



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

Samrådsredogörelse

Sektor samhällsbyggnad
Plan- och exploateringsenheten
2016-05-16

Innehåll

1	Hur samrådet har genomförts	4
2	Sammanfattning av synpunkter	4
3	Förslag till ändringar i planförslaget	4
4	Inkomna synpunkter och kommentarer	5
4.1	Länsstyrelsen	5
4.2	Lantmäterimyndigheten	6
4.3	Övriga statliga myndigheter, bolag m fl.....	7
4.3.1	Telia Sonera AB.....	7
4.3.2	Trafikverket.....	7
4.4	Kommunala internremisser	8
4.4.1	Miljöenheten	8
4.5	Sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster, boende i närheten m.fl..	9
4.5.1	Samrådsmöte 2015-05-20	9
4.5.2	Emma Ahlström och Peter Nilsson, Nordåsen	10
4.5.3	Tore Nordén	10
4.5.4	Kenneth Edrud	11
4.6	Intresseföreningar, samfälligheter m fl	12
4.6.1	Lerums Naturskyddsförening	12

1 Hur samrådet har genomförts

Förslaget har varit utsänt för samråd under tiden 2015-05-13 – 2015-06-10. Det har annonserats i Lerums tidning och underrättelse skickades enligt sänd- och postlista. Fastighetsägare har ombetts lämna in listor på bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende och eventuella arrendatorer.

Under samrådstiden har handlingarna även funnits uppsatta på KomIn, Kommunhusets entréplan, Bagges torg, Lerum, samt funnits att läsa eller ladda ned från kommunens hemsida. Ett samrådsmöte hölls den 20:e maj. Nio yttranden har kommit in under samrådstiden. Samtliga sammanfattas och kommenteras nedan.

2 Sammanfattning av synpunkter

Under planarbetets gång har idéer och en skiss för nybyggnation presenterats, skyddsvärda träd registrerats och i samrådet framförs synpunkter om planens utformning, avseende byggrätt, bevarande av träd samt ledningsrätt/servitut. Planen behöver också säkerställa att nödvändiga ytor för infiltration/damm och diken kan anordnas och här ser kommunens miljöenhet gärna att medelreningsgrad tillämpas, baserat på Säveåns känslighet och den smutsighetsgrad som dagvattnet har. Under samrådet har även inkommit frågor om det finns planer på gång- och cykelbana längs med Högavägen.

Länsstyrelsen anger i sitt yttrande att det är positivt att kommunen ser över bullerutsatta byggrätter och anser en utbyggnad av busshållplats och pendelparkering positiv som främjar kollektivtrafiken. Utformningsfrågor inom statliga vägområdet behöver dock klaras ut för att inte risk för påtaglig skada på riksintresset ska uppstå.

Trafikverket som är väghållare för på- och avfartsrampen från och med korsningen vid Brovägen förordar utöver fortsatt utredningsarbete vad gäller utformningen, som exempelvis hållplatsens avstånd från på- och avfartsramperna även att avtal som reglerar genomförande, drift och underhåll tecknas mellan Trafikverket och Lerums kommun.

3 Förslag till ändringar i planförslaget

Inför granskning justeras förslaget för en mer flexibel byggrätt och fortsatt planarbete samordnas med upprättande av vägplan/arbetsplan för nya trafiklösningar i motet. För dagvattenhantering föreslås medelreningsgrad tillämpas.

4 Inkomna synpunkter och kommentarer

4.1 Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen ser över bullerutsatta byggrätter för bostäder och tillåten markanvändning ändras till kontor och handel. Utbyggnad av hållplats för busslinjer som trafikerar väg E20 samt utbyggnad av pendelparkering är också positiv för att främja kollektivtrafiken. Utformningsfrågorna måste lösas så att riksintresset E20 tillgodoses.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör riksintresse måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövas. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

E20 är av riksintresse för kommunikationer och utformningsfrågorna inom det statliga vägområdet beträffande påfartsramper och pendelparkering måste ha klarats ut innan planen kan antas för att inte risk för påtaglig skada på riksintresset ska uppstå. Se vidare Trafikverkets yttrande nedan.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

Vatten

Hanteringen av dagvatten från de nya hårdgjorda vägarna är angelägen. Planen behöver säkerställa att nödvändiga ytor för infiltration/damm och diken kan anordnas.

Trafik

Trafikverket framför i sitt yttrande att man ”ser positivt på de åtgärder som föreslås. De berörda fastigheterna är utsatta för störningar från bland annat E20 och ändringen av ändamål från bostäder till mindre störningskänsliga verksamheter är därför något som

Trafikverket tillstyrker. Planändringen möjliggör också att trafiksäkerheten i området kan förbättras. Däremot finns fortfarande en del utformningsfrågor som behöver redas ut innan detaljplanen tas vidare till nästa steg i planprocessen. Det behöver även tecknas avtal 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.”

