Lerums kommun

Granskningsutlåtande – granskningshandling

Detaljplan för fastigheten Floda 3:739 och del av 3:17, bostäder på växthustomten, Floda, i Lerums kommun

SBN23:199-109

Sektor samhällsbyggnad
Planenheten
2024-11-22

Innehåll

1 Hur samrådet och granskningen har genomförts 4
2 Sammanfattning av synpunkter samt ställningstagande 4
3 Ändringar i planförslaget..... 5
3.1 Synpunkter som inte blivit tillgodosedda efter samrådet/granskningen 5
4 Inkomna synpunkter och kommentarer under samrådet 6
4.1 Länsstyrelsen.....7
4.2 Lantmäterimyndigheten 16
4.3 SGI 22
4.4 Trafikverket.....22
4.5 Luftfartsverket.....25
4.6 Västtrafik.....25
Räddningstjänsten, Storgöteborg 25
4.7 Sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster 26
Fastighetsägare 1 26
BRF Lindegården.....29
Fastighetsägare 2.....33
Fastighetsägare 3 (Privatperson S-ÅF) 36
Floda Nova.....38
4.8 Intresseföreningar m fl 38
Lerums Naturskyddsförening.....38
Polisen i Lerum 40
Posten 40
5 Inkomna synpunkter och kommentarer under granskningen..... 40
5.1 Länsstyrelsen.....40
5.2 Lantmäterimyndigheten 50
5.3 SGI 55
5.4 Trafikverket.....55
5.5 Övriga statliga myndigheter bolag m.fl. 56
Swedavia 56
Västtrafik.....57
Räddningstjänsten, Storgöteborg 57
5.6 Sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster 58
Fastighetsägare 1 58

Floda Nova 58
5.7 Intresseföreningar m fl 60
Lerums Naturskyddsförening 60
Polisen i Lerum 62
Posten 62
5.8 Övriga 62
Fastighetsägare 4 62
Fastighetsägare 5 66
6 Namnlista på dem som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda och som är behöriga att föra talan mot detaljplanen 66
6.1 Övriga som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda 66
7 Medverkande 66
8 Bilagor 67

1 Hur samrådet och granskningen har genomförts

Ärendet hanteras enligt standardförfarande. Innan kommunen antar en detaljplan ska kommunen ha tagit fram ett planförslag, samrått om förslaget och låtit det granskas.

Samråd	➡	Granskning minst två veckor	➡	Granskningsutlåtande

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.

Underrättelse 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.

Samråd har hållits 2023-03-01—2023-03-22.

Samrådsmöte hölls i Floda lada 2023-03-08.

Kommunen har därefter gett berörda intressenter tillfälle att granska förslaget och lämna synpunkter under tiden 2024-03-20 -- 2024-04-17.

15 yttranden har kommit in under samrådet och 14 yttrande under granskningstiden. Samtliga sammanfattas och kommenteras nedan.

2 Sammanfattning av synpunkter samt ställningstagande

Följande ändringar och förtydliganden har gjorts i planhandlingarna efter granskningen:

- Dagvatten och skyfall har studerats ytterligare och utrymme för rinnvägar och fördröjning har säkrats i plankartan med bestämmelser om utrymmen, åtgärder och lutningar och planbeskrivningen har kompletterats.
- Riskbestämmelser i plankartan har justerats.

- Markförorenings situationen i området har studerats vidare i en utredning med kompletterande provtagning av mark under tidigare husgrunder (betongplattor).
- Marken har justerats så att även gångvägen utmed Älgvägen ligger på allmän platsmark samt att illustrationen har justerats avseende renhållning.
- Luftutredningen har kompletterats för att svar på länsstyrelsens yttrande
- Möjlig byggrätt på fjärvärmetomten har anpassats efter avstånd redovisade i riskutredningen och villkorats med bullerskydd på den delen närmast E20.
- Bullerutredningen har kompletterats med förtydligande avseende skolgårdar och beräkningsunderlag
- Utredning om elnätstationer placerade i anslutning till utrymmen där människor befinner sig varaktigt har utförts
- Grundvatten har utretts och förtydligats i handlingarna.
- I övrigt rör det sig om förtydliganden för förståelse och läsbarhet.

3 Ändringar i planförslaget

- Bestämmelser i detaljplanen om skyfall, dagvatten och marklutning har införts i detaljplanen.
- Bullerskyddsbestämmelse för det södra radhuset
- Rotskyddszon för skyddsvärda träd har införts i plankartan. Både på kvartersmark och allmänplatsmark
- Bestämmelse om utfartsförbud tas bort ur detaljplanen
- Byggrätt i nordvästra hörnet justerad för att ge möjlighet att sköta fastigheten på egen tomt och för att skapa lite avstånd till naturområdet.
- Riskbestämmelser justerade så att dem stämmer med resultatet i riskutredningen

3.1 Synpunkter som inte blivit tillgodosedda efter samrådet/granskningen

- Sänk husen i det nordöstra delen av planen
- Exakta markhöjder i kartan

- Bestämmelser om gestaltning av den södra fasaden på mobilitetshubben
- Träd och grönska mellan parkeringshubben och gång och cykelvägen utmed von Proschwiz väg.
- Planbestämmelse om grönska utmed Örnvinges väg
- Bestämmelse om utförande av fasad i detaljplanen.

4 Inkomna synpunkter och kommentarer under samrådet

Följande ändringar och förtydliganden har gjorts i planhandlingarna efter samrådet:

- Rekommenderade bestämmelser för äldreboendet avseende risk i riskutredningen är nu införda som planbestämmelser i plankartan.
- Förtydligande har gjorts vad gäller kostnader och ansvar för sanering av markföroreningar. Administrativ bestämmelse har införts i plankartan.
- Placeringen av gång- och cykelvägar i detaljplanen samt utformningen av korsningen mellan Conrad von Döbels väg och Örnvinges väg har studerats vidare och utrymmet har givits i detaljplanen.
- Dagvatten och skyfall har studerats och utrymme för rinnvägar och fördröjning har säkrats i detaljplanen och beskrivits i planbeskrivningen.
- Luftmiljö har studerats vidare utifrån att det i en närliggande detaljplan redan finns möjlighet att uppföra ett värmeverk, vilket skulle kunna resultera i två fjärrvärmeverk igång samtidigt i nära anslutning till planområdet. Detta kan ske utan att värden överskrids.
- Sammanlagt buller från verksamheter och trafik har studerats och inga ytterligare åtgärder behövs.
- Blocknedfall norr om området har studerats och ingen åtgärd behövs.
- Möjligheten till skoländamål i vårdbyggnaden är inte längre aktuellt och möjligheten är borttagen ur detaljplanen.
- Centrumdelen i mobilitetshubben har begränsats för att förtydliga att det är en mindre del av byggnaden på den sida som är vänd från E20 som avses.
- Byggrätter har fått prickad zon mot allmänplats.
- I övrigt rör det sig om förtydliganden för förståelse och läsbarhet.

4.1 Länsstyrelsen

Prövning grundande synpunkter:

Skyfall från området och hur omgivningen skyddas

Kommunens strategi för hantering av skyfall utgår inte från lokalt omhändertagande inom planområdet, utan syftar istället på att leda vatten ut från planområdet vid skyfall. Denna strategi ställer höga krav på att redovisa att omkringliggande områden inte skadas av den ökade avrinning som exploateringen innebär. Det föreslås ett avskärande dike och en skålad yta på förskole gården för att skydda befintlig villabebyggelse, dessa åtgärder måste fastställas som planbestämmelser. Det behövs även beskriva övrig påverkan på omkringliggande områden (avrinningsvägar leder bland annat mot område med flerbostadshus väster om planområdet). Åtgärder för att förhindra att befintlig bebyggelse skadas måste fastställas.

Kommentar: skyfall har utretts och utrymme och bestämmelser har givits i plankartan.

Centralt inom planområdet finns en befintlig lågpunkt. Länsstyrelsen uppfattar från skyfallsutredning att denna lågpunkt kommer att tas bort genom höjdsättning av vägar som i stället avleder vatten ut från planområdet. Då ska höjdsättning av vägar säkerställas på plankartan för att avrinning inom området ska ske på ett kontrollerat sått. Höjdsättning av byggnader i enlighet med skyfallsutredning måste också säkerställas som planbestämmelser. Byggnader ska enligt utredningen placeras högre än gator och grönytor, vilket behöver också säkerställa en strategi för att undvika skapa instängda områden. (exempelvis vid förskola och äldreboende).

Kommentar: Marklutning har redovisats i planen i stället för att höjder som skulle kunna skapa problem genom att höjderna i kartan låser rigida förutsättningar för områdets höjdsättning

Kommunens bedömning är att planområdet inte kommer att påverka E20. Länsstyrelsen anser att denna bedömning måste utveckla tydligare beskrivning. Mellan planområdet och väg E20 finns en slänt som sluttar ner mot vägen, vilket riskerar att leda vatten vid skyfall från planområdet mot den statliga vägen E20 vilket är av riksintresse. I nuvarande utformning säkerställer inte plankartan att den lågpunkt som hänvisas till för uppsamling längs von- Proschwitz väg ska bevaras. Länsstyrelsen har också svårt att avgöra om lågpunkten har tillräcklig kapacitet för att hantera de skyfallsmängder som genereras efter exploateringen i tillräcklig omfattning för att inte påverka riksintresset. Avrinningsvägar som illustreras i skyfallsutredningen går i huvudsak från norr till söder, det vill säga, mot von Proschwitz väg och vidare mot E20. Kommunen ska göra en bedömning om riksintresset behöver ges ett större skyddsvärde genom att säkerställa att

vatten vid ett skyfall inte riskerar att rinna mot väg E20. Eventuella åtgärder som kräva ska säkerställas på plankartan.

Kommentar: Enligt samlade utredningar kommer vatten inte påverka E20 negativt vid skyfall åtgärder har säkerställts i plankartan.

Till sist men inte mist måste framkomligheten till och inom planområdet måste säkerställas. Kommunen behöver beskriva framkomligheten och eventuella åtgärder måste säkerställas genom planbestämmelser.

Kommentar: framkomligheten inom planen är tillfredställande. Om svängfält på Von Proschwitz väg till området kan behöva studeras vidare.

skyddsåtgärder för risk behöver förtydligas och säkerställas

Detaljplanen måste fastställa skyddsåtgärder på plankartan mot eventuella skador med farligt gods som transporteras på E20.(plankartan)

Kommentar: Handlingarna är kompletterade med bestämmelser enligt framtagen riskutredning.

Bostäder möjliggörs för delområde markerad med markanvändning EE1B, vilket medger bostäder närmare E20 än vad riskutredningen har utgått ifrån (så nära som ca 40 meter från vägen). Bostäder så nära transportled med farligt gods avviker från Länsstyrelsens rekommendationer och stämmer inte heller med den riskutredningen som har tagits fram. Detta måste stödjas med en tydlig beskrivning och bedömning av riskerna vid placering av bostäder i denna del av området. Alternativt är att reglera en annan markanvändning som är mindre känslig. Notera att Länsstyrelsen framhäver och bedömer att skyddsavstånd är det bästa skyddet.

Kommentar: Byggrätten är justerad

Den föreslagna markanvändningen närmast vägen omfattar utöver parkering även centrumbebyggelse. Centrumbebyggelse är en känsligare verksamhet än parkeringshus och stämmer inte med den framtagna riskutredningen eller med Länsstyrelsens rekommendationer. Det föranleder att kommunen behöver beskriva under vilka förutsättningar denna typ av verksamhet är möjlig. Om särskilda åtgärder krävs måste dessa säkerställas**,** alternativt justera markanvändningen på plankartan så att centrumbebyggelse inte tillåts så nära vägen.

Kommentar: Byggrätten C har begränsats i plankartan.

Reglering f1 på plankartan bör utökas i enlighet med riskutredningen till att även omfatta uteplatser. Länsstyrelsen rekommenderar också att ventilationsåtgärder ska regleras att omfatta flera av de möjliggjorda verksamheterna utöver äldreboende och flerbostadshus (skola, centrumbebyggelse, vård).

Kommentar: Planbestämmelser justerade.

För hantering av risker med farligt gods hänvisas också till Trafikverkets yttrande dt 2023-03-17 ref TRV 2023/27440, där bland annat säkerställandet av åtgärder/förutsättningar utanför planområdet lyfts som en osäkerhet.

Kommentar: se Trafikverkets yttrande

Säkerställan kring förorenad mark så att startbesked inte ges innan det är avhjälpt

Flera markundersökningar har skett som visar att i stora delar inom planområdet är marken inte förorenad förutom i vissa delar där det finns. Inom den södra delen av planområdet finns ställvis inslag av asfaltklumpar, tegelkross, metallskrot o dyl. Analyser av prover från dessa jordmassor visar förhöjda halter av polyaromatiska kolväten (PAH) med halter som är högre än Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning KM (t ex bo-städer) och vissa halter är även högre än riktvärden för mindre känslig markanvändning MKM (industrier, trafikområden och dylig).

Inom norra delen av området finns ställvis en diffus påverkan av DDT och inom ett mindre delområde som tidigare inrymde det s.k. "Platthuset" (ca 520 m2), påvisas DDT-halter i ytjord över Naturvårdsverkets riktvärde för KM och i ett fall även över riktvärdet för MKM. Inga andra bekämpningsmedel än DDT har påvisats i jordprover. Det som "styr" ovan nämnda riktvärden är "skydd av markens egna ekosystem". Påvisade halter indikerar däremot inte någon risk för människors hälsa, varken vid jämförelse med MKM (nuvarande markanvändning), eller KM (bostäder, eventuell framtida markanvändning).

På grund av att det finns föroreningar i marken ska kommande markanvändning säkerställas. Exempelvis med en administrativ planbestämmelse om att startbesked för byggnation inte får ges innan sanering skett till den aktuella markanvändningen som möjliggörs. Alla steg i processen med åtgärder och saneringar behöver stämmas av med miljöförvaltning i Lerum som är tillsynsmyndighet.

kommentar: Villkorande bestämmelse kopplad till start beskedet införd i plankartan. Vidare utredning har utförts. Exploatören har fortlöpande dialog med miljöenheten som i Lerum motsvarar miljöförvaltningen.

Ett tydligt och strukturerad sätt redovisa planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten för samtliga recipienter.

Miljökvalitetsnormer (MKN för vatten) (utreda

Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken överträds. Därför ska planförslaget visa hur planerade åtgärder påverkar vattenkvalitén inom de vattenförekomster som kan beröras av planområdet samt hur de påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för Vatten. Vidare ska beskriva på vilka

grunder bedömningen har gjorts, exempelvis med stöd av uppgifter från dagvattenutredning eller annat underlag som berör vattenkvalitén.

Länsstyrelsen vill poängtera att nuvarande bedömning i förhållande till Göteborgs stads riktvärden inte är tillräckliga för att göra en bedömning av planläggningens påverkan på MKN vatten. Bedömning ska på ett strukturerat sätt resonera med fakta och beräkningar kring varför icke-försämrings kravet följs. Notera att icke-försämrings kravet avser kvalitetsfaktorerna för respektive påverkad vattenförekomst och är inte enbart en jämförelse mellan en detaljplans nuvarande och framtida situation. I det aktuella fallet ska också en diskussion föras avseende befintliga föroreningar och eventuell risk för spridning efter framtida exploatering.

För att Länsstyrelsen ska kunna göra en bedömning av planens påverkan på MKN vatten ska det beskrivas i planbeskrivning statusen för relevanta kvalitetsfaktorer gällande de berörda vattenförekomsterna samt göra en bedömning avseende planens påverkan på MKN vatten. Detta gäller både ytvattenförekomsten Säveån och grundvattenförekomsten Skallsjö sand. Då grundvattenförekomsten ligger på sådan plats att den potentiellt kan påverkas av planläggningen.

I nuläget är det inte helt tydligt hur planförslaget påverkar MKN vatten för samtliga recipienter, därför vill Länsstyrelsen lyfta att det kan finnas behov av att reservera plats på plankartan för planerade dagvattenlösningar. Majoriteten av dagvattenlösningarna ligger i dagsläget på kvartersmark och det finns i nuläget begränsat med prickmark där dagvattnet kan komma att tas om hand. Hur planerar kommunen att säkerställa att planerade dagvattenlösningar faktiskt genomförs? Då planområdet är relativt stort finns stora fördelar med att skapa en mer sammanhållen dagvattenhantering inom området. En bedömning om den yta som behövs finns tillgänglig inom planområdet ska också göras.

Kommentar: Med föreslagna dagvattenåtgärder uppfylls både kravet på fördröjning samt föroreningsmängder- och halter reduceras till långt under befintliga nivåer för alla ämnen. Planerad exploatering bedöms med föreslagna dagvattenåtgärder inte försämra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna i Säveån.

Dagvatten

Det befintliga dagvattennätets kapacitet behöver säkerställas så att det klarar en påkoppling från området. En påkoppling får inte leda till att orenat dagvatten utökas någon annanstans i systemet och påverkar MKN vatten negativt.

Vid bedömning av rening inom området har Göteborgs stads riktvärden för dagvatten använts. Länsstyrelsen undrar vad det är som gör det motiverat att nyttja dessa i Lerums kommun kopplat till de recipienter som finns i området?

I dagsläget finns dagvattenbrunnar inom området utan känd funktion, bör dess funktion klargöras till nästa skede i planprocessen.

