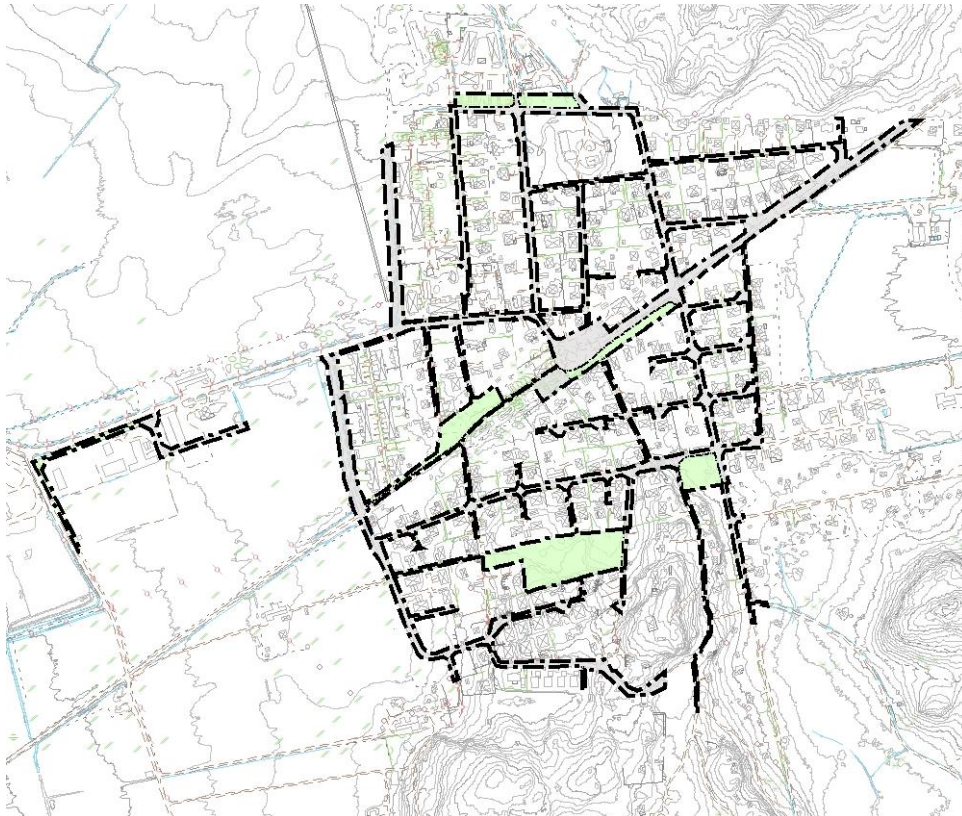




LERUM
mer än du tror

KS15.624



Detaljplan för
fastigheten Östad 13:69, del av
Östad 22:25, m.fl.
Ändring av huvudmannaskap
i Sjöviks Stationssamhälle
i Lerums kommun

Planbeskrivning

Sektor samhällsbyggnad
Planenheten
2022-09-28

Innehåll

Planbeskrivning	4
1 Bakgrund	4
2 Planens syfte	5
3 Planens huvuddrag	5
4 Behovsbedömning	6
5 Plandata	6
5.1 Tillämpad lagstiftning	6
5.2 Processen	6
5.3 Planhandlingar	6
5.4 Läge, areal	7
5.5 Markägare	7
6 Tidigare ställningstaganden	8
6.1 Kommunala ställningstaganden	8
7 Planeringsförutsättningar	9
7.1 Bebyggelse	10
7.2 Landskap, natur, grönska, vatten, rekreation, friluftsliv	10
7.3 Kultur	10
7.4 Geotekniska förhållanden	11
7.5 Transportinfrastruktur/trafik	11
7.6 Teknisk infrastruktur	11
7.7 Social infrastruktur	11
7.8 Buller	11
7.9 Risker, störningar	11
8 Planförslagets innebörd	12
8.1 Överväganden med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser	12
8.2 Ändrad/behållen markanvändning	12
8.3 Landskap, natur, grönska, vatten, rekreation, friluftsliv	14
8.4 Transportinfrastruktur	14
8.5 Teknisk infrastruktur	14
8.6 Social infrastruktur	14
8.7 Geoteknik	14
8.8 Buller	14
8.9 Risker, störningar	14
9 Planförslagets konsekvenser	14
9.1 Ekologiska konsekvenser	14
9.2 Sociala konsekvenser	15
9.3 Ekonomiska konsekvenser	15
9.4 Sammanvägda konsekvenser	15
10 Genomförandet av detaljplanen	15

10.1	Eventuellt exploateringsavtal	15
10.2	Organisatoriska frågor	15
10.3	Tidsplan	15
10.4	Genomförandetid	16
10.5	Ansvarsfördelning	16
10.5.1	Huvudmannaskap	16
10.6	Eventuellt övriga avtal	17
10.7	Tekniska frågor	17
10.8	Fastighetsrättsliga frågor	17
	Berörda vägar	17
	Fastighetsägare	18
	Fastighetsbildning	18
10.9	Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning	18
10.9.1	Park och naturområden	21
10.9.2	Fastighetsregleringsåtgärder inom detaljplan	21
10.9.3	Anläggnings- och fastighetsregleringsåtgärder utanför detaljplan 26	
10.10	Övriga rättigheter	27
10.10.1	Gemensamhetsanläggningar	27
10.10.2	Ledningsrätt	28
10.10.3	Servitut	28
10.11	Ekonomiska frågor	29
11	Planavgift	29
12	Medverkande	29
13	Bilaga Behovsbedömning	30

Planbeskrivning

Planbeskrivningen förklarar hur detaljplanen för *Östad 13:69, del av Östad 22:25, m.fl. Ändring av huvudmannaskap i Sjöviks Stationssamhälle*, ska tolkas och hur planen ska genomföras. Beskrivningen har ingen egen rättsverkan.

