddsvärda träd och blandskog

Planområdet utgörs huvudsakligen av hårdgjord mark och klippta gräsytor. I området och i slänten in mot berget växer större ekar som har ett väsentligt värde för bebyggelsemiljön. Träden skall bevaras och får inte fällas, förutsatt att de inte utgör fara för säkerhet och hälsa. I väster gränsar området till bergslänt bevuxen med blandskog.

¹ ¹ Lerum Floda 3:130 m.fl. PM beträffande geotekniska förhållanden 2014-09-02 Norconsult KS11.1154-22

² Floda 3:130 m.fl. Lerums kommun Översiktlig miljöteknisk markundersökning 201-09-16 Norconsult KS11.1154-23



Planområdet sett från Brovägen

Kulturmiljö

Det finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet.

Risker

Risk för blocknedfall i och i anslutning till planområdet har konstaterats. Planbestämmelse om eliminering av nedfallsrisk har införts.

Bebyggelse

Befintliga och tillkommande byggander

Området innehåller idag två byggnader med verksamheter av enklare slag och i liten skala. Befintlig byggnad inom Floda 3:259 avses bevaras. Byggnaden inrymmer idag en blomster- och inredningsbutik. Inom fastigheten Floda 3:252 ligger ett äldre bostadshus som idag inrymmer en pizzeria. Här önskar fastighetsägaren riva byggnaden och uppföra en större byggnad för handel och kontor. Planförslaget medger här byggnad för tilltänkt ändamål i tre våningsplan, med byggnadsarea om som störst 460 m². För grannfastigheten blir motsvarande byggrätt 425 m² byggnadsarea. Ekarna i området utgör en rumslig kvalitet väl värd att bevara. Angränsande bostadsbebyggelse norr om planområdet har höjden tre våningar. Flodamotet utgör en entrépunkt till Floda och det är därför angeläget att ny bebyggelse får en omsorgsfull utformning. Med hänsyn till den blandskogsbevuxna bergslänten samt siktförhållanden, utrymme för tillfart, parkering och mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar begränsas medgiven byggrätt och markens bebyggande med bestämmelser för var byggnad inte får uppföras.



Befintliga byggnader på fastigheten Floda 3:252 och. Floda 3:259

Markanvändning och kommersiell service

Inom planområdet finns idag en pizzeria, blomsterhandel och inredningsbutik. Planen medger en ökning av möjlig kommersiell service men etablering av dagligvaruhandel bör undvikas enligt översiktsplanen. Angränsande till planområdet i sydväst finns ett möbelvaruhus, gym och bensinmack. Det korta avståndet till Floda centrum gör att utbudet av kommersiell service är förhållandevis stort. Markanvändning Kontor samt Handel prövas lämplig i och med upprättande av denna detaljplan. Handel medges endast i bottenvåningen, försäljning av livsmedel medges inte, dock medges restaurang. Bostadsändamål har uteslutits p.g.a. det bullerutsatta läget. Trafikbullernivåerna inom planområdet utreddes på uppdrag av Lerums kommun år 2013.³ Beräkningarna visar att fastställda riktvärden för ekvivalent ljudnivå vid nybyggnation av bostäder inte kan innehållas på något av fyra undersökta våningsplan av tänkt byggnad.

Infrastruktur

Vägar

Planområdet ligger i anslutning till Flodamotet vid väg E20. Anslutande vägar i motet ska byggas om för att ge möjlighet till utbyggnad av hållplats för busslinjer som trafikerar väg E20 samt för utbyggnad av pendelparkering. Del av den mark som behöver tas i anspråk för gång- och cykelbana till hållplatsen och pendelparkeringen utgörs av kvartersmark. Denna mark ingår i planområdet, och redovisades tidigare som allmän plats, lokalgata men faller nu under beteckningen allmän plats VÄG; huvudgata, gång, cykel.

Gång- och cykelvägar

Området är idag endast delvis försett med gångbanor och kommer att kompletteras med gång- och cykelbana utmed Brovägen, fram till planerad busshållplats och pendelparkering samt till Högavägen.

Kollektivtrafik

Vid Brovägen finns en busshållplats som ska flyttas och som trafikeras av två busslinjer med 0,5 – 1 timmes turtäthet. Området med befintlig busskur har därför utgått ur planområdet. Lerumsnabben kommer också att trafikera busshållplatsen när den flyttats. En ny busshållplats samt pendelparkering för samåkning planeras i närområdet.