Det framgår inte om det planeras undermarkskonstruktioner i form av till exempel källare. Om sådana kommer att ingå i planen, vill Länsstyrelsen påpeka att de kan leda till konflikt med nu planerade dagvattenlösningar.

Länsstyrelsen vill också uppmärksamma att de valda dagvattenlösningarna kommer att ställa krav på planområdets höjdsättning för att säkerställa dess funktion.

Länsstyrelsen önskar en tydligare bedömning av föroreningarna inom området kopplat till valda dagvattenlösningar. Frågor som bör besvaras är om någon sanering kommer att ske och om det finns några platser som är olämpliga för de valda dagvattenlösningarna. Vidare bör även en bedömning av risken för spridning av befintliga föroreningar göras.

Kommentar: Planerad markanvändning ökar föroreningshalter- och mängder för de studerade ämnena. Störst procentuell ökning beräknas för bensen, PAH, bly och kvicksilver. Dagvatten föreslås därför omhändertas av en kombination av växtbäddar, skelettjordar och infiltration i grönyta. Beräknat totalt ytbehov uppgår till cirka 2 730 m2. Föreslagna dagvattenåtgärder med infiltration i marken förutsätter att planområdet saneras från markföroreningar.

Sanering kommer att utföras. Villkorande bestämmelse finns i detaljplanen.

Genomförd dagvattenutredning visar att med föreslagna dagvattenåtgärder uppfylls både kravet på fördröjning samt föroreningsmängder- och halter reduceras till långt under befintliga nivåer för alla ämnen. Planerad exploatering bedöms med föreslagna dagvattenåtgärder inte försämra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna i Säveån.

Geoteknik

Länsstyrelsen har fått ta del av synpunkter som Statens geotekniska institut (SGI) har lämnat i sitt samrådsyttrande dt 2023-03-07 med ref. 5.2-2303-0351. Länsstyrelsen instämmer med SGI att det är viktigt att säkra stabiliteten vid slänten som angränsar planområdet i norr för att inte riskera att det påverkar eller påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

Kommentar: En bergteknisk utredning har utförts och resultatet har förts in i planbeskrivningen.

Buller

Trafikbuller

Området är utsatt för buller framför allt från E20. Planförslaget visar att en garagebyggnad som är 4 m hög och 120 m lång ska placeras närmast E20. Det kommer att ge förutsättningar för en bättre ljudmiljö i området. Dock det behöver planförslaget reglera med en planbestämmelse att den ska byggas och vara klart som skydd innan bebyggelsen innanför får tas i anspråk.

Kommentar: Det går att klara Trafikbullerförordningen utan mobilitetshuset. Men det betyder inte att det blir bra. Det går att göra lokala skydd för uteplatser vid radhusen och klara Trafikbullerförordningen även utan mobilitetshuset.

I bullerutredningen står det: ”Antingen så gör kommunen en planbestämmelse för mobilitetshuset för att innehålla riktvärde för uteplats för varje radhus men detta är inte enligt Trafikbullerförordningen, även om det är normal praxis.

Det är orimligt i detta bullerutsatta läge att inte utföra mobilitetshuset, men det är inte ett krav för att klara Trafikbullerförordningen. Huruvida det ska planbestämmas uppföras innan bebyggelsen tas i anspråk är upp till kommunen.

Efterklang rekommenderar att mobilitetshuset står med i planbeskrivningen som en förutsättning för att få god ljudmiljö. Att med planbestämmelse skriva att parkeringshuset ska uppföras innan bostäderna kan innebära problem för byggaktörer och det är i så fall om kommunen utför skyddet. Utöver det praktiska problemet och faktumet att det inte är regelrätt krav, då det går att lösa med vanliga ”radhus-plank,” ser Efterklang inget problem med att skriva en bestämmelse om mobilitetsbyggnadens uppförande innan bostäder tas i anspråk, men det är upp till kommunen att avgöra, inte en bullerutredning.”

Bullerskyddsskärm som planeras utgör att riktvärde för trafikbullernivå kan bli möjligt för de flesta kommande byggnader inom planområdet. Dock för de bostäder närmast E20 som har ekvivalent ljudnivå som överstiger 60 dBA, krävs att enbart små lägenheter eller genomgående lägenheter med hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida möjliggörs. För de byggnader där bullernivåer överstiger 65 dBA ekvivalent ljudnivå krävs genomgående lägenheter med hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida. Det förutsätta att maximal ljudnivå innehålls vid dessa fasader som fungerar som ljuddämpad sida.

Länsstyrelsen delar slutsatserna i bullerutredningen att det går att klara bullernivåerna genom att bygga det skyddande garaget i kombination med noggrann planering av lägenheterna.

Industribuller

Planförslaget redogör att den ekvivalenta ljudnivån från värmeverket nattetid kan uppgå till 49 dBA som innebär att en ljuddämpad sida kan krävas med avseende på verksamhetsbuller. För bostadsbyggnaden närmast värmeverket innebär detta att lägenheterna behöver vara genomgående med hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida. Även det radhuset som är närmast värmeverket behöver ha hälften av bostadsrummen mot västra sidan. Länsstyrelsen delar dessa bedömningar och utgår från att bostäderna planeras utifrån detta.

Kommentar: Ja det finns studier som visar att kumulativt buller från olika källor som väg och verksamhet kan öka störningsrisken. Det är olika riktvärden för

källtyperna och olika ansvar för vem som åtgärdar vilket gör det komplicerat att lägga ihop, men det bör ändå vara med i den övergripande bedömningen av ljudmiljön. Det beskrivs i Naturvårdsverkets vägledning för verksamhetsbuller att man bör ta hänsyn till kumulativt buller från fler industrier, men inte för olika källtyper. I frågor och Svar från Boverket påpekar man också att tyst sida för väg också ska vara tyst sida från verksamhetsbuller. Bedömningen av Efterklang är att verksamhetsbullret är så pass mycket lägre (15 dB) att trafikbullret kommer maskera verksamhetsbullret. Även nattetid kommer trafikbullret vara högre, men då inte lika täckande.

Bullerkällorna är åt samma håll och de tysta sidorna är vända ifrån. Därför bör man bedöma dessa ljudkällor för sig.

I ljudkarta A01 så syns att ekvivalent ljudnivå på ljudutbredningen går in delvis på innegården med över 50 dBA i ljudnivå. Vid fasad är värdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå på tyst sida mot innergården.

Ljudutbredningen har reflexer medan riktvärdet för uteplats ska bedömas som frifältsvärde, vid fasad helst, där en korrektion för reflexer finns med. Efterklang har gjort bedömningen att man innehåller riktvärde vid uteplats baserat på frifältsvärde vid fasad. För att möjliggöra en bättre ljudmiljö rekommenderas ändå ett normalt ”radhus-plank” med en skärm som sticker ut 3 m från fasad och är 2 m hög. Men detta är inte krav för att klara Trafikbullerförordningen.

Råd: Allmänna intressen

Luftkvalitet

Resultaten från luftutredningen visar att miljökvalitetsnormerna (MKN) för kvävedioxid (NO_2) och partiklar (PM10) klaras inom planområdet i nuläget samt 2025 och 2030. Beräknade halter inom planområdet är dessutom lägre än preciseringarna för miljökvalitetsmålet Frisk luft.

Mellan E20 och det planerade parkeringshuset beräknas miljökvalitetsmålet för timmedelvärde av NO2 i dag överskrider och 2025 och miljökvalitetsmålet för PM10 för samtliga scenarier. Halterna av NO2 beräknas minska i framtiden, men halterna av PM10 är det tvärtom, ökar på grund av ökad trafik. Därför kan det planerade parkeringshuset vara viktigt som en skyddande barriär mellan E20 och de bostäder, skolor och vårdboende som planeras ”bakom” parkeringshuset.

Länsstyrelsen anser att följande tre förtydligande behöver göras avseende förutsättningarna för luftutredningen. Inkludera dessa och gör en bedömning om förutsättningarna som kan då ändra resultaten något.

- Utifrån Länsstyrelsens erfarenhet från andra detaljplaner, utsläppen från trafik till och från samt inne i ett parkeringshus kan påverka luftkvaliteten i närområdet. Av aktuella planhandlingar framgår inte på vilket sätt detta

utsläpp har hanterats i luftutredningen eller om det finns planer att täta fasader ut mot närmsta bebyggelsen för att föroreningarna inte ska spridas norrut in i planområdet.

- Figur 9 i planbeskrivning visar att området öster om planområdet är planlagt för ett värmeverk. Utsläppen från det befintliga värmeverket ingår i de spridningsberäkningar som utförts. Men såvitt Länsstyrelsen kan förstå ingår inte eventuella utsläpp från ett planerat värmeverk på grannfastigheten.
- Det beskrivs i luftutredningen att dygns- eller timvisa mätningar för NO_2 och PM10 inte har utförts i närområdet till Floda. Länsstyrelsen vill uppmärksamma på att IVL Svenska Miljöinstitutet, på uppdrag av Luftvårdsförbundet i Göteborgsregionen, har mätt halter i luft av NO2 och PM10 i Lerum under 2018. Rapporten kan hämtas på Luftvårdsförbundets webb-plats1.

Kommentar: Utredning uppdaterad och planbeskrivning justerad

Skyddsvärt träd

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen vill skydda trädet i planen. Dock bör begreppet ”sjukt” utvecklas ytterligare för att ge stöd till den handläggaren som i framtiden eventuellt ska ta ställning till om ett sjukt träd får avverkas. Anledningen till att begreppet behöver förtydligas är att i stort sett alla äldre skyddsvärda träd går att identifiera med någon slags sjukdom eller angrepp, ofta kan det vara just detta som skapar de höga naturvärdena som är förknippade med äldre träd. Därför vore det lämpligt om villkoret utformades som att trädet både måste vara sjukt och utgöra en säkerhetsrisk alternativt att villkoret anger att trädet endast får avverkas efter konsultation med biologisk expertis för att avgöra sjukdomens allvarlighet.

Kommentar: Planbestämmelse justerad

Markavvattning

Åtgärder som utförs för att skydda mot vatten med avsikt att varaktigt öka en fastighets lämplighet för till exempel bebyggelse kan innebära markavvattning enligt 11 kap. miljöbalken. Att anlägga en vall eller annan anläggning i eller vid vattenområde som skydd mot vatten kan därför innebära markavvattning. Frågan att utreda om det krävs åtgärder som innebär markavvattning och vilka fastigheter som är berörda ska prioriteras i det fortsatta planarbetet och beskrivas i planhandlingen. I Västra Götalands län är markavvattning förbjuden och om så avses utföras krävs dispens och tillstånd från Länsstyrelsen eller Mark- och miljödomstolen.

Kommentar: Ett mindre avskärande dike konstruerats norr om förskolegården i syfte att avleda uppströms flöden åt nordväst. Föreslagna diken är endast tänkta

för ytligt avrinnande vatten, och behöver sannolikt inte klassas som markavvattningsföretag.

I planområdets närområde finns enskilda vattentäkter. Dessa får inte påverkas negativt av planerad exploatering vare sig vad gäller kvalitet eller kvantitet.

Kommentar: noterat

Kulturmiljö

Planförslaget berör inga kända fornlämningar. På en höjd strax nordväst om planområdet har det legat en gravhög som undersöktes och togs bort på 1920-talet (RAÄ L1965:8526). Inom området har det bedrivits en handelsträdgård sedan 70-talet och större delen av markytan är påverkad av omfattande markingrepp för olika byggnader, anläggningar och odlingar. Troligen är endast mindre ytor orörda sen tidigare. Sannolikheten för att det ska finnas okända fornlämningar inom planområdet bedöms därför som låg. Länsstyrelsen ställer därmed inga krav på en arkeologisk utredning.

Om en fornlämning påträffas vid grävning eller andra markarbeten ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen meddelas (2 kap 10§ Kulturmiljölagen).

Kommentar: noterat

Trafik

Genomförandet av detaljplanen enligt förslaget kan ha påverkan på den statliga vägen E20 som är av riksintresse. Länsstyrelsen hänvisar och betonar vikten av att beakta de synpunkterna som Trafikverket har framfört i sitt yttrande ref. TRV 2023/27440 daterad den 17 mars 2023.

kommentar: se Trafikverkets yttrande

Barnperspektivet – Friyta för lek och utevistelse

Planen möjliggör en förskola för ca 40 barn och även innefattar ett alternativ utformning att ge möjlighet att bereda plats åt en högstadieskola med ca 170 elever. Hur detta skulle kunna genomföras och hur är tanken att fördela verksamheterna är inte klart/ eller beslutats ännu.

Men dimensionerande och avgörande för hur man kan kombinera verksamheter kommer att utgöra förutsättning till friyta som kan bli tillgänglig. Bristen på friyta anses att kunna kompenseras genom tillgång till skola som ligger knappt 200 meter från området och har tillgång till naturområdet kring Floda säteriet.

Om alternativet med lokalisering av en högstadieskola blir aktuellt, vill Länsstyrelsen gärna se förtydligande om hur kommunen tänker att lösa friytorna så att boverkets riktlinjer för fri yta kan upprätthållas. I förtydligandet ska det framgå hur stor yta per elev i de olika åldrarna som bedömningsgrund för hur stor yta för lek blir tillgänglig.

Kommentar: Högstadieskola inte längre aktuellt.

Koppling till miljömålen

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta beskrivs. vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt. Dock saknas en bedömning av effekter vid val av alternativa markanvändningsförslagen.

kommentar: Behovsbedömningen kompletterad

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Referens till 11 kap. (vattenverksamhet), 7 kap. (skyddade områden),

Vattenverksamhet

Vid pålning och anläggande av byggnader med djup grundläggning kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Länsstyrelsen upplyser därför kommunen om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Kommentar Noterat

Biotopskydd

Enligt planbeskrivningen har en ansökan om dispens från biotopskyddet har lämnats in till Länsstyrelsen. Frågan kommer att hanteras inom den prövningen.

Kommentar: noterat

Behovsbedömning

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

Kommentar: noterat

4.2 Lantmäterimyndigheten

Genomförandet:

EXPLOATERINGSAVTAL AKTUELLT MEN INNEHÅLLET REDOVISAS INTE

I planbeskrivningen anges på s. 44 att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet.

Om avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

vilka områden som avses för överlåtelser eller upplåtelser (helst redovisade på kartor)

- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40–42 §§ PBL.

att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bland annat vid genomförandet av detaljplanen.

Kommentar: Exploateringsavtalet redovisas inte i samrådsförslaget men en sammanfattning redovisas i granskningshandlingen och antas i samband med beslut om antagande av detaljplanen.

VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: ”Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten ”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)” efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

Kommentar: det finns en sekundär gräns i kartan men det beror på att två bestämmelser ligger på samma yta i geosecma. Detta är ett rittekniskt problem snarare än ett avsiktligt fel kommer att åtgärdas.

INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Planområdet berör dels Floda 3:739 som ägs av någon annan än kommunen. Enligt planförslaget kommer del av Floda 3:739 bli planlagd med allmän plats GATA, som ska förvaltas med kommunalt huvudmannaskap.

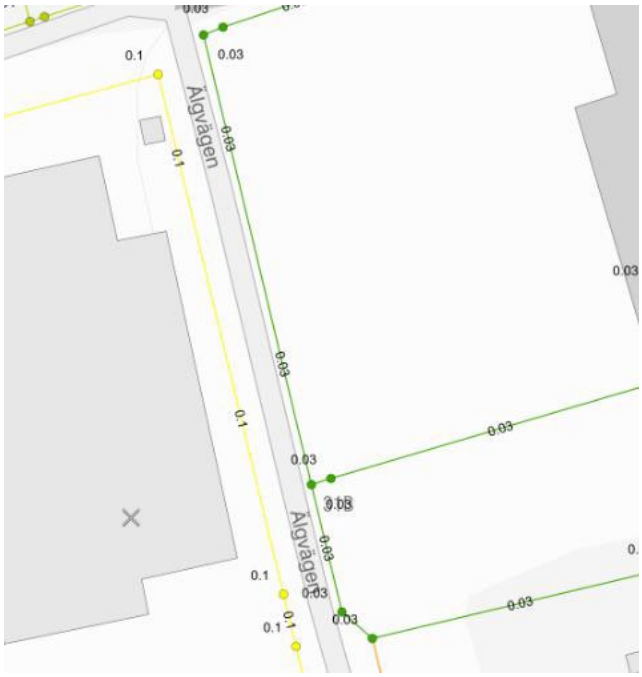
Det finns inte någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) eller skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse.

Kommentar: beskrivning finns i planbeskrivningen

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET

Planområdet ansluter mot Floda 20:239 och 3:1207 vars gränser är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen. LM2023/010369–0002 2023-03-17

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stomnät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99. Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras. Du hittar podden till exempel via denna länk.
Kommentar: åtgärdat



GRUNDKARTA

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas.

Kommentar: handlingar justerade

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningen finns på sidan 11 en redovisning av vilken befintlig detaljplan som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker

med gällande detaljplan som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med ”Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.”