1 Bakgrund

Sjöviks vägförening skickade 2015-06-02 in en ansökan om planbesked för att ändra huvudmannaskapet från enskilt till kommunalt, för de vägar inom detaljplanerat område som idag förvaltas av föreningen.

Kommunstyrelsen beslutade 2016-03-16 (KS15.624) att lämna ett positivt planbesked för förslag om ändring av huvudmannaskap för enskilda vägar tillhörande Sjöviks vägförening. Beslut om planstart samt samråd fattades av Kommunstyrelsen 2016-08-24.

Detaljplanen sändes ut på samråd 2017-01-25 till 02-15. Fyra yttranden inkom under samrådstiden.

Tidigare bedömning var att ändring av huvudmannaskapet kan göras genom tillägg för samtliga berörda detaljplaner och att ändringen kan prövas i ett standardförfarande.

Huvudmannaskap har tidigare reglerats med administrativ planbestämmelse i äldre planer. Enligt Boverkets allmänna råd 2020:6 avsnitt 7.26 regleras huvudmannaskap med egenskapsbestämmelse a1. Precisering av lagkraven enligt PBL 2010:900, 4 kap 30§ och tillämpning av Boverkets föreskrifter om allmänna råd (2020:5) innebär följande:

- endast en plankarta ska finnas för ett geografiskt område
- en illustration av förslaget ska också finnas i planbeskrivningen
- kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser är en huvudregel och beskrivs i planbeskrivningen.

Med detta som bakgrund görs bedömningen att ändringen av huvudmannaskap kan göras med en ny plankarta som tydliggör vägar och grönytor, det vill säga det som ska bli allmän plats med allmänt huvudmannaskap.

Syftet kvarstår för detaljplanen. Skillnaden blir att det blir en plankarta och en planbeskrivning istället för ändringar i flertalet byggnadsplaner. Skillnaden blir också att det med en detaljplan för all allmän plats blir tydligare vad som gäller var. Övriga delar i byggnadsplanerna kvarstår.

Detaljplanen sändes ut på granskning under perioden 2022-05-18 till 2022-06-08. Under granskningstiden inkom 11 yttranden.

2 Planens syfte

Syftet med planändringen är att ändra huvudmannskapet för allmänna platser så att Lerums Kommun kan ta över driften av gator, torg, parker och naturmark som i gällande planer har enskilt huvudmannskap och sköts av Sjöviks vägförening. Planändringen innebär inga nya byggrätter och förändrar inte nuvarande möjligheter att bygga inom planområdet.

3 Planens huvuddrag

Detaljplanen innebär en ändring från enskilt till kommunalt huvudmannskap för alla allmänna platser i gällande byggnadsplanerna inom området. Övriga bestämmelser är oförändrade och fortsätter att gälla.

