



KS17.609

Detaljplan för fastigheten Hjällsnäs 5:6 m fl,
Bäckamaden Gråbo,
i Lerums kommun

Samrådsredogörelse
- Granskningshandling

Sektor samhällsbyggnad
Planenheten
2020- 03 05, rev 2020-04-06

Innehåll

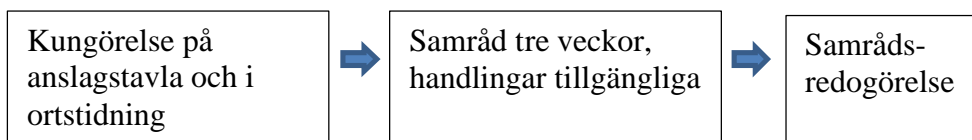
1	Hur samrådet har genomförts	4
2	Sammanfattning av synpunkter samt ställningstagande	4
3	Ändringar i planförslaget	6
3.1	Synpunkter som inte blivit tillgodosedda efter samrådet.....	6
4	Inkomna synpunkter och kommentarer	7
4.1	Länsstyrelsen Västra Götaland.....	7
4.2	Lantmäterimyndigheten.....	11
4.3	Övriga statliga myndigheter, bolag m fl.....	14
4.3.1	Postnord.....	14
4.3.2	Räddningstjänsten Storgöteborg.....	14
4.3.3	Skanova AB.....	14
4.3.4	Statens Geotekniska Institut (SGI).....	14
4.3.5	Svenska kraftnät.....	15
4.3.6	Trafikverket.....	16
4.3.7	Vattenfall Eldistribution AB.....	16
4.4	Kommunala internremisser.....	17
4.4.1	Gråbo Förskolors Rektorer.....	17
4.4.2	Lerum Fjärrvärme AB.....	17
4.4.3	Miljöenheten Lerums kommun.....	17
4.4.4	Näringslivsenheten.....	18
4.4.5	Bygglovenheten.....	18
4.5	Sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster.....	19
4.5.1	Privatperson 1.....	19
4.5.2	Privatperson 2.....	19
4.5.3	Privatperson 3.....	20
4.5.4	Privatperson 4.....	20
4.5.5	Privatperson 5.....	23
4.5.6	Privatperson 6.....	24
4.5.7	Privatperson 7.....	24
4.5.8	Privatperson 8.....	25
4.5.9	Privatperson 9.....	25
4.5.10	Privatperson 10.....	26
4.5.11	Privatperson 11.....	26
4.6	Intresseföreningar, samfälligheter m fl.....	27
4.6.1	Gråbo Ridklubb.....	27
4.6.2	Lerums Naturskyddsförening.....	27
4.6.3	Samfälligheten Ljungvik.....	28
4.6.4	Stora Lundby Hembygdsförening.....	29
4.6.5	Heden Vägsamfällighet, Enskilda vägen P1602U.....	29
4.6.6	Fjällestorps vägsamfällighet.....	30
5	Gemensamma kommentarer till inkomna synpunkter	31
5.1	Jordbruksmark.....	31
5.2	Trafik.....	32
5.3	Bebyggelse.....	34

5.4	Dagvatten, skyfall	34
6	Namnlista på dem som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda och som är behöriga att föra talan mot detaljplanen	35
6.1	Övriga som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda	36
7	Medverkande	36
8	Bilagor	36

1 Hur samrådet har genomförts

Innan kommunen antar en detaljplan ska kommunen ha tagit fram ett planförslag, samrått om förslaget och låtit det granskas. För vissa detaljplaner gäller särskilda bestämmelser om ett utökat planförfarande. Detta gäller för detaljplaner som inte är förenliga med översiktsplanen (ÖP) eller länsstyrelsens granskningsyttrande över ÖP, är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Ärendet hanteras enligt utökat planförfarande, vilket innebär att kommunen ska kungöra förslaget och samråda om det under en viss tid, som ska vara minst tre veckor (samrådstid). När samrådet är klart ska kommunen i en underrättelse informera om sitt planförslag och låta det granskas under minst tre veckor.



Kommunen har samrått med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och de kommuner som berörs. Kommunen har även gett tillfälle till samråd för de kända sakägarna och de kända bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende som berörs liksom för kända organisationer av hyresgäster och för de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget.

En kungörelse har anslagits på kommunens anslagstavla och förts in i Göteborgs-Posten och Lerums tidning. Underrättelse om kungörelsen har skickats ut enligt sändlista och postlista och till några även handlingar. Fastighetsägare har ombetts lämna in listor på bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende och eventuella arrendatorer. Har detta inte skett, har fastighetsägare som har bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende och eventuella arrendatorer ombetts att meddela dessa om plansamrådet.

Under samrådstiden 2019-07-10 – 2019-09-13 har kommunen hållit handling tillgängliga för alla som vill ta del av dem på KomIn, Kommunhusets entréplan, Bagges torg, Lerum, samt på biblioteket i Gråbo. Kommunen har bjudit in till ett samrådsmöte i Ljungviksskolans matsal 2019-08-28. Under samrådstiden har 29 yttranden kommit in. Efter samrådstidens slut har ytterligare 2 yttranden inkommit. Samtliga sammanfattas och kommenteras nedan i anslutning till respektive yttrande. Synpunkter som framförts i många yttranden kommenteras gemensamt under rubriken *Gemensamma kommentarer till inkomna synpunkter*, sidan 31.

2 Sammanfattning av synpunkter samt ställningstagande

Detaljplanen innebär att nuvarande jordbruksmark tas i anspråk för utbyggnad av bostäder. Detta ifrågasätts på olika sätt i flera yttranden. Lämplig mark för bostadsutbyggnad i anslutning till centrala Gråbo är begränsad och kommunens bedömning är att all till-

gänglig mark på sikt kommer att behöva tas i anspråk. Vid val av utbyggnadsordning har nu aktuellt planområdet prioriterats som en första etapp med hänsyn till närheten till skola och förskola, möjligt antal lägenheter, närhet till kollektivtrafik, samt att utbyggnaden förutom att den tar jordbruksmark i anspråk får små negativa konsekvenser för övriga faktorer. Behovet att komplettera Gråbo tätort bedöms som ett väsentligt samhällsintresse.

Vägarna Bäckamaden/Bäckavägen har låg standard. Boende med flera väster om planområdet befarar att dessa vägar i hög utsträckning kommer att användas för trafik mellan planområdet och väg 190 nordväst om planområdet med negativa följder för trafiksäkerhet mm. Att vissa boende inom planområdet kommer att välja att köra väster ut från planområdet för att nå väg 190 kan inte helt uteslutas. Vid en sammanvägning av flera olika faktorer är kommunens bedömning att biltrafik till och från den nya bebyggelsen huvudsakligen kommer att välja att färdas via Gråbovägen i öster och att föreslagna utbyggnad inte kommer att medföra några betydande negativa konsekvenser för trafiksituationen på grusvägarna. Justeringar har gjorts i planutformningen i syfte att ytterligare minska risken för oönskad biltrafik mot väster.

Länsstyrelsen med flera har efterlyst en skyfallskartering. VA-utredningen har kompletterats med en skyfallskartering. Av studien framgår att med i detaljplanen föreslagna åtgärder kommer risken för översvämning inom angränsande områden att minska, men att ytterligare åtgärder utanför planområdet krävs för att helt eliminera risken för översvämning vid kraftig eller långvarig nederbörd. Som ett resultat av utredningen har ytan för förslagen dagvattendamm i områdets västra del utökats och att mark inom områdets nordöstra del ställs i ordning som en möjlig översvämningsyta. Kommunen är som huvudman för allmän plats ansvarig för genomförandet av dagvattendammar samt översvämningsyta inom planområdet.

Synpunkter lämnas kring hantering av farligt gods, buller vid ny förskola, elektromagnetiska fält, biotopskydd, synpunkter på bebyggelsens omfattning och höjd mm. Synpunkterna har bemötts i samrådsredogörelsen och i förekommande fall har mindre justeringar och kompletteringar gjorts i planhandlingarna.

Gråbo ridklubb anser att det i detaljplanen måste finnas en plan för hur ridande kan ta sig genom Bäckamaden på samma sätt som idag. Utbyggnaden av det nya bostadsområdet innebär att det inte är lämpligt eller möjligt med en ridväg genom området. Kommunens intresse att utveckla Gråbo och tillskapa fler bostäder har i detta fall bedömts väga tyngre än möjligheten att rida genom området. Hur ridverksamheten på längre sikt ska kunna utvecklas är inte möjligt att utreda inom ramen för aktuell detaljplan. Kommunen föreslås göra en översyn kring ridverksamheten och utreda vad som långsiktigt är lämpligt.

En rad synpunkter har framför beträffande utformning samt reglering av marken inom och i anslutning till fastigheten Hjällsnäs 5:94. I planarbetet har gjorts en bedömning av vad som sammantaget utgör en lämplig markanvändning med hänsyn till både framförda önskemål från Hjällsnäs 5:94 samt en lämplig och god framtida boendemiljö som helhet. Med anledning av detta har mindre justering gjorts i reglering av ny byggrätt i fastighetens västra del. Plankartan ändras så att del av befintlig lada nordost om fastigheten kan bevaras alternativt ersättas med en villa eller ett parhus. Varsamhetsbestämelse införs för gårdens huvudbyggnad. Markanvändning för grusvägen i anslutning till gården ändras från allmän plats till kvartersmark.

3 Ändringar i planförslaget

- Markanvändningen inom planområdets nordöstra del ändras från skoländamål till PARK. Marken inom området föreslås höjdsättas så att det kan ta emot vatten (översvämmas) vid kraftig nederbörd.
- Planområdets gräns har utökats något i anslutning till föreslagen dagvattendamm i områdets västra del.
- Höjdsättningen av gator har justerats så att gatumark inte riskerar att ställas under vatten vid kraftig nederbörd.
- Plankartans redovisning av tillåten markanvändning i västra delen av Hjällsnäs 5:94 har justerats. Tidigare redovisat g-område har utgått. Varsamhetsbestämmelser har införts för gårdens huvudbyggnad. Markanvändningen nordost om gården har ändrats så att del av befintlig lada är möjlig att bevara, alternativt ersättas med en villa eller ett parhus.
- Plankartan kompletteras med u-område för fjärrvärmeledning över skolområdet. Befintligt u-område angränsande till skolområdet breddas.
- Plankartan kompletteras med ett område för källsortering av förpackningar mm. I samband med detta har planområdets gräns utökats något.
- Redaktionella justeringar har gjorts beträffande planbestämmelsernas formuleringar.
- Geoteknisk utredning, Trafik- och parkeringsutredning samt VA-utredning har kompletterats. Planhandlingarna har uppdaterats med anledning av resultatet. I övrigt har mindre redaktionella justeringar gjorts i planhandlingarna.

3.1 Synpunkter som inte blivit tillgodosedda efter samrådet

- Åkermarken ska inte bebyggas.
- Planområdet ska utökas med gärde och skog söder om Hjällsnäs 5:94.
- Hjällsnäs 5:94 regleras allt för mycket.
- Detaljplanen bör säkerställa orienteringen av byggnader norr om Hjällsnäs 5:94 samt siktlinjer.
- Björkallé vid Hjällsnäs 5:16 bör bevaras.
- Ett gestaltungsprogram bör upprättas.
- Infarten för ny väg bör läggas längre väster ut.
- Området bör bebyggas med lägre bebyggelse.
- Det bör finnas en plan för hur ridande kan ta sig genom Bäckamaden på samma sätt som idag.
- Anslutning av gång- och cykelväg från Bäckamaden mot Sverigeleden bör flyttas ca 35 m längre öster ut.

4 Inkomna synpunkter och kommentarer

4.1 Länsstyrelsen Västra Götaland

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 miljö kvalitetsnormer för vatten, risk för översvämning måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv till bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. 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. Nedan listas de prövningsgrunder som är aktuella för aktuell detaljplan.

Miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN)

En utredning som innehåller en bedömning av föroreningsinnehåll i dagvatten har tagits fram vilket är bra. VA- utredningen saknar dock en tydlig bedömning av planens påverkan på MKN vatten. I planhandlingen saknas också en beskrivning och bedömning av planens påverkan på MKN för vatten. Den nödvändiga informationen bör finnas i VA- utredningen men behöver lyftas fram och tydliggöras i planbeskrivningen.

VA- utredningen visar att det är möjligt att rena och fördröja dagvatten inom planområdet. Mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras och i möjligast mån förses med bestämmelse på plankartan. Länsstyrelsen vill betona att det är angeläget att kommunen vidtar de åtgärder som föreslås i VA- utredningen (eller likvärdiga) för att uppnå en hållbar dagvattenhantering.

Skyfall och översvämning

VA- utredningen konstaterar att området redan idag är utsatt för översvämning. I utredningen framgår det att en skyfallskartering för Lerums kommun pågår och att översvämningssituationen vid skyfall utreds vidare när skyfallskarteringen är klar. Detta beräknas ske inför granskningsskedet. Det är bra att hänsyn tar till resultatet från skyfallskarteringen och att detta inarbetas i VA- utredningen. Innan detta är gjort kan Länsstyrelsen inte bedöma om hanteringen av skyfallsrisken är tillräcklig.

Råd enligt PBL och MB

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

Farligt gods

Kommunen skriver att risknivån för farliga godstransporter på Gråbovägen bedöms vara acceptabel för planområdet. Detta då antalet transporter är litet och sannolikheten för en olycka bedöms som väldigt låg. Även konsekvenserna bedöms vara begränsade då effektområdet för de tänkbara olyckor som kan inträffa är relativt kort. Dessutom finns det ett dike väster om vägen och marken sluttar något från planområdet vilket är gynnsamt vid ett utsläpp.

Länsstyrelsen har ett par generella synpunkter angående detta. Kommunen hänvisar till MSB:s (SRV:s) undersökning av farligt gods-transporter från 2006. Denna undersökning bör användas med försiktighet då flera osäkerhetsfaktorer finns. T.ex. så ingår endast de företag som under september månad 2006 transporterat farligt gods i egen regi. Resultatet kan inte räknas upp till helårsbasis och alla företag omfattas inte. Kommunen skriver också att transporterens målpunkter ska ligga utefter vägen för sekundära transportleder. Målpunkter kan dock ligga längre bort då sekundära transportvägar bör användas mellan det primära vägnätet och mottagaren/leverantören.

Länsstyrelsen instämmer dock i kommunens slutsats och då framför allt med hänsyn till avståndet mellan planområdet och vägen. Avståndet till bebyggelse uppgår till 140 meter enligt planbeskrivningen. Mellan bebyggelse och väg är det plusmark på plankartan. Länsstyrelsen bedömer att risknivåerna är acceptabla under förutsättning att det inte vistas ett större antal personer på plusmarken och att den inte används för stadigvarande vistelse. Kommunen skriver att marken närmast öster om skolan kan användas för utökning av skolan och att parkeringarna i så fall flyttar österut. Länsstyrelsen anser att parkering kan accepteras inom plusmarken ur riskhänseende

Buller

Vid de nya bostädernas fasader visar beräkningarna att den ekvivalenta ljudnivån ligger under det gällande riktvärdet 60 dBA. De flesta bostadshus bedöms ha tillgång till ytor där riktvärdena för uteplatser, ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA, uppfylls. I det nordöstra kvarteret beräknas dock ekvivalent ljudnivå ligga strax över riktvärdet 50 dBA mellan husen. Länsstyrelsen konstaterar därav att uteplats inte kan anordnas för två byggnader i nordöstra planområdet. För att sänka ljudnivån på denna yta till 50 dBA kan skärmning mot lokalvägen genomföras med en vägnära skärm eller genom att en skärmande byggnad placeras längs lokalvägen.

Länsstyrelsen konstaterar också att ljudnivåer över 50 dBA uppstår vid förskolebyggnadens östra del. I dagsläget finns ingen klar avgränsning för skolgården men ljudnivån runt förskolan bedöms vara god. Länsstyrelsen förutsätter att man följer bullerutredningens förslag och placerar lekytan som tillhör förskolan inom det område där bullerutredningen visar en lägre ekvivalent ljudnivå än 50 dBA.

Geoteknik

SGI anser att de geotekniska och bergtekniska förhållandena har klarlagts på ett förplanskedet godtagbart sätt och delar Norconsults bedömningar.

Dagvatten föreslås i huvudsak fördröjas i två dagvattendammar inom allmän platsmark i den västra delen av planområdet. SGI saknar en bedömning av stabilitetsförhållanden

för de planerade dammarna och önskar en komplettering avseende detta. SGI ser från geoteknisk synvinkel att planläggning är möjligt förutsatt att ovanstående synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen. Se SGI:s yttrande, daterat 2019-09-04.

Natur

Det är positivt att de skyddsvärda träden i planområdet bevaras genom planbestämelse. Trädens rotsystem kan dock sträcka sig långt från trädkronan och arbeten inom rotsystemets zon kan påverka trädets vitalitet så kraftigt att det dör. Vid eventuella markarbeten och byggnation vid skyddsvärda träd bör anpassningar och skyddsåtgärder vidtas så att inte träden riskerar att skadas. Att bevara efterträdare är också viktigt för att bevara områdets kontinuitet.

Vid naturvärdesinventeringen har flera bärande och blommande träd identifierats i planområdet. Dessa biotoper är också värdefulla för den biologiska mångfalden och bör därför bevaras. Träden är inte bara viktiga för det lokala klimatet och den biologiska mångfalden utan är även viktiga som spridningskorridor i landskapet för insekter, fåglar, svampar och lavar.

Brukningsbar jordbruksmark

En utredning har tagits fram enligt 3 kap. 4§ Miljöbalken precis som lagen kräver. Kommunen har visat på att det är bruksvärd jordbruksmark och att det är ett väsentligt samhällsintresse att exploatera marken. Länsstyrelsen instämmer i dessa bedömningar. Den alternativa lokaliseringstuderingen har sett på sex tänkbara utvecklingsområden för Gråbo tätort. Vid sidan av det nu föreslagna exploateringsområdet pekas också tre andra områden ut som lämpliga för exploatering. Lerums kommun gör dock slutsatsen att samtliga fyra exploateringsområden, inklusive det nu föreslagna exploateringsområdet, behövs för att tillgodose behovet av tillväxt på orten på sikt. Hur detta lever upp till kriteriet *att behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk*, ställer sig länsstyrelsen tveksam till.

Elektromagnetiska fält

Öster om planområdet går fel luftdragna högspänningslinjer: två 400 kV- linjer, en 130 kV- linje och två 20 kV- linjer. I enlighet med Sveriges försiktighetsprincip, ADI 477, ska årsmedelvärdet för en fastighet ligga runt 0,2 mikrottesla (μT) för att vidare utredning om magnetfältsreducering ska kunna undvikas.

Ur magnetfältssimulering, Lerums kommun, Hjällsnäs 36:1 som gjorts tidigare (2017) kan slutsatsen dras att magnetfältet ligger under 0,2 μT på ett avstånd av ca 225 m från den östra 400 kV- ledningen. Planområdet tillåter inga byggnationer inom detta område så länsstyrelsen ser inga problem med magnetfält inom området där bostäder och förskola planeras.

Kultur

Länsstyrelsen instämmer i den bedömning som kommunen gjort vad gäller påverkan på kulturmiljöområdet Stora Lundby kyrka och prästgård och har inget att erinra mot planförslaget.

Trafik

Trafikverket anger i sitt yttrande att det finns planer på att bygga vänstersvängskörfält vid Lundbyvägen. Dessutom planeras en ny cirkulationsplats vid Olstorpsvägen tillsammans med gång- och cykelpassager och flytt av hållplats Stora Lundby till ett läge närmre den nya cirkulationsplatsen. Se trafikverkets yttrande, daterat 2019-08-30.

Barnperspektivet

Boverket har tagit fram allmänt råd för friyta för lek och utevistelse vid förskolor, skolor eller liknande verksamhet. Boverket förespråkar minst 40 kvadratmeter utelek per barn. Buller bör ej överskrida 50 dBA ekvivalent på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Till det allmänna rådet finns också en vägledning "Gör plats för unga".

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Biotopskydd

Inom det planerade planområdet har kommunen identifierat flera objekt som omfattas av det generella biotopskyddet.

I plankartan framgår det att några av de biotopskyddade objekten kommer att bevaras. I planbeskrivningen anges att dispens behöver sökas för ingrepp i de två åkerholmarna, stenmuren i öst och allén vid Hjällsnäs 5:16 och även eventuellt för övergångarna över bäcken.

Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön (*7 kap 11 § miljöbalken*). Om det finns särskilda skäl får Länsstyrelsen ge dispens från förbudet i det enskilda fallet. Länsstyrelsen ska enligt förarbetena till biotopskyddsbestämmelserna vara restriktiv med att ge dispens. Undantag bör göras endast när övergripande samhällsintressen som inte kan tillgodoses med bibehållet biotopskydd är klart starkare än intresset av att skydda den aktuella biotopen. En antagen detaljplan som vunnit laga kraft är inte i sig ett giltigt skäl för dispens. Därför bör möjligheterna att anpassa detaljplanen så att skada inte uppstår utredas noga innan detaljplanen antas. Om skada på biotopskyddade objekt inte kan undvikas är Länsstyrelsens råd att skicka in en ansökan om dispens till Länsstyrelsen i god tid innan granskningskedet för detaljplanen. Det bör även framgå i planbeskrivningen om andra lämpliga alternativ där biotopskyddade objekt inte skadas har studerats.

Kulturmiljölagen

Följande justering av texten i planbeskrivningen bör göras:

S. 7 Utredningar: Arkeologisk **utredning**, Västarvet Kulturmiljö/Lödöse, 2017:10.

S. 15 Kulturmiljö: Den arkeologiska **utredningen**... visar att det **inte finns några fornlämningar eller annat av antikvariskt värde inom planområdet**.

Övrigt

Landskapsbildskydd

Efter det att behovsbedömningen upprättades har planområdets gräns ändrats så att mark som omfattas av Lärjeåns landskapsbildskydd inte ingår i planområdet.

Behovsbedömning

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

Kommentar

VA-utredningen har kompletterats beträffande påverkan på MKN-vatten samt resultatet från skyfallskarteringen, se vidare gemensamma kommentarer sidan 34. Utredningen visar att det är möjligt att rena dagvatten från området på sådant sätt att MKN för vatten inte påverkas negativt. Områden för omhändertagande av dagvatten vid kraftig nederbörd säkerställs i detaljplanen. Den geotekniska utredningen har kompletterats avseende stabilitetsförhållanden för de planerade dammarna. Planbeskrivningen har uppdaterats med hänsyn till resultatet av utredningarna. Beträffande byggande på jordbruksmark, se gemensamma kommentarer sidan 31.

Detaljplanen syftar till att kunna bygga en förskola med 4-6 avdelningar. Ytan på förskoletomten har dimensionerats så att det ska kunna finnas tillgång till ytor för utelek där bullernivån inte överskrider 50 dBA. Vid en förskola med 4 avdelningar kommer det att finnas en yta på ca 50 m² per barn och vid en förskola med 6 avdelningar en yta med ca 35 m² per barn. Vi delar uppfattningen att MSB:s undersökning av farligt godstransporter från 2006 bör användas med försiktighet. Det statistiska underlaget från myndigheter gällande farligt gods är bristfälligt. Alternativet för att få en uppskattning över antalet transporter av farligt gods är att studera nationellt genomsnitt vilket inte bedöms vara applicerbart på aktuell väg.

Kommunen har ansökt och beviljats dispens för de biotopskyddade objekten. Planbeskrivningen har kompletterats beträffande att alternativ där biotopskyddade objekt inte skadas har studerats samt med förslag till kompensationsåtgärder. Öster om infartsvägen finns en kraftigt överväxt rad med stenar. Efter kompletterande studier bedöms denna inte utgöra en biotopskyddad stenmur. Planbeskrivningen har kompletterats beträffande arkeologisk utredning samt kulturmiljön.