Parkering, varumottagning och utfarter

Befintliga verksamheter inom planområdet trafikmatas idag från både Brovägen och Högavägen. Detaljplanen har utformats så att denna trafiklösning kan bibehållas. Tillfart till fastigheten Floda 3:675 norr om planområdet sker via planområdets norra del.

Fastigheterna behandlas var för sig i planen, gemensamhetsanläggning för tillfart och/eller parkering anges vid behov i lantmäteriförrättning. Illustrationsplanen visar en parkeringslösning där frivillig överenskommelse mellan fastighetsägarna förutsätts.

³ Floda 3:130 m.fl. Trafikbullaerutredning 2013-05-02 Norconsult KS11.1154-15

Parkering skall anordnas i enlighet med kommunens parkeringspolicy.⁴ Planområdet är beläget utanför de i parkeringspolicyn avgränsade centrum- och tätortszonerna (zon 1 och 2) och vid fullt utnyttjad byggrätt blir parkeringstal enligt normkrav vid upprättandet av detaljplanen för fastigheterna 41,85 resp. 45,29.

Plannorm	bilplatser/1000m ² BTA		cykelplatser/1000m ² BTA	
	zon 1+2	zon 3	zon 1+2	zon 3
typ av verksamhet				
kontor				
anställda	24,75	30,80	5,50	3,85
besökare	2,475	6,16	1,10	0,385
typ av handelsetablering	zon 1+2	zon 3	zon 1+2	zon 3
tätorts-/köpcentrum	44,0	55,0	3,3	2,2
grannskapscentrum	33,0	38,5	4,4	5,5
enstaka butik	22,0	27,5	4,4	5,5

Utdrag ur parkeringspolicyn, planområdet är beläget inom zon 3

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

Ledningar för spillvatten och dagvatten finns utbyggt utmed Brovägens västra sida. Ny bebyggelse ansluts till denna. Dagvattenanläggning ska anmälas då medelreningsgrad av dagvatten behövs i området. En hållbar dagvattenhantering i enlighet med kommunens vision att bli ledande miljökommun år 2025 bör implementeras. Dagvattenhantering kan med fördel väljas med utgångspunkt i de politiskt förankrade strategier som utarbetats till stöd och som verktyg såväl för kommunens (sektor samhällsbyggnad) dagliga arbete som för invånare och andra intressenter gällande dagvattenfrågor.⁵ För kvartersmark har bestämmelse om skyddsvärda träd och blandskogsbevuxen släntfot införts. Dagvattenhantering i projektering av vägombyggnaden ska ske i enlighet med dagvattenstrategin.

Värme

Bebyggelsen förutsätts genomföras energieffektivt och med hållbar energiförsörjning i enlighet med gällande energiplan för Lerums kommun.

EI

En elledning passerar genom västra delen av planområdet. Läget för ledningen redovisas på plankartan som u-område.

Avfall

Avfallshantering förutsätts ske enligt kommunens riktlinjer.

⁴ Parkeringspolicy Lerums kommun antagen KF 2010-09-09 § 116 rev. KS 2011-06-22 § 210

⁵ Dagvattenstrategi för Lerums kommun Sektor samhällsbyggnad 2015 KF 2015-12-17 § 215

Hälsa och säkerhet

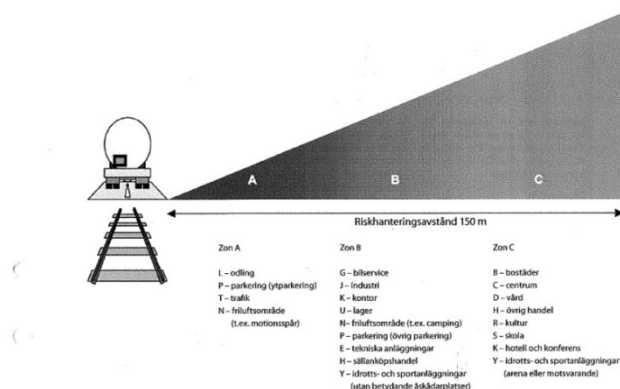
Buller

Förutsättningarna för att kunna uppföra bostäder inom planområdet har studerats i en trafikbullerutredning. Riktvärdet som gäller vid nybyggnation av bostäder är ekvivalent ljudnivå 55dBA utvändigt vid fasad. Lerums kommun tillåter enligt *Buller – tematiskt tillägg till ÖP 2008*, under vissa omständigheter nybyggnad av bostäder där ekvivalent ljudnivå ligger över riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 55 dBA, men inte där ekvivalent ljudnivå överskrider 60 dBA.⁶

Utförda beräkningar visar att den ekvivalenta ljudnivån ligger över 55 dBA. Ljudnivån 60 dBA överskrids för våning 2 och högre. Studien visar att det inte är möjligt att uppföra bostäder med ett godtagbart ljudklimat inom planområdet.⁷ Med hänsyn till detta medges inte bostäder.