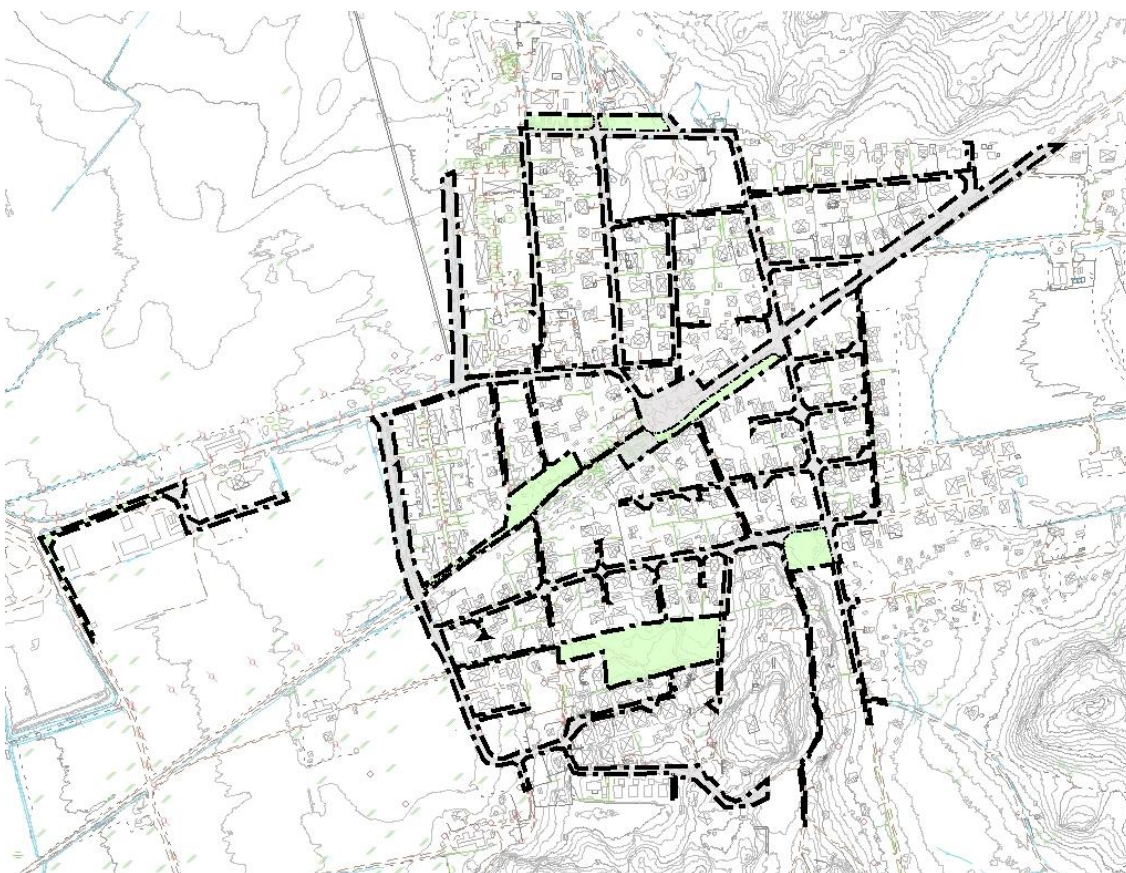


Illustration av planförslaget

Ändringen av huvudmannskap, från enskilt till allmänt, regleras i en plankarta genom användningsbestämmelser för TORG, GATA, GC-VÄG, PARK och NATUR. Enstaka

infarter inom privat kvartersmark, som idag driftas av Sjöviks vägförening, överförs till den kommunala driften som en del av det kommunala övertagandet av vägföreningens ansvarsområden.

Eftersom planen endast syftar till ändring av huvudmannskapet samt att genomförandetiden för samtliga byggnadsplaner har gått ut innebär det att vissa obebyggda vägar och allmänna platser inte redovisas i plankartan. En del vägar som i gällande detaljplaner omfattas av allmän plats är inte utbyggda i dagsläget. Urval har gjorts av dessa vägar med hänsyn taget till möjlig samhällsutveckling av Sjöviks samhälle. Inga nya vägar planeras i samband med denna plan.

4 Behovsbedömning

Ändring av huvudmannskapet i Sjöviks samhälle bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

För att läsa hela behovsbedömningen, se bilagan sist i planbeskrivningen.

5 Plandata

5.1 Tillämpad lagstiftning

Ändringen av huvudmannskapet i gällande byggnadsplaner utgår från Plan- och bygglagen 2010:900 och görs med utökat planförfarande.

Ändring av planförfarande vid granskningsskedet utförs som tillämpning av lagkraven enligt PBL 2010:900 5 kap 7§ om betydande intresse för allmänheten som preciseras i Regeringens proposition – en enklare planprocess (Jfr prop. 2013/14:126).

5.2 Processen



5.3 Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med behovsbedömning

Till planen hör:

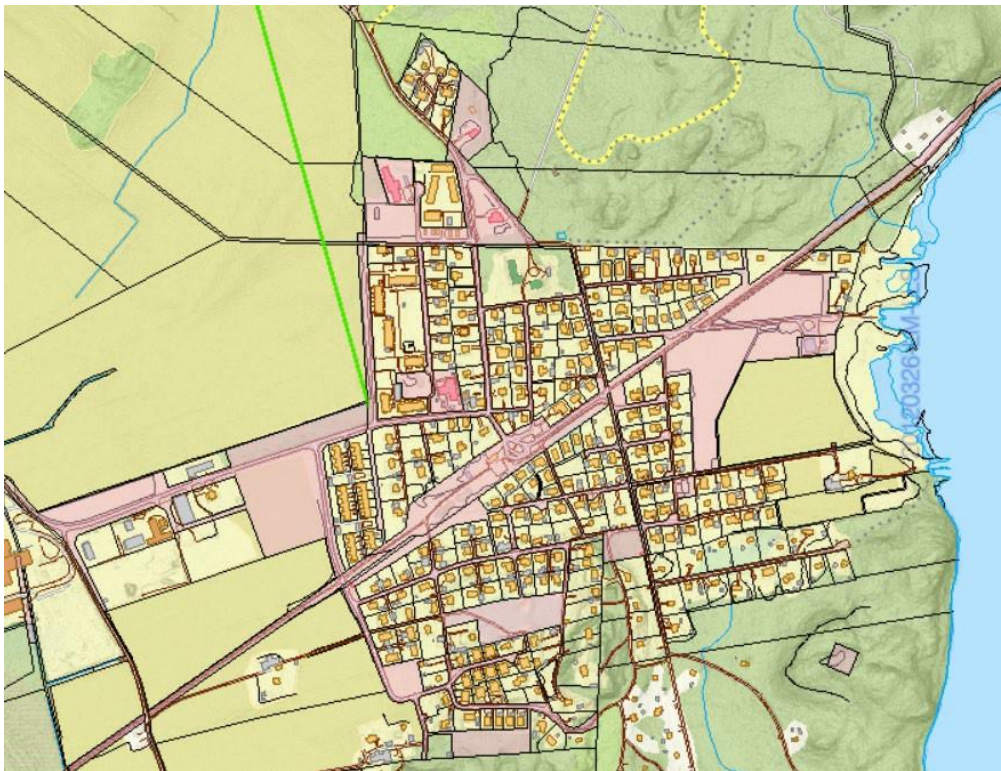
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

5.4 Läge, areal

Sjöviks Stationssamhälle är beläget norr om Gråbo cirka fyra mil från Göteborg inom Östads socken, Älvsborgs län.

Området omkring Sjöviks station är mycket flackt och höjer sig endast obetydligt över sjön Mjörn.

5.5 Markägare



Karta över kommunal mark

I samband med planens genomförande avser kommunen köpa in allmän platsmark som omfattar gatunätet och de områden som vägföreningen idag driftar inom planområdet.