4.2 Lantmäterimyndigheten

Servitut

Det framgår inte vem som ska ansvara för ansökan och kostnader för den förrättning som krävs för upphävande samt nyupplåtelse av de servitut som nämns under rubriken "Servitut".

Inlösen av allmän plats

I skrivningen angående ekonomiska konsekvenser nämns att kommunen har för avsikt att lösa in allmän plats genom avtal med berörda fastighetsägare. Skrivningen angående inlösen av allmän plats bör förtydligas så att det framgår att kommunen med stöd av

detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

Ersättning för minskande av ga

Gemensamhetsanläggningen Skepplaskog ga:1 behöver som en följd av planförslaget omprövas och minskning av de upplåtta områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n. I planbeskrivningen nämns att gemensamhetsanläggningens utbredning behöver minskas samt att fastigheter ska utträda genom omprövning, men inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

Otydlig egenskaps- eller användningsgräns

Otydligt om det är en egenskaps- eller användningsgräns, se kartbild med markering i yttrandet. Lantmäteriet antar att det är en egenskapsgräns som avses i och med att området på andra sidan bäcken annars saknar användning, samt är färgkoordinerat att ha samma användning som området på andra sidan bäcken. För att förtydliga vilka bestämmelser som gäller för området bör grafiken justeras, om kommunens avsikt är att områdena ska avskiljas med en egenskapsgräns.

I planbeskrivningen anges att ett markanvisnings- och exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges också olika åtgärder som exploitören ska bekosta samt på något ytterligare ställe anges åtgärder som exploitören ska ansvara för.

Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att genomföra markanvisningar, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploitörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå och bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte uppfyller lagens krav på redovisning och därför behöver kompletteras.

Ledningsrätt

I planbeskrivningen nämns att det kan bli aktuellt att upplåta ledningsrätt för framtida ledningar i området, u- område finns även utlagt enligt plankartan. Det nämns däremot inte vem som ska ansöka och bekosta förrättningen genom vilken ledningsrätt bildas.

G- bestämmelsen täcker hela kvarteret med nuvarande redovisning

Markreservat (i detta fall g- områden) ska enligt Boverkets rekommendationer redovisas på olika sätt beroende på när planläggningen startats:

- För PBL- planer med planstart från och med januari 2015 ska markreservat redovisas som administrativa gränser eller i förekommande fall användnings- / planområdesgränser.

Det är viktigt att den ena eller andra principen används konsekvent i både plankarta och bestämmelser för att bestämmelsen ska fungera som tänkt.

I det aktuella planförslaget redovisas markreservatet som en administrativ bestämmelse bland planbestämmelserna samtidigt som det saknas administrativa gränser för avgränsning av aktuella områden i plankartan. Detta innebär att markreservatsbestämmelsen inte avgränsas av de egenskapsbestämmelser som finns i plankartan utan bestämmelsen gäller fram till närmaste användningsgräns. Effekten blir att all mark inom kvarteret omfattas av markreservatet.

Fastighetsstorlek istället för tomtstorlek

I en egenskapsbestämmelse för utnyttjandegrad av kvartersmark, e_6 , används begreppet tomtstorlek. I övriga egenskapsbestämmelser avseende utnyttjandegrad används begreppet fastighet. Vid bestämmelser om fastigheters storlek är det enligt PBL endast begreppet fastighet och inte tomt som är möjligt att reglera. Med anledning av detta behöver bestämmelsen omformuleras.

Lantmäteriet vill påminna om att begreppet fastighet är ett äganderättsligt begrepp medan begreppet tomt inte har någon betydelse i äganderättsligt hänseende. Begreppet tomt enligt PBL är ”ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål” (definitionen i 1 kap. 4 § PBL). En fastighet kan ibland innehålla flera tomter och ibland kan en tomt vara uppdelad i flera fastigheter.

Kommentar

Av tekniska skäl kan inte punkterna i egenskapsgränser linjer redovisas för korta linjer (sträckor). Vilket som är egenskapsgränser respektive användningsgränser framgår dock att de olika linjetyperna redovisas med olika tjocklek. Samtliga gränslinjer inom användningsområdet SC_1B , dvs den yta som har röd färg, utgörs av egenskapsgränser. Efter komplettering med ett u-område kommer detta att avgränsas med en administrativ gräns.

Plankartans redovisning av tillåten markanvändning i anslutning till Hjällsnäs 5:94 har justerats. Tidigare redovisat g-område har utgått.

Ordet tomtstorlek har ändrats till fastighetsstorlek. Genom övriga ändringar har den tidigare bestämmelsen e_6 fått beteckningen e_5 .

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med information om vem som ansvarar för ansökan om och kostnader för upphävande samt nyupplåtelse av servitut.

Genomförandebeskrivningen har förtydligats så att det framgår att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in allmän platsmark av berörda fastighetsägare.

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med information om att ägaren till den fastighet som blir av med belastningen av en ga, enligt AL 40 a §, ska betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga'n.

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med information om exploatörens samtliga åtaganden som kommer att regleras i marköverlåtelseavtal.

Genomförandebeskrivningens har kompletterats med information om att det är ledningsägaren som ansöker om och bekostar behövliga ledningsrätter

4.3 Övriga statliga myndigheter, bolag m fl

4.3.1 Postnord

Postnord upplyser om att de ska kontaktas i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

Kommentar

Synpunkten vidarebefordras till berörda exploatörer för kännedom genom denna samrådsredogörelse.

4.3.2 Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten bedömer att omfattning av brandpostnät samt riskhänsyn med avseende på transportled farligt gods ska beaktas för aktuell detaljplan. Räddningstjänsten bedömer att brandpostnätet ska utföras som ett konventionellt system och uppfylla VAV P83 för områdestyp A1. Då planområdet ligger inom 150 meter från transportled farligt gods efterfrågar räddningstjänsten en riskanalys med angiven individ- och samhällsrisk med eventuella förslag på riskreducerande åtgärder. Är bedömningen i planbeskrivningen baserad på tidigare riskanalyser bör detta redovisas.

Kommentar

Enligt länsstyrelsens riskpolicy från 2006 så ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meters avstånd från en farligt godsled. I detta fall har en kvalitativ bedömning gjorts eftersom det minsta avståndet till område med byggrätt är ca 140 meter och typerna av farligt gods som transporteras till största del är brandfarliga vätskor vilka har ett begränsat konsekvensavstånd. I bedömningen har vägts in att Gråbovägen är klassad som sekundärled för farligt gods

4.3.3 Skanova AB

Skanova har inget att invända mot planförslaget. Karta bifogas yttrandet där Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt område är markerade. Eventuell undanflyttning av Skanovas anläggningar bekostas av fastighetsägare/exploatör och beställning av detta skall göras i god tid innan eventuell åtgärd krävs.

Kommentar

I anslutning till grusvägen Bäckamaden finns luftledningarna som eventuellt kan komma att påverkas av föreslagna utbyggnader. Synpunkten vidarebefordras till berörda exploatörer för kännedom genom denna samrådsredogörelse.

4.3.4 Statens Geotekniska Institut (SGI)

Statens Geotekniska institut anser att de geotekniska och bergtekniska förhållandena har klarlagts på ett för planskedet godtagbart sätt och delar Norconsults bedömningar. SGI noterar att dagvatten föreslås i huvudsak fördröjas i två dagvattendammar inom allmän platsmark i den västra delen av planområdet. SGI saknar en bedömning av stabilitetsförhållanden för de planerade dammarna och önskar en komplettering avseende detta. Sta-

bilitetsförhållandena ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008 Rev 1. SGI ser från geoteknisk synvinkel att planläggning är möjlig förutsatt att ovanstående synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas på ett plantekniskt godtagbart sätt i planen.

Kommentar

Den geotekniska utredningen har kompletterats avseende stabilitetsförhållanden för de planerade dammarna. Enligt utredningen kan dammarna i föreslagna lägen utföras med släntlutning 1:3 eller flackare och med djupet < 2 m. I bedömning har utredningsnivåerna enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008 Rev 1 beaktats.

4.3.5 Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har en 400 kV- ledning inom aktuellt planområde och öster om denna löper ytterligare en 400 kV- ledning för el. Vid alla typer av markarbete inom en kraftledningsgata ska Svenska kraftnät rådfrågas om direktiv innan markarbete påbörjas. För att säkerställa att Svenska kraftnäts magnetfältspolicy uppfylls ska ny bostad- och skolbebyggelse placeras minst 130 meter från en 400 kV- ledning. Schablonavståndet de anges gäller för de områden där det passerar endast en ledning. För avstånd utifrån en eller flera parallellgående ledningars faktiska årsmedelströmvärde krävs en magnetfältsberäkning.

Svenska kraftnät önskar att deras ledningar synliggörs i aktuell plan och att det tydligt framgår att ledningarna tillhör transmissionsnätet för el med en spänningsnivå 400 kV. De önskar att det område där de har ledningsrätt planläggs som markreservat med bokstäverna "l" och "u" med bestämmelserna: Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga ledningar" respektive "Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga och underjordiska ledningar". Den väg som korsar under Svenska kraftnäts ledning måste uppfylla gällande säkerhetsavstånd till kraftledningen och de tar även upp att det under ledningen på 0,5-1 meters djup finns en jordlina nergrävd.

Kommentar

Byggrätterna i områdets östra del har avgränsats så att bostäder och skolbyggnader mm inte medges inom det område där magnetfältet bedöms ligga över 0,2 μ T (mikrotesla). Enligt Socialstyrelsens meddelandeblad från juni 2005 bedöms det inte finnas någon riskökning för magnetfält under 0,4 μ T. Boende och elever bedöms därmed inte utsättas för skadliga magnetiska fält. Gränsen för byggrätten för bostäder är belägen ca 125 m från 400 kV-ledningen. Ledningarnas läge framgår av grundkartans redovisning. Dessa är i huvudsak belägna utanför planområdet med undantag av områdets nordostligaste hörn. Ledningen passerar här över ny infartsgatan samt över mark som i samrådsförslaget redovisades som kvartersmark. Markanvändningen inom denna del föreslås ändras till Park, se vidare under rubriken Dagvatten sidan 34. Enligt regelverket för detaljplaner erfordras u- och l-område endast för kvartersmark. Med föreslagen ändring berör ledningen endast allmän platsmark. Den planerade nya infartsvägen föreslås placeras något längre västerut i förhållande till befintlig väg, men markhöjder ändras inte i någon större utsträckning. Situationen blir alltså relativt lik dagens, men med ett något förändrat läge för korsningen med ledningarna.

4.3.6 Trafikverket

Trafikverket vill informera om att det finns planer på att bygga vänstersvängkörväg vid Lundbyvägen. Dessutom planeras en ny cirkulationsplats vid Olstorpsvägen tillsammans med gång- och cykelpassager och flytt av hållplats Stora Lundby till ett läge närmare den nya cirkulationsplatsen. Vidare vill trafikverket påpeka att Räddningstjänsten bör konsulteras även om exploatering hamnar i närhet av sekundära vägar för farligt gods.

Enligt Trafikverket är det viktigt att kommunen tillser att riktvärdena för buller uppfylls för uteplatser om sådana byggs i anslutning till bostäderna. Uteplatserna för bostäderna i den nordöstra delen av planområdet kan behöva bullerskyddas för att klara riktvärdena. Även förskolans tillhörande rastplats/gård ska anläggas på ett sådant sätt att riktvärdet för 50 dBA uppfylls.

Om ovanstående synpunkt gällande buller beaktas har Trafikverket inget övrigt att erinra.

Kommentar

Detaljplanen syftar till att kunna bygga en förskola med 4-6 avdelningar. Ytan på förskoletomten har dimensionerats så att det ska kunna finnas tillgång till ytor för utelek där bullernivån inte överskrider 50 dBA. Vid en förskola med 4 avdelningar kommer det att finnas en yta på ca 50 m² per barn och vid en förskola med 6 avdelningar en yta med ca 35 m² per barn. Genom planbestämmelse regleras högsta tillåtna ljudnivå för uteplatser. Hur detta ska tillgodoses prövas närmare vid bygglov. Olika lösningar är möjligt. Räddningstjänsten har beretts möjlighet att yttra sig över planförslaget.