Länsstyrelsen delar denna bedömning.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommentar

Fortsatt planarbete behöver samordnas med upprättande av vägplan/arbetsplan för nya trafiklösningar i motet. Avtal för genomförande och framtida drift och underhåll av åtgärder inom statligt vägområde föreslås tecknas mellan Lerums kommun och Trafikverket i och med antagande av detaljplanen. För dagvattenhantering föreslås medelreningsgrad tillämpas.

4.2 Lantmäterimyndigheten

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Genomförandebeskrivning

Vilka olika ledningar finns inom planområdet som kan behöva tryggas med ledningsrätt eller servitut ska anges. U-område används bara för allmänna ledningar och för sådana kan ledningsrätt bildas.

Fastigheterna Floda 3:130, det som blir kvar efter överföring till kommunens fastighet Floda 3:25, och Floda 3:252 ska bilda en fastighet.

Delar av planen som bör förbättras

Plankarta med bestämmelser

En fundering är varför inte hela det område som används som pendelparkering, enligt illustrationen, inom Floda 3:678 ingår i planförslaget?

Kommentar

Fortsatt planarbete samordnas med upprättande av vägplan/arbetsplan för nya trafiklösningar i motet, plangräns för rubricerad detaljplan ändras inte i detta skede.

4.3 Övriga statliga myndigheter, bolag m fl

4.3.1 Telia Sonera AB

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av rubricerat planärende och vill meddela följande;

Skonovas anläggningar inom och intill aktuellt område är markerade på bifogad lägeskarta. Nyttjaderättsavtal finns för Skanovas anläggning på fastigheten Floda 3:130.

För diskussion om eventuell undanflyttning alternativt skyddande av Skanovas anläggningar under exploateringar, skall kontakt tas med Skanova via e-post; skanova-reisser-goteborg@skanova.se Detta bör ske i god tid innan åtgärd krävs.

Undanflyttning av Skanovas anläggningar på privat fastighet, bekostas av fastighetsägare/exploatör.

För digitala kartor samt utsättning av Skanovas anläggningar hänvisas till www.ledningskollen.se

Kommentar

Kontaktuppgifter och lägeskarta för undanflyttning eller skyddande av Skanovas anläggningar noteras.

4.3.2 Trafikverket

Ärendet

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.

Trafikmiljön

Trafikverket är väghållare för på- och avfartsrampen från och med korsningen med Brovägen. Det är positivt att lokalvägen kommer att ledas om till en ny cirkulationsplats istället för att som idag ansluta mot på- och avfartsrampen.

För närvarande driver Lerums kommun en åtgärdsvalstudie för trafikplatsen Flodamotet med syfte att hitta lämpliga lägen för busshållplatser och pendelparkeringar.

Trafikverket deltar i detta arbete och vill påpeka att det ännu inte är slutligt bestämt var busshållplatser eller pendelparkeringar ska placeras. Av trafiksäkerhetsskäl kan det krävas andra placeringar än de som föreslås i detaljplaneförslaget.

Exempelvis kan hållplatserna behöva placeras längre bort från på- och avfarterna mot E20 än vad som illustreras.

Sammantagen bedömning

Trafikverket ser positivt på de åtgärder som föreslås. De berörda fastigheterna är utsatta för störningar från bland annat E20 och ändringen av ändamål från bostäder till mindre störningskänsliga verksamheter är därför något som Trafikverket tillstyrker. Planändringen möjliggör också att trafiksäkerheten i området kan förbättras.

Däremot finns fortfarande en del utformningsfrågor som behöver redas ut innan detaljplanen tas vidare till nästa steg i planprocessen.

Det behöver även tecknas avtal mellan Lerums kommun och Trafikverket som reglerar genomförande samt framtida drift och underhåll av de åtgärder som vidtas inom det statliga vägområdet. Detta avtal behöver vara tecknat innan planen antas.

Kommentar

Fortsatt planarbete behöver samordnas med upprättande av vägplan/arbetsplan för nya trafiklösningar i motet. Avtal för genomförande och framtida drift och underhåll av åtgärder inom statligt vägområde föreslås tecknas mellan Lerums kommun och Trafikverket i och med antagande av detaljplanen.

4.4 Kommunala internremisser

4.4.1 Miljöenheten

Miljöenheten har en synpunkt gällande dagvattenhanteringen: Enligt den nya dagvattenstrategin skulle medelreningsgrad av dagvatten från parkeringsplatserna behövas i detta område, baserat på Sävveåns känslighet och nuvarande status för vattenkvalitet och den smutsighetsgrad som dagvatten har.