6 Tidigare ställningstaganden

6.1 Kommunala ställningstaganden

Tidigare politiskt ställningstagande

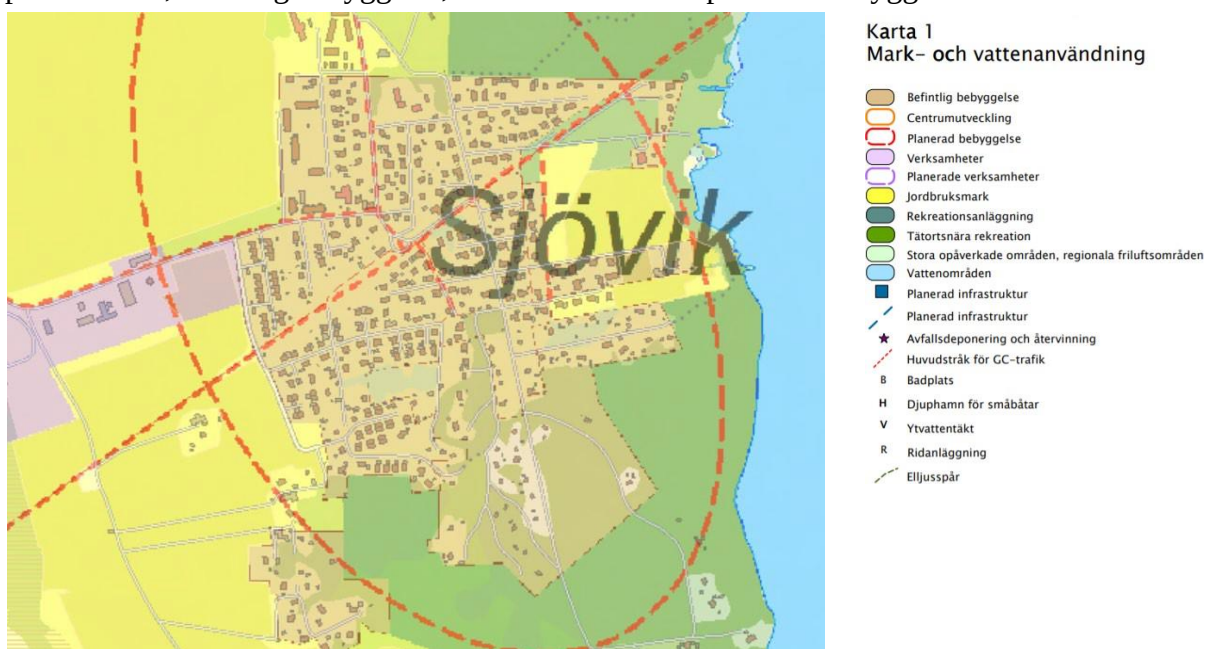
Kommunen har tagit ställning kring frågan om kommunalt övertagande av enskilda vägar inom kommunen genom politiskt beslut i Kommunfullmäktige 2000-11-09, §119.

Kommunfullmäktiges beslut är:

- Att meddela vägföreningarna att kommunen inte ser några möjligheter att på kort sikt avveckla föreningarna
- Att kommunen betalar den del av förrättningskostnaden efter erhållet statsbidrag för omprövningsförrättningen i respektive vägförening överstiger 100 kronor per fastighet
- Att anslå 450 000 kronor ur kommunens eget kapital för täckande av kommunens åtagande i omprövningsförrättningarna
- Att vid upprättande av detaljplaner bör i första hand kommunalt huvudmannaskap väljas

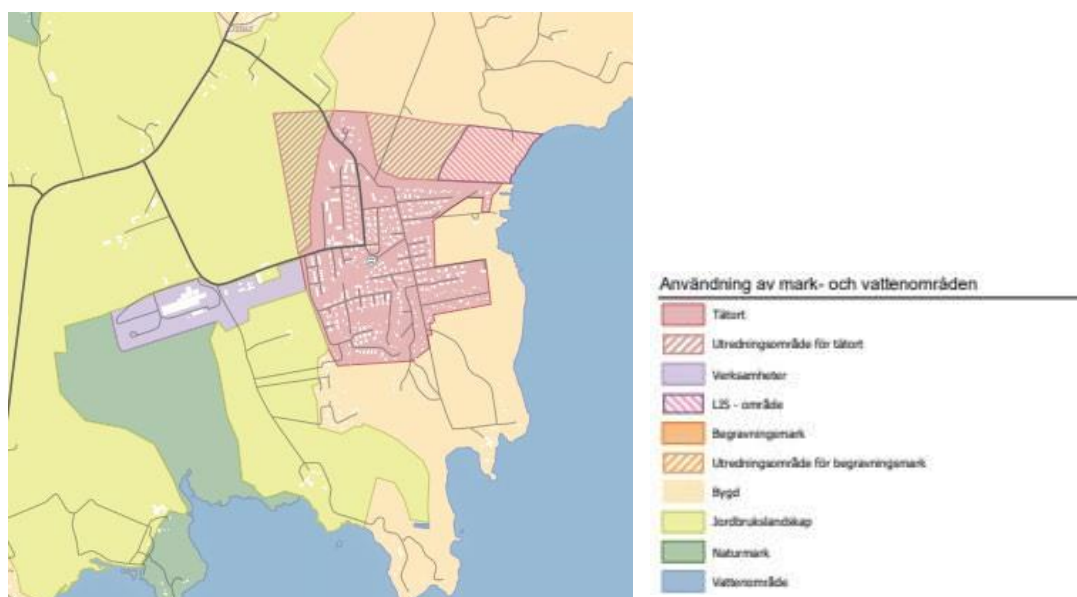
Översiktsplan

Kommunens tidigare gällande översiktsplan, Lerums framtidsplan ÖP 2008, visar för planområdet, befintlig bebyggelse, verksamheter samt planerad bebyggelse.