4.3.7 Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har elledningar i närområdet vilket framgår ut bifogad karta. De betonar att eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar bekostas av exploitören och utförs av Vattenfall.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och deras anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet och enligt Nät 2012 K§ 73 får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtas som äventyrar funktionen eller driften av nätägens anläggningar.

Vattenfall undrar vidare hur långt avståndet mellan plusmarken och Vattenfalls luftledning är.

Kommentar

Vattenfalls elledning är belägen utanför planområdet och berörs inte av planförslaget. Planförslaget har ändrats så att del av tidigare skolområde ändras till parkmark. Efter ändringen är det minsta avståndet mellan ledningen och mark med byggrätt för kompletteringsbyggnader ca 140 meter samt ca 180 m till byggrätt för bostäder.

4.4 Kommunala internremisser

4.4.1 Gråbo Förskolors Rektorer

Gråbo förskolors rektorer har yttrat sig angående att de saknar förskolor på de östra och norra delarna av Gråbos samhälle. De anser att det är problematiskt att förskolor placeras på platser där vårdnadshavare behöver ha egna transportmedel och efterfrågar att kommunen ser över möjligheterna att utnyttja marken runt Fågelkärrs förskola bättre och att ersätta förskolan med en större förskola på 4-6 avdelningar.

Kommentar

Sektor lärande har vid en sammanvägning av olika faktorer bedömt att det finns behov av en ny förskola inom planområdet.

4.4.2 Lerum Fjärrvärme AB

Lerum Energi har ett väl utbyggt fjärrvärmenät i Gråbo och har möjlighet att ansluta planerad bebyggelse vid Bäckamaden. Lerum Energi förser idag Ljungviksskolan och Bäckamadens förskola med fjärrvärme. Den fördelning för fjärrvärme som förser förskolan och skolan med värme är förlagd på planerad kvartersmark för skola, Lerum energi behöver få planstöd för befintlig ledning i kvartersmarken för att i senare skede kunna säkra ledningen med ledningsrätt.

Om kommunens planarbete kommer fram till att befintlig fjärrvärmeledning behöver flyttas, så att man kan utnyttja kvartersmarken på ett bättre sätt så måste de kostnader som uppkommer i och med en flytt av befintlig fjärrvärmeledning belasta kommunens projekt och inte Lerum Energi som bolag.

I plankartan är det inritat ett par u-områden, om tanken är att flera ledningsslag skall samförläggas i dessa områden så kan dessa behöva breddas något så att alla får plats.

Kommentar

Plankartan kompletteras med u-område för fjärrvärmeledning över skolområdet. Befintligt u-område angränsande till skolområdet breddas.

4.4.3 Miljöenheten Lerums kommun

Dagvatten

Miljöenheten anser att bedömningen att utsläppen av fosfor till recipienten bör minska totalt genom föreslagen dagvattenlösning är rimlig. Dagvattenhanteringen anses dock inte vara fullständig då skyfallskartering inte är klar i samband med samrådet.

Miljöenheten påpekar att det är viktigt att dagvattenhanteringen tar hänsyn till resultatet av den, med avseende på fördröjning och dimensionering. Miljöenheten påpekar att det är viktigt att det finns en tydlighet om vem som ska ansvara för dagvattenhanteringen vid drift och att en skötselplan upprättas. Vidare ska Lerums kommuns dagvattenstrategi följas, både vid uppbyggnad och drift.

Förskolan

Miljöenheten tar upp att det finns regler i PBL angående friyta för utemiljö i anslutning till förskolebyggnad och de rekommenderar att Boverkets allmänna råd och vägledning om friyta följs och att förskolans friyta minst bör vara 40 m² per barn.

Jordbruksmark

Planförslaget innebär att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk. Miljöenheten tar upp att enligt 3 kap 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Kommunen har gjort en utvärdering av områden lämpliga för bebyggelse som redovisas i samrådshandlingen och Miljöenheten anser att motiveringen att område E prioriteras, bland annat på grund av närhet till skola och kollektivtrafik, inte är tillräcklig för att visa att behovet av bostadsförsörjning inte kan tillgodoses på annan mark än brukningsvärd jordbruksmark.

Kommentar

VA-utredningen har kompletterats med en skyfallskartering, se vidare gemensamma kommentarer sidan 34. Detaljplanen syftar till att kunna bygga en förskola med 4-6 avdelningar. Ytan på förskoletomten har dimensionerats så att det ska kunna finnas tillgång till ytor för utelek där bullernivån inte överskrider 50 dBA. Vid en förskola med 4 avdelningar kommer det att finnas en yta på ca 50 m² per barn och vid en förskola med 6 avdelningar en yta med ca 35 m² per barn. Beträffande byggande på jordbruksmark, se gemensamma kommentarer sidan 31.

4.4.4 Näringslivsenheten

Näringslivsenheten ser engagemanget för bygdens berättelser som något mycket positivt för att lära känna och uppskatta sin hemkommun. Inte mist i ett nyetablerat området blir mötesplatser viktiga för nyinflyttade, för ett levande bostadsområdet – och för arbetet med besöksnäringens utvecklingen en naturlig förankringspunkt. Näringslivsenheten föreslår att en mötesplats anordnas, om möjligt på en plats med kulturhistorisk koppling såsom t ex befintlig lada inom området.

Kommentar

Detaljplanen föreslås ändras så att den äldre delen av ladan är möjlig att bevara alternativt ersättas med ett parhus eller en friliggande villa. Framtida fastighetsägare avgör om en bevarad lada ska kunna används som en mötesplats. Detaljplanen har även ändrats så att nordöstra hörnet av planområdet redovisas som parkmark. Utformningen ger möjlighet att utnyttja marken för t ex en lekplats eller någon annan form av gemensam aktivitet, se vidare under avsnittet Dagvatten, skyfall sidan 34.

4.4.5 Bygglovenheten

Bebyggelsen inom planområdet kan tillskrivas kulturhistoriskt värde utifrån ett bebyggelsehistoriskt perspektiv. Det finns ett egenvärde hos de äldre byggnaderna som representerar för sin tid i bebyggelseutvecklingen samtidigt som de i sin miljö tillför landskapsbilden historiskt sammanhang och historisk läsbarhet.

För hela planområdet kan fastställas en lång agrar kontinuitet och ur ett kulturhistoriskt perspektiv så finns det ett egenvärde i odlingslandskapet som knyts till landskapsbildens historiska sammanhang och historiska läsbarhet.

Eftersom planförslaget medför att de odlingslandskap som i över 100 år har omgett gården till största del försvinner rekommenderas att så mycket som möjligt i anslutning till gården bevaras. Fastigheten Hjällsnäs 5:94 bör förses med varsamhetsbestämmelser som inriktar sig på bevarandet av byggnadernas karaktär. Ladan bör också ingå/föras med varsamhetsbestämmelser av samma slag. Träden som finns kvar söder och sydöst om boningshuset bör förses med skyddsbestämmelser eftersom så många redan gått förlorade. Om något träd går förlorat ska ersättningsträd planteras. Vägen bör bevaras i sin dragning och som grusväg.

Den nytillkomna bebyggelsen bör regleras med gestaltungsprogram.

Kommentar

Varsamhetsbestämmelser har införts för huvudbyggnaden inom Hjällsnäs 5:94. Detaljplanen har ändrats så att den äldre delen av ladan är möjlig att bevara. Detaljplanen medger dock att den kan ersättas med ett parhus alternativt en villa. Varsamhetsbestämmelser införts därför inte för ladan. Den biotopskyddade allén med värdefulla träd omfattas av en planbestämmelse som anger att allén ska bevaras. Om någon träd skadas på sådant sätt att det tas ner ska det ersättas med ett nytt. Marklov krävs för fällning av träden. Upprättande av ett särskilt gestaltungsprogram har inte bedömts som motiverat för detta område.

4.5 Sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster

4.5.1 Privatperson 1

Författaren till yttrandet bedriver kulturverksamhet väster om området och anser att det i nuvarande förslag blir svårt för besökare att hitta till verksamheten. Kommunen bör enligt yttrandet se till att underlätta för besökare att hitta till verksamheten och att det finns skyltar samt att vägen till fastighet inte blir för krånglig.

Kommentar

Utformningen av vägnätet inom planområdets västra del har utformats i syfte att bland annat minska risken för höga hastigheter. Utformningen bedöms även bidra till att göra vägen mindre attraktiv som genomfartsled till väg 190 nordväst om planområdet. En trafiksäkrare miljö inom planområdet har getts företräde framför att det ska vara enkelt att färdas genom planområdet. Skyltning av väg hanteras inte inom detaljplanearbete utan ansöks till kommunens vägenhet. Se vidare Gemensamma kommentarer, Trafik trafikfrågor sidan 32.

4.5.2 Privatperson 2

32 personer har skrivit under ett yttrande gällande att de önskar ett större grepp om hur den nya bebyggelsen påverkar angränsande områden, främst vad beträffar trafiken. Personerna efterfrågar en trafikanalys tas fram där Bäckavägen och dess anslutning till väg

190 studeras. Enligt personerna bör man titta extra noga på en utfart från fyra fastigheter som ligger i en kurva och i en brant backe upp och ner. Bäckavägen/ Bäckamaden är enligt personerna en slingrig väg med utfarter från fastigheter som ansluter sig på ett farligt sätt. För att Bäckavägen i fortsättningen ska kunna användas som gångväg, ridväg och utfart för den ringa trafiken från befintliga hus behöver en ny väg tillkomma som gör att problemutfarter kan undvikas. Som ett komplement bifogas det ett förslag på ny vägsträckning till yttrandet.

Kommentar

Se gemensamma kommentarer, Trafik sidan 32.

4.5.3 Privatperson 3

I yttrandet framförs att om området bebyggs så kommer det inte bli samma sak att promenera runt "Hedenrundan" samt trafik av olika slag kommer förhindra att man går den vägen senare. Om området ska bebyggas framförs att byggnaderna bör vara så låga som möjligt för att inte förstöra utsikt för de boende som har sina hus där nu. Vidare framförs att det inte bör vara för många hus samt att något grönt måste bevaras för barnens skull.

Kommentar

Utbyggnaden innebär att den lantliga miljön med stora öppna åkermarker kommer att försvinna inom planområdet. Området kommer dock fortfarande gränsa till den landskapsbildsskyddade miljön i väster. Via föreslagna nya gång- och cykelvägar kommer det även i fortsättningen att vara möjligt att promenera runt i området, dock inom en förändrad miljö. Bebyggelsen inom Lekstorpsområdet är uppförd i två våningar. Inom planområdet föreslås en bebyggelse som i huvudsak har samma skala, dvs två våningar, vilket har bedömts som en rimlig utformning. Se även gemensamma kommentarer sidan 34, "Bebyggelse".

4.5.4 Privatperson 4

Siktlinjer från bakomvarande kullar är viktiga att bevara. Stor hänsyn bör tas avseende ny byggelses placering och skala i förhållandet till detta och den befintliga gårdens placering. En ovarsam exploatering i området utan tillräcklig hänsyn till historiken samt gårdens personhistoria, skulle kunna innebära att stora kultur- och landskapsvärden går förlorade samt fastighetens värde. Man bör vara rädd om åkermarken. Ladan och dess omgivande åkermark bör bevaras.

- Vad får Gråboborna i och med denna detaljplan i form av nya mötesplatser, rekreativsmöjligheter tillförda naturvärden etc?
- Hur bevaras och stärks områdets identitet och historik?
- Hur kommer medborgare och föreningsliv involveras i det fortsatta planarbetet? Medskapandegrupp? Hembygdsförening? Samhällsförening?
- Ladan bör bevaras som ett självklart inslag i den bevaransvärda kulturmiljön vid gården.