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Kommentar: handlingar justerade

KOMBINATION ENSKILD + ALLMÄN KVARTERSMARK

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen Vård och Skola betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, till exempel genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Kommentar: Detta är förtydligat i Genomförandebeskrivningen under rubriken Huvudmannaskap och ansvarsfördelning i tabellen framgår de tydligare

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

SKRIVNING OM VILKA FÖRESKRIFTER OCH ALLMÄNNA RÅD SOM TILLÄMPAS (planbeskrivningen)

I planbeskrivningen på s. 7 framgår endast nedanstående. Det bör tydliggöras vilken BFS som använts

6.1 Tillämpad lagstiftning

PBL 2010:900 och planprocess standard förfarande. Tillämpade allmänna råd för planbestämmelser BFS 2014:5 eller inte.

Lantmäteriet konstaterar att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Enligt en rapport från Boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) i stället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följts. Följer planen även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8?

Kommentar: handlingar justerade

FÖRTYDLIGANDE AV RUBRIK I PLANKARTAN (plankartan)

I rubriken till plankartan skulle det kunna anges vilka fastigheter som berörs av planområdet, för att underlätta lokalisering av det aktuella planområdet.

Kommentar: noterat

DELA UPP OLIKA BESTÄMMELSER (plankartan)

För att listan med planbestämmelser ska bli tydlig och för att underlätta digitalisering av detaljplaner bör varje reglering formuleras som en egen tydlig planbestämmelse med eget lagstöd samt redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. Se exempelvis användningen E1PC innehåller tre olika bestämmelser. I listan är rekommendation att redovisa bestämmelserna var för sig och därefter kan bestämmelserna kombineras i plankartan.

Kommentar: noterat

FORMULERING AV BESTÄMMELSE OM UTNYTTJANDEGRAD (plankartan)

I listan med planbestämmelser finns en bestämmelse om utnyttjandegrad, e2. I beskrivning av bestämmelsen anges ”utöver angiven bya får komplementbyggnad

uppföras". Här behöver det klargöras vad som menas med "bya", då det är en förkortning som inte är allmänt känt.

Kommentar: noterat

4.3 SGI

Det beskrivs i planbeskrivningen samt i [3] att inga synbara spår av ras, skred eller blocknedfall har observerats [vid fältinventeringen]. SGI önskar ett förtydligande kring om bedömningen av risk för ras och blocknedfall även gäller slänten som angränsar planområdet i norr. Detta då det vid planläggning ska säkerställas att detaljplanen varken påverkar eller påverkas av områden i direkt anslutning till planområdet.

Kommentar en kompletterande utredning har gjorts och resultatet förts in i planbeskrivningen

4.4 Trafikverket

Trafikverkets synpunkter

Dagvatten

Dagvatten/skyfallshantering från planområdet får inte belasta den statliga infrastrukturen. Trafikverkets diken, trummor och andra anläggningar är enbart till för vägens avvattning, och Trafikverket tar normalt sett inte emot vatten från andra verksamheter. Inget tillkommande vatten får tillföras Trafikverkets vägdike jämfört med befintliga förhållanden.

Kommentar: Ingen ökning kommer ske i Trafikverkets anläggning när åtgärder utförs enligt upprättade utredningar

Farligt gods

Trafikverket vill framhålla att väg E20 är transportled för farligt gods. Hänsyn till farligt gods ska beaktas för exploatering enligt rekommendationer berörd länsstyrelse anger. Trafikverket vill uppmärksamma att eventuella skydds/riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras inom vägområdet eller på Trafikverkets fastighet. Om det finns önskemål om detta, måste detta ske på egen mark. En riskutredning har tagits fram (2022-05-24, rev. 2022-11-17). I kapitlet Slutsatser hänvisas till en riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods som Länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götalands län gemensamt tog fram år 2006, där inga specifika avstånd angavs. Trafikverket vill påpeka att det numera brukar hänvisas till ett nyare dokument från länsstyrelsen i Stockholm

framtaget 2016 (Grundmall för Alstra (lansstyrelsen.se)), där riskhanteringsavstånd anges.

Enligt planbeskrivningen rekommenderas ett antal skyddsåtgärder för att nå acceptabel risknivå;

- En barriär ska finnas som motverkar att vätska rinner in på området. Den vall/slänt som idag löper mellan planområdet och E20 bedöms utgöra en sådan barriär och skall behållas.

Slänten ligger utanför planområdet och även inom vägområdet för E20. Trafikverket anser att det kan vara vanskligt att förutsätta att skyddsåtgärder utanför planområdet ska finnas kvar, då det ligger utom fastighetsägarens kontroll. En detaljplan kan inte reglera att något utanför planområdet ska behållas.

Enligt riskutredningen förutsätts även vallen kunna förhindra olycksdrabbade fordon i det södergående körfältet från att lämna körfältet. Det behöver tydliggöras om det behövs ett skyddsräcke alternativt om mobilitetshubb/garagebyggnad är en förutsättning för att klara risknivåer vid avåkande fordon med farligt gods. Samt behov av därtill hörande planbestämmelse, jämför angående buller nedan.

- Stadigvarande vistelse skall ej uppmuntras mellan äldreboendet och E20.

En planbestämmelse Balkong får inte utföras mot E20 har införts i plankartan vilket är positivt.

- Inom 100 meter från vägkant på E20 skall det vara möjligt att utrymma i en riktning som inte vetter direkt mot E20 eller i skydd av parkeringshuset.
- Flerbostadshus och äldreboende skall ha ventilationsintag placerad högt och vänd bort från E20, alternativt på oexponerad sida från E20. Öppningsbara fönster är tillåtna även i den fasad av äldreboendet som vetter direkt mot E20.
- Äldreboendet skall ha centralt avstängningsbar ventilation. Kravet gäller endast om äldreboendet placeras i delområde 1 eller 4.

Trafikverket anser att det bör införas en eller flera planbestämmelser som stadfäster de tre ovanstående punkterna.

Kommentar: hämta från riskutredningen komplettera plankartan

I planområdets sydvästra del finns ett delområde med markerad markanvändning EE1B, vilket medger bostäder den dag fjärrvärmeverket skulle kunna komma att flyttas. Enligt riskutredningen skulle då det kortaste avståndet mellan tillkommande bostäder och E20 vara likvärdig med annan bebyggelse inom delområde 4, dvs. ca 58 meter. Som plankartan är utformad medges dock byggrätt för bostäder som närmast cirka 42 meter inom delområdet. Trafikverket anser att

detta behöver åtgärdas så att bostäder inte möjliggörs närmare än de 58 meter från vägkant E20 som riskutredningen utgår ifrån.

Kommentar: Byggrätt har justerats i plankartan

Buller

Det är otydligt huruvida mobilitetshubben/garaget är en förutsättning för att klara riktvärden i trafikbullerförordning (2015:216). I bullerutredningens bilagor som redovisar ljudnivå vid fasad finns denna byggnad inlagd i samtliga bilder. Det behöver klargöras om en planbestämmelse behöver införas som tydliggör att byggnad/bullerskyddsskärm ska vara uppförd innan bygglov kan ges för bostadsbyggnader.

Kommentar: Mobilitetshubben är inte en förutsättning för att klara Trafikbullerförordningen men har under projektet varit en förutsättning för att få acceptabel ljudmiljö i området. Efterklangs kommentar är att den inte behöver bestämmas i plankarta att uppföras innan bygglov. Den bör dock vara med i planbeskrivning som en förutsättning för att gå god ljudmiljö. Resultat utan mobilitetshub har lagts till i slutet av rapporten. Trafikbullerförordningen innehålls men det skulle ställas krav på skyddade uteplatser vid radhusen så att de klarar riktvärde vid varje radhus i enlighet med kommunens yttrande.

Vidare ska Trafikverket enligt de transportpolitiska målen och Trafikverkets instruktion bidra till det nationella miljömålet en ”God bebyggd miljö”. Det innebär att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö och att byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett bulleranpassat sätt. Trafikverkets tolkning av miljömålet är att en ur bullersynpunkt hälsosam miljö inte enbart kan uttryckas utifrån förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader och de riktvärden som anges i den. Planering för en hälsosam miljö kan enligt Trafikverket vara mer än att klara angivna riktvärden och bör grundas på att den totala boende- och livsmiljön är hälsosam och utgör en långsiktigt hållbar miljö.

Kommentar: Noterat

Sammantagen bedömning

Trafikverket anser att plankartan behöver kompletteras med ett antal planbestämmelser avseende risk respektive buller enligt ovan.

Trafikverket vill samtidigt vara tydligt med att det inte bekostar några nödvändiga buller- eller riskskyddsåtgärder som kan komma att krävas.

Planering för en hälsosam miljö kan enligt Trafikverket vara mer än att klara angivna riktvärden och bör grundas på att den totala boende- och livsmiljön är

hälsosam och utgör en långsiktigt hållbar miljö. Trafikverket ser fram emot ett fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar vad gäller planbestämmelser och bullerbestämmelser se ovan i övrigt noterat.

4.5 Luftfartsverket

Luftfartsverket – ingen erinran

Kommentar: noterat

4.6 Västtrafik

Kollektivtrafikutbudet från Floda station och Flodamotet innebär möjligheter till både längre och kortare resor. Lerums kommun gör därtill tillköp på Flexlinjen, vilket är en anropsstyrd tjänst som erbjuder resor mellan fler hållplatser.

Mellan planområdet och Floda station är det snarare cykel- än gångavstånd. Det är viktigt att kommunen bedömer möjligheten och säkerheten för oskyddade trafikanter att röra sig mellan planområdet och hållplatserna Floda station och Flodamotet.

Det är mycket positivt att kommunen föreslår att cykelparkering lokaliseras närmare bostäder än vad bilparkeringen gör. Även andra mobilitetsåtgärder som gynnar hållbart resande är positivt för omställningen på kort och lång sikt. Västtrafik önskar ytterligare dialog kopplat till den mobilitetshubb som föreslås.

För att öka det hållbara resandet räcker inte ett gott utbud av kollektivtrafik. Även åtgärder som gör det mindre attraktivt att resa med bil är avgörande för vilka möjligheter till omställning som finns. Västtrafik anser att behovet av parkeringsplatser bör bedömas utifrån möjligheten att resa kollektivt samt med gång och cykel. Andra mobilitetsåtgärder bör också kunna motivera lägre parkeringstal.

Att samla parkeringsplatser en bit ifrån bostaden, snarare än att planera för parkeringsmöjlighet direkt utanför dörren, är en positiv åtgärd för det hållbara resandet.

Västtrafik ser fram emot att följa det fortsatta planarbetet.

Kommentar: noterat

Räddningstjänsten, Storgöteborg

Överväganden

Riskhänsyn

I planbeskrivningen under avsnitt 9.10 listas ett antal rekommendationer på skyddsåtgärder för området som sedan inte omnämns i plankartan. Bestämmelser behöver tydligt framgå i plankartan.

För punkt 1 under avsnitt 9.10 ser Räddningstjänsten Storgöteborg (RSG) att det behöver förtydligas genom avtal eller dylikt att barriär som motverkar vätska bibehålls. Ansvar för vall/slänt är i dagsläget oklart.

Punkt 3 innebär två olika alternativ: utrymning i skydd av parkeringshus alternativt utrymning från E20. Det behöver framgå vilket av alternativen som gäller för planen.

Framkomlighet

Uppställningsplats för räddningstjänstens fordon behöver finnas inom 50 meter från byggnadernas angreppspunkter. Genom planerade vägar i underlaget bedöms framkomligheten god. Brandvattenförsörjning

Med aktuella förutsättningar på detaljplaneområdet så förväntar sig RSG att brandvattenförsörjning ordnas via brandpost i gata. Befintliga brandposters placering ger täckning i detaljplaneområdets östra del men RSG bedömer att ytterligare brandposter bör installeras i detaljplaneområdets västra delar. Befintliga och nya brandposter behöver ha kapacitet motsvarande vad som framgår i Svenskt vattens publikation P114, Tabell 3.3.

Assisterad utrymning och räddningstjänstens förmåga

RSG har inte tillgång till maskinstege i Lerums kommun, varför utrymningsstrategin inte kan förutsätta maskinstege. Körtider och förmåga på RSGs olika stationer presenteras i Råd & Anvisning nr. 110 som återfinns på www.rsgbg.se/ra.se.

Bedömning

Räddningstjänsten Storgöteborg bedömer att ovanstående punkter behöver beaktas i kommande planarbete.

Kommentar: punkt 3 skall vara utrymning från E20. Placering av brandpost kommer ske i samråd med Räddningstjänsten

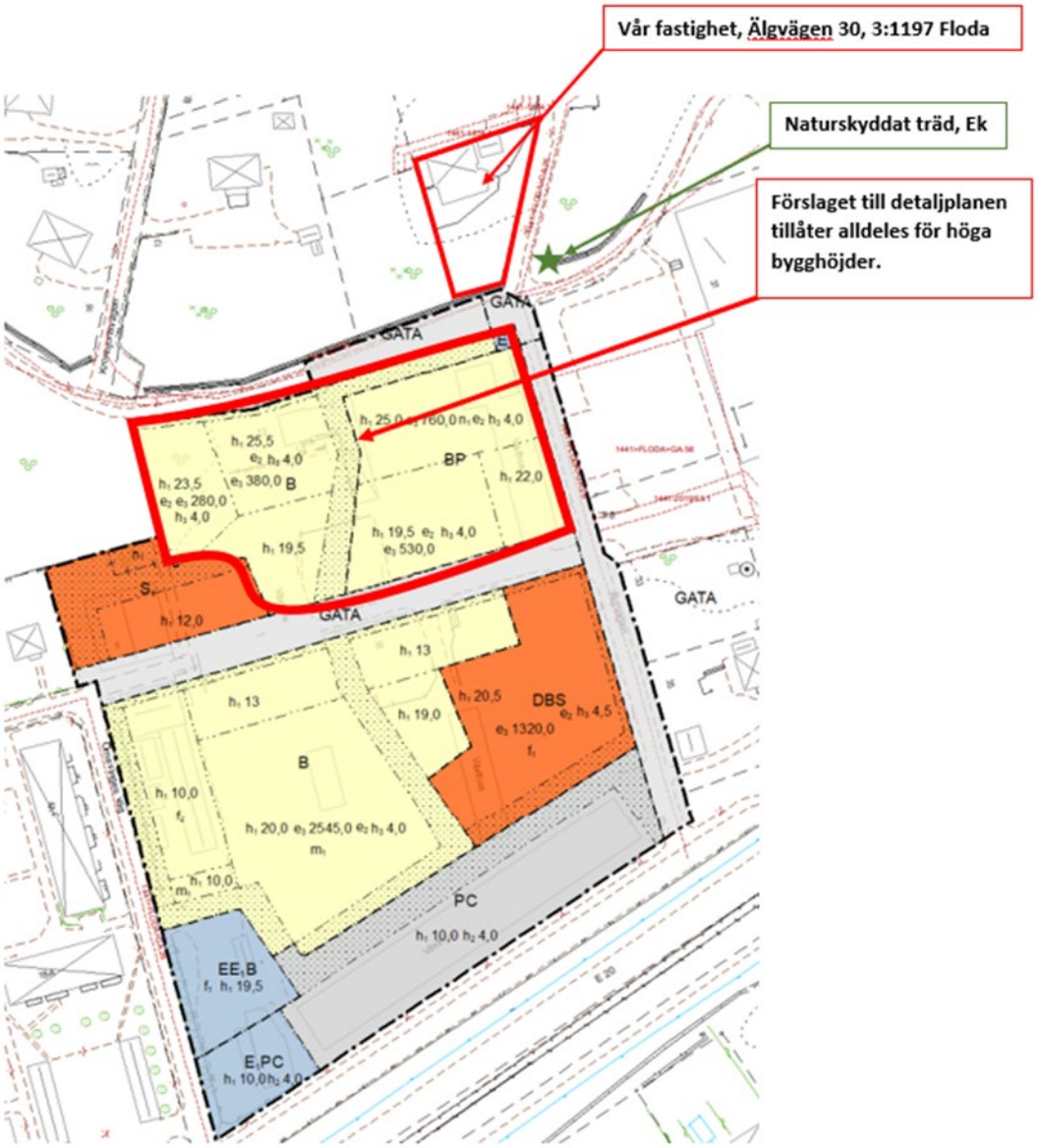
4.7 Sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster

Fastighetsägare 1

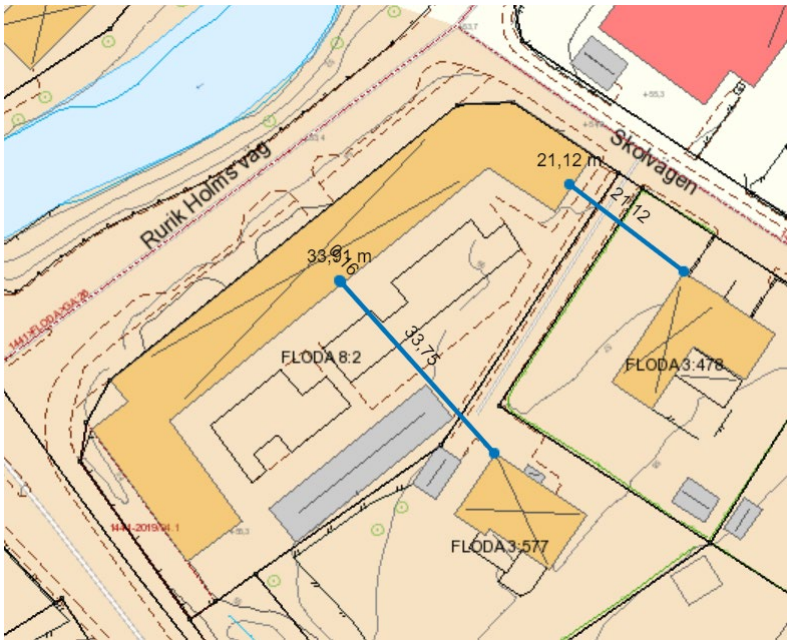
Vi flyttade in till vårat nybyggda hus i april 2020, sista huset på gatan med ett insynsskyddat läge och ett fantastiskt solläge. Vi blev väldigt överraskade och förvånade när vi fick se att förslaget till detaljplanen tillåter en höjd om 25 meter. Den största anledningen till att vi valde att bygga hus på denna fastighet var just

för det skyddade läget utifrån insyn samt solläget förstås. Vi anser att höjden på de tilltänkta husen närmast oss, (se rödmarkerad yta) kan komma att sänka vår boendekvalitet avsevärt. Med insyn från intilliggande höghus kommer vi inte kunna nyttja varken huvudaltanen (husets hjärta) eller vardagsrummet som vi hade önskat. Värderingen på huset kommer med stor sannolikhet även få en negativ ekonomisk påföljd eftersom vi kommer att förlora vårat insynsskyddade läge. Här kommer våra synpunkter:

- Höjden på husen närmast oss dvs, inom det rödmarkerade området tycker vi inte att husen ska byggas högre än 8 meter höga.
- Inga balkonger eller fönster får vetta ut mot vår fastighet med anledning av att det kommer inskränka vårat privatliv samt sänka vår boendekvalitet.