Karta över användning av mark- och vattenområden i Sjövik, Lerums framtidsplan ÖP 2008

Kommunens nya översiktsplan för Lerums kommun som antogs i september 2022, visar att Sjövik stationssamhälle ingår i område för tätort samt verksamheter.



Karta över användning av mark- och vattenområden i Sjövik, granskningshandling ÖP 2050

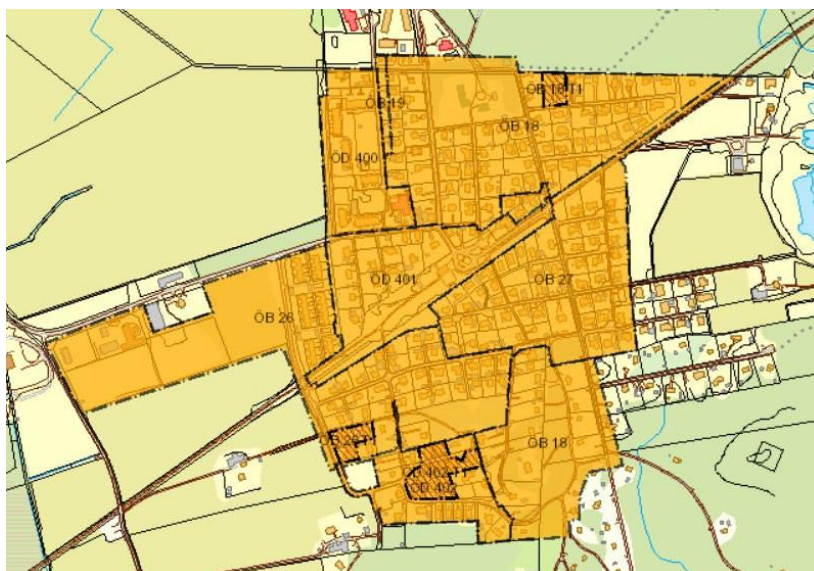
Driftsplan för väg- och gator

Kommunen har driftsansvar på de områden, vägar och gator där kommunen är lagfaren ägare.

7 Planeringsförutsättningar

Ändring av huvudmannaskap gäller följande byggnadsplaner och detaljplaner: 15-STY-1227 (ÖB18), 15-STY-1537(ÖB19), 15-STY-2612(ÖB26), 15-STY-3071(ÖB27), 1524-675(ÖD400), 1524-918(ÖD401),1524-1000(ÖD402) och 1441-P53 (ÖD402T1).

Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer som berörs.



Karta över berörda byggnadsplaner

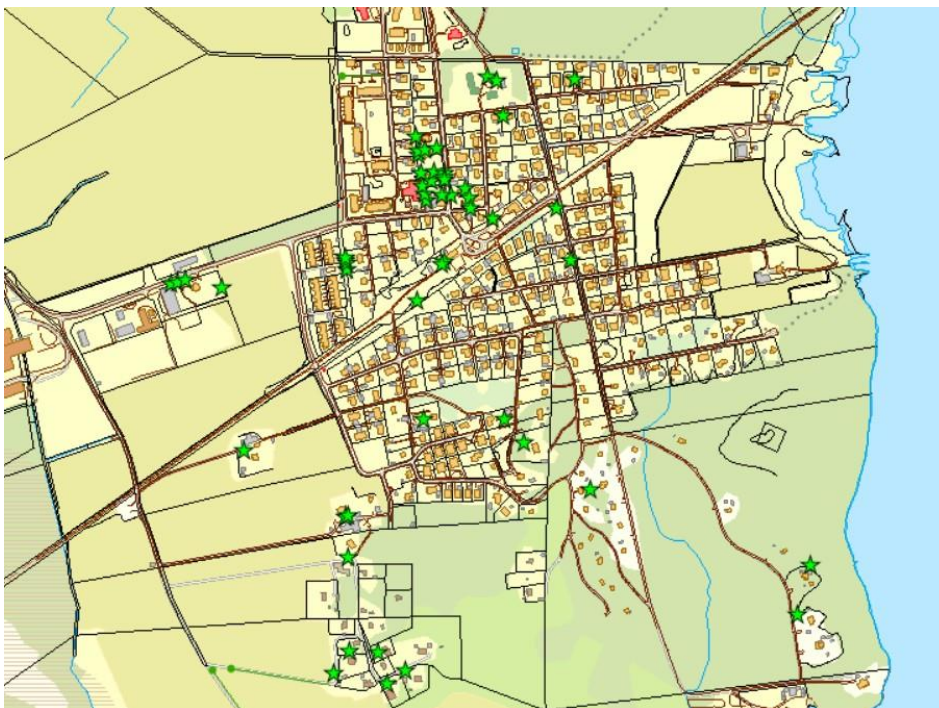
7.1 Bebyggelse

Området domineras av småhusbebyggelse samt småskaliga verksamhetsbyggnader.

7.2 Landskap, natur, grönska, vatten, rekreation, friluftsliv

Området kring Sjövik består till en stor del av öppen mark som präglas av jordbrukslandskap. Söder om tätorten finns ett skogbevuxet parti som sluttar svagt mot sjön Mjörn. Här finns även en mindre småbåtshamn.

Inom området finns ett flertal skyddsvärda träd och alléer.