- Gärde och skogen söder om gården kant tas med i planen för att säkra upp bevaransvärd natur- och kulturmiljö runt Stora Lundby kyrka i form av skogs- och ängsmark i planen.
- Gården regleras allt för mycket och det övriga området lämnas alltför öppet – mer balans efterfrågas.
- Saknar Naturmark alternativt Parkmark.
- Det är för mycket P-platser i planen. Föreslår att lägre P-norm testas här inom ramen för Pilot Gråbo.
- Två av uthusen belägna på kommuns mark ägs av Hjällsnäs 5:94.
- Detaljplanen bör säkerställa orienteringen av byggnader norr om Hjällsnäs 5:94 samt siktlinjer.
- Björkallé vid Hjällsnäs 5:16 bör gå att bevara om väg flyttas något norr ut.
- Införande av ett gestaltungsprogram bör övervägas för att ny bebyggelse skall smälta in i befintlig jordbrukslandskap med dess variation och lantliga karaktär.
- Föreslår att ytan vid planens nordöstra hörn aktiveras för lek, damm som kan vara is vintertid, något för de som motionerar, grillplats.
- Infarten för ny väg bör läggas längre väster ut.

I yttrandet har bifogats tre bilagor med ytterligare synpunkter på detaljer i planförslagets utformning.

Kommentar

I planarbetet har flera olika alternativ till markvändning studerats inom och i direkt anslutning till fastigheten Hjällsnäs 5:94. Studierna har bland annat omfattat förutsättningarna för att inrymma såväl enskild villa, parhus, radhus samt flerbostadshus inom området väster om huvudbyggnaden. I området nordost om huvudbyggnaden har konsekvenserna av en helt eller delvis bevarad lada studerats. Vid utvärdering av olika alternativ har ett flertal skilda konsekvenser vägts in, bland annat önskemål från fastighetsägaren till Hjällsnäs 5:94 och påverkan på närmiljön kring den nuvarande huvudbyggnaden. Förslagets konsekvenser och påverkan på boendekvalitéer för boende i de nya husen både inom det studerade delområdet och angränsande bostadskvarter har vägts in. Vidare har trafiksäkerhetsfrågor, parkering och möjlighet till en rationell sophantering mm studerats. Vid en sammanvägning av olika konsekvenser har den långsiktigt mest lämpliga markanvändningen bedömts vara att utnyttja området norr om Hjällsnäs 5:94 för ett sammanhängande flerbostadshusområde. Det har dock bedömts vara möjligt att bevara den äldre delen av ladan. Plankartan föreslås ändras så att ett bevarande av denna del möjliggörs. Möjlighet lämnas även till att på sikt ersätta ladan med en villa eller ett parhus. Väster om befintlig huvudbyggnad föreslås detaljplanen göras mer flexibel och ge möjlighet till uppförande av radhus, parhus och/eller friliggande villor.

Vägen och allén med högvuxna träd i anslutning till Hjällsnäs 5:94 har ett miljöskapande värde. Förutsättningarna för att kunna bevara vägen med dess nuvarande karak-

tär har därför studerats i planarbetet. I samrådshandlingarna föreslogs vägen bevaras som en kommunal gata belagd med grus. Inför granskning av detaljplanen har förutsättningarna för detta studerats ytterligare i samråd med kommunens trafikavdelning. Med hänsyn till drift- och underhållskostnader kräver en gata för allmän biltrafik viss standard, vilket innebär för grusvägen krav på ombyggnad av vägens underbyggnad mm. Ombyggnad av vägen till kommunal standard riskerar att skada rötterna på den angränsande värdefulla trädallén. Sammantaget har det inte bedömts möjligt att bevara vägsträckningen som allmän plats med kommunen som huvudman med hänsyn till driftkostnader samt tekniska förutsättningar. Vägen föreslås därför redovisas som kvartersmark och kommer att behålla sin funktion som tillfart till Hjällsnäs 5:94. Vägsträckan föreslås ingå i en gemensamhetsanläggning där Hjällsnäs 5:94 och en lämplig kommunal deltar.

Efter samråd tidens slut har ett yttrande inkommit från bygglovsenheten där en ny bedömning av de områdets kulturhistoriska värden har gjorts. Enligt denna bedöms byggnaderna vid gården Hjällsnäs 5:94 ha ett kulturhistoriskt värde. Med anledning av detta har varsamhetsbestämmelse införts för huvudbyggnaden. Detaljplanen har även ändrats så att den äldre delen av ladan är möjlig att bevara. Detaljplanen medger dock att den kan ersättas med ett parhus alternativt en villa. Varsamhetsbestämmelser införts därför inte för ladan.

Detaljplanens bestämmelser syftar till att befintlig huvudbyggnad ska bevaras samt medger att viss tillbyggnad/ombyggnad ska vara möjlig. Med hänsyn till gårdens karaktär och att det redan ingår ett betydande antal komplementbyggnader vid gården har det inte bedömts motiverat att medge ytterligare komplementbebyggelse. Redovisad utformning kring gården innebär att fastigheten föreslås utökas i sydost så att de båda komplementbyggnaderna som idag är belägna inom kommunens mark tillförs fastigheten. Sammanlagt medger detaljplanen komplementbyggnader med en yta av 290 m², vilket vida överstiger vad som normalt medges för en friliggande villa. Genom föreslagna ändring av plankartan möjliggörs ett bevarande av del av ladan inom kvartersmark. Detaljplanen i sig regleras inte vilken fastighet ladan ska tillhöra. Detaljplanen ger dock möjlighet att denna kan förvärfvas och tillföras Hjällsnäs 5:94.

Ny bebyggelse inom Hjällsnäs 5:94 västra del trafikmatas från ny gata i väster. Illustrationskartan ger ett exempel på hur västra delen av området kan bebyggas med parhus där byggnaderna i områdets södra del nås via en intern gata på kvartersmark. Detaljplanen ger även möjlighet till att alternativt bebygga hela eller del av området med radhus och/eller friliggande villor. Området regleras i detaljplanen på motsvarande sätt som angränsande kvarter med parhus.

Detaljplanen är en så kallad flexibel detaljplan där placering av enskilda byggnader och lägen för parkering mm inte regleras i detalj. Syftet är att ge möjlighet till att studera utformningen av respektive kvarter närmare i samband med projektering och bygglov. Illustrerad utformning är ett exempel på hur området kan bebyggas. Avståndet mellan ny bebyggelse i norr och huvudbyggnaden inom Hjällsnäs 5:94 är så pass stort att kvarterets utformning inte bedöms medföra olägenheter beträffande insyn etc. Del av sikten mot norr skymms även av den nyligen uppförda gäststugan. Mer preciserad reglering av flerbostadshusens placering bedöms inte som motiverat.

Beträffande synpunkter kring bebyggelsens karaktär, gestaltningsprogram mm, se sidan 34, "Bebyggelse".

Inom områdets nordöstra del föreslås ett område som vid kraftiga nederbörd får svämmas över, se vidare sidan 34 under rubriken dagvatten. Markanvändningen föreslås här ändras från skolområde till Park. Möjlighet finns att utforma marken som ett område för lek och rekreation. Utformningen av marken samt om en lekplats etc ska anordnas regleras dock inte i detaljplan.

Under arbetet med att ta fram samrådshandlingar prövades möjligheten att låta gårdet och skogen sydost om Hjällsnäs 5:94 ingå i planområdet. Marken ägs av kommunen och är allemansrättsligt tillgänglig. Med hänsyn till detta har det inte bedömts som motiverat att reglera markanvändningen i detaljplan.

Träden i björkallén vid Hjällsnäs 5:16 växer strax utanför planområden, ca 1,5 m från vägbanans ytterkant. Vid anläggandet av den nya infartsvägen kommer området mellan befintlig och ny väg behöva tas i anspråk för en slänt som tar upp nivåskillnaderna. Detta kommer att påverka hydrologin i området samt del av trädens rotsystem, vilket bedöms innebära att björkarna inte kommer att överleva. En ny allé med lövträd föreslås därför planeras på norra sidan av den nya vägen, inom förskolans område.

Enskilda och föreningar m fl bereds tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget genom att detta ställs ut för samråd respektive granskning. Illustrerat antal parkeringsplatser följer kommunens parkeringsnorm. Vid bygglov prövas antalet erforderliga parkeringsplatser mot vid tidpunkten gällande parkeringsnorm. För planområdet ska dock zon 2 gälla enligt särskilt beslut, vilket innebär en lägre p-norm än för zon 3 som planområdet formellt ligger inom. Läge för ny infartsgata har studerats med hänsyn till sikt och trafiksäkerhet mm. I områdets sydvästra del, i anslutning till angränsande åkermark, redovisas en mindre yta inom gatemark avsedd för snöupplag.

4.5.5 Privatperson 5

Jordbruksmarken ska bevaras med hänsyn till att den odlingsbara jorden är en begränsad resurs och grunden för all verksamhet i samhället. Jordbruksmarken är nödvändig för klimatet och maten och de uppmanar kommunen att tänka på framtida generationer. Jorden har skapats under årtusenden av biologisk aktivitet och vi är beroende av den biologiska mångfalden och de ekosystemtjänster som jordbruksmark ger.

Yttrandet hänvisar till ett svenskt miljömål och påpekar att svensk jordbruksmark kommer bli allt viktigare för livsmedelsförsörjningen i Sverige och världen i framtiden. Vidare hänvisas till Länsstyrelsens miljömålsbedömning och påpekas att Lerum som miljökommun ska rätta sig efter denna. I yttrandet framförs att den biologiska mångfalden är viktig att värna.

Enligt yttrandet har kommunens förfarande varit undermåligt då det satts upp pinnar i åkrarna för att det ska byggas utan att kommunen informerat om detta. Området är enligt yttrandet populärt att promenera i och det betonas att kommunen inte ska låta pengarna styra utan istället ta sitt ansvar.

Kommentar

2017 genomfördes en arkeologisk undersökning för att klargöra om det eventuellt kunde finnas några okända fornlämningar inom området. Sannolikt var det i samband med detta som pinnar sattes upp i området. Undersökningen utfördes av Västarvet Kulturmiljö/Lödöse museum. Vid undersökningen framkom att det inte finns några fornläm-

ningar eller annat av antikvariskt värde inom det undersökta området. Kommunen har därefter i enlighet med regelverket i Plan- och bygglagen informerat om det pågående planarbetet och berett berörda att inkomma med synpunkter genom att kalla till ett allmänt samrådsmöte samt ställa ut planförslaget för samråd. Beträffande byggande på jordbruksmark, se gemensamma kommentarer sidan 31.

4.5.6 Privatperson 6

Två personer har yttrat sig gällande de motsätter sig all byggnation på Bäckamaden på grund av den värdefulla åkermarken, den jordbruksbygd dessa åkrar representerar och dess betydelse för kommande generationer. Yttrandet ifrågasätter varför kommunen, som har som mål att vara ledande miljökommun i landet 2025, väljer att bygga på jordbruksmark när det finns annan byggbar mark. Tidigare har fastighetsägarna nekats att bygga ett bostadshus på jordbruksmark.

Yttrandet lyfter fram att Bäckamaden är ett rekreationsområde och ett stort undervisningsområde för Ljungviksskolan och Bäckamadens förskola som har en Naturprofil. Vad gäller närmandet till Olstorsområdet framförs att Gråbo aldrig kan bli ett helt samhälle på grund av den enorma kraftledningsgatan som skiljer Gråbo i 2 delar. De undrar vidare om tillräckliga försök gjorts att gräva ner 400kv-ledningarna som hindrar den naturliga utvecklingen av samhället från centrum.

I yttrandet förordas att skogsbelagd mark inom område B, C eller D ska bebyggas först då dessa hänger ihop med Gråbo. Dispens för att ta ner björkallén accepteras inte. Vägen är dragen för nära björkarna och skyddar mot trafikbuller.

