

Dags att granska förslag till Bostäder i Brännabbens skogsbacke

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Tollered 4:47, Bostäder i Brännabbens skogsbacke finns nu, tillgängligt för alla att granska.

Granskningstid 2022-03-09 – 2022-04-06

Plats Kundcenter KomIn i kommunhuset på Bagges torg i Lerum
Biblioteket i Tollered

KomIn och bibliotekets öppettider gäller.

Planhandlingarna finns även på kommunens webbplats, lerum.se/detaljplan-for-brannabbens-skogsbacke

Har du inte möjlighet att läsa handlingarna på dessa ställen, kontakta Kundcenter så skickar vi handlingarna.

Kommunen har tidigare samrått om förslaget. Följande ändringar har utförts efter samrådet:

- Förskolans placering har utretts vidare, en möjlig placering har studerats och byggrätten har justerats. Slutgiltig placering kommer att fastställas i bygglovsskedet till följd av höjdskillnaderna på tomten.
- Tillfartsvägen till området har ändrats och fått ett större vägområde i detaljplanen för att ge möjlighet att hitta bästa läget.
- Mer än en infart till området har efterfrågats och studerats, men bedöms inte kunna utföras på ett trafiksäkert sätt främst på grund av höjdskillnaderna i området.
- Flera synpunkter som handlar om trafiksituationen i Tollered i stort har kommit in och har studerats mer noggrant i ett separat projekt som finns redovisat i en handling som heter Trafikutredning Tollered C, 2020-01-30, ÅF-infrastructure AB. Den finns med som underlag i detta ärende och finns sammanfattad under punkt 5.3 i samrådsredogörelsen och innehåller förslag på en åtgärdslista.

Datum
2022-03-09

- Gång- och cykelväg till lilla Nääs, Floda är en fråga som kommunen är positiv till och samverkar om men saknar direkt rådighet över eftersom det är Trafikverkets väg.
- Vägarna inom kvartersmark i planen ligger inte längre på allmänplatsmark utan ingår i kvartersmarken för att ge möjligheten att placera vägarna på bästa sätt i förhållande till husen.
- Planbestämmelsen ”e” reglerar ett helt områdes exploateringsgrad, detta kan bli problematiskt om området delas i flera fastigheter. Ett antal bestämmelser har lagts till på plankartan som dels styr hur mycket som kan byggas i varje område, dels hur mycket av olika byggnadstyper.
- Kvartersmark har utökats inom planområdet för bostadsändamål för att kunna bättre anpassa bebyggelsen till landskapet.
- Naturvärden har utretts vidare i Utlåtande om arter Grod- och kräddjur, fåglar, fladdermöss samt lopplummer, Tollered 2018, 2018-08-06, samt inventering av fladdermöss 2018-10-11, båda från Calluna. Inom området finns i dag förutsättningar för häckningsplatser för fåglar. Utifrån platsens förutsättningar kan de konstatera att det är lämpligt att bevara träd inom planområdet. Exempelvis träd med bon i krona (om dessa förekommer) och träd med hål i stam bör punktmarkeras i karta genom en fältinventering och koordinat sätts för att bevaras inom planområdet. Hålträd som bedöms som bohål för spillkråka (nära hotad) bör då särskilt pekas ut. Ytan som bedöms vara intressant för fåglar och som kommer påverkas vid planerad byggnation är liten. Lopplummer är en fridlyst kärlväxt som noterades i området och bör sparas vid byggnation. Det är svårt att veta hur föreslagen bebyggelse i området kommer att påverka fladdermusfaunan annat än att säga att det sannolikt är negativt i någon omfattning om vi använder oss av försiktighetsprincipen. Samtidigt bedömer Calluna att exploateringen sannolikt inte kommer försvåra arternas möjlighet till att bibehålla en gynnsam bevarandestatus. Detta för att bedöma om det finns förutsättningar för en koloni eller viloplats och/eller om något speciellt delområde behöver lyftas fram eller om det kan finnas möjlighet att spara vissa träd. En väg kan vara att kompensera för förlust av boplatser genom att sätta upp fladdermusholkar inom området eller i närområdet.
- De arkeologiska fynd som har noterats inom området har utretts vidare och kvartersmarken har anpassats efter, RAÄ346, den bevarade torpkällargrunden och hänsyn kommer att tas till de fynd som ligger utanför detaljplanegränsen i norr. Övriga fornlämningar inom detaljplanen anses i sin helhet borttagna och därmed inte längre omfattas av kulturmiljölagens bestämmelser.