Kommentar: Husen i planförslaget som ligger närmast fastighetsägare 1 är föreslagna att kunna byggas upp till en höjd av 25 meter. Ytan som huset ligger på har en medelhöjd på cirka +85 meter och den befintliga fastigheten ligger på cirka +95. Det innebär att det föreslagna huset är 15 meter högre än det befintliga huset i höjd. Dock är avståndet mellan det befintliga husets fasad och den föreslagna byggrätten 46 meter. Som en jämförelse är det 23 meter och 33 meter mellan de tre husen i Herrgårdsbacken och 21 meter och 33 meter mellan de befintliga villorna och det relativt nybyggda huset vid Rurik Holms väg som är byggt på missionskyrkans tidigare fastighet.



Enligt utförda solstudier är skuggning av den befintliga fastigheten inte ett problem om planförslagen uppförs. En bestämmelse har införts i plankartan ***f2 Balkong får inte uppföras på norra fasaden*** *för att tillmötesgå fastighetsägare 1.*

BRF Lindegården

Utformning av gaturum Brahevägens förlängning

I planområdets norra del planeras för en genomfartsgata för cirkulerande trafik till närliggande bostäder och ett eventuellt parkeringsgarage. Eftersom gatan idag enbart används för gång och cykel, inte minst av barn och ungdomar till och från skolan samt den närliggande Novahallen, är det viktigt att gatan får en trafiksäker utformning. Det saknas en sektion för denna del i planbeskrivningen.

Det är viktigt att GC-stråket sammankopplas på ett sätt som är tydligt för barn ner till lågstadieåldern. Gatan kan exempelvis utformas som gångfartsområde, med enkelriktad trafik för att ge utökat utrymme får gående och cyklister, alternativt med GC-bana som är tydligt separerad från biltrafiken.

Kommentar: Förslag inlagt i planbeskrivningen. GC skild från bilväg, ritningar finns, är inlagda i illustrationen och beskrivs i planbeskrivning

Utformning av gaturum Von Proschwitz väg

Ut mot Von Proschwitz väg och E20 ska ett 120 m långt parkeringsgarage uppföras. Garaget ska även fungera som bullerskärm för den planerade bebyggelsen. Utformningen av garaget regleras inte mer än att det ska vara mellan

4 och 10 meter i nockhöjd. Om inte utformningen av garaget regleras mer finns risken att GC-stråket utanför blir en ogästvänlig plats. Exploatören berättade på samrådsmötet i Floda lada den 8 mars om en planerad grön fasad mot vägen. Fasadens utformning kan regleras i plankartan.

Kommentar Fasaden kommer inte regleras i plankartan

I planbeskrivningen (s. 30) anges att gång- och cykelbanan på von Proschwitz väg bör byggas om och separeras från biltrafiken med kantsten på samma sätt som övriga delar av vägen. Det är också viktigt att det finns ett avstånd mellan GC-vägen och parkeringsgaraget likt nuvarande avstånd till växthuslängan (ca 5 m). Det framgår inte hur nära gatan parkeringsgaraget tillåts att ligga och det behöver säkerställas i plankartan. Ytan mellan garaget och vägen skulle kunna användas som ängsyta med återplantering av träd för att koppla an till Lindegårdens grönyta utmed samma väg och för att skapa ett trivsammare gaturum och en sammanhängande grönstruktur. Exploatören berättade på samrådsmötet den 8 mars om kompensationsåtgärder för naturvärden som går förlorade i och med exploateringen. Detta skulle kunna vara en lämplig plats för sådana åtgärder.

Kommentar: ytan kommer att användas för ett svackdike som kan ta hand om dagvatten och skyfall.

Utformning av gaturum Örnevinges väg

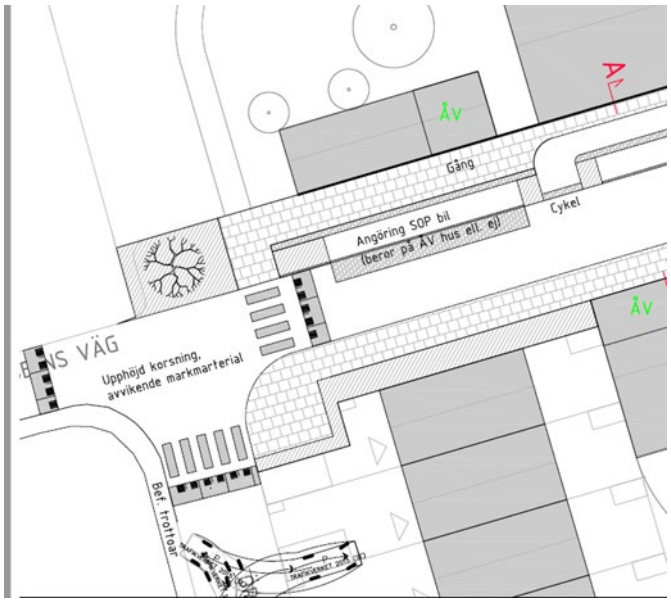
Radhusen mot Örnevinges väg är en ambition till anpassning till platsen och möter upp Lindegårdens låga bebyggelse på ett hänsynsfullt sätt. Det kommer dock att krävas att den biotopskyddade trädallén tas ned. De planerade radhusen kan få en grönare inramning om tillräcklig yta (ca 2 m) avsätts för återplantering av träd längs med vägen. Återplanteringen kan även säkerställas med en planbestämmelse. Under Ekologiska konsekvenser (s. 41) i planbeskrivningen står det att en del av en trädallé utmed Örnevinges väg kommer påverkas men att det kompenseras genom nya trädalléer inom området. Detta säkerställs inte i plankartan i nuvarande förslag. Det verkar också onödigt att ta ned hela trädallén utmed värmeverket eftersom denna del av planområdet kommer att kvarstå likt befintligt. 6-7 träd utanför värmeverket kan därför bevaras tills dess att en flytt av värmeverket blir aktuellt. Parkeringsplatser till de nya radhusen planeras framför entrén till bostaden. Ett alternativ till det är att parkeringarna anläggs vid parkeringsgaraget eller samlat på annan plats inom planområdet. På så vis skulle gaturummet tillåtas få en grönare inramning med mer plats för återplantering av träd och med en trevligare förgårdsmark mot gatan. Parkeringsplatser längs med hela radhuslängan innebär onödigt mycket hårdgjord yta och tillför mindre värden till gaturummet.

Kommentar exploatören har fått dispens för att ta ner träden. Ingen planbestämmelse kommer införas om grönska utmed vägen.

Utformning av gaturum Conrad von Döbelns vägs förlängning

Genom planområdet planeras för en lokalgata på allmän plats i Conrad von Döbelns vägs förlängning mot Novahallen. Hur sammankopplas GC-banan med befintlig gata i väst? Stråket är vältrafikerat av skolelever från högstadieskolan och det är viktigt att stråket utformas på ett sammanhängande sätt när trafiken ökar i hela området.

Kommentar: utformningen (på bilden nedan) finns redovisad i trafikutredningen och i planbeskrivningen.



Anpassning till platsen

Enligt PBL 2 kap 6 § ska ny bebyggelse utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt bland annat med hänsyn till landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. Planområdet angränsar till Brf Lindegårdens fastighet i väst som består av lamellhus i två våningar orienterade i kvadrater kring stora luftiga innergårdar. Längs Conrad von Döbelns väg finns även två stycken tvåvåningsvillor. På höjden norr om planområdet ligger ett villaområde med småhus i liknande skala. I öster finns en nybyggd sporthall och i söder avgränsas området av en lokalgata samt en motorväg.

Planområdet i stort tillåter en hög exploateringsgrad och nockhöjder upp till 25,5 m (över byggnadens nollplan). Enligt planbeskrivningen motsvarar detta en byggnad på sex våningar, vilket verkar lågt räknat eftersom varje våning i snitt skulle bli 4,25 m hög. Den nivån på nockhöjd förekommer förmodligen inte på någon annan byggnad i hela Floda. I övrigt regleras inte byggnadernas utformning på något speciellt sätt. En utformningsbestämmelse om att byggnaderna ska uppföras med sadeltak med minsta takvinkel skulle säkerställa att de utformas likt bilden på planbeskrivningens framsida, vilket även skulle harmonisera bättre med omgivande bebyggelse än lådformade byggnadskroppar med platta tak, vilket är möjligt med nuvarande planförslag. Den översta halvvåningen kan fortfarande

planeras för bostadsändamål men med lite mindre lägenheter. Även fasadernas utformning bör regleras på något genomtänkt sätt för att säkerställa att byggnaderna harmonierar med sin omgivning.

En bestämmelse om takvinkel har införts en bestämmelse om utförande av fasad kommer inte att införas.

Byggnadernas höjdsättning varierar inom planområdet med de högsta byggnadshöjderna i planområdets norra del. Risken är stor att byggnaderna i planområdets nordvästra hörn tornar upp sig mot träden på den för området karaktäristiska kullen och upplevs påträngande för de närliggande villorna. Den tillåtna nockhöjden på 23,5 respektive 25,5 m är för hög och kommer upplevas som höghusbebyggelse och utgöra ett störande inslag. Ett bättre alternativ vore att låta bebyggelsen gå upp något i höjd mot parkeringsplatsen vid sporthallen och vid garaget ut mot von Proschwitz väg och E20. Tvåvåningsbebyggelsen längs gatan i Conrad von Döbelns vägs förlängning mot Novahallen skulle också kunna gå upp något i höjd utan att det upplevs som störande från Lindegården.

Kommentar: Förslaget kvarstår.

Dagvattenhantering

I planbeskrivningen s. 35 står det att dagvattenflöden ska begränsas genom att undvika för mycket onödiga hårdgjorda ytor, men även genom infiltration och fördröjning i planområdet. Det finns ingen planbestämmelse i plankartan som säkerställer detta. Med nuvarande bestämmelser kan potentiella grönytor hårdgöras för exempelvis parkeringsplatser. Eftersom området ligger uppströms Lindegården riskerar detta att påverka översvämningsrisken på Lindegården negativt om inte dagvattenhanteringen utformas och regleras på rätt sätt. Detta behöver säkerställas i plankartan genom lämpliga planbestämmelser.

Eftersom dagvattenutredningen inte var tillgänglig på hemsidan vid samrådstillfället var det i övrigt svårt att få en uppfattning om föreslagen dagvattenhantering.

Kommentar Dagvatten och skyfall har studerats och bestämmelser om har införts i kartan.

Detaljplanens konsekvenser

Detaljplanens ekologiska och sociala konsekvenser sammanfattas endast i ett par meningar, vilket gör det svårt att ge synpunkter på denna del. Avsnittet behöver utökas och grundas på en ordentlig analys av vad detaljplanens genomförande innebär.

Kommentar: planhandlingarna har kompletterats

På samrådsmötet i Floda lada den 8 mars berättade exploatören bland annat om sandbäddar som utgör boplatser för bin och andra insekter som kommer beröras

av exploateringen och som skulle kompenseras på andra sätt inom planområdet. Konsekvenserna av detta behöver beskrivas i planbeskrivningen samt hur de förlorade naturvärdena ska kompenseras.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats

Fastighetsägare 2

Buller

Bakgrund

I början av 2000-talet lät Trafikverket sätta in 2-glas isolerfönster i vår fastighet. Därefter finns inga som helst bullerreducerande åtgärder vidtagna, varken på eller omkring vår fastighet. Vi påverkas därför väldigt av buller från trafiken och då i synnerhet vid rusningstid, men även övrig tid på dygnet och på helger. Vi har varit i kontakt med Lerums kommun gällande detta och i skrivande stund pågår en utredning/ett ärende hos dem. Tjänstemän har varit på plats och utrett bullernivån och inom kort kommer de att göra en mätning av bullernivån på vår uteplats (belägen mot Novahallen). Av uppenbara skäl hörs trafiken från E20 mindre där.

Mittemot vår fastighet, på andra sidan E20, håller kommunen på att bygga en jordvall i syfte att minska buller för de boende på Kyrkmossen. Denna vall torde leda till att visst trafikbuller kommer att studsa tillbaka mot vår fastighet med påföljd att den upplevda bullernivån ökar.

Problemställning

Innan/under byggnation:

- Buller från anläggningsarbetet

Anläggningsarbetet kommer att generera buller för oss under dagtid – den tid då bullernivån från E20 är lägre än under rusningstid. Detta kommer innebära att bullernivån är konstant hög under dagarna. Då byggnationen kommer att pågå under lång tid innebär detta en långvarig påverkan på vår boendekvalité. Bland annat kommer buller från anläggningsarbetet att riktas mot vår uteplats som ska vara ”fredad” mot E20.

- Ökad trafik på Von Proschwitz väg

Under anläggningstiden kommer Von Proschwitz väg trafikeras i större utsträckning än idag och då också av tyngre byggtrafik. Detta torde generera mer buller mot vår fastighet.

Efter byggnation:

- Ökad trafik på Von Proschwitz väg

De boende på Växthustomten, samt besökande till dessa, kommer att trafikera både Von Proschwitz väg samt Älgvägen vid infart och parkering i området. Trafik in på området i denna omfattning och frekvens existerar av självklara skäl inte idag utan kommer att adderas till nuvarande mängd trafikanter körandes till/från Novahallen och Hyltorna. Ökad trafik innebär mer buller mot vår fastighet.

Dessutom hålls det ofta alltför hög hastighet på Von Proschwitz väg vilket kräver riktade åtgärder. Att minska olycksrisken blir särskilt viktigt med tanke på att många barn och äldre kommer att befinna sig i området.

- Uppförande av värmeverk?

Planbeskrivningen gör gällande att det kan bli aktuellt med ett värmeverk på fastigheten där BMX-banan ligger idag. Skulle ett värmeverk placeras på denna tomt, som är direkt angränsande till vår, så kommer det definitivt generera ytterligare buller till vår fastighet.

Frågeställning

Vilken hänsyn, om någon, tas till oss som familj? Vi/vår fastighet kommer att omges av buller av olika ursprung från nästan alla väderstreck. Även om vårt hus ligger enskilt, utan grannar, så omfattas även vi av bestämmelser enligt miljöbalken (se 1 kap 1 §, 2 kap 1 § samt 9 kap 3 §).

Förstår inte kommunen att vår fastighet påverkas tillräckligt av buller redan idag och att detta därför motiverar vidtagande av effektiva bullerreducerande åtgärder?

Era tjänstemän som varit här och uppmätt buller har siffror på bullernivån enbart från E20; de planer på byggnation som finns och de följder som blir kommer att ytterligare addera till denna nivå.

Hälsoeffekter från exponering av buller

Som vi tidigare nämnt bor vi tillsammans med våra två barn, vilket gör oss än mer angelägna om att lyfta problemet med buller. Forskning visar nämligen att barn (men även vuxna) som exponeras för buller får försämrad prestationsförmåga. Buller är också stressframkallande samt bidrar till sömnstörningar, ökat blodtryck och ökad risk för hjärt- och kärlsjukdomar (källa: Karolinska institutet https://ki.se/imm/buller). Då det finns klara hälsorisker med buller utgör det synnerligen goda skäl till att vidta bullerreducerande åtgärder, för vår skull och boende på Växthustomtens skull.

Förslag på åtgärder

- Bygg bullerplank

Förläng det bullerplank längs E20 som slutar ca 200m från vår fastighet. E20 är den största källan till den höga bullernivån – om den kraftigt minskar så kan övrigt buller bli hanterbart.

Det borde ligga i exploatörens intresse att förlänga det redan befintliga bullerplanket då detta kommer att öka områdets attraktivitet och således attrahera fler köpare till bostäder. Att enkom ha en parkeringsbyggnad som bulleråtgärd framför Växthustomten hjälper föga. Trafiken från E20 hörs lång väg både före och efter den har passerat ens tomt (empiriskt fakta).

Kommunen kan påverka Trafikverket i frågor som dessa. Alingsås kommun har gjort det.