Strategin är inte politiskt antagen än, men det kan vara läge att den används redan nu i denna plan då grunden är utifrån vattenöversikten.

Kommentar

Inför granskning har förslaget justerats för en mer flexibel byggrätt och fortsatt planarbete samordnas med upprättande av vägplan/arbetsplan för nya trafiklösningar i motet. För dagvattenhantering föreslås medelreningsgrad tillämpas enligt nu antagen Dagvattenstrategi för Lerums kommun (Kommunfullmäktige 2015-12-17).

4.5 Sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster, boende i närheten m.fl.

4.5.1 Samrådsmöte 2015-05-20

Vid samrådsmötet deltog 13 personer, varav från kommunen handläggande mark- och exploateringsingenjör samt ansvarig planarkitekt. Kommunens konsult Gunnar Håkansson, arkitekt SAR/MSA Norconsult berättade om planen och svarade på frågor. Minnesanteckning nedan.

Detaljplanens syfte och bakgrund presenteras och hur samrådshandlingarna ska läsas och hänger ihop förklaras.

Gällande plan medger inte den föreslagna trafiklösningen för busstrafik och pendelparkering, lagfaren ägare av en av fastigheterna inom föreslaget planområde har för avsikt att riva och bygga nytt. Den nya planen medger kontor och handel i bottenvåningen, livsmedelsförsäljning medges inte för att undvika konkurrens med torget. Den för de två berörda fastigheterna gemensamma infarten från Brovägen redovisas som gemensamhetsanläggning i detaljplanen och möjlighet att även ordna en från Högavägen finns. Byggrätten anges i största tillåtna byggnadsarea och avser byggnad med som högst tre våningar, bottenarean begränsas med hänsyn till parkering som måste ordnas för tillkommande verksamheter på tomtmark. Några av träden på tomten har bedömts vara så värdefulla att bestämmelse om att de inte ska tas ned har införts i detaljplanen.

I diskussion runt bordet uppkommer frågor om:

- Träden, varav ett är en tvåstammig ek, den ena är dålig, kommer de att klara sig?
- Trafiken och Brovägen, nya utökade verksamheter kommer att innebära mer problem, med ökad trafik i området, avgaser och buller, hur många bussar till Göteborg blir det, hur kommer det att se ut längs Brovägen, hur får allt plats?

Trafiklösningen blir ny och med fler rondeller kan man "lösa upp" trafiken, så att störningarna minskar

- Byggrätten, eftersom den under planarbetets gång succesivt minskats kommer det som en kalldusch, vad krävs för att man ska få överklaga i någon annans ställe, vem har överklaganderätt?
- Processen, när sätter vi igång att bygga, hur lång tid tar det att få klart en detaljplan?

Det tar minst ett år i alla fall, med denna har vi räknat med att kunna vara klara vid årsskiftet 2015-16.

4.5.2 Emma Ahlström och Peter Nilsson, Nordåsen

Vi och förmodligen många fler som bor uppe på Nordåsen undrar om det finns planer som rör även anslutningen upp till Höga Bron och Nya Nordåsvägen? Om det finns planer på gång- och cykelbana längs med denna idag väldigt hårt trafikerade och icke trafiksäkra och trånga sträcka (Högavägen) samt om det finns planer att förlänga gång- och cykelbana bort till fotbollsplanerna? Då skulle det kännas som att man knyter ihop motet och pendeltrafiken på ett bättre sätt med bostadsbebyggelsen.

Känns som att man ökar risken för fler cyklister och gångtrafikanter till den nya pendelparkeringen/hållplatsen och vägen (Högavägen) är osäker som den är idag för biltrafik samt den tunga trafik som trafikerar sträckan. Hur ser man på säkerheten längs Högavägen i och med den nya hållplatsen/pendelparkeringen? Redan idag träffar man på gång och cykeltrafikanter på sträckan och det känns tyvärr som en tidsfråga innan en olycka är framme. Likaså är belysningen vid korsningen Höga bron och Nya Nordåsvägen väldigt dålig.

Tycker i övrigt att förslaget är bra med rondellen och bevarandet av de stora träden.

Kommentar

Synpunkt om anslutningen upp till Höga Bron och Nordåsvägen samt bevarande av träd noteras. Högavägen är smal och en lösning för gående och cyklister saknas idag. Att bredda vägen är dock svårt och kostsamt i och med E20 på södra sidan och berget på den norra. Man får anpassa hastigheten och ta det försiktigt vid möte. För att försöka styra fotgängare och cyklister bort från vägen planerar vi att bygga en gång och cykelväg från Möbelhuset till Gamla kyrkvägen. Man får därefter gå eller cykla på Gamla Kyrkvägen ner till Högabron. Längs med Skallsjö prästväg planerar vi att bygga en gång och cykelbana till Flodala IP. Vi är medvetna om att detta inte blir den genaste vägen, men under de förutsättningar som finns är det vad vi kan göra. Om allt flyter på som det ska påbörjas byggnationen i höst. Ny trafiklösning för pendelparkering/hållplats utformas i och med upprättande av arbetsplan för väg vilket Trafikverket ansvarar för.