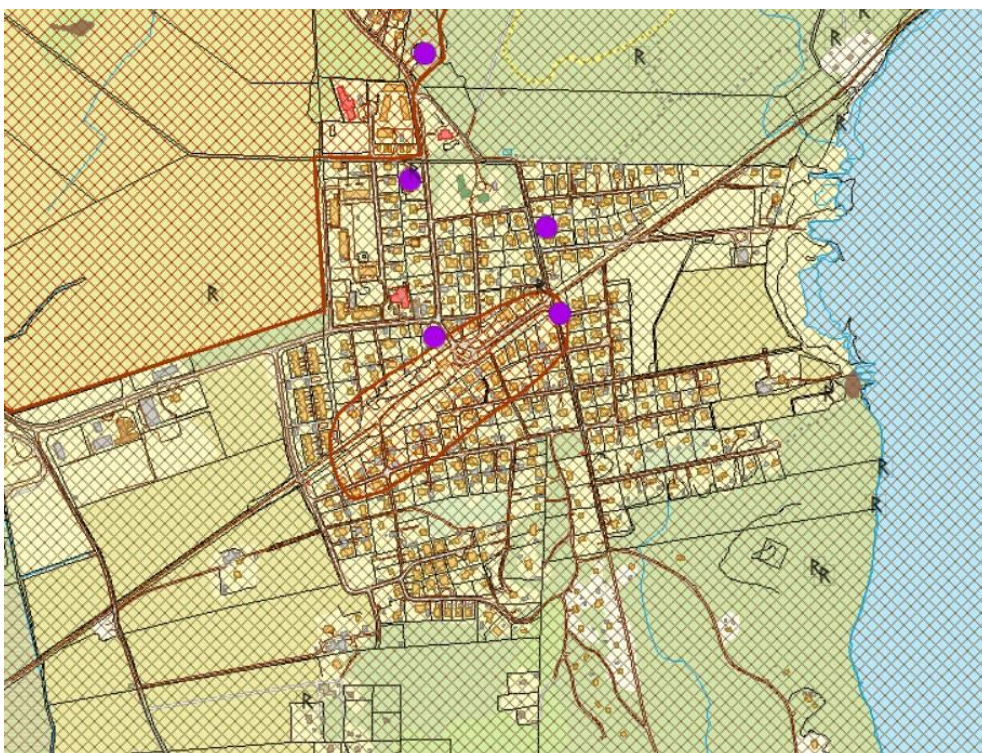


Karta över skyddsvärda träd och alléer i Sjövik

7.3 Kultur

Sjövik ingår inom karaktärsområden för kulturmiljöer i Översiktsplan 2050. Tätortens centrumområde omfattas av kommunens Kulturmiljöprogram.

Inom planområdet finns två områden med kända fornlämningar och fyra kulturhistoriska byggnader.



Karta över kulturmiljön i Sjövik

7.4 Geotekniska förhållanden

Geotekniska utredningar utfördes i samband med framtagande byggnadsplaner ÖB401 och 402. Marken utgörs i huvudsak av sand och lera. Inga stabilitetsproblem har konstaterats.

7.5 Transportinfrastruktur/trafik

Inom Sjöviks samhälle finns det god tillgång till kollektivtrafik med busshållplats, gång- och cykelvägar samt parkering inom centrumområdet. Genom delar av tätorten går väg 1955 (Hampes väg respektive Sjöviksvägen) för vilken Trafikverket är väghållare.

Gång och cykelväg/trottoar längs väg 1955/Hampes väg omfattas av statlig väghållning. Gång och cykelväg längs väg 1955/Sjöviksvägen omfattas av kommunal väghållning.

7.6 Teknisk infrastruktur

Planområdet är ansluten till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

7.7 Social infrastruktur

I Sjövik finns det tre förskolor, varav en ligger inom planområdet och två i norr utanför planlagt område.

7.8 Buller

Bullernivåerna inom tätorten bedöms inte överskrida gällande riktvärden och miljömålsnormen för buller.

7.9 Risker, störningar

Radon

Områden i nordväst och sydost av tätortscentrum ingår i riskområde för höga radonhalter.

Eventuella markföroreningar

Markförorening finns inom område vid Sjöviks bensinstation.

Eventuella risker

Utanför planområdet finns områden i sydväst och nordost av Sjövik kring sjön Mjörn som omfattas av översvämningsrisker vid 100- och 200årsregn.

8 Planförslagets innebörd

Ändringen av huvudmannaskapet i samtliga byggnadsplaner innebär ett kommunalt övertagande av ansvar för byggande, förvaltning och drift av allmänna platser inom detaljplanelagt område. Det kommunala övertagandet innebär markköp av den allmänna platsmark som idag ägs av privata fastighetsägare. Byggrätter och exploateringsmöjligheter är oförändrade och fortsätter att gälla enligt gällande byggnadsplaner.

Väghållaransvaret för gatunätet förs över till kommunen som följd av det ändrade huvudmannaskapet.

8.1 Överväganden med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser

En ändring av huvudmannaskapet i Sjövik möjliggör för kommunen att bli huvudman för allmänna platser. Åtgärden uppfyller lagkraven enligt PBL 2010:900, 4 kap, 7§.

Kommunen har för avsikt att ansvara över allmänna platser och handlägger denna plan med begränsad omfattning för att uppfylla huvudmanansvaret för allmänna platser samt upprätthålla en god ekonomisk hushållning.

8.2 Ändrad/behållen markanvändning

Följande fastigheter och del av samfälligheter berörs ej av kommunalt övertagande av enskilda vägar. Markanvändningen är oförändrad och fortsätter med enskilt huvudmannaskap.