- Bygg jordvall

Lerums kommun var ju påhittiga nog att bygga en jordvall vid Kyrkmossen. Bygg en jordvall även på vår sida eller ett eget bullerplank om Trafikverket inte står för det.

- Driv på för sänkt hastighet på E20

Påverka Trafikverket att sänka hastigheten på E20. I Alingsås är lägsta hastigheten på E20, hör och häpna, 40km/h! Att sänka till 80km/h på ett vägavsnitt förbi Floda torde minska den upplevda bullernivån för boende på båda sidor av motorvägen samtidigt som det skulle bidra till nollvisionen.

- Genomför hastighetssänkande åtgärder

Inrätta hastighetssänkande åtgärder på Von Proschwitz väg och Älgvägen i form av exempelvis väggupp, blomlådor eller suggor.

- Genomför fastighetsförbättrande åtgärd

Fönstren på vår fastighet är från tidigt 2000-tal och är endast 2-glas. Moderna 3-glasfönster borde rimligen isolera bättre mot störande trafikljud.

- Använd bullerdämpande plank under anläggningstiden

Sätt upp bullerdämpande plank under anläggningstiden så att buller från byggmaskiner minskas. Ett plank har även en brottsförebyggande funktion då man håller obehöriga ute från byggarbetsplatsen.

Övriga synpunkter

Solljus/allmänljus:

Sedan vi flyttade in i vårt hus har vi prioriterat att öka ljusinsläppet och tillgången till sol, både på vår gräsmatta och upp mot huset. Vi har därför vidtagit åtgärder i form av trädfällning. Vi är bekymrade över vad bebyggelsen av Växthustomtens östra sida, må vara om det blir äldreboende eller skola, nu kommer att innebära för möjligheten att tillgå sol på västra sidan av vår tomt. Bygget planeras till en

nockhöjd av 20m och det förefaller troligt att vår gräsmatta kommer att ligga i skugga en stor del av eftermiddagen (varierande beroende på årstid) till följd av detta.

Vi vet inte heller hur det allmänna ljusinsläppet kommer att påverkas.

Risken finns att det till huvuddelen kommer att vara husets södra sida som kommer att ha sol. Det är nästintill omöjligt att vistas där och föra ett samtal i normal samtalston, och utan några effektiva bullerreducerande åtgärder lämpar sig denna sida av fastigheten föga för en uteplats att sitta och njuta av solen på. Vår uteplats mot Novahallen är lite lugnare men tyvärr också skuggigare.

Mark:

I samband med att vi flyttade in i vårt hus i augusti 2021 fick vi kännedom om att det finns dokument från tidigt 2000-tal där Lerums kommun i en planbeskrivning föreslår att överlåta kommunens mark, som gränsar till vår fastighet, till dåvarande fastighetsägare.

Hösten 2021 tog vi därför kontakt med Niklas Björnander på Markenheten, Lerums kommun, och frågade varför detta inte blev av och om vi kunde göra den överlåtelsen nu. Det kunde vi inte.

Efter att ha rådfrågat en jurist så bekräftade denne att det Lerums kommun gjort är lagligt, men moraliskt och etiskt fel.

Hade vi haft tillgång till denna mark så hade vi haft möjlighet att göra någon form av uteplats där – med längre avstånd till E20.

Kommentar: Kommentaren inte längre aktuell eftersom den som har yttrarat sig har flyttat.

Fastighetsägare 3 (Privatperson S-ÅF)

1 Passande med ett äldreboende i området (80 lgh)

2 Bra med en förskola (fungerar bra tillsammans i miljö med äldreboende) lagom stor och bra placerad.

3 Istället för ny högstadieskola i området vore det bättre att bygga ut någon av de redan befintliga högstadieskolorna; Alléskolan, Berghultskolan eller Montessoriskolan.

4 Bra förslag med radhus på Örnvinges väg. Det blir en fin infart till området och passar med de befintliga HSB-husens takhöjder och utformning. Planering av vägar, parkeringar och avhämtningsytor är också väl genomtänkta.

5 Bostadshusen, i nedan markerade inom blått (IV), bör justeras till 2 våningar (h1=13m) och antal våningsplan för bostadshusen markerade inom rött nedan bör

inte vara mer än 4 våningar, högsta nockhöjd i meter h1= 19,5m. Se Figur 1: Illustration skiss blåmarkerat/rödmarkerat område.

Figur 1Illustrations skiss

De förslagna nockhöjderna under punkt 5 gör att området blir mer attraktivt och populärt. Området smälter även bättre in med befintlig byggnation och anses trevligare för de som idag bor i angränsande områden till växthustomten.

Ytterligare fördelar med att sänka våningsantalet/nockhöjder enligt punkt 5 är att antalet boende personer blir bättre anpassat för ovan begränsad yta. Uppskattningsvis måste området enligt befintlig planering vara en av de mest tätbefolkade ytorna i Lerums kommun (inv/kvm).

En sänkning av takhöjderna skulle även reducera ljudnivån för buller (dBA), vilket upplevs som ett stort bekymmer idag för kommunen.

När det gäller problem med rökavgaserna från befintligt fjärrvärmeverk förmodas även de problemen minska med lägre våningsantal på nybyggnationen.

Kommentar: Högstadieskolan är borttaget ur förslaget. Hushöjderna kommer inte ändras. Vad gäller hushöjd är det troligare att lägre höjd ger mindre skydd mot buller och rökavgaser.

Floda Nova

Floda Nova Sportcenter (”Novahallen”) har byggt och äger c: a 65 avgiftsfria P-platser som ligger i direkt anslutning till planområdets norra och östra delar. För en betydande del av boende och besökare till planområdet är avståndet till Novahallens parkering betydligt kortare än till den planerade mobilitetshubben närmast E20. Där man i planförslaget valt att placera samtliga parkeringsplatser.

Vi är tyvärr övertygade om att besökare och boende kommer välja den gratis parkering som är närmast sin bostad och som även känns tryggare än ett insynsskyddat P-hus. Dvs Novahallens parkering.

Detta skulle få stora konsekvenser för Novahallens besökare. På kvällar (17–22) och helger (09–20) är parkeringen normalt belagd till 50–100% med undantag för sommarmånaderna då inomhusidrotten pausar lite. I samband med matcher och större arrangemang är alltid parkeringen i princip fullbelagd.

Att införa avgift på Novahallen parkering är inte aktuellt. Avgifterna skulle drabba besökarna till Novahallen dvs friskvårdsutövare, föräldrar till barn som idrottar men kanske främst alla tränare och ledare som ju jobbar ideellt inom föreningslivet. Det senare i synnerhet är direkt förödande för föreningslivet och skulle leda till att färre barn och ungdomar kan idrotta.

- Vi kräver en betydligt mer omfattande mobilitetsutredning där inte bara planområdet ingår, utan där även parkeringssituationen i samtliga närområden beaktas. Precis som kravet på mobilitetsutredning ställdes på FNSC i planarbetet med Nya Novahallen för några år sedan. Vi fick då redogöra och anpassa oss efter parkerings- och angöringsmöjligheterna inom 800 m från planområdet.

- För att undvika ovidkommande parkering Novahallens parkering krävs det att man inom planområdet erbjuder tillräckligt med attraktiva parkeringsplatser inom planområdets östra del för de närmast boende och besökare till dessa.

Kommentar: Med dem föreslagna lösningar som planförslaget innehåller klaras Kommunens parkeringsnorm och hämta lämna kan ske i anslutning till föreslagen förskola.

4.8 Intresseföreningar m fl

Lerums Naturskyddsförening

Markföroreningar

Översiktliga miljötekniska markundersökningar har genomförts på området. Bekämpningsmedlet DDT har påträffats i de norra delarna av området.

Analyserna indikerar att för en stor del av marken föreligger diffus spridning av DDT i halter som är lägre än Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM) vilket gäller för mark för bostäder och lekplatser. För området ”Platthuset” har dock uppmätts halter överstigande KM och även överstigande MKM (mindre känslig markanvändning). Detta område är i planen avsett för förskola. Området behöver saneras så att föroreningshalten underskrider KM-värdet. Bortgrävda massor ska transporteras till lämplig mottagare för omhändertagande.

På den södra delen hittades fyllnadsmassor med bland annat tjärasfalt som innehåller PAH16. Även jordmassor utan asfaltklumpar har visats innehålla PAH-halter som överstiger värdet för MKM. Vid schaktning ska asfalt tas bort. På jordmassor som visuellt bedöms som rena bör stickprov tas för analyser med avseende på halten av PAH16 för att lämpliga åtgärder, om så erfordras, ska kunna vidtas.

Kommentar: Exploatören har fortlöpande kontakt med miljöenheten. Startbesked för byggnation får inte ges innan sanering skett till den aktuella markanvändningen som möjliggörs. Se även kommentar till länsstyrelsen och miljöenheten.

Skyddsvärda träd

Två skyddsvärda träd pekas ut i planen. Det ena ligger inom den föreslagna förskoletomten och planeras att sparas, vilket är bra. Det andra trädet är den stora ek som står alldeles utanför områdets nordöstra hörn och är naturminne sedan länge. Vid eventuella ledningsdragningar i ekens närhet måste stor försiktighet iakttas så att dess rotsystem inte skadas. De två träden behöver märkas upp och omges av ett skydd innan byggstart för att förhindra att skadas av misstag. Grönområdet i nordvästra delen av utredningsområdet måste skyddas för intrång. Det har höga naturvärden och utgör rekreationsområde för närboende.

Kommentar: Bestämmelse har införts i plankartan

Buller

Områdets närhet till E20 ställer höga krav på utformning av byggnaderna och lägenheternas placering i de huskroppar som påverkas av buller från motorvägen. För att utomhusmiljön med uteplatser och balkonger ska få en dräglig ljudnivå kan det vara nödvändigt att förlänga bullerskyddet, som idag finns mellan von Proschwitz väg och E20, fram till Flodamotet. En sådan bullerskärm måste uppföras i absorberande material så att inte bullersituationen försämras för dem som bor söder om E20 genom att ljudet reflekteras (studsar tillbaka).

Kommentar: planbeskrivningen har kompletterats

Farligt gods

På E20 transporteras farligt gods. En olycka med en sådan transport kan leda till explosion och brand. I planförslaget finns ett antal försiktighetsåtgärder. Ett ytterligare skydd mot konsekvenser av explosioner och brand skulle troligen fås om en bullerskärm av den typ som beskrivits ovan anläggs.

Kommentar: noterat

Trafik

Tillkomsten av drygt 200 bostäder medför en ökad trafikbelastning på tillfartsvägarna. Trafikföringen måste ses över och förbättras i korsningen Brovägen – von Proschwitz väg samt i korsningen vid Pizzeria Portobello, platser där det redan idag periodvis är besvärlig köbildning. En hastighetsbegränsning till 30 eller 40 km/tim på lokalvägen längs E20 är lämpligt med hänsyn till ökad in- och utfartstrafik via Älgvägen och Örnevinges väg. Ett smidigare trafikflöde och sänkt hastighet minskar föroreningsbelastningen från avgaser och är gynnsamt för bullernivån.

Kommentar: Von Proschwitz väg är i dag avsmalnad öster ut från den aktuella tomten för att just sänka hastigheten på vägen. En översikt kan säkert bli aktuell vid nybyggnation i området.

Polisen i Lerum

Ingen erinran

Posten

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan

Kommentar: noterat

5 Inkomna synpunkter och kommentarer under granskningen

5.1 Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

För att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen behöver kommunen ta hänsyn till synpunkter gällande MKN vatten och luft, buller, farligt gods, skyfall samt påverkan av fjärrvärmeverket och eventuella magnetstrålningar.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Länsstyrelsen kan dock inte utesluta att miljökvalitetsnormerna inte följs samt att bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

Frågor som berör MKN vatten och luft samt människors hälsa och säkerhet måste därmed lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Inför antagande behöver kommunen bearbeta förslaget i de delar som berör nedanstående punkter:

- Säkerställa hantering av dagvatten och skyfall på plankartan
- Säkerställa bulleråtgärder på plankartan
- Komplettera skyddsåtgärderna i plankartan
- Förtydliga påverkan av fjärrvärmeanläggningen utifrån fullt utnyttjande tillstånd
- Förtydliga påverkan av elstationen på planområdet

Kommentar: Kompletterande utredningar har utförts vad gäller dagvatten, skyfall, grundvatten, buller och luft.

MKN vatten och dagvatten

I genomförd dagvattenutredning (WSP, 2024-02-05) har ett förslag på dagvattenlösning lagts fram. Förslaget innehåller rening genom skelettjord, växtbäddar samt infiltration och vid genomförande av de beräknade anläggningarna minskar föroreningsmängden till recipienten jämfört med dagens läge. Om inga dagvattenåtgärder vidtas kommer dock samtliga föroreningsmängder att öka på ett betydande sätt. Kommunen behöver säkerställa att de planerade dagvattenlösningarna kommer att genomföras Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten och kommunen kommer därför att vara ansvariga för dagvattenlösningar inom allmän platsmark. Trots detta ligger de planerade dagvattenlösningarna inom kvartersmark utan reserverad plats på

plankartan. De två sydliga gårdarna har planlagts som prickmark men det täcker inte hela det behov som finns för rening och fördröjning.

Kommentar: Genomförd dagvattenutredning visar att med föreslagna dagvattenåtgärder uppfylls både kravet på fördröjning samt föroreningsmängder- och halter reduceras till långt under befintliga nivåer för alla ämnen. Planerad exploatering bedöms med föreslagna dagvattenåtgärder inte försämra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna i Säveån.

Detaljplanen följer kommunens dagvattenstrategi

De föreslagna åtgärderna i utredningarna kommer att följas upp vid ansökan om bygglov där erforderlig mängd fördröjning (volymen från utredningarna) kommer att säkerställas.

Länsstyrelsen anser att mark avsedd för dagvattenhantering behöver reserveras och förses med bestämmelse på plankartan för att säkerställa att tillräckligt utrymme finns tillgängligt. I nuläget planeras till exempel växtbäddar på samma ställe som ett underjordiskt garage vilket troligen inte kommer att fungera tillfredsställande i praktiken. Inga markhöjder finns heller fastställda i plankartan som säkerställer avrinning till dagvattenlösningarna.

Kommentar: Dagvatten och plankartan har förslaget har justerats så att dem stämmer bättre. Bedömningen är att utrymmet finns. Exakta markhöjder finns inte i kartan istället redovisar detaljplanen lutningar.

Enskilda fastighetsägare har enligt PBL inget ansvar utöver att leda dagvatten som inte kan infiltrera inom den egna tomten till anslutningspunkt aviserad av kommunen inom verksamhetsområde för dagvatten. I nuvarande plan har därför ingen rening av dagvattnet säkerställts vilket innebär att det fortsatt föreligger föroreningsrisk för närliggande yt- och grundvattenförekomster samt en flödesökning som kan ligga över kapaciteten i befintligt dagvattensystem.

Kommentar: Den diskussionen har först i kommunen och i detta fall kommer vi att avtala med exploatören om åtgärder i området.

Kommunen bedömer att den grundvattenförekomst som ligger söder om området, Skallsjö WA19933606, inte kommer påverkas av planen. Det kommer dock att ske infiltration av dagvatten samt betydande bebyggelse i randzonen. Utöver det finns eventuellt kontakt genom jordlagren samt att del av planområdet ligger inom bedömt tillrinningsområde för grundvattenförekomsten (SGU). Det har i dricksvattenbrunn på området påvisats halter av bekämpningsmedlet BAM. Grundvattenförekomsten har beskrivits knapphändigt i både dagvattenutredningen och planbeskrivningen.

Kommentar: I samband med markmiljöundersökningen togs grundvattenprover från de brunnar som finns i området. Av de olika parametrar som analyserades

påvisades bara 2,6-Diklorbenzamid (BAM) i ett av proven. Värdet var dock avsevärt lägre än gränsvärde och riktvärde som gäller i Sverige för BAM.

Grundvattenförekomsten och dess status behöver mer ingående beskrivas i planbeskrivningen tillsammans med en fördjupad bedömning av varför den inte kommer att påverkas fysiskt under byggskedet genom till exempel pålning eller schaktning samt genom infiltration av dagvatten under driftskedet. Det bör ligga i kommunens intresse då grundvattenförekomsten också är en dricksvattentäkt.

Kommentar: Planområdet är lokaliserat i ett urbant område med befintliga närliggande bostadsområden och befintliga vägar. Det modellerade tillrinningsområdet för grundvattenförekomsten överlappar med en del av planområdet och det bedöms finnas ett sammanhängande genomsläppligt jordlager mellan planområdet och grundvattenförekomsten. I den mån vatten från planområdet kan nå grundvattenförekomsten bedöms grundvattenförekomsten vara påverkad av infiltrerande vatten från planområdet redan idag.

Det bedöms positivt att en del dagvattenanläggningar som hanterar dagvatten med låga föroreningshalter planeras med infiltration i mark. Det bidrar till påfyllnad av grundvattenmagasinet då del av planområdet ligger inom modellerat tillrinningsområde för grundvattenförekomsten.

Marksanering planeras för de områden där höga halter av DDT påträffats. Därmed förväntas potentiell förekomst av DDT i infiltrerande dagvatten minska efter exploatering. Den del av det modellerade tillrinningsområdet som ligger inom planområdet är ca 0,5 % av hela det modellerade tillrinningsområdet. Planområdets påverkan på vattenförekomsten bedöms därmed som liten.