4.5.3 Tore Nordén

Kenneth Edrud och undertecknad (yttrande KS11.1154-34) har sedan den 20 januari haft kontakt med kommunens konsult om detaljplan vid Flodamotet. Han har hållit ansvarig planarkitekt, Lerums kommun underrättad. Senare under 2013 fick vi en samrådshandling i koncept daterad 2013-10-08. Denna visade en byggrätt om 450 m² i varje plan av en trevåningsbyggnad. Efter det att jag skissat på en byggnad önskade vi få byggrätten utökad med 10 m². Detta mötte inget hinder. Det slogs fast 2014 09 16 att byggrätten skulle bli 460 m². Ansvarig planarkitekt informerades om detta.

Planen skulle även kompletteras med att restaurang skulle tillåtas.

Inga som helst diskussioner om att inte få fälla en ek har framkommit under den tid som gått, c:a 1,5 år.

Vi har upplevt att vi och Lerums kommun var överens om planens utformning och omfattning.

Den 30 april i år uppvisades ett annat planförslag med endast 350 m² byggrätt. Orsaken var tidigare ej registrerade skyddsvärda träd.

Vi anser att detta beslut tagits över våra huvuden utan att någon tagit kontakt med markägaren. Förslaget innebär att 100 m² i varje plan tas bort och omöjliggör en sammanhängande byggkropp på berörda fastigheter.

Denna lösning skulle kunna bli en vacker entré till Floda.

Därför förväntar vi oss kommunen återgår till förslaget där man accepterat en byggrätt om 460 m².

Kommentar

Synpunkterna noteras. Inför granskning har förslaget justerats för en mer flexibel byggrätt och fortsatt planarbete samordnas med upprättande av vägplan/arbetsplan för nya trafiklösningar i motet. För dagvattenhantering bör medelreningsgrad tillämpas.

4.5.4 Kenneth Edrud Floda 3:130, 3:252, 3:259 samt Floda 3:678

Jag har sedan den 20 januari 2013 haft kontakt med kommunens konsult om detaljplan vid Flodamotet. Han har hållit ansvarig planarkitekt, Lerums kommun underrättad om detta och kommande möten.

Senare under 2013 fick jag en samrådshandling i koncept daterad 2013-10-08. Denna visade en byggrätt om 450 m² i varje plan av en trevåningsbyggnad. Efter det att jag skissat på en byggnad önskade jag få byggrätten utökad med 10 m². Detta mötte inget hinder. Det slogs fast 2014 09 16 att byggrätten skulle bli 460 m². Enligt kommunens konsult informerades handläggande arkitekt om detta. Planen skulle även kompletteras med att restaurang skulle tillåtas.

Inga som helst diskussioner om att inte få fälla en ek har framkommit under den tid som gått, c:a 1,5 år.

Jag har upplevt att jag och Lerums kommun var överens om planens utformning och omfattning.

Den 30 april i år träffade jag på nytt kommunens konsult, som då uppvisade ett annat planförslag med endast 350 m² byggrätt. Orsaken var att planarkitekten vägrat acceptera att en av fem ekar fälldes. Jag anser att detta beslut tagit över mitt huvud utan att någon tagit kontakt med markägaren. Förslaget innebär att 100m² i varje plan tas bort och omöjliggör en sammanhängande byggnad på berörda fastigheter.

Denna lösning skulle kunna bli en vacker entré till Floda.

Därför förväntar jag mig att kommunen återgår till förslaget där man accepterat en byggrätt om 460 m².

Kommentar

Synpunkterna noteras. Inför granskning har förslaget justerats för en mer flexibel byggrätt och fortsatt planarbete samordnas med upprättande av vägplan/arbetsplan för nya trafiklösningar i motet. För dagvattenhantering bör medelreningsgrad tillämpas.

4.6 Intresseföreningar, samfälligheter m fl

4.6.1 Lerums Naturskyddsförening

Lerums Naturskyddsförening meddelar i sitt yttrande att förslaget är acceptabelt och vill framhålla 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.

Kommentar

Synpunkter om skyddsvärda träd och vegetation intill klippvägg och i släntfot noteras.

Sektor samhällsbyggnad

Lisa Söderström
Planarkitekt

Ann-Christin Wellander
tf Planchef