Riskhantering och skyddsavstånd

Planområdet ligger i anslutning till väg E20 som utgör transportled för farligt gods. Länsstyrelserna i storstads länen Skåne, Stockholm och Västra Götaland har gemensamt tagit fram en riskpolicy för farligt gods. Policyn ger exempel på möjlig markanvändning i förhållande till transportled för farligt gods inom ett riskhanteringsavstånd på 150 m. Riskpolicyn ger exempel på olika typer av markanvändning som kan vara möjlig beroende på avståndet till transportleden. Inom zon B medges t ex kontor och sällanköpshandel och inom zon C som är belägen längst bort från transportleden medges bostäder och övrig handel.



Planområdet är som närmast beläget ca 100 m från E20. Föreslagen kvartersmark är belägen ca 130 m från E20. Med utgångspunkt från riskpolicyns redovisning bedöms handel och kontor kunna godtas inom planområdet. Söder om planområdet ligger en bensinstation. Vid en bensinstation finns risk för olyckor genom brand och/eller explosion. Med hänsyn till denna risk har ett skyddsavstånd på 50 meter från påfyllningsplatsen bedömts som lämpligt. Byggrätten för föreslagen bebyggelse har avgränsats med hänsyn till detta. Ett genomförande av planen bedöms ej medföra oacceptabla störningar eller risker från stationen.

⁶ Tematiskt tillägg om buller Fördjupad översiktsplan Kommunfullmäktige 2009-05-28

⁷ Till stöd för kommunens bedömning har riktvärden gällande enligt riksdagens infrastrukturproposition 1996/97:53 tillämpats.

Konsekvenser av planens genomförande

Ekologiska konsekvenser

Planförslaget innebär att andelen hårdgjord mark ökar. Under förutsättning att dagvattnet omhändertas lokal och fördröjs innan avledning sker, bedöms inte genomförande påverka den ekologiska statusen i angränsande vattendrag mer än marginellt.

Föreslagen handel bedöms i första hand vända sig till boende i Floda och bedöms inte nämnvärt påverka trafikmängderna på Brovägen. Nya arbetsplatser i form av kontorslokaler kan ge upphov till en viss trafikökning. Planområdet har dock god tillgänglighet till kollektivtrafik och är inte ensidigt inriktad mot bilåkande. Sammantaget bedöms ett genomförande av planförslaget endast ge upphov till en marginell ökning av trafiken. Den ringa ökningen medför endast marginella negativa konsekvenser avseende buller och avgaser längs Brovägen.

Sociala konsekvenser

Sektor samhällsbyggnad bedömer med stöd av genomförda utredningar att konsekvenserna av planens genomförande för människors hälsa, integration, jämställdhet för barn, äldre, handikappade o s v inte blir betydande. Planförslaget innebär att tillgången till arbetsplatser och handel förstärks i centrala Floda samt i ett läge med god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Ekonomiska konsekvenser

Lerums kommun arbetar sedan flera år tillbaka med att minska antalet bullerstörda miljöer. Buller i bostadsmiljön ger negativa konsekvenser på folkhälsan vilket i förlängningen drabbar samhällsekonomin negativt. Att detaljplanen ändrar tillåten markanvändning så att bostäder inte medges på grund av höga bullernivåer kan därför tolkas som positivt, både för folkhälsan och ur samhällsekonomisk synpunkt. Både Göteborgsregionens strukturbild och översiktsplanen för Lerums kommun styrker att området kring Flodamotet är ett lämpligt ställe för utveckling av handel och verksamhet, dock inte för dagligvaruhandel då detta kan konkurrera ut butiken i centrum. Planförslaget medger en utbyggnad av handel och verksamheter men inte försäljning av livsmedel och är således förenlig med de strategiska planerna för området. Fler lokaler för handel och kontor gynnar det lokala näringslivet och bidrar till fler arbetstillfällen i orten. Ett rikt lokalt näringsliv kan innebära att kommunen blir mer attraktiv för inflyttning. Utvecklingen är med andra ord positiv, både ur kommunalekonomisk och ur samhällsekonomisk synvinkel, utan risk för konkurrens med centrumhandeln.