Grundvattendelarens placering och nivå kan också påverka hur stor andel grundvatten från planområdet som faktiskt når grundvattenförekomsten. Därmed kan potentiellt en ännu mindre andel vatten nå den västra delen av grundvattenförekomsten samt den kommunala dricksvattentäkten.

För grundvattenförekomsten nämns i VISS att det finns risk för påverkan från plantskolor, skrothantering och verkstadsindustrier med halogenerade lösningsmedel. Ingen av nämnda risker finns inom kommande exploatering då marken sanerats.

I driftskede bedöms risk för påverkan från dagvatteninfiltration på grundvattenförekomsten som mycket liten med hänsyn till att dagvatten endast tillåts infiltrera från ytor med låga föroreningshalter.

Enligt den geotekniska utredningen (MEC, Geotekniskt PM, 2022) rekommenderas platta på mark för grundläggning men schakt under grundvattennivån kan eventuellt behövas vid grundläggning av byggnader.

För att minska grundvattenpåverkan är platta på mark tillsammans med arbeten ovan grundvattennivån att föredra. Grundläggningsmetoder som pålning och schakt under grundvattennivån kan påverka grundvattnet i

byggskede lokalt beroende på schaktdjup och pålningsdjup i förhållande till grundvattennivå. Eventuell anläggning av källare, underjordiskt garage eller annan underjordisk anläggning kan också bidra till eventuell framtida grundvattenpåverkan.

Grundvattennivåer behöver i detaljprojekteringsskede fastställas och eventuell påverkan på grundvattennivåer vid schaktning bör utredas i detaljprojektering tillsammans med information om fastigheternas grundläggningsmetod samt behov av källare. Behov av ansökan om tillstånd för vattenverksamhet kopplat till grundvattenbortledning bör utredas. Vid detaljprojektering bör grundvattennivåerna i området säkerställas med kontinuerlig mätning.

Utifrån nuvarande information bedöms påverkan på grundvattenförekomsten som liten med hänsyn till att planområdets bidragande del av grundvattenförekomstens modellerade tillrinningsområde är mycket liten.

Sannolikt begränsar även grundvattendelaren grundvattenströmningen åt sydväst mot den kommunala dricksvattentäkten som ligger ca 2 km från planområdet.

I planbeskrivningen beskrivs att det finns en grundvattendelare mellan planområdet och dricksvattentäkten. I kartunderlag beskrivs dock Skallsjö grundvattentäkt som ett sammanhängande magasin så Länsstyrelsen vill ha ett förtydligande kring innebörden med skrivelsen.

Kommentar: Skallsjö grundvattenförekomst är belägen på andra sidan E20 i förhållande till planområdet.

Skallsjö (SE641325-129514) har god kemisk och kvalitativ status enligt VISS med mycket goda eller utmärkta uttagsmöjligheter i bästa delen av grundvattenmagasinet. Det finns även beslutat vattenskyddsområde som dock inte omfattar det aktuella planområdet. MKN för Skallsjö har satts till god kemisk grundvattenstatus och god kvalitativ status.

Enligt information i VISS finns risk för påverkan från plantskolor, skrothantering och verkstadsindustrier med halogenerade lösningsmedel. Ingen av nämnda risker finns inom kommande exploatering då marken sanerats.

Grundvattenförekomstens status och möjlig påverkan av genomförandet av detaljplanen beskrivs i PM Grundvatten Växthustomten (WSP, 2024a). Påverkan på grundvattenförekomsten bedöms där, utifrån nuvarande information, vara mycket liten med hänsyn till att planområdets bidragande del av grundvattenförekomstens modellerade tillrinningsområde är mycket liten. Sannolikt begränsar även grundvattendelaren grundvattenströmningen åt sydväst mot den kommunala dricksvattentäkten som ligger ca 2 km från planområde.

Den ytvattenrecipient som bedömts, Säveån WA75019230, i planhandlingarna har inte beskrivits i planbeskrivningen. Till nästa skede behöver en beskrivning av recipientens status ingå tillsammans med en tydlig bedömning av om planen kan få en negativ inverkan på MKN vatten för ytvattenförekomsten.

Kommentar: Planområdet ligger enligt VISS på gränsen mellan de naturliga avrinningsområdena för Kullaån – Ovan Lerån (SE641312-129736) och Säveån - Mynnar i Sävelången (SE641190-129229), se Figur 12. Vid analys av Lantmäteriets höjddata ser dock hela planområdet ut att avrinna mot Säveån- mellan Aspen och Sävelången och inga avrinningsvägar går mot Kullaån. Även det dagvatten som når ledningsnätet avleds till Säveån - mellan Aspen och Sävelången. Därför har Säveån bedömts vara recipient för planområdets dagvatten.

Vattenmyndighetens statusklassificering av Säveån - mellan Aspen och Sävelången sammanfattas i planbeskrivningen

Den ekologiska statusen för Säveån - mellan Aspen och Sävelången är klassad som måttlig. Utslagsgivande för den sammanvägda bedömningen av ekologisk status är fisk. Statusen för fisk påverkar även kvalitetsfaktorerna konnektivitet och hydrologisk regim. Att status för fisk är måttlig beror på vandringshinder som hindrar fisken från att vandra naturligt men vattendraget regleras också på ett sätt som kan vara negativt för fiskbeståndet. Vattenkvaliteten är god med hög status för näringsämnen och är inte påverkad av försurning.

Den kemiska statusen för Säveån - mellan Aspen och Sävelången är klassad till Uppnår ej god. Gränsvärdena för de prioriterade ämnena PFOS, kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten.

I stort sett alla svenska vattenförekomster har högre halter av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) än gränsvärdena inom EU, vilket innebär att få vattenförekomster klarar normen för god ekologisk status. Det finns i dagsläget inte några åtgärder som gör det möjligt att komma till rätta med överskridande av kvicksilver och PBDE. Sverige har därför beslutat att göra ett nationellt undantag för dessa ämnen, och redovisa statusen exklusive dessa ämnen. Status för PFOS gör att God kemisk ytvattenstatus utan överallt överskridande ämnen inte heller uppnås för recipienten.

De delar av planområdet som inte togs med för beräkningar (område för värmeverket) ska vara med som en del av den totala bedömningen. Även om markområdet är oförändrat sker en flödesökning från området kopplat till klimatfaktorn vid beräkningarna.

Kommentar: Fjärrvärmeverket är nu med.

I dagvattenutredningen har mobilitetshubben bedömts som en parkering men i delar av underlaget ser det nu ut som ett parkeringsgarage. Länsstyrelsen vill se tydlighet kring hur marken ska nyttjas samt om det på något sätt påverkar dagvattenhanteringen.

Kommentar: det är tänkt att vara ett parkeringshus.

MKN luft

Mobilitetshubben ingår som skydd/reducerande barriär i underlaget både gällande buller, men även för luft, vilket gör att kommunen behöver förtydliga hur, om de bostäderna kommer till stånd, dessa och övriga ytor skyddas av bestämmelser i planen så att förlängning verkligen vidtas. Generellt kan en fysisk barriär mot en väg innebära att området bakom får en reducering/spädning. Samtidigt finns det förhållanden där det i stället innebär en ansamling av exempelvis luftföroreningar på andra sidan barriären. Eftersom mobilitetshubben förväntas ge skydd på flera sätt bedömer Länsstyrelsen att det är viktigt att kommunen tydligt bedömt och redogör för att den får önskad effekt för bostäder såväl för de lekplatserna med mera som planeras.

Spridningsberäkningar för utsläpp från trafik och panncentral har gjorts och resultaten visar att MKN och miljökvalitetsmålet klaras för planområdet (det vill säga inklusive de tre lekplatserna och förskolans uteplats), både för NO2 och PM10 vilket är positivt. Länsstyrelsen vill dock se ett förtydligande gällande att beräkningar gjorts utifrån full drift av verksamheten.

Länsstyrelsen kan inte se att tidigare synpunkt att eventuella utsläpp från planerat värmeverk på grannfastigheten bemötts i underlaget.

Länsstyrelsen kan heller inte se att tidigare synpunkt i samrådet fullt ut bemöts i underlaget vilket behöver ingå;

Utifrån Länsstyrelsens erfarenhet från andra detaljplaner, utsläppen från trafik till och från samt inne i ett parkeringshus kan påverka luftkvaliteten i närområdet. Av aktuella planhandlingar framgår inte på vilket sätt detta utsläpp har hanterats i luftutredningen eller om det finns planer att täta fasader ut mot närmsta bebyggelsen för att föroreningarna inte ska spridas norrut in i planområdet.

Kommentar: En komplettering av luftutredningen har gjorts. den utgår från ett värsta scenario vad gäller bilar, garage och fjärrvärmeverk. Den konstaterar att: Mätningar i Floda med omnejd (Lerum, Alingsås, Mariestad och Partille) för PM10 och NO_2 visar att det tidigare har uppmätts halter som underskrider MKN och miljökvalitetsmålet, både i gaturum och för urban bakgrund. Detta tyder på att spridningsberäkningarna visar på överensstämmande resultat med låg risk för överskridande av MKN och miljökvalitetsmålet av PM10 och NO_2 i Floda.

Spridningsberäkningarna har kompletterats med haltbidrag av både befintligt och planerat fjärrvärmeverk samt haltbidrag från p-hus (mobilitetshubb). Resultatet

för totalhalter av PM10 och NO_2 visar att MKN och miljökvalitetsmålet klaras för planområdet

Buller

Bostäderna kommer till viss del att skyddas från buller genom mobilitetshubben. Det framgår dock inte lika tydligt av underlaget att samtliga tre planerade lekplatser samt förskolan med dess lekgård, skyddas enligt gällande råd. Kommunen behöver förtydliga hur det säkerställs.

Befintligt fjärrvärmeverk diskuteras både gällande luft och buller och att gällande riktvärden kan klaras. Exempelvis nämns att buller kan uppgå till 49 dBA nattetid. Det är dock inte klart av underlaget att det är utifrån full drift av verksamheten, enligt deras miljötillstånd, som beräkningar gjorts. Detta behöver förtydligas då det är centralt i bedömningen av frågan.

På samma sätt är det oklart att det är fulldrift som avses då buller bedömts kopplat till leveranser av flis. Det behöver också förtydligas.

Länsstyrelsen har samrått med Trafikverket i ärendet. De lyfter frågan kring reglering av buller i plankartan. Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande, daterat 2024-04-09, i sin helhet.

Kommentar: Bullerutredningen har kompletterats och konstaterar att: Det finns inte några gällande råd för buller vid lekplatser, endast vid skolgård och förskolgård.

Förskolans skolgård innehåller gällande råd från Naturvårdsverket i Vägledning om buller från väg- och spårtrafik. Vid framtagandet av denna bullerutredning var kravet 50 dBA ekvivalent ljudnivå på hela skolgården. I den senaste vägledningen från Naturvårdsverket gäller kravet 50% av ytan på skolgården. Maximal ljudnivå behöver inte vara med i bedömningen enligt den nya vägledningen. Dessa krav innehålls för planerad skolgård vilket syns i planbeskrivningen

Beräkningen för fjärrvärmeverket är utförd baserad på fulldrift av fjärrvärmeverket och bedöms framför allt mot den känsligaste perioden för buller, nattetid, då riktvärdet är som strängast. För att göra det tydligare så har bilaga A10 och A11 uppdaterats där alla källor syns med leverans av flis, fjärrvärmeverkets byggnad och tillhörande källor, aktiviteter runtom fjärrvärmeverket samt skorstenen syns var för sig. Denna totala ekvivalenta ljudnivån blir som högst 50 dBA vid närmsta fasad.

Skyfall

Kommunen behöver säkerställa åtgärder som är nödvändiga för att hantera skyfallet som planbestämmelser. Skyfallsutredningen påvisar behov av en rad åtgärder för att skyfall inte ska orsaka skada på ny bebyggelse, befintlig bebyggelse eller på infrastruktur (väg E20). Det rör sig bland annat om

höjdsättning, lågpunkter, diken, farthinder och stödmur. Observera att åtgärder inom kvartersmark ställer särskilt höga krav på säkerställande eftersom kommunen inte är huvudman (exempelvis genom villkor för startbesked).

Kommentar: I detaljplanen har vi infört utrymme för fördröjningsytor, rinnvägar, ett farthinder med syfte att leda vatten samt ett svackdike.

Enligt utredningen ökar maxdjupet vid skyfall kring värmeverket i samband med exploateringen. Kommunen behöver beskriva hur de tänker hantera detta.

Kommentar: Ytavrinningen från gator och kvarter norr och öster om värmeverket leds till en mindre yta för fördröjning. Ytan är placerad strax norr om värmeverket.

Även Trafikverket lyfter i sitt yttrande vikten av reglering av skyfallsåtgärder på plankartan för att planen inte ska belasta den statliga infrastrukturen. Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande i sin helhet.

Kommentar Noterat

Risker farligt gods

Skyddsbestämmelser kopplade till risker med farligt gods har preciserats i större utsträckning i plankartan, vilket är bra. Bestämmelserna överensstämmer dock inte helt med slutsatserna i riskutredningen. Exempelvis inkluderar bestämmelse m2 inte uteplatser, utan reglerar bara att balkonger inte får förekomma mot E20. Bestämmelse m3 och m4 gäller i plankartan bara äldreboendet, men enligt riskutredningen bör även annan bebyggelse inkluderas. Bestämmelse m4 är enligt riskutredningen rimlig att införa för hela planområdet för annan verksamhet än småhus. Åtgärden uppges vara en förutsättning för erforderlig skyddsnivå enligt riskutredningen. Inför nästa skede behöver kommunen säkerställa skyddsåtgärder på plankartan enligt riskutredningen på ett erforderligt sätt.

Kommentar: planbestämmelsen för m2, m3 samt m4 justeras (se mer detaljerat under yttrande från Räddningstjänsten)

Fjärrvärmeverk

I planbeskrivningen redogör kommunen för en eventuell flytt av planområdets fjärrvärmeverk. Vid denna eventuella flytt vill kommunen möjliggöra för bostäder inom del av det markområdet där fjärrvärmeverket finns (planbestämmelse EB). Länsstyrelsen anser att redogörelsen för miljöpåverkan på dessa eventuella bostäder är otydligt. I sammanhanget nämns att parkeringshubben kan få en fortsättning (tolkat som förlängning) på dess tidigare yta (kan förlängas nämns även i planbestämmelse E). Kommunen behöver tydligt beskriva eventuell påverkan på dessa kommande bostäder och säkerställa godtagbart skydd.

Kommentar: Byggrätten för Värmeverket beskriver en möjlig utveckling med bostäder. Utredningarna i detaljplanen har inräknat en sådan utveckling. I detaljplanen har en villkorande planbestämmelse lagts in

Magnetstrålning

Underlaget beskriver att detaljplan SD 331 innehåller byggrätt som medger ett fjärrvärmeverk. Det tydliggörs även att planbestämmelsen E ska möjliggöra för en elstation. Med tanke på avståndet från planområdet till tänkt anläggning är det lämpligt att överväga risker från en sådan verksamhet för boende och lekplatser. En elstation kan, beroende på utformning, exempelvis innebär risk för strålmiljö vilket kommunen behöver beakta. Inför kommande skede behöver kommunen beskriva påverkan på den befintliga och kommande bostäder samt lekplatser beroende av elstationen. Finns det ett behov av att genomföra åtgärder för att uppnå en godtagbar situation ska dessa säkerställas i plankartan.

Kommentar: Uppförande av elnätstationen på Växthustomten kräver särskilda anpassningar av både nätstationen och intilliggande byggnader för att minimera risken gällande elektromagnetiska fält, brandspridning mellan byggnader, översvämning och buller. Då avståndet understiger 5 meter ska dialog angående särskilda anpassningar ske med elnätsföretag i tidigt skede. Utöver detta bör följande riktlinjer följas:

1. Nätstation ska uppfylla minst brandteknisk klass EI 60 för att ge tillfredställande skydd mot brandspridning mellan byggnader.

2. Fördelningsskenor och lågspänningsverk ska utformas på ett genomtänkt sätt för att minska magnetfältet.

3. Skärmningsåtgärder ska användas för att minska magnetfältet.

4. Placering på mark som kan översvämmas ska undvikas.

5. Tunga fordon ska kunna ansluta till stationen för eventuellt transformatorbyte.

6. Stationen ska vara lättåtkomlig med verktyg för reparation och underhåll.

Detaljplanen ska säkerställa punkt 4, 5 och 6. Punkt 1 hanteras i byggprocessen och punkt 2 och 3 faller på ledningshavaren (den som bedriver en nätverksamhet) att ordna. I 3 kap 1 § i ellagen (1997:857) framgår att det är ledningshavaren som ansvarar för drift och underhåll av ledningen och tillhörande anordningar som transformatorstationer. Ledningshavaren ansvarar även för att ledningen och dess anordningar är säkra och tillförlitliga. Det innebär att ledningshavaren måste ta hänsyn till de allmänna hänsynsreglerna i 2 kap. miljöbalken (1998:808) om att minimera de risker som kan uppstå för människors hälsa och miljö. Det är alltså ledningshavaren som bör vidta tillräckligt med skyddsåtgärder för att minska risken för att människor exponeras för de elektromagnetiska fälten. Detta PM visar att det finns åtgärder som möjliggör en föreslagen placering.