Kommentar

Träden i björkallén vid Hjällsnäs 5:16 växer strax utanför planområdet, ca 1,5 m från vägbanans ytterkant. Vid anläggandet av den nya infartsvägen kommer området mellan befintlig och ny väg behöva tas i anspråk för en slänt som tar upp nivåskillnaderna. Detta kommer att påverka hydrologin i området samt del av trädens rotsystem, vilket bedöms innebära att björkarna inte kommer att överleva. En ny allé med lövträd föreslås därför planeras på norra sidan av den nya vägen, inom förskolans område. En allé med träd är allt för gles för att ge något skydd mot trafikbuller. Endast täta murar eller plank kan minska ljudnivåer från trafik. Enligt utförd trafikbullerutredning bedöms den ekvivalenta ljudnivån vid bostadshusets fasad bli 50 dBA. Rekommenderad gräns med krav för att vidta bullerdämpande åtgärder är 60 dBA. Svenska kraft nät har en ledning som ska förnyas tidigast 2026. Den kommer troligtvis ersättas som en luftledning på annan plats eller nergrävd på samma plats. Detta är än så länge på planeringsstadiet. Lerum energi har två ledningar som ska grävas ner tidigast 2021. Beträffande byggande på jordbruksmark, se gemensamma kommentarer sidan 31.

4.5.7 Privatperson 7

En privatperson har skickat in ett yttrande och bifogat en webbenkät som 241 personer har skrivit under gällande att de vill stoppa exploateringen av Gråbos jordbruksmarker. I yttrandet framför att om Gråbo ska utvecklas bör det ske genom att bygga mindre bostadsområden där man känner en trygghet i sina grannar. Som alternativa platser för

bostadsbyggnad föreslås grusgropen och Brattåsvägen eller att bygga på mark som frigörs om kraftledningarna grävs ner.

I den bifogade webbenkäten finns i huvudsak namnunderskrifter från personer bosatta i Gråbo eller i angränsande kommuner men det finns även enstaka personer som bor på längre avstånd såsom t ex Kiruna. Vissa undertecknare har valt att lämna personliga kommentarer i enkäten. Dessa handlar bland annat om att Lerum bör visa att de är en miljökommun, att jordbruksmarken är viktig för matproduktion, att man genom att bygga i området tar bort viktiga gång, promenad, cykel, ridnings- och rekreationsstråk för Gråbos invånare och att man måste bevara naturen, den lantliga karaktären och det öppna landskapet.

Kommentar

Föreslagna bostäder avses bli bostadsrätter. Inom området kommer att bildas flera mindre bostadsrättsföreningar. Exakt storlek är ännu inte bestämt, men preliminärt avses det bildas 1-2 bostadsrättsföreningar inom respektive kvarter. Uppdelningen med flera mindre bostadsrättsföreningar bidrar till en ökad känsla av trygghet genom att antalet personer bosatta i den egna föreningen är mindre. Beträffande byggande på jordbruksmark, se gemensamma kommentarer sidan 31.

4.5.8 Privatperson 8

I yttrandet framförs att man inte vill att det byggs höghus på Bäckamaden. Detta skymmer utsikten och förstör den lantliga idyllen som man flyttade hit för. Enplans bostadsrätter passar bättre in i området. Det yttersta området inte redovisat med bebyggelsen i översiktsplanen från 2008.

Kommentar

Översiktsplanens redovisning för Gråbo innebär inget exakt avgränsning av var utbyggnad kan ske utan redovisar en målsättning att kunna utveckla samhället. Kommunen har genom denna detaljplan gjort en fördjupad prövning av lämplig avgränsning av det nya bostadsområdet i enlighet med översiktsplanens intentioner. Beträffande områdets karaktär och skala, se rubriken Bebyggelse sidan 34.

4.5.9 Privatperson 9

I yttrandet beskrivs att det på dagens öppna fält och anrika jordbruksmark finns vilda djur som rovfåglar och är ett populärt område för rekreation. Den smala grusvägen som slingrar sig genom området ger begränsad fordonshastighet och det ifrågasätts att kommunen vill uppföra 220 lägenheter. I yttrandet hänvisas till ett möte som kommunen anordnade 2017 och där deltagarna gav tydligt uttryck för det värdefulla med platsen.

Den enskilda vägföreningens smala grusvägar har inte kapacitet för ytterligare trafik från 220 lägenheter och kommunen borde överta vägar och underhåll. Vidare borde trafikverket bygga rondell vid Rv 190 - Bäckavägen och det ifrågasätts av trafiksäkerhetsskäl att man bygger hus på båda sidor om vägen. Då planområdet vilar på lera undras om det finns risk för skador på befintliga byggnader.

Den begränsade tillgången på grönområden är trist och kan även vålla problem med dagvattenavrinning vid kraftiga regnskuror. Redan idag blir det översvämningar i diken längs banvallen och på åkrar. Behovet av ökad kapacitet på vårdcentral och äldreomsorg bör redovisas.

Enligt yttrandet borde områdets närhet till natur borde vara mycket attraktivt som +55-boende. Om området ska bebyggas bör färre hus byggas, helst i form av enplansvillor på 800 kvm tomter som harmonierar med den befintliga karaktären. Ett stort problem med expansion av Gråbo är ledningsgatan som går tvärs igenom orten. Detta problem befästs i och med byggandet av den nu aktuella planen.

Kommentar

Någon risk för skador på befintliga byggnader med anledning av grundläggning och utbyggnad av nya bostäder befaras inte. Behovet av kapacitet på vårdcentral och äldreomsorg är frågor som inte hanteras inom ramen för detta planarbete. Det är inte aktuellt att reservera mark för denna typ av verksamheter inom planområdet. Beträffande områdets karaktär och skala, se rubriken Bebyggelse sidan 34. Se även trafikfrågor sidan 32 samt sidan 34 beträffande dagvattenhantering. Det bedöms inte vara aktuellt att bygga ut en rondell vid väg 190 med anledning av föreslagen utbyggnad eftersom kommunen inte vill locka till genomfart via Bäckamaden. Trafikflödena är inte heller betydande. Trafikverket är ansvarig för drift och underhåll av väg 190. Utförd naturinventering redovisar inte några arter djur eller fåglar inom planområdet som är särskilt skyddsvärda. En särskild inventering har utförts för att kartlägga eventuell förekomst av åkergroda eller vattensalamander i dammen söder om planområde. exemplar påträffades och dammen bedömdes inte hysa några goda förutsättningar för dessa arter i dagsläget.

4.5.10 Privatperson 10

Personen undrar hur kommunen säkerställer att det finns en bra ”laddinfrastruktur” för de planerade parkeringsplatserna.

Kommentar

Detta är en genomförandefråga som berörda exploatörer får hantera i samband med utbyggnad. Uppförande av laddstolpar är en fråga som inte regleras i en detaljplan idag. Inom planområdet reserveras mark för en ny transformatorstation som säkerställer områdets elförsörjning.

4.5.11 Privatperson 11

Personen är positiv till byggnationen och tycker det är ett fantastiskt bra läge. Personen anser dock att VA-utredningen är bristfällig då man inte utreder hur bäck-kulverten och Lärjeån skall kunna ta emot ytterligare vatten från bebyggelse. Enligt personen är detta så allvarligt att byggnation inte bör tillåtas förrän en skyfallskartering gjorts och en åtgärdsplan antagits.

I övrigt anser personen att den 50 år gamla bäck-kulverten från Bäckamaden till pumpstationen söder om Gråbo Ridklubb bör rensas från slam och att det 50 år gamla dagvattnätet i Ljungvik bör studeras och rensas. Personen anser även att det är mycket vik-

tigt att bäcken från pumpstationen till Lärjeåns ”huvudfåra” nära gamla centrumgjuteriet norr om länsväg rensas upp och sannolikt behöver en längre sträcka av Lärjeån rensas.

Kommentar

VA-utredningen har kompletterats med en skyfallskartering, se vidare gemensamma kommentarer, dagvatten sidan 34. Underhåll av befintliga diken både inom och utanför planområdet är viktigt för att dessa ska kunna bibehålla avsedd funktion. Respektive fastighetsägare ansvarar för att erforderligt underhåll genomförs.

4.6 Intresseföreningar, samfälligheter m fl

4.6.1 Gråbo Ridklubb

Gråbo ridklubb anser att det i detaljplanen måste finnas en plan för hur ridande kan ta sig genom Bäckamaden på samma sätt som idag, t.ex. via en anlagd ridväg i kanten av området i söder som dels ansluter till rondellen/gångtunneln samt en sträcka som fortsätter i kanten av området till korsningen vid kyrkan. Det måste utredas ytterligare hur en ökad mängd trafik kan påverka säkerheten på grusvägarna utanför ridklubben, där hästar leds till och från beteshagar, ridningen sker i grupp samt i grupp med ledare (gående personer bredvid häst). De vill veta hur trafiksituationen kommer se ut och vad som kan göras för att hästar fortsättningsvis ska kunna framföras på ett säkert sätt på grusvägarna. Till sitt yttrande bifogar Ridklubben en karta över de grusvägar (gångbanor) som idag trafikeras av hästar. Ridklubben ser fram emot ett bra samarbete för att lösa situationen för alla inblandade.

Kommentar

Ridklubben använder bland annat Galoppbanan som är belägen öster om Gråbo samhälle för sin verksamhet. Man rider även i området kring Lundby kyrka. Hur ridverksamheten på längre sikt ska kunna utvecklas är inte möjligt att utreda inom ramen för aktuell detaljplan. Kommunen bör göra en översyn kring ridverksamheten och utreda vad som långsiktigt är lämpligt.

Utbyggnaden av det nya bostadsområdet innebär att det inte är lämpligt eller möjligt med en ridväg genom planområdet. Kommunens intresse att utveckla Gråbo och till skapa fler bostäder har i detta fall bedömts väga tyngre än att behålla möjligheten att rida genom området. Hästar får dock ledas genom området. Den bevarade sträckan av grusvägen Bäckamaden kan här utnyttjas. Se även avsnittet Trafik sidan 32 beträffande risk för ökad trafik på befintliga grusvägar väster om planområdet.

4.6.2 Lerums Naturskyddsförening

Lerums Naturskyddsförening avstyrker planförslaget med hänsyn till behovet att bevara jordbruksmark. Istället bör något av de alternativa områdena B, C eller D utnyttjas för etablering av fler bostäder i Gråbo. Enligt föreningen är två av alternativen (A och F) så orealistiska att de aldrig borde redovisats. Lerums Naturskyddsförening förordar en noggrannare utvärdering av alternativen B, C och D för val av lämpligare område istället för Bäckamaden.

Föreningen hänvisar till skrivelser i Bäckamadens naturvärdesinventering och anser att det i planförslaget för Bäckamaden redovisas alternativa områden som uppenbart tillfredsställer behovet av bostäder i Gråbo på ett tillfredsställande sätt. I Lerums kommuns nyligen antagna naturvårdsprogram står det att för regionalt värdefulla odlingslandskap gäller hänsynsnivå 3 vilket innebär att mindre exploateringar kan i vissa fall tillåtas om de tillgodoser allmänna intressen eller utvecklar områdets natur och/ eller friluftsvärden. Bäckamaden är del av det regionalt värdefulla odlingslandskapet i Lärjeåns dalgång. Den föreslagna exploateringen för bebyggelse är inte ”mindre” och tillgodoser inte något specifikt intresse utom behovet av bostäder- För detta behov finns det enligt föreningen fullgoda alternativ.

Lerums Naturskyddsförening hänvisar även till IPCC:s senaste specialrapport som behandlar inverkan av markanvändning, vilket anses vara direkt relevant för planförslaget avseende Bäckamaden. Enligt föreningen är det uppenbart att ianspråktagande av jordbruksmarken i Bäckamaden skulle strida mycket påtagligt mot slutsatserna av IPCC:s rapport. Enligt det som står i rapporten har Lerums kommun ansvar för att genom policy och planering medverka till att bibehålla produktionen på jordbruksland.

Enligt Lerums Naturskyddsförening visar planförslaget att Lerums kommun saknar ambition och möjligen även kompetens att uppfylla såväl sina egna ambitioner och poli-cys som det globala ansvaret inför klimatkrisen.

Föreningen påpekar att enligt Vision 2025 ska Lerums kommun vara ledande miljökom-mun år 2025 och de anser att exploatering av området Bäckamaden med bebyggelse skulle undergräva Lerums kommuns trovärdighet som miljökommun och bidra till att Vision 2025 inte går att uppfylla.

Kommentar

Beträffande byggande på jordbruksmark mm, se gemensamma kommentarer, sidan 31.