Vidare möjliggör planförslaget en ombyggnad av anslutande vägar vid Flodamotet som ökar tillgängligheten med kollektivtrafik till platsen samt skapar förutsättningar för en angränsande pendelparkering. Det kan ytterligare stärka områdets lämplighet för utvidgning av kommersiell service och personalintensiv verksamhet.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Kommunen är huvudman för allmän plats. Marklov krävs för fällning av träd över 20 cm i brösthöjdsdiameter.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger en skälig tid för utbyggnad av planområdet. 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. Planen fortsätter dock att gälla till dess den ändras, ersätts med ny plan eller upphävs av kommunen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Huvudmannaskap innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser. Kommunen är normalt huvudman för allmänna platser. Om kommunen inte ska vara huvudman ska detta särskilt anges. Med huvudmannaskapet har kommunen rätt men också skyldighet att lösa in allmän platsmark som ligger inom privatägda fastigheter. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande. Under hösten 2017 kommer åtgärderna för vägbyggnad i närområdet utformas för utförande efter antagen detaljplan och med planerad byggstart vid halvårskiftet 2018.

Ansvar

Kommunen är ansvarig för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats. Fastighetsägaren är ansvarig för utbyggnad av anläggningar inom den kvartersmark som denne äger. I de fall flera fastighetsägare behöver samverka inom samma kvartersmarksområde (t ex område för gemensamhetsanläggning) ska ansvaret för den gemensamma nyttigheten delas mellan berörda fastighetsägare. Respektive ledningsägare är ansvarig för ledningar inom planområdet. Skyddsvärda träd och deras rotsystem ska skyddas under byggtiden. Enligt utredning behöver två stenblock i slänten ovanför kvartersmarken åtgärdas. Detta åligger fastighetsägaren inför nybyggnation. Kostnadsansvaret regleras i exploateringsavtalet.

Avtal

Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtal ingås mellan kommunen och berörd fastighetsägare/exploator. Exploateringsavtal liksom detaljplanen antas av kommunfullmäktige, avtalet strax innan detaljplanen.

Fastighetsbildning

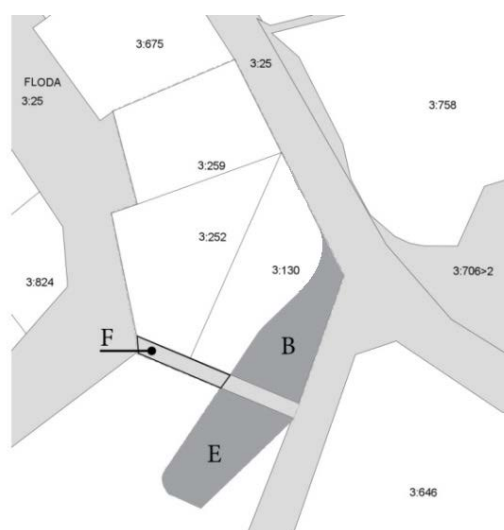
Genom detaljplanen möjliggörs att kvartersmark kan indelas i administrativt lämpliga enheter. Inom kvartersmark kan gemensamhetsanläggning för infart och/eller parkering inrättas för Floda 3:252, 3:130 och 3:259. Ledningsrätt för underjordiska ledningar kan bildas inom området betecknat ”u”. Eventuellt säkerställande av icke kommunala ledningars bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt ansvarar respektive ledningsägare för. Det gäller befintliga ledningar för VA, el, tele och fiberoptik ägda av Lerums kommun, Lerums energi respektive Telia-Scanova. Ledningsägaren betalar förrättningskostnaden för respektive ledningsrätt. Ledningsägaren ansvarar också för att ansökan om ledningsrätt upprättas.

Området som redovisas som allmän plats VÄG är inte inom fastighet i kommunal ägo. Kommunen har både rättighet och skyldighet att lösa in allmän plats i en detaljplan med kommunalt huvudmannskap. Detta löses genom att kommunen och markägaren tecknar avtal om fastighetsreglering för att överföra området till en kommunal fastighet. Detta görs som en del av exploateringsavtalet. Berörda fastigheter är Floda 3:130 och 3:678 och marken (arealer cirka 690 m² respektive 740 m²) överförs till kommunens fastighet Floda 3:25. Se område B och E på karta nedan.