- (1) Del av Östad S:16 norr om Hovgårdsvägen 28, utgör infart till Östad 12:42 och angränsar till 12:50 och 22:25.
- (2) Östad S:26 vid Halövägen, avgränsar av fastigheter Östad 3:145, 3:146; 3:147 och 3:149
- (3) Del av Östad S:23, Lindåsvägen, angränsar Östad 32:1, 32:3 och 32:4

Följande privata fastigheter och del av samfälligheter berörs av kommunalt övertagande. Markanvändningen ändras till allmän platsmark gata eller annan allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

- (1) Östad 32:1, del av Östad S:23
- (2) Östad 32:3, del av Östad S:23
- (3) Östad 32:4, del av Östad S:23
- (4) Östad 12:25, del av Östad S:23
- (5) Östad 12:52, del av Lindåsvägen
- (6) Östad 13:77, del av Östad S/380
- (7) Östad 13:78, del av Östad S/380
- (8) Östad 13:79, del av Östad S/380
- (9) Östad 13:80, del av Östad S/380
- (10) Östad 13:81, del av Östad S/381
- (11) Östad 13:82, del av Östad S/381
- (12) Östad 13:83, del av Östad S/381
- (13) Östad 13:86, del av Östad S/381
- (14) Östad 13:89, del av Östad S/382
- (15) Östad 13:90, del av Östad S/382
- (16) Östad 13:93, del av Östad S/382
- (17) Östad 13:94, del av Östad S/382
- (18) Östad 13:95, del av Östad S/383
- (19) Östad 13:96, del av Östad S/383
- (20) Östad 13:97, del av Östad S/383
- (21) Östad 13:100, del av Östad S/383
- (22) Östad 3:67
- (23) Östad 3:68
- (24) Östad 3:69
- (25) Östad 3:141
- (26) Östad 13:42
- (27) Östad 13:48
- (28) Del av Bokövägen, Outredd samfällighet. Endast den del av samfälligheten som ligger inom planområdet.
- (29) Östad 14:1, område 5 längs Eneliden och område 1 längs Sörviksvägen
- (30) Östad 4:1, område 6 längs Eneliden och område 1 längs Sörviksvägen
- (31) Östad 5:1, område 1 längs Eneliden och område 2 längs Lindåsvägen

- (32) Östad s:16, område 1 (längs Lindåsvägen och Hovgårdsvägen) samt hela område 2(längs Sörviksvägen)

Angivna fastigheter utgår från nuvarande driftsplan samt ur vägföreningens vägar och områden.

8.3 Landskap, natur, grönska, vatten, rekreation, friluftsliv

En behovsdömning har upprättats (se bilaga). Ingen negativ miljöpåverkan bedöms att förekomma vid genomförande av planen.

8.4 Transportinfrastruktur

Inför det kommunala övertagande planeras förbättring av befintliga vägar och gator ske på ytlig nivå. Inför det kommunala övertagandet har förbättring av befintliga vägar och gator gjorts.

Den statliga vägen 1955 (Hampes väg respektive Sjöviksvägen) omfattas av kommunalt huvudmannaskap, och får kommunalt huvudmannaskap inom de delar som ingår i planen. Gång och cykelväg längs väg 1955/Hampes väg har statlig väghållning, medan GC-väg längs väg 1955/Sjöviksvägen omfattas av kommunal väghållning.

8.5 Teknisk infrastruktur

Den tekniska infrastrukturen som vatten- och avloppssystem, renhållning, tekniska ledningar kommer att inte påverkas av planens genomförande. Befintliga ledningsrätter och servitut fortsätter att gälla med stöd av befintliga byggnadsplaner.

8.6 Social infrastruktur

Den sociala infrastrukturen förändras som följd av planens genomförande och kommer att möjliggöra avveckling av gemensamhetsanläggningen och eventuellt upplösning av vägföreningen.

8.7 Geoteknik

Geotekniska förhållanden bedöms ej påverkas.

8.8 Buller

Bullersituationen bedöms vara oförändrad.

8.9 Risker, störningar

Berörs ej.

9 Planförslagets konsekvenser

9.1 Ekologiska konsekvenser

Kommunen äger en stor del av de allmänna platserna för natur och park och kommer i fortsättningen att förvalta och sköta dessa områden som formell huvudman.

Inom området har vissa naturvärden och olika typer av ekosystemtjänster noterats. I området finns skyddsvärda träd, bäckar och biotopskyddade objekt som exempelvis odlingsröse och alléer. Dessa värdeelement står främst på natur- eller parkmark, men bör sparas och ska beaktas i samband med handläggning av bygglov.

I övrigt finns inga kända uppgifter som bedöms försämra det nuvarande natur- och miljötillståndet.

9.2 Sociala konsekvenser

Sjöviks vägförening som initiativtagare i planärendet kommer få direkt nytta av planens effektmål att avveckla gemensamhetsanläggningen genom lantmäteriförrättning samt eventuellt upplösning av vägföreningen. De fastighetsägare som inte är en del av vägföreningen samt de som bor utanför detaljplanelagda områden påverkas inte av detaljplaneändringen.

9.3 Ekonomiska konsekvenser

Kostnader för planhandläggning, kommande lantmäteriförrättning, förvaltning och drift av allmänna platser samt markköp bekostas av kommunen.

Kostnaden för eventuella omprövningar av ledningsrätten och servitut genom lantmäteriförrättning bedöms kunna bli en konsekvens av planförslaget.

Det statliga driftsbidraget för Sörviksvägen och Järns väg upphör att gälla i och med kommunalt huvudmannaskap

9.4 Sammanvägda konsekvenser

Utförd bedömningen redovisar liten till obefintlig påverkan på miljö- och natur. För att läsa hela rapporten, se bilagd Behovsbedömning.