4.6.3 Samfälligheten Ljungvik

Samfälligheten Ljungvik är oroliga för att planen kommer medföra en ökad genomströmning av framförallt mopedister inom föreningens område. Föreningen föreslår att ändra planerad anslutning av gång- och cykelväg från Bäckamaden till cykelväg som löper till centrala Gråbo ca 35 meter österut. Denna ändring kan troligen leda mopedtra-fiken från Bäckamaden in på den norrgående cykelvägen som ansluter till Lekstorpsvä- gen längre öster ut.

Kommentar

Det är viktigt att skapa attraktiva gång- och cykelvägar för att främja dessa trafikslag framför bilåkning. Det bedöms därför olämpligt att utforma cykelvägens anslutning till Sverigeleden enligt förslaget i yttrandet, eftersom detta motverkar att gående och cyklister kan förflytta sig mellan olika målpunkter på ett smidigt och enkelt sätt. Cykel-fälla föreslås utföras för att minska mopedtrafiken in i området. Finansieras av exploa- teringen.

4.6.4 Stora Lundby Hembygdsförening

Stora Lundby Hembygdsförening hoppas på stor varsamhet i projekteringen av detta område. Bäckamadens område är en fantastisk grön lunga i Gråbos omedelbara närhet lätt tillgängligt tack vare cykelbanan, stora Gråborundan och "bonnarundan". En stor tillgång är närheten till skolorna som kan utnyttja naturen och historien och jordbruksmarken som kanske behövs än mer i framtiden.

Stora Lundby hembygdsförening skulle kunna tänka sig att utvidga och ännu mer knyta ihop stora Gråborundan med en speciell Bäckamadsrunda då det finns så mycket historia och naturrikedom på denna plats.

Kommentar

Planförslaget innebär att områdets nuvarande karaktär kommer att förändras. Skola och förskolor inom området kommer att ha tillgång till angränsande ängs- och naturmark söder om planområdet även i fortsättningen.

4.6.5 Heden Vägsamfällighet, Enskilda vägen P1602U

Styrelsen för vägföreningen anser att detaljplanens och trafikutredningens författare inte har varit medvetna om trafiksituationen på befintlig enskild väg, Bäckamaden och Bäckavägen. De ifrågasätter att de inte blivit kontaktade tidigare angående underlag till detaljplanen och påstår att trafikutredningen för detaljplanen helt har missbedömt framtida trafikflöden och inte alls tagit hänsyn till trafiksituationen på anslutande grusvägar; Bäckamaden och Bäckavägen.

Styrelsen anser att det är orimligt och orealistiskt att anta att all trafik går mot planområdets östra utfart och de tror att det är ofrånkomligen kommer bli trafik som åker ut genom planområdets västra del på den befintliga enskilda vägen Bäckamaden. Den extra trafikmängd som planförslaget skulle enligt vägföreningen generera en mycket negativ påverkan på en väg som inte är dimensionerad för sådan trafik och skapa en mycket trafikfarlig miljö för gående, skolbarn, cyklister, hästar och de boende bilisterna då det saknas separation mellan de olika trafikslag. Vidare skulle det finnas ett antal mycket trafikfarliga korsningar.

Styrelsen är förvånade över att man i detaljplanen och trafikutredningen missat att kommunen, för något år sedan, fick sätta upp belysning på Bäckamaden/Bäckavägen. De påpekar även att Gråbo Ridklubb, i och med den trafikmängd förslaget skulle generera, inte längre skulle kunna bedriva sin verksamhet på grusvägen Bäckamaden/ Bäckavägen samt att slitaget på vägen skulle öka dramatiskt och att de ekonomiska följderna av detta skulle drabba den enskilda vägföreningen på ett orimligt sätt.

Styrelsen är oroliga för att Olstorp och Gråbo i framtiden skulle byggas ihop med den öppna anslutning man ser i den sydvästra delen av planförslaget. De anser att allt detta sammanlagt ger en mycket dålig och farlig trafikmiljö på den enskilda vägen vilket de inte kan acceptera. De anser att inför eventuell byggstart måste trafikfrågan ovillkorligen vara löst för de befintliga fastigheterna på den enskilda vägen och detta ska ske i samråd med föreningens styrelse. All formalia gällande kostnader för föreningens medlemmar ska vara avtalad på förhand.

Styrelsen anser vidare att man inte ska ta jordbruksmark i anspråk för bostadsbyggande och att kommunen i och med detta gör en felbedömning ur klimatsynpunkt. Jordbruksmarken borde värderas högre och de hänvisar till den varma och torra sommaren 2018 då åkrarna på Bäckamaden visade sig vara mer tåliga än andra på grund av det lerlager som finns under den. Styrelsen anser att kommunen bör göra ett omtag om man vill vara en klimatsmart kommun med hållbarhet som en viktig vision. De anser vidare att område B, C och D bör utvärderas mer grundligt av kommunen då inget av dessa områden skulle innebära samma långsiktigt negativa påverkan som att ta aktuell jordbruksmark i anspråk.

Många på Bäckamaden och boende i övriga Gråbo utnyttjar området för motion, promenader, ridturer mm. Detaljplanens utformning tyder inte på en genomtänkt idé för bevarande av dessa miljöer eller skapandet av nya och bra miljöer för de närboende. Man gör inte större insatser för att skapa en trevlig miljö med mötesplatser för de boende i form av lekplatser, mötesplatser, platser för rekreation och liknande.

Planförslaget innebär att viktiga delar av den kulturmiljö som finns inom och anslutning till planområdet försvinner. En del av skogen som idag hindrar den visuella kopplingen mellan området och kyrkan är inom en snar framtid mogen för avverkning och då blir kopplingen mellan kyrkan och området plötsligt värdefull igen. Man ser på frågan om påverkan på kulturmiljön vid St Lundby kyrka för kortsiktigt i detaljplanen.

Kommentar

Planförslaget innebär att områdets nuvarande karaktär kommer att förändras. Gården Hjällsnäs 5:94 med tillhörande byggnader har vid en förnyad bedömning bedömts ha ett kulturhistoriskt värde. Varsamhetsbestämmelser har med anledning av detta införts för huvudbyggnaden. Plankartan har även ändrats så att det är möjligt att bevara den äldre delen av ladan. Planförslaget ändras så att grusvägen med tillhörande trädallé i anslutning till gården Hjällsnäs 5:94 kommer att i fastighetens kvartersmark.

Huvuddelen av planområdet ligger skymt från miljön kring St Lundby kyrka av en kulle som höjer sig ca 10-15 m över den mark som föreslås bebyggas. Även vid en avverkning av skogen på kullen kommer området att ligga skymt bakom kullen. Påverkan på kulturmiljön vid kyrkan bedöms därmed bli liten. Markanvändningen föreslås ändras till PARK i områdets nordöstra del. Huvudsyftet är att ge möjlighet till att anlägga en yta som kan översvämmas vid kraftig nederbörd. Vid normal nederbörd kommer området dock inte stå under vatten, vilket gör det möjligt att använda marken för t ex en lekplats. Inom respektive bostadsrättsförening planeras att iordningställa mindre lekplatser för de boende. Beträffande byggande på jordbruksmark samt trafikfrågor, se Gemensamma kommentarer sidan och 31 och 32. Kommunen har inga planer på att koppla samman planområdet och Olstorp med en väganslutning.

4.6.6 Fjällestorps vägsamfällighet

Fjällestorps vägsamfällighet välkomnar en utveckling av Gråbo och dess omgivning. De önskar dock att hänsyn tas till deras in-/utfart till Gråbovägen som redan idag har stor trafikmängd. Trafiksäkerheten på Gråbovägen är sedan länge mindre bra med flertalet tillbud mellan fordon och med vilt varje år. Ytterligare krav på trafiksäkerheten ställs efter att en Gråborunda etablerats för något år sedan där gång/ och cykeltrafikanter korsar deras in-/utfart. De har förståelse för att Gråbovägen ej är kommunal men vill dock

flagga för den ökade risk som mer trafik längs Gråbovägen kan innebära och ber att man i planarbetet lyfter blicken från närområdet och ser helheten runt Gråbo.

För att öka trafiksäkerheten föreslår samfälligheten att hastigheten på Gråbovägen skulle kunna sänkas. De föreslår även hållplatser som ej är i vägbanan, uppförande av refuger samt en breddad vägyta vid in-/utfart.

Kommentar

Trafiken på Gråbovägen kommer öka pga framtida exploateringsprojekt inom hela Gråbo, inte enbart detta projekt. Det bedöms därför inte rimligt att belasta det här projektet med åtgärder så pass långt utanför aktuellt geografiskt område. Trafikverket har i sitt yttrande över detaljplanen informerat om att det finns planer på att bygga vänstersvängkörväg vid Lundbyvägen. Se även Gemensamma kommentarer, Trafik sidan 32.

5 Gemensamma kommentarer till inkomna synpunkter

5.1 Jordbruksmark

Kommunen har ett övergripande ansvar att tillgodose bostadsbehovet för en ökande befolkning. I kommunens översiktsplan redovisas hur kommunen på längre sikt ser på hur kommunen ska utvecklas och var det är lämpligt att bygga nya bostäder. Val av lämpliga utbyggnadsområden är en komplex process där hänsyn tas till en rad olika faktorer. I dagens samhälle finns det i princip ingen mark att tillgå som helt saknar värden utan all mark har någon form av betydelse som påverkas av en utbyggnad. En utbyggnad innebär att den befintliga markanvändningen påverkas eller omöjliggörs, andra värden som kan påverkas är exempelvis natur- rekreation- eller kulturella värden. Exploatering av naturmark kan t ex innebära konflikt gentemot naturvärden och biologisk mångfald samt minskad tillgång på ytor för närrekreation. Samtidigt som vissa värden försvinner kan en utbyggnad av ett nytt bostadsområde innebära att ny värden tillförs vilket också måste beaktas. Att helt undvika målkonflikter mellan olika samhällsintressen är svårt. En sammanvägning av olika faktorer får därför göras i samband med varje enskilt planarbetet för att bedöma lämpligheten av föreslagen markanvändning.

Valet av lokalisering av nu aktuellt planområde bygger på översiktsplanens redovisning av markanvändningen i Gråbo. Översiktsplanen föreslår här en utveckling och förstärkning av centrala Gråbo. Mark- och vattenanvändningskartan som hör till översiktsplanen redovisar med en streckad linje ett område kring Gråbo centrum där utveckling av bostäder kan prövas. Linjen anger ingen exakt avgränsning av området. Kommunen har genom denna detaljplan gjort en fördjupad prövning av lämpligt område för utveckling av Gråbo tätort i anslutning till Ljungviksskolan.

I ambitionen att bättre möta bostadsförsörjningsbehovet tecknade kommunen 2016 avsiktsförklaringar med flera exploatörsföretag. En lista med områden möjliga att utveckla gallrades fram. Från denna lista valdes Bäckamaden som ett utbyggnadsområde man inledningsvis ville satsa på.

I den starthandling som upprättades angavs att ianspråktagande av jordbruksmark skulle prövas närmare i planarbetet. Exploatering av jordbruksmark innebär att möjligheten att som samhälle vara självförsörjande på mat försämras. Kommunen gör bedömningen att behovet av nya bostäder i anslutning till befintlig tätort ger goda förutsättningar för samlokalisering av kollektivtrafik, service och infrastruktur samt att detta utgör ett väsentligt allmänintresse som motiverar ianspråktagandet av jordbruksmarken. Området ligger i nära anslutning till service och Gråbo centrum och utgör i detta hänseende en lämplig plats för bostadsbyggnation genom möjligheten att välja andra färdssätt än bilen, vilket bidrar till att främja en hållbar utveckling. Placeringen av bostadsområdet bedömdes även få positiva sociala konsekvenser genom t ex ökade möjligheter för kvarboende i Gråbo samt ökat underlag för kollektivtrafiken.