5.2 Lantmäterimyndigheten

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Lantmäteriet har inte hittat någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) respektive skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse. Det är viktigt att det finns en sådan beskrivning för att berörda fastighetsägare ska förstå vilka rättigheter och skyldigheter som detaljplanen medför.

Kommentar: Nedan stycke är infört i planbeskrivningen s.68.

14.2.1 Inlösenrättighet

Enligt PBL 6 kap 13 § äger kommunen rätt att lösa in fastigheter, mark och andra utrymmen för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för eller annat enskilt bebyggande, om markens eller utrymmets användning för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd.

Mark utlagd som allmän plats i detaljplanen kommer överföras till kommunen enligt överenskommelse mellan parterna. Det hanteras i exploateringsavtalet med dess bilagor.

Enligt PBL 14 kap 14 § är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in allmän plats eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för annat än enskilt byggande så kallad allmän kvartersmark.

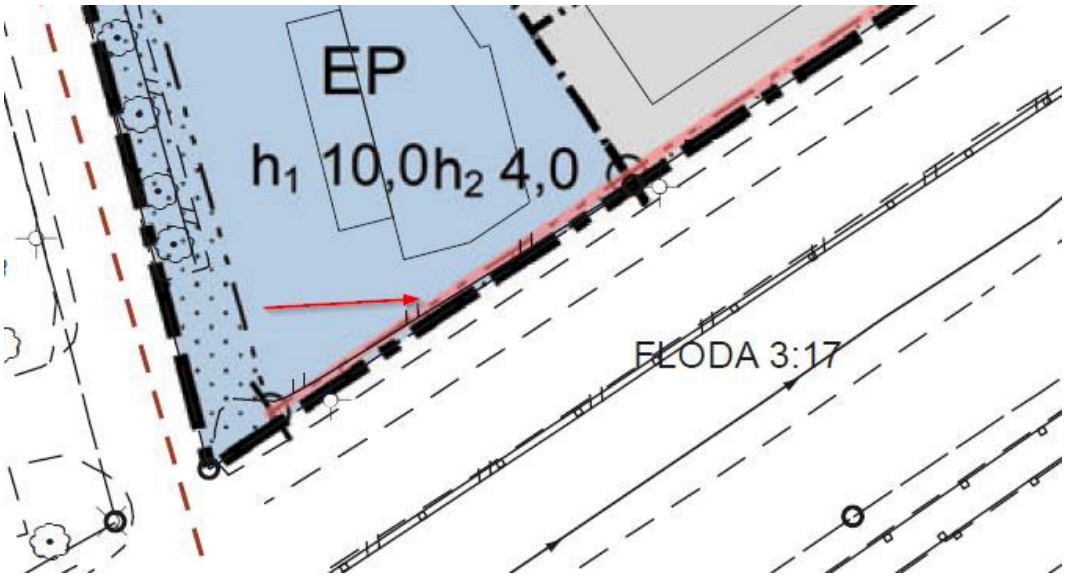
Gällande vård och förskola i detaljplanen ska enskild huvudman ansvara för anläggandet och framtida underhåll. Det innebär att kvartersmarken inte är allmän och att inlösenskyldighet enligt PBL 14 kap 14 § saknas. Ingen särskild överenskommelse har träffats.

UTFARTSFÖRBUD

Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns eller mellan två områden där ingen av dessa är allmän plats.

I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se sidan om Stängsel, utfart och annan utgång i PBL Kunskapsbanken.

I detta fall tolkar Lantmäteriet att utfartsförbudet följer en egenskapsgräns (se urklipp ut plankartan nedan) mellan områden med kvartersmark. Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika problemen som beskrivs ovan eller undvika att reglera utfartsfrågan? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.



Figur 1 Urklipp ut plankartan.

Kommentar: Utfartsförbudet borttaget ur plankartan

Delar av planen som bör förbättras

SEKUNDÄR OCH SAMMANFALLANDE EGENSKAPSGRÄNS

Bland planbestämmelserna redovisas gränslinjerna sekundär egenskapsgräns och sammanfallande egenskapsgräns. Lantmäteriet har dock inte kunnat hitta dessa gränser på plankartan. Om sekundär- och sammanfallande egenskapsgräns inte ska användas inom planområdet bör de tas bort ur listan med planbestämmelser.

Kommentar: noteras.

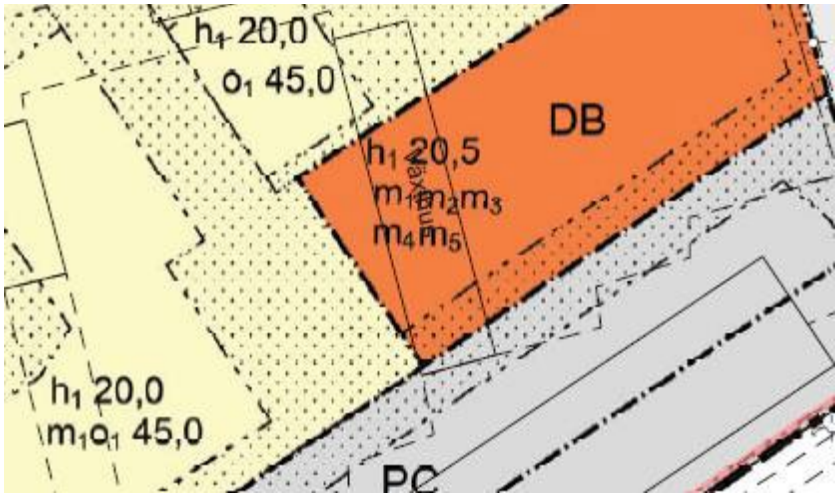
GRUNDKARTA

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas.

Kommentar: Aktualitetsdatum för grundkartan och fastighetsförteckningen har setts över.

Grundkartan syns väldigt tydligt i plankartan. Det står till exempel *växthus* på flera platser vilket skulle kunna tolkas som en planbestämmelse eller göra det svårt att utläsa de faktiska planbestämmelserna. Lantmäteriet rekommenderar att tona ner grundkartan något så att det blir en tydlig särskiljning mellan bestämmelser och grundkarta.

Kommentar: tydligheten har setts över



Figur 2 Exempel ur plankartan på där det kan vara svårt att utläsa planbestämmelserna.

KOMBINATION ENSKILD + ALLMÄN KVARTERSMARK

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen D (vård) och **E** (teknisk anläggning) betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, till exempel genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Svar: Svaret på detta ingår i följande stycke 14.2.1 från planbeskrivningen:

14.2.1 Inlösenrättighet

Enligt PBL 6 kap 13 § äger kommunen rätt att lösa in fastigheter, mark och andra utrymmen för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för eller annat enskilt bebyggande, om markens eller utrymmets användning för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd.

Mark utlagd som allmän plats i detaljplanen kommer överföras till kommunen enligt överenskommelse mellan parterna. Det hanteras i exploateringsavtalet med dess bilagor.

Enligt PBL 14 kap 14 § är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in allmän plats eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för annat än enskilt byggande så kallad allmän kvartersmark.

Gällande vård och förskola i detaljplanen ska enskild huvudman ansvara för anläggandet och framtida underhåll. Det innebär att kvartersmarken inte är allmän och att inlösenskyldighet enligt PBL 14 kap 14 § saknas. Ingen särskild överenskommelse har träffats.

EVENTUELL ERSÄTTNING FÖR MINSKNING AV GA

Gemensamhetsanläggningen Floda ga:26 behöver som en följd av planförslaget omprövas och minskning av de upplåtna områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada.

I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

Kommentar: I planbeskrivningen står följande:

14.3.1 Gemensamhetsanläggningar

Floda 3:739 ingår i gemensamhetsanläggning Floda GA:26 (på Älgvägen) förvaltas av Floda vägförening. Gemensamhetsanläggning Floda GA:26 behöver omprövas och upphävas inom planområdet.
Planarbete pågår för ändring av huvudmannaskapet i Floda. Det innebär att kommunen tar över förvaltningen av samtliga vägar som idag ingår i Floda GA:26. I samband med detaljplanen för ändring av huvudmannaskapet i Floda vinner laga kraft ska Floda GA:26 upphävas och avregistreras. Kommunen ansvarar och bekostar den anläggningsförrättningen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

REDOGÖRELSE FÖR ANSVARSFÖRDELNING I PLANBESKRIVNINGEN

På sida 64 i planbeskrivningen redogörs för huvudmannaskap och ansvarsfördelning med bland annat en tabell. I tabellens andra kolumn redovisas beteckning på plankartan. Men det finns beteckningarna om redovisas i tabellen som inte redovisas på den aktuella plankartan. För gemensamhetsanläggning ska bestämmelsen redovisas med ett litet **g**. Är tanken att dessa beteckningar ska finnas med i plankartan?

Ledningsflytt (E_1)	-		Lerums Energi (Enskild huvudman)	Lerums Energi (Enskild huvudman)
Ledningsrätt	u1, E		Kommunen (VA och LEAB)	Kommunen (VA och LEAB)
Parkeringshubb	PC		Exploatören	Gemensamhetsanläggning för parkering
Bostäder	B	2, 3, 4	Exploatören	Exploatören
Vård, Bostäder	DB	1	Exploatören	Enskild huvudman vid vård. Exploatör vid bostäder.
Förskola	S_1	3	Exploatören	Enskild huvudman
Gemensamhetsanläggning	G	1, 2, 3, 4	Exploatören	Gemensamhetsanläggningen för varje enskilt område och syfte.
VA-Ledningar	-		Exploatören	Exploatören
Dagvattenledningar	-		Exploatören	Exploatören
Fiber	-		Exploatören	Fiberoperatör

Figur 3 De inringade beteckningarna finns inte redovisade på plankartan.

*Kommentar: Planbestämmelsen **g** inlagd på plankartan.*

OLIKA GENOMFÖRANDETID I PLANKARTA OCH PLANBESKRIVNING

Det anges olika genomförande tid i plankartan och planbeskrivning. Enligt plankartan är genomförandetiden 10 år, men i planbeskrivningen står det 15 år. Ändra genomförandetiden så att det överensstämmer i planhandlingarna.

13.2 Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan är femton år från den dag planen fått laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Enligt plan- och bygglagen ska detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år.

Kommentar: skall vara 15 år

5.3 SGI

SGI:s synpunkter SGI har under samrådsskedet yttrat sig, (2023-03-14, dnr 5.2-2303-0351) och önskade då ett förtydligande kring om bedömningen av risken för ras och blocknedfall omfattade slänten som angränsar planområdet i norr. SGI ser att det nu framgår i planbeskrivningen att en bedömning gällande risken för ras och/eller blocknedfall har gjorts för angiven slänt och har inget att erinra mot fortsatt planläggning.

Kommentar: noterat

5.4 Trafikverket

Dagvatten

Dagvatten/skyfallshantering från planområdet får inte belasta den statliga infrastrukturen.

Enligt planbeskrivningen blir höjdsättningen inom området en viktig fråga för att klara skyfallshanteringen. Det är viktigt att byggnader placeras högre än gator och grönytor samt att inga instängda områden skapas.

Trafikverket ser positivt på att höjdsättningen har justerats och lågpunkter konstruerats som omhändertar ett 100-årsregn så att volymen till Trafikverkets dike inte ökar jämfört med nuvarande markanvändning. Marknivåer/ höjdsättningen borde dock säkerställas i plankartan på lämpligt vis.

Kommentar: kommunen konstaterar att höjdsättning av marken i detaljplanen har ställt till problem och har valt att i stället redovisat marklutning i stället för att säkerställa frågan

Farligt gods

Trafikverket vill framhålla att väg E20 är transportled för farligt gods.

Efter samrådet har bestämmelser för äldreboendet avseende risk införts som planbestämmelser i plankartan. I planområdets sydvästra del har användningsgräns för bostäder flyttats längre från E20.

Trafikverket hänvisar i övrigt till länsstyrelsens bedömning.

Kommentar: Riskbestämmelserna i detaljplanen har justerats se yttrande från räddningstjänsten.

Buller

Enligt planbeskrivningen konstaterar bullerutredningen att en garagebyggnad som är 4 meter hög och 120 meter lång planeras på tomtens del närmast E20. Figur 42 påvisar bullernivåer och föreslagna åtgärder med bullerplank.

Det är fortfarande otydligt huruvida en garagebyggnad alternativt en bullerskyddsskärm är en förutsättning för att klara riktvärden för buller. I så fall behöver det införas en skyddsbestämmelse i plankartan.

Kommentar: En villkorande bestämmelse har införts i plankartan

Sammantagen bedömning

Trafikverket emotser förtydliganden angående ovanstående synpunkter, men har i övrigt ingen erinran.

5.5 Övriga statliga myndigheter bolag m.fl.

Swedavia

Majoriteten av planområdet ligger inom Riksintresset för kommunikationers influensområde för flyghinder. Detta framgår inte av planbeskrivningen och bör åtgärdas.

De reglerade höjderna i plankartan bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Göteborg Landvetter Airport och därmed har Swedavia i övrigt ingen invända mot planförslaget.

Kommentar: Har noterats i planbeskrivningen

Västtrafik

Västtrafik yttrade sig i samrådsskedet. Nya synpunkter och synpunkter som Västtrafik ger särskild vikt beskrivs nedan.

För att öka det hållbara resandet räcker inte ett gott utbud av kollektivtrafik. Även åtgärder som gör det mindre attraktivt att resa med bil är avgörande för vilka möjligheter till omställning som finns. Västtrafik anser att behovet av parkeringsplatser bör bedömas utifrån möjligheten att resa kollektivt samt med gång och cykel. Andra mobilitetsåtgärder bör också kunna motivera lägre parkeringstal.

I planbeskrivningen står det:

”300 meter väster ut från området ligger Flodamotet. Där stannar bussen till Göteborg på morgonen och eftermiddagen. En ombyggnad kommer att ske vid motet som kommer att underlätta för busstrafik.”

Enligt den av Västtrafiks styrelse beslutade förstudierapporten inför nytt trafikavtal i Lerum kommer denna linje avvecklas. Åtgärden genomförs i och med den kraftiga utökningen av tågtrafik, med uppehåll i bland annat Floda, på Västra stambanan.

Kommentar: Noterat planbeskrivningen har uppdaterats avseende busslinje. Vad gäller parkeringar följer vi Lerums parkeringspolicy

Räddningstjänsten, Storgöteborg

Överväganden

Riskhänsyn

I yttrandet i samrådsskedet skrev RSG att planbestämmelsen m3 (i tidigare yttrande benämnt punkt 3) bör förtydligas och klargöras vilket av de två alternativen, utrymning åt en riktning som inte är mot E20 eller i skydd av parkeringshuset, som gäller. Denna synpunkt kvarstår.

Kommentar: planbestämmelse m3 justerad till: Inom 100 meter från vägkant på E20 skall det i ett äldreboende vara möjligt att utrymma i en riktning som inte vetter direkt mot E20

Det råder oklarheter kring när parkeringshuset kommer att uppföras i relation till de andra byggnaderna. Om parkeringshuset ämnas användas som skydd bör det framgå i bestämmelser att parkeringshuset måste byggas innan de byggnader som har parkeringshuset som förutsättning för riskminimering uppförs. Planbestämmelsen gäller endast för ålderdomshem trots att slutsatsen från riskanalysen inte avgränsats till särskilda byggnationer.

Kommentar: bygglovet för eventuella framtida bostäder villkoras med uppförande mot E20 garage med bullerskyddande fasad eller motsvarande bullerskydd.

Planbestämmelsen m2 är tagen från slutsatserna av riskanalysen. I planbestämmelsen har dock "och uteplats" och "direkt mot" plockats bort. RSG anser att dessa förtydliganden bör vara med i planbestämmelsen.

Kommentar: planbestämmelsen justeras till m2 =Balkong eller uteplats får inte placeras på den fasad som vetter direkt mot E20

Planbestämmelsen m4 inkluderar i plankartan endast ålderdomshem och en begränsad del av planområdet. I handlingen som planbestämmelsen är tagen rekommenderas denna åtgärd för både flerbostadshus och äldreboenden och räddningstjänsten tolkar att den gäller hela planområdet. RSG anser att planbestämmelsen bör motsvara slutsatsen från riskanalysen.

Kommentar: flerbostad läggs till i bestämmelsen

Framkomlighet

Framkomligheten inom planområdet bedöms god utifrån planerade vägar.

Kommentar noterat

Brandvattenförsörjning

Detaljplaneområdets förutsättningar medför att RSG förväntar sig att brandvattenförsörjning ordnas via brandpost i gata. I enlighet med det som framgår i planbeskrivningen krävs en utbyggnad av brandpostnätet. Kapaciteten bör dimensioneras i enlighet med Tabell 3.3 i svenskt vattens publikation P114.

Kommentar: noterat i planbeskrivningen

5.6 Sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster

Fastighetsägare 1

Samma yttrande som i samrådet.

Kommentar Se svar på yttrande under punkt 4.8.1

Floda Nova

Vi är positiva till att det sker en byggnation på Växthustomten men vi har några synpunkter på förslaget till detaljplan.

Exploatören och kommunen föreslår en relativt stor satsning med 300 bostäder, äldreboende och förskola. Man avser att anlägga ett parkeringshus/mobilitetshubb i två plan utmed von Proschwitz väg, som en gemensam bilhubb för hela området.