Kommunen säljer ett område om cirka 150 m² av Floda 3:25 till exploitören. Se område F på karta. Köparen av respektive markområde betalar förrättningskostnaden för fastighetsregleringen. Ersättning för markförvärven framkommer i exploateringsavtalet.

Inom fastigheten Floda 3:259 finns ett befintligt servitut avseende infart till förmån för angränsande fastigheten Floda 3:675. Planförslaget hindrar inte servitutets fortsatta utövande. Om berörda fastighetsägare så önskar, så kan även detta område ingå i gemensamhetsanläggning för att åstadkomma en enhetlig förvaltning av körytorna. Ansökan om fastighetsbildning ska göras till Lantmäteriet.

För tillfart till skogsområdet ovanför exploateringsområdet ska kommunen erhålla ett servitut, till förmån för Floda 3:25. Detta regleras i exploateringsavtalet. Kostnaden för inrättandet av servitutet betalas av kommunen.



Tekniska frågor

Gator

Kommunen blir ansvarig för utbyggnad av gator inom allmän plats i området.
Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av gatorna.

Gång- och cykelväg

Kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av gång- och cykelbana.

Vatten och avlopp

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till det kommunala VA-nätet. Om befintliga fastigheter ska delas upp i ytterligare fastigheter kan nya anslutningar behövas.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom fastigheterna i möjligaste mån. Om så behövs kan fastighetsägarna samverka gällande dagvatten inom ramen för en gemensamhetsanläggning. Dagvattenhantering ska ske i enlighet med kommunens dagvattenstrategi.

El och tele

El och tele finns utbyggt inom området och ny bebyggelse kan anslutas.

Ekonomiska konsekvenser

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Den mark som kommunen avser köpa beräknas kosta cirka 110 000 kr. Beräknad inkomst för marken som kommunen säljer är 45 000 kr. Markförvärvskostnaderna täcks av kommunens särskilda projekt för ombyggnad av Flodamotet. Kostnad för lantmäteriförrättning tillkommer.

Kostnader uppkommer dessutom för kommunen genom utbyggnad av allmän plats samt framtida drift och underhåll av denna. Kommunen erhåller indirekt intäkter genom att detaljplanen utgör en del av utvecklingen av Floda samhälle. De ekonomiska konsekvenserna för kommunen kommer att beskrivas mer i detalj i kommande exploateringsavtal.

Ekonomiska konsekvenser för exp loatören

Exploatören ansvarar för kostnader för åtgärder inom kvartersmarken. Exploatören ska på kvartersmark plantera 3 ekar. Detta regleras i exploateringsavtalet. Kostnad för detaljplan tas ut i planavgift vid bygglov. Exploatören får inkomster från markförsäljning enligt ovan och kostnad för markköp. Exploatören får genom detaljplanen ett högre värde samt utvecklingsmöjligheter på den kvartersmark som denne äger. Detta gäller också ägaren till Floda 3:259. De ekonomiska konsekvenserna för exploatören kommer att beskrivas mer i detalj i exploateringsavtalet.

Utredningar och referenser

Lerum, Floda 3:130 m.fl.PM beträffande geotekniska förhållanden
Norconsult 2014-09-02

Översiktlig Miljöteknisk Markundersökning, Floda 3:130 m.fl. Lerums kommun
Norconsult 2014-09-16

Floda 3:130 m fl. Trafikbullerutredning
Norconsult 2013-05-02

Parkeringspolicy Lerums kommun Antagen av kommunfullmäktige 2010, rev. 2011

Dagvattenstrategi för Lerums kommun Antagen av kommunfullmäktige 2015

Tematiskt tillägg om buller FÖP Antagen av Kommunfullmäktige 2009

Medverkande

För fastighet Floda 3:130 och 3:252 Bo Kenneth Edrud

För fastighet Floda 3:259 Bernt Ove Gösta Jonsson
samt Tore Nordén TVN-konsult

Lisa Carlsson, mark och exploateringsingenjör

Bengt Holm, trafikingenjör

Rebecca Greek, trafikingenjör

Gunnar Håkansson, arkitekt Norconsult AB

Ingemar Larsson, mark- och exploateringsingenjör

Maria Magnusson, ekolog

Lisa Söderström, planarkitekt

SEKTOR SAMHÄLLSBYGGNAD