Enligt kommunens bedömning finns det en stor efterfrågan på bostäder i Gråbo. Kommunen har med anledning av detta gjort en förnyad bedömning av vilka tillgängliga områden som är mest lämpliga för att tillgodose detta behov. I bedömningen har tekniska frågor, avstånd till service och kollektivtrafik, hälsa och säkerhet samt nuvarande markanvändning vägts in. Planhandlingarna har kompletterats med dokumentet "Lokaliseringsutredning för utbyggnad av bostäder i Gråbo". Av detta framgår ytterligare de bedömningar och avvägningar som kommunen har gjort. Planbeskrivningen har uppdaterats med hänsyn till den nya utredningen.

Gråbo tätort omgärdas på flera sidor av förordnanden och andra hänsynstaganden vilket gör att tillgången till mark som är möjlig att utnyttja för fortsatt utveckling av tätorten i direkt anslutning till centrum är begränsad. Utbyggnadsmöjligheterna begränsas bland annat av vattenskyddsområde, landskapsbildskydd och värdefulla kulturmiljöer.

I Lokaliseringsutredning utvärderas sex alternativa utbyggnadsområdet i anslutning till Gråbo tätort. Vid en sammanvägd av relevanta faktorer är kommunens bedömning att det med nuvarande förutsättning endast är aktuellt planområde som inom en rimlig tidshorisont kan tillgodose utbyggnadsbehovet av bostäder i Gråbo. I detta fall har det bedömts det vara väl motiverat att ta jordbruksmark i anspråk för utveckling av Gråbo centrum. Behovet av nya bostäder är stort och detta bedöms inte från allmän synpunkt kunna tillgodoses genom att på ett tillfredsställande sätt ta annan mark i anspråk. Vid val av utbyggnadsordning har nu aktuellt planområdet prioriterats som en första etapp och bedöms som mest lämpligt för utbyggnad med hänsyn till närheten till skola och förskola, möjligt antal lägenheter, närhet till kollektivtrafik, samt att utbyggnaden förutom att den tar jordbruksmark i anspråk får små negativa konsekvenser för övriga faktorer såsom t ex påverkan på natur- och rekreationsvärden. Behovet att komplettera Gråbo tätort bedöms som ett väsentligt samhällsintresse.

5.2 Trafik

Vägarna Bäckamaden/Bäckavägen har låg standard. Boende väster om planområdet befarar att dessa vägar i hög utsträckning kommer att användas för trafik mellan planområdet och väg 190 nordväst om planområdet.

Att vissa boende inom planområdet kommer att välja att köra väster ut från planområdet för att nå väg 190 kan inte helt uteslutas. I den trafikanalys som har utförts bedöms dock vägarna Bäckamaden/Bäckavägen inte bli förstahands valet för merparten av områdets bilister. Bedömningen har gjorts som en sammanvägning av flera olika faktorer.

Grusvägarna väster om planområdets låga standard med avseende på framkomlighet är en bidragande orsak till att merparten av områdets bilister inte bedöms välja dessa vägar framför den planerade vägen ut ur området. Ridverksamheten medför också risk för hinder på vägen och därmed lång restid.

En sökning via Google Maps på restider från planområdet till olika målpunkter visar att det generellt sett är snabbast att färdas via Stenkullen och väg E20 till målpunkter i centrala Göteborg och t ex Mölndal. Skillnaden i restid är dock relativt marginell och rör sig i allmänhet om enstaka minuter. För de som har Kungälv som målpunkt är det något snabbare att färdas via väg 190. Google Maps föreslår dock en resväg via Gråbovägen i öster fram till väg 190 från huvuddelen av planområdet. Beräkningarna är utförda med utgångspunkt från Bäckamadens nuvarande låga standard inom planområdet. Föreslagen ny infartsväg till planområdet kommer genom sin högre standard att bidra till att ytterligare göra det snabbare och smidigare att färdas öster ut från planområdet via den nya vägen. En stor andel av bilresorna från planområdet bedöms även ha förskolorna inom planområdet samt service i centrala Gråbo, Stenkullen eller Lerum som målpunkter.

Standard och utformning på gator och tillhörande gång- och cykelbanor inom planområdet har studerats i en särskild trafikutredning som tillhör planhandlingarna. Enligt utredningen bedöms föreslagen utformning ge tillräckligt hög trafiksäkerhet. Utformningen av vägnätet inom planområdets västra del har utformats i syfte att bland annat minska risken för höga hastigheter. Utformningen bedöms även bidra till att göra vägen mindre attraktiv som genomfartsled till väg 190 nordväst om planområdet. En trafiksäkrare miljö inom planområdet har getts företräde framför att det ska vara enkelt att färdas genom planområdet.

För att förtydliga grusvägens karaktär som enskild väg föreslås utformningen av vägens anslutning till ny gata inom planområdet ändras genom att svängradierna tas bort i korsningen. Detta både markerar och gör det svårare att svänga in på grusvägen från den nord-sydliga gatan i områdets västra del. Den nord-sydliga gångbanan föreslås även göras genomgående med en förhöjning i förhållande till gatan. Utformningen innebär en tydlig markering för gränsen mellan allmän och privat väg. Den förhöjda gångbanan innebär samtidigt ett farthinder. Anslutningen föreslås kompletteras med vägmärke för att förtydliga förbud mot genomfartstrafik. Dessa åtgärder bedöms ytterligare bidra till att minska benägenheten för boende i området att använda Bäckamaden/Bäckavägen som förbindelse till väg 190.

Plankartan kompletteras med ett område för källsortering av förpackningar, paper och glas etc i anslutning till infarten till området. Detta bedöms i viss mån ytterligare bidra till att merparten av bilister från området kommer att välja att färdas från området via Gråbovägen i öster. Berört området redovisas som kvartermark på plankartan (E₂).

Den samlade bedömningen är att en utbyggnad av planområdet endast som mest innebär en begränsad ökning av trafik på Bäckamaden/Bäckavägen. Med anledning av detta bedöms det inte som motiverat att bygga en helt ny väg som ansluter planområdets västra del till väg 190. Det bedöms inte vara aktuellt att bygga ut en rondell vid väg 190 med anledning av föreslagen utbyggnad eftersom kommunen inte vill locka till genomfart via Bäckamaden.

5.3 Bebyggelse

Planförslaget ger möjlighet till en utbyggnad av sammanlagt cirka 220 lägenheter i huvudsak 2 våningar. I områdets nordöstra del medges även byggnader i fyra våningar. Områdets storlek innebär att detta inte kommer att upplevas som en del av den lantliga karaktär som präglar landskapet väster ut med enstaka grupper av bebyggelse omgivet av öppna marker. Utformning och karaktär av den nya bebyggelsen bör därför ske med utgångspunkt från att detta är ett nytt, större sammanhängande bostadsområde. Som alltid är det önskvärt att detta sker med omsorg. Med hänsyn till områdets karaktär och förutsättningar har det dock inte i detta fall bedömts som motiverat att föreskriva några särskilda fasadmateriell eller färger. Upprättande av ett särskilt gestaltningsprogram i samband med detaljplanarbetet är inte aktuellt.

Inom Lekstorpsområdet finns radhus i två våningar. Denna skala har bedömts som lämplig även för det nya bostadsområdet och stämmer överens med bebyggelsens karaktär och skala i angränsande bostadsområde. Inom den nordöstra delen av planområdet har skalan bedömts kunna höjas till fyra våningar. Landskapet har här en mer storskalig karaktär genom närheten till Gråbovägen, kraftledningarna samt Lekstorpskolan. Bebyggelse i fyra våningar ger möjlighet till fler lägenheter och på detta sätt ett effektivare markutnyttjande inom den del av området som ligger närmast Gråbo centrum och kollektivtrafik.

5.4 Dagvatten, skyfall

VA-utredningen har kompletterats avseende skyfall. Utgångspunkten för utredningen har varit att utbyggnaden inom planområdet inte ska medföra ökad risk för höga vattenstånd inom eller angränsande till planområdet i förhållande till dagens situation. Utredningen visar att delar av marken vid Ljungviksskolan samt lågt liggande områden norr om planområdet riskerar att översvämmas vid kraftiga regn. Det finns inte förutsättningar att helt eliminera dessa risker genom åtgärder inom planområdet. Målsättningen är dock att utformningen inom planområdet ska bidra till minskad risk för översvämning inom angränsande områden. Med stöd av resultatet från VA-utredningen föreslås ett antal kompletteringar och justeringar i planförslaget.

Vid extrem nederbörd förväntas dagvattensystemet inte ha kapacitet att avleda dagvattnet från området. Vattnet avleds då ytledes mot lågområdet kring bäcken norr om planområdet samt lågområdet vid bäcken väster om planområdet. En plan för yttlig avrinning har tagits fram med förslag till ytliga avrinningsvägar inom planområdet samt översvämningsytor. Föreslagna avrinningsvägar är baserade på planerad höjdsättning av gatustruktur.

Inom nordöstra delen av planområdet föreslås en ny översvämningsyta för omhändertagande av dagvatten vid kraftig nederbörd. Vid normal nederbörd kommer området utgöras av en parkyta utan stående vatten och kommer att vara tillgänglig för olika typer av aktiviteter. Hur området ska utformas och utrustas regleras inte i detaljplanen utan detta studeras närmare i samband med detaljprojektering. Om det bedöms som lämpligt ger detaljplanen möjlighet till att till exempel anlägga en lekplats inom området. Området redovisas som PARK, på motsvarande sätt som de två andra dammarna inom planområdet.

Området kring tidigare föreslagen damm i områdets västra del föreslås utvidgas något så att förutsättningar ges för att ta emot större vattenmängder vid kraftig nederbörd. Planområdets gräns justeras. Höjdsättningen av gator inom området justeras så att gatumark inte riskerar att ställas under vatten vid kraftig nederbörd.

Enligt resultat från skyfallskartering för området finns möjlighet att genom föreslagna åtgärder för fördröjning av dagvatten samt översvämningsyta bidra till en förbättrad situation för bostadsområdet norr om planområdet med avseende på översvämning till följd av extrem nederbörd.

Dagvattenutredning har kompletterats beträffande miljökvalitetsnormer för vatten (MKN). Utförda beräkningar visar att föroreningsbelastningen från området i dagsläget överskrider riktvärdena främst med avseende på koppar och TBT. Efter utbyggnad bedöms föroreningsbelastningen underskrida riktvärdena för samtliga parametrar under förutsättning att rekommenderade reningsåtgärder vidtas.

Då Lärjeån är hårt belastad av näringsämnen och har en otillfredsställande status med avseende på övergödning, är det viktigt att planen inte bidrar till en ökad övergödning. Resultatet från beräkningarna visar att fosforhalterna minskar för samtliga delområden. Kvävehalterna minskar avsevärt för samtliga delområden med undantag för ett delområde, där kvävehalten ökar en aning. Tillskottet av näringsämnen som bidrar till övergödning kommer, enligt beräkningarna, inte öka utan den totala belastningen bedöms minska.

Genom att låta det dagvatten som genereras inom planområdet genomgå rening enligt rekommendationer i dagvattenutredningen bedöms exploateringen således inte försämra möjligheterna att uppnå MKN utan snarare öka möjligheterna att uppnå en god ekologisk och kemisk status enligt gällande kvalitetskrav.

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

- Fastighetsägare Hjällsnäs 5:94
- Fastighetsägare Hjällsnäs 5:16
- Fastighetsägare Lekstorp 1:48
- Lerums Naturskyddsförening
- Samfälligheten Ljungvik
- Heden Vägsamfällighet

6.1 Övriga som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

- Privatperson 4.5.1
- Privatperson 4.5.2, Namnlista med 32 underskrifter
- Privatperson 4.5.3
- Privatperson 4.5.7
- Privatperson 4.5.8
- Privatperson 4.5.9
- Gråbo Ridklubb

7 Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av Norconsult AB genom Gunnar Håkansson och Veronika Jönebratt. Peter Christensen har varit handläggande planarkitekt för Lerum kommun. För genomförandefrågor har Johan Tibell och Max Tholén ansvarat. Representanter för övriga enheter Sektor inom Samhällsbyggnad har medverkat i planarbetet.

Sektor samhällsbyggnad

Lars Palmeby
Planarkitekt,

Anna Samuelsson
Planchef

8 Bilagor

Länsstyrelsens yttrande
Lantmäterimyndighetens yttrande