Datum
2022-03-09

- Hur området förhåller sig till Riksintresse för kulturmiljövård har klargjorts och beskrivits. Området ska utformas till ytterligare en årsring som läggs till i Tollereds utveckling. Det är av betydelse att området ges en egen karaktär och upplevs som ett sammanhållet bostadsområde. För att anknyta till omgivande bebyggelse ska ny bebyggelse utformas med sadeltak med en takvinkel mellan 27-38 grader. Området ligger i en skogsbacke och för att anspela på områdets placering och ge området en egen särprägel ska husens fasader utgöras av trä. Planbestämmelse om utförande av bebyggelse har justerats utifrån kulturutredningen och planen styr takvinkel och fasadmaterial.
- Synpunkten om att geotekniska säkerhetsaspekter behöver förtydligas har inkommit från Statens geotekniska institut. En utredning har tagits fram som konstaterar att utifrån ett geotekniskt och bergtekniskt säkerhetsperspektiv krävs inte några specifika planbestämmelser. Vid detaljprojektering av grundläggning rekommenderas bergbesiktning och utredning av behovet av bergschakt och riskanalys för eventuell bergsprängning.
- Utredningar har tagits fram/kompletterats avseende dagvatten och skyfall. Dagvattenhanteringen inom planområdet kan i stor grad utformas med ytlig dagvattenhantering som bidrar positivt till gestaltningen av området.
- Översvämningsrisken inom planområdet bedöms vara låg förutsatt att höjdsättning av hus och omkringliggande mark tar hänsyn till de naturliga flödesvägarna och motverkar uppkomst av lokala lågpunkter i anslutning till husen. För att minimera riskerna för befintlig bebyggelse föreslås ett skyfallsdike och en ny trumma vid infartsvägen. Därtill föreslås att avrinningen i väst leds om något. Den planerade bebyggelsen förväntas ge upphov till fortsatt låga halter föroreningar i dagvattnet. Föreslagen dagvattenlösning i form av biodiken (nedsänkta diken med en växtbäddsplantering i botten) kommer dessutom att bidra med rening. Det har bedömts att exploateringen inte påverkar möjligheten för den närliggande sjön Torskabotten att nå uppsatta miljö kvalitetsnormer.
- Risk för bullerstörningar från tillkommande trafik har studerats och bedömningen är att behov av bullerskyddsåtgärder vid befintliga bostäder inte behövs.
- Planbeskrivningen har uppdaterats för att motsvara nya underlag och förändringar av planförslaget.
- Utförda förändringar framgår utförligare av samrådsredogörelsen, som ingår i granskningshandlingarna.

Datum
2022-03-09

Förslaget

Planområdet omfattar del av fastigheten Tollered 4:47. Förslaget innebär möjlighet att uppföra ca 90 bostäder i flerbostadshus, radhus, parhus samt friliggande småhus. Förslaget innehåller också en förskola med upp till 8 avdelningar som ska ersätta den befintliga förskolan i Tollered som ligger i Tolleredsskolan samt en uppfart till området.

Gällande översiktsplan (Framtidsplan ÖP2008) föreslår en förtätning med bostäder i den befintliga tätorten. Förslaget är förenligt med översiktsplanen.

Handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Utredningar

- Trafikutredning Brännabbens skogsbacke, 2018-02-09, COWI AB
- Naturvärdesinventering Brännabben, Tollered – Lerums kommun, 2017-12-13, Calluna AB
- Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik (MUR/GEO), 2018-01-26, Inhouse Tech Geoteknik Göteborg AB
- PM Geoteknik, 2018-01-26, Inhouse Tech Geoteknik Göteborg AB
- VA- och dagvattenutredning, Bostäder i Brännabben, 2018-02-23, COWI AB (obs sekretessbelagd)
- Översiktlig lokaliseringsstudie för nya bostäder i Tollered, 2015-02-17, Lerums kommun.
- Angående arkeologisk utredning steg 1 inom fastigheten Tollered 4:47 i Lerums kommun, 2018-05-21, Länsstyrelsen Västra Götaland

Datum
2022-03-09

- Angående arkeologisk utredning steg 2 inom fastigheten Tollered 4:47 i Skallsjö socken, Lerums kommun, 2018-10-04, Västarvet Kulturmiljö/Lödöse museum
- Angående arkeologisk förundersökning av fornlämning RAÄ Skallsjö 345, 346 samt del av RAÄ 349 och 351 på fastigheten Tollered 4:47 i Lerums kommun 2019-08-15
- Bedömning av risk för bergras och blocknedfall Tollered 4:47 m. fl. Lerums kommun, 2018-09-27, Bergab
- PM - Inventering av fladdermöss i Tollered 2018, 2018-10-11, Calluna AB
- Utlåtande om arter Grod- och kräldjur, fåglar, fladdermöss samt lopplummer, Tollered 2018, 2018-08-06, Calluna AB
- Höjdstudie – Brännabbens skogsbacke, 2020-03-24, COWI AB
- PM Brännabbens skogsbacke förskola Trafikutredning, 2020-09-18, AFRY
- Trafikutredning Tollered C, 2020-01-30, ÅF-infrastructure AB
- Va- och dagvattenutredning, bostäder i Brännabben, 2020-12-18, COWI AB (obs sekretessbelagd)
- Bullerutredning avseende detaljplan för Brännabbens skogsbacke i Tollered, Lerums kommun 2021-01-27, COWI AB

Övriga underlag:

- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelsen inklusive Länsstyrelsens samrådsyttrande
- Yttrande om kulturmiljön avseende detaljplan för fastigheten Tollered 4:47 m fl – Bostäder i Brännabbens skogsbacke, 2018-10-15, Kalle Emilsson Reneland Bebyggelseantikvarie/Bygglovshandläggare Lerums kommun

Synpunkter

Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska framföra dessa **skriftligen senast 2022-04-06**, till kommun@lerum.se eller i brev till

Datum
2022-03-09

Lerums kommun
Sektor samhällsbyggnad
Planenheten
443 80 Lerum

Den som inte senast under granskningstiden har lämnat någon skriftlig synpunkt på förslaget kan förlora rätten att överklaga beslutet att anta detaljplanen. Uppge därför namn och adress.

Vad händer sedan

Inkomna synpunkter diarieförs och blir offentliga handlingar. Kommunen kommer att redovisa de synpunkter som kommit fram vid granskningen samt de kommentarer och förslag som kommunen har med anledning av synpunkterna i ett granskningsutlåtande.

Endast skriftliga synpunkter kan ligga till grund för rätten att senare överklaga antagandet av detaljplanen, om synpunkterna inte blivit tillgodosedda.

Kommunen skickar sedan ett meddelande om var utlåtandet finns tillgängligt, liksom övriga handlingar i ärendet, till dem som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda.

Detaljplanen kommer därefter att behandlas politiskt för beslut om antagande.

Övriga upplysningar

Fastighetsägare har ombetts lämna in listor på bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende och eventuella arrendatorer. Har detta inte skett, ombeds fastighetsägare som har bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende och eventuella arrendatorer att meddela dessa om att granskning av förslag till detaljplan sker.

Upplysningar om innehållet i förslaget lämnas av Lars Palmeby 0302-52 11 33.

På kommunens hemsida, se adress här nedan, kan du läsa mer om hur vi behandlar dina personuppgifter enligt dataskyddsförordningen.

www.lerum.se/kommun-och-politik/beslut-insyn-och-sakerhet/personuppgifter

Sektor samhällsbyggnad
Planenheten
Lars Palmeby,
Planarkitekt