Dels bedömer vi att parkeringen inte kommer att uppfylla behovet som bilhubben utgör och tar inte hänsyn till gästparkering eller förskolans behov vid lämning och hämtning. Eftersom det är en stor andel bostadsrätter så kommer bilberoendet att vara stort och troligtvis inte minskande som det står i texten:

"Det minskar mängden bilar inom området och det säkerställer en flexibilitet att ersätta parkering med annan användning om parkeringsbehovet minskar i framtiden."

Om boende kommer hem efter jobbet och senare på kvällen ska använda bilen är risken stor att man inte går från bilhubben upp till de fastigheter som ligger längst bort. Den enklaste lösningen är att använda vår gratisparkering utanför Novahallen som då behövs för de som tränar i hallen.

Parkeringen är i princip alltid fullbelagd (sept-april) på vardagar 17–22 och helger.

I planförslaget anges att:

"Planförslaget innehåller också möjligheten att anlägga ett parkeringsgarage under del av kvarteret i nordöstra hörnet."

Vår bedömning är att detta bör vara en förutsättning från början och inte bara en möjlighet. Om det inte byggs från början och är en förutsättning så är risken stor att det aldrig kommer att ske. Ett äldreboende planeras med 80 lägenheter. Eftersom planförslaget ger utrymme att göra bostäder i stället så är möjligheten stor att det i stället blir bostäder. Redan nu finns ett stort antal lediga lägenheter på Sävegården vilket knappast inbjuder till att bygga ytterligare äldreboende. Se formulering:

"Planförslaget medger en viss flexibilitet vad gäller äldreboendet som också kan bli bostäder."

Det finns inget i detaljplaneförslaget som hanterar detta troliga scenario att 80 äldreboendelägenheter i stället blir bostäder. Detta är en stor brist. Det anges heller inte hur många gästparkeringar som planeras eller hur många platser som behövs vid lämning av barn på förskolan. Risken att Novahallens parkering kommer att utnyttjas av boende och besökare till Växthustomten är uppenbar. Novahallen har infört max 4 timmars parkering men det är enbart till för att förhindra längre parkering för tränande personer. Inte heller parkeringen vid Alleskolan/Montessori kan vara en avlastning för boende och besökare på Växthustomten.

Kynningsrud anger i mail att:

"För att området ska vara så robust som möjligt har vi i detaljplanen också en möjlighet att bygga garage under byggnaderna som är närmast Novahallen - dvs. just där ni efterfrågar tillskott på parkeringar."

Vår bedömning är att detta skall vara en förutsättning och inte en möjlighet.

Kommentar: Planförslaget ger utrymme för ett parkeringsgarage med tre våningar det gör att parkeringshubben kan innehålla ytterligare 95 parkeringar. Totalt 286 parkeringar

Om äldreboendet blir bostäder i stället behövs 64 parkeringsplatser i stället för 28 parkeringar som det står i parkeringsutredningen som där stöder sig på göteborgsstads motsvarande siffror det ger en skillnad på 36 parkeringsplatser. Det ryms inom en tredje våning på parkeringshuset en förlängning eller utbyggnad av det underliggande garaget på den nordöstra delen av detaljplanen.

Avlämnings platser planeras att utföras utmed förlängningen av Conrad von Döbelns väg på norra sidan med närhet till förskolan.

5.7 Intresseföreningar m fl

Lerums Naturskyddsförening

har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende och lämnar följande synpunkter. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av bostäder, en förskola och ett äldreboende på den tidigare handelsträdgårdsfastigheten vid von Proschwitz väg i Floda samt att ge det befintliga värmeverket planstöd. LNF anser att området, som är centralt beläget, är lämpligt för bebyggelse med denna karaktär. LNF lämnade synpunkter på detaljplanen i samrådsskedet och vill förtydliga och komplettera dessa i granskningsskedet.

Markföroreningar

Översiktliga miljötekniska markundersökningar har genomförts på området. Bland annat har bekämpningsmedlet DDT och PAH påvisats. Enligt planbeskrivningen är markarbeten inom fastighetens norra del att betrakta som anmälningspliktig verksamhet. Detta bör gälla även för den södra delen där fyllnadsmassor innehållande bland annat tjärasfalt påträffats. Dessutom har betonggrunder som visat sig innehålla kvicksilver, sexvärt krom samt alifater >C16-C35 i halter över KM (Naturvårdsverkets riktvärden för Känslig Markanvändning) påvisats. Det är speciellt viktigt att området som i planen är avsett för förskola saneras. Bortgrävda massor ska transporteras till lämplig mottagare för omhändertagande.

Kommentar: På uppdrag av beställaren har Relement utfört kompletterande provtagning och analyser av mark under tidigare byggnader och växthus. Proverna togs efter att betongplattorna rivits och forslats bort. Resultaten visar inte på några förhöjda halter av analyserade parametrar. Spår av vanligt förekommande bekämpningsmedel vid äldre handelsträdgårdar uppmättes i låga halter.

Då halterna är väl under det generella riktvärdet för känslig markanvändning bedöms det inte föreligga någon förhöjd miljö- och hälsorisk på platsen. Resultaten bedöms inte heller föranleda några särskilda restriktioner om aktuell jord återanvänds på annan plats inom fastigheten.

Skyddsvärda träd

Två skyddsvärda träd pekas ut i planen. Det ena ligger inom den föreslagna förskoletomten och planeras att sparas, vilket är bra inte minst då den kan bidra till skugga vid förskolan. Det andra trädet är den stora ek som står alldeles utanför områdets nordöstra hörn och är naturminne sedan länge. Den är tydligt utmärkt på figur 11. Eken står invid korsningen Brahevägen-Älgvägen som kommer att förändras enligt planförslaget. Det är oerhört viktigt att arbetena i ekens närhet sker med stor försiktighet så att dess rotsystem inte skadas. Ett skadat rotsystem förkortar trädets livstid. Båda träden behöver märkas upp och omges av ett skydd innan byggstart för att förhindra att de skadas av misstag. Det vore bra om eken som är naturminne märks ut på plankartan trots att den ligger strax utanför planområdet.

Kommentar: Rotskyddszon har införts i plankartan

Buller

Områdets närhet till E20 ställer höga krav på utformning av byggnaderna och lägenheternas placering i de huskroppar som påverkas av buller från motorvägen. En bedömning görs i planbeskrivningen att bullerskydd inte skulle göra nytta. Om det i framtiden ändå visar sig bli nödvändigt för att få en dräglig ljudnivå, ska en bullerskärm utföras i absorberande material så att inte bullersituationen försämras för dem som bor söder om E20 genom att ljudet reflekteras (studsar tillbaka).

Kommentar: infört i planbeskrivningen

Trafik

Tillkomsten av drygt 300 bostäder på växthustomten kan jämföras med de uppskattningsvis 300 bostäder som idag finns i Hyltorna. Det medför en kraftigt ökad trafikbelastning på von Proschwitz väg som är gemensam tillfartsväg till områdena. Två av korsningarna med von Proschwitz väg är redan idag vid enstaka tillfällen hårt belastade med köer som följd: dels vid Älgvägen, som är infarts och utfartsväg till Novahallen, dels vid Floda Allé, framförallt på morgonen när föräldrar lämnar barn vid Alléskolan och Montessoriskolan. Det framgår av utredningen att trafikföringen ska ses över och förbättras i korsningen Brovägen – von Proschwitz väg. Placering av övergångsstället där gående från Floda Allé passerar von Proschwitz väg måste förändras för ökad trafiksäkerhet och för att undvika köbildning i korsningen. Även korsningen vid Pizzeria Portobello måste förbättras innan Växthustomten börjar bebyggas. En hastighetsbegränsning till 30 eller 40 km/tim på von Proschwitz väg längs bostadsområdena är lämpligt med hänsyn till ökad in- och utfartstrafik via Älgvägen och Örnevinges väg. Ett

smidigare trafikflöde och sänkt hastighet ökar trafiksäkerheten, minskar föroreningsbelastningen och är gynnsamt för bullernivån.

I avsnitt 9.5.1 står att bussförbindelse med Göteborg morgon och kväll angör vid Flodamotet. Överensstämmer den uppgiften med Västtrafiks planering som presenterades i mars 2024?

Kommentar: Planbeskrivningen har justerats se även svar till Västrafik 5.5.2

Polisen i Lerum

Inget att erinra

Posten

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: noterat

5.8 Övriga

Fastighetsägare 4

1.Varför inte vänta med att påbörja själva arbetet, tills Ni hunnit ta del av våra synpunkter? Jag besökte växthustomten igår, och såg att man kommit långt med rivning, och även utfört visst markarbete. Förhoppningsvis får det nyaste växthuset stå kvar tills denna inlaga hunnit behandlas.

2 Jag imponeras av att det var ett så omfattande remiss-underlag som presenterades. En hel pärm med analyser. Buller. Dagvatten. Markundersökning. Luft. Trafiksituation. Naturvärdesinventering. mm.

Ett skyddsvärt träd ligger inom föreslagen förskoletomt och skyddas i planen .... ". Fler träd inom området nämns. "Utformning runt träden är viktig med tanke på rotskyddszon." Även omgivningen finns med. "Planområdet gränsar till ett ekologiskt känsligt område och ett träd som är naturminne". Det finns underavsnitt om "Social miljö", "Kulturmiljö", "Visuell miljö", "Rekreation och friluftsliv", "Kumulativa effekter", mm. Jätttebra. Sedan har jag förstås inte kompetens att bedöma gjorda analyser/ställningstagande, men, bara ambitionen, att det finns med, är fantastiskt och glädjande. Sedan är det en sak som jag absolut inte förstår. Växthustomten ligger i södra Floda. Jag bor i norra Floda. Här har getts bygglov för ett område med flerfamiljshus, utan hänsyn till vare sig omgivning eller skyddsvärda träd. Grannar har överklagat. naturskyddsföreningen har skrivit insändare i Lerums Tidning. Varför är det inte lika noga här? (Detta får gärna någon på "Planenheten" skriva till mig och förklara.)

MINA FÖRLAG.

Förlag 1A.

Behåll växthuset längst till söder, och låt boende ha odlingslotter där. Detta växthus är det nyaste, det som byggdes sist. Moderniseringar har skett efter det.

Läget är perfekt:

Längst söderut på den aktuella tomten. Ljusvinkel nästan helt åt söder. Parallellt med motorvägen. Om resten av tomten bebyggs, så kommer de fastigheterna inte att ta betydelsefullt ljus från växthuset. Växthuset skulle bli en extra ljudbarriär mot motorvägen, och parallellvägen. Eftersom dessa vägar går där, kan inget byggas där, som skulle kunna ta ljus från växthuset.

Tradition:

Ett växthus på växthustomten.

Kostnadseffektivitet:

Det står redan där.

God marknadsföring för området och kommunen:

Lägenheter/boenden med tillhörande odlingslott i växthus. Tänk så mycket som skulle skrivas om det, och så omtalat det skulle bli.

Miljöfördelar:

Snacka om närodlade tomater och gurkor. Mycket godare. Inga transporter.

Social gemenskap:

De boende kan hjälpas åt. Barn kan följa matens framväxt. Pensionärer kan bidra med sina kunskaper. Växthuset är så stort att där även finns plats för samlingsrum med t.ex. stolar.

Förslag 1B. (Ifall förslag lA inte genomförs.)

Använd växthusets stomme som stomme för solcellspaneler. Eventuellt kan vissa förstärkningar behövas. Fördelarna är uppenbara: Ger närproducerad och miljövänlig el. Det är en besparing att använda befintlig struktur. Det är även en besparing att slippa riva och köra bort. Extra bullerskydd mot motorvägen. Rummet som bildas under solpanelerna kan användas till något lämpligt. Osv.

Förslag 2.

Bygg inte så förbaskat tätt.

Ifall strävan är att efterlikna de inre delarna av en storstad, så saknas ändå mycket för att uppnå känslan där. Exempelvis kommer nöjesutbud, affärer, antalet restauranger i närområdet, liksom antalet öppna nattklubbar, att vara betydligt mindre. Ifall man vill locka de som idag bor i villa i kommunen, så är jag ganska övertygad om att flertalet i denna grupp helst inte vill bo med så väldigt tätt mellan husen. Jo då, jag förstår principen. Det är väl som med grisfabriker (köttindustrin). Fler individer per yta ger ökad kostnads-effektivitet/vinst. Trivseln minskar dock. När socialt utbud, kollektivtrafik och markpriser inte är i nivå med en storstads inneområde, ska hustätheten heller inte behöva vara det.

Utmaningen.

I flera sammanhang beskrivs motorvägen som en "utmaning" för detta byggprojekt. Det förstår jag inte. Utmaning? Vad avses då?

Finns det ambitioner att försöka få motorvägen att göra en bortåtvänd krök just där? Barriär(er) och extremt välisolerade fönster är väl det som står till buds. Jag ser en annan "utmaning". Byggföretaget uttalar sig så här i Lerums Tidning 13/3 2024: " - Det är 800–900 meter till Floda station, och det är en ganska fin promenad genom gröna miljöer. Sedan går ju bussar ganska nära." I målgruppen för lägenheterna "ingår såklart äldre som lämnar villan". Det planeras även för ett äldreboende med 80 bostäder.

Fin promenad?

Från stationen är det en hemsk uppförsbacke, vilken väg man än tar. Närmsta vägen, 800–900 meter, då är det nog Herrgårdsbacken som gäller. Jag är pensionär med vissa handikapp. Idag klarar jag mitt boende i kedjehus. Jag kan promenera till och från stationen via Bäckstigen (asfalterad gångbana), eftersom där är i princip backfritt. Då kan jag även promenera till Floda centrum, som ju ligger nära stationen, och har bl.a. affärer och vårdcentral. Att ta mig från Floda station till växthustomten till fots, är omöjligt för mig.

Bussar ganska nära?

Att utlova god kollektivtrafik i samband med planerad nybyggnation har visat sig vara osäkert/ lurigt. Så gjordes med området vid Aspedalens pendelstation. Nu vet vi att den stationen kommer att läggas ner, trots kommunens protester.

Förslag 3.

Under rubriken "Alternativ" för utredningen dialog med sig själv. "Kan alternativa lokaliseringar minska negativ påverkan? Ja. Om man bygger ännu mer centrum- och kollektivtrafiknära." Bygg då hellre ett äldreboende på Garveritomtens östra del. Och bygg gärna också ett "55-plus-boende" med hiss och planlösning/ytor lämpliga för hemtjänst. Att ha två sådana boenden nära varandra, och nära vårdcentral, ger samordningsvinster. Därifrån kan gående även promenera till affärer, bibliotek, pendeltåg, mm. Det finns fin natur vid Säveån, och går man via fd reningsverket slipper man backar. Tågbullret kan lösas med isolerfönster åt norr. OBS. Detta är mina högst personliga synpunkter. Men, det är väl just det som är meningen när medborgarna agerar remissinstans - att Ni ska få in personliga synpunkter.

Kommentar:

1 Fastighetsägaren har gjort bedömningen att byggnaderna behöver tas bort.

2 I en detaljplaneprocess behöver man svara på ett antal frågor för att bedöma om byggnation är lämpligt på platsen. I dem fall där det redan finns en framtagen detaljplan och man i bygglovet följer detaljplanen, anser man att lämpligheten redan är utredd.

Förslag 1 Förslaget är att använda ytan där växthuset stod på för ett garage med plats för områdets bilar. Garaget fungerar också som ett skydd för bakomliggande bostäder.

Förslag 1b Det finns inget i den föreslagna detaljplanen som hindrar att man sätter solpaneler på parkeringshuset.

Förslag 2 Där det finns möjlighet att bygga är viktigt att bygga effektivt. Det är en fråga om att hushålla med mark. Växthustomten är redan ianspråktagen och har en närhet till infrastruktur, service, kollektivtrafik och handel

Utmaning: Att planområdet ligger nära E20 betyder att man behöver utreda och klargöra hur de påverkar varandra.

Promenad:

Buss nära: Det kommer att bli ändringar ifråga om kollektivtrafiken se vägtrafiks synpunkt under punkt 5.5.2.

Förslag 3 Förslaget behandlar en yta som ligger utanför det här arbetet och vidare befordras till kommunens lokaliseringsgrupp.

Fastighetsägare 5

Först och främst väldigt kul att det blir något av den stora tomten. Men som boende i Hyltorna har jag en synpunkt. Strax efter den senare infarten till området och Novahallen där avsmalningen ligger är det idag redan problem. Det kommer inte minska med mer trafik som ska in på det området. Folk som ska in mot Novahallen och nu detta område har en tendens att inte hitta blinkersspaken. Vilket resulterar i att de som ska ut från Hyltorna kan bli stående väldigt länge i onödan då trafik från andra hållet har förtur. Om detta bygge ska bli av snälla vänd åtminstone på skyltarna så att de som ska lämna Hyltorna får förtur i stället. Vi har ingen annan väg att köra.

Kommentar: Trafiksituationen kan komma att behöva ses över efter byggnationen.

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

Fastighetsägare 1

BRF Lindegården

Floda Nova

6.1 Övriga som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda

Fastighetsägare 3

Fastighetsägare 4

7 Medverkande

Sektor samhällsbyggnad

Datum	Datum
Underskrift Lars Palmeby Planarkitekt	Underskrift Anna Samuelsson Enhetschef planenheten

8 Bilagor

Länsstyrelsens samrådsyttrande 2023-04-12
Länsstyrelsens granskningsyttrande 2024-04-17