10 Genomförandet av detaljplanen

10.1 Genomförandeavtal

Kommunen har i praktiken redan tagit över driften av vägföreningens vägar men juridiskt sett ingår de fortfarande i gemensamhetsanläggning Östad GA:16 som förvaltas av Sjöviks vägförening.

Kommunen kommer att teckna genomförandeavtal med vägföreningen rörande villkor för övertagandet. Avtalet ska vara undertecknat av vägföreningen innan antagande av detaljplanen.

Avtalet reglerar vägföreningens och kommunens rättigheter och skyldigheter inför

övertagande av föreningens väganläggningar.

10.2 Organisatoriska frågor

Kommunen ska ansvara för det allmänna vägnätet och naturmarken. Området ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten, avlopp och dagvatten.

10.3 Tidsplan

December 2021	Ansökan om lantmäteriförrättning för upphävande av Östad GA:16 med behövlig fastighetsreglering för inlösen av allmän plats samt bildande av behövliga servitut har inlämnats till lantmäterimyndigheten. Kommunen har yrkat på vilandeförklaring av förrättning tills planen vinner laga kraft.
Maj 2022	Granskning
September-oktober 2022	Teckna genomförandeavtal med föreningen
December 2022	Antagande av planändring
Januari 2023	Laga kraft
Januari 2023	Yrkande om att påbörja handläggning av ärendet hos Lantmäterimyndigheten

10.4 Genomförandetid

Genomförandetiden för ändringen är 5 år.

Genomförandetiden påverkar inte byggrätterna då planändringen endast berör allmän platsmark.

Kommunens huvudmannaskap inträder när detaljplaneändringen vinner laga kraft och är inte kopplad till genomförandetiden, det vill säga kommunens ansvar som huvudman för allmänna platser fortsätter även efter genomförandetiden.

För de underliggande byggnadsplaner har genomförandetiden gått ut och planändringen ger dem inte någon förnyad genomförandetid.

10.5 Ansvarsfördelning

Vägföreningen ansvarar för att överlämna vägarna till kommunen i det skick som krävs enligt kommunal standard. Frågan hanteras mer ingående i genomförandeavtal som tecknas i samband med antagandet.

Kommunen ansvarar och bekostar underhåll och framtida nödvändig utbyggnad av gator, gång- och cykelvägar samt park och torg inom planområdet.

Genom planförändring övergår vägmark inom valda delar av kvartersmark till att bli allmän platsmark.

10.5.1 Huvudmannaskap

Allmän platsmark

Kommunen blir i och med ändringen av detaljplanerna huvudman för allmän platsmark. Det innebär att kommunen ska ansvara för drift, underhåll och utbyggnad av allmän platsmark, t ex

gator och parkmark inom planområdena. Övertagandet gäller endast Sjövik GA:16 och inte övriga gemensamhetsanläggningar eller servitut bildade på kvartersmark för vägändamål. Infarter som övergår för att bli allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap anges med egenkapsbestämmelsen a₁.

För övrigt gäller bestämmelserna i gällande byggnadsplaner.

Ansvariga myndigheter/upplysningar

Ansökan om fastighetsbildning, anläggningsförrättning m.m. görs hos Lantmäterimyndigheten. Bygglov söks hos Miljö- och byggnadsnämnden i Lerums kommun.

10.6 Övriga avtal

Kommunen har tecknat överenskommelser med berörda fastighetsägare för överföring av allmän platsmark till lämplig kommunal fastighet. Dessa områden är angivna med egenkapsbestämmelse a₁ i plankartan.

HSB Brf Hovgården i Sjövik använder ensam del av Utängsvägen, belägen på Östad 22:25, för infart till sina garage. Bostadsrättsföreningen har tagit över skötsel av denna sträcka från Sjöviks vägförening. Kommunen har för avsikt att ta över vägföreningens del enligt skötselavtalet och teckna nytt avtal med bostadsrättsföreningen.

10.7 Tekniska frågor

Gator och anläggningar inom planområdet är till största delen utbyggda och avses inte ändras. Vägföreningen ska genomföra nödvändiga säkerhetshöjande åtgärder innan överlåtelse till kommunen sker.

GC/trottoar längs väg 1955/Hampes väg har statlig väghållning, medan GC längs väg 1955/Sjöviksvägen omfattas av kommunal väghållning.

10.8 Fastighetsrättsliga frågor

Inom planområdet finns befintliga rättigheter, till exempel ledningsrätter för vatten- och avloppsledningar samt servitut för väg. Huvudsakligen påverkas inte rättigheterna av ändring av detaljplaner. Närmare redovisning av berörda rättigheter, se under Övriga rättigheter.

Genom att kommunen blir huvudman för allmänna platser får kommunen rätt att lösa in privatägd mark som är planlagd som allmän plats. Det innebär även en skyldighet att lösa in allmän platsmark om fastighetsägaren begär det. Frivilliga överenskommelser med fastighetsägarna eftersträvas. Ersättningen för sådan mark kan förväntas bli liten, eftersom den inte har något större värde för fastighetsägaren som gatumark. Kommunen står för kostnader för fastighetsbildning då kommunen avser förvärva marken. Där inlösen av allmän platsmark inte är möjlig ska officialservitut bildas genom lantmäteriförrättning.

Åtgärder utanför planområdet

Del av vägarna som förvaltas av Östad GA:16 ligger utanför detaljplanelagt område. För att gemensamhetsanläggningen ska kunna avvecklas och föreningen avregistreras, behöver driftansvaret övertas även för dessa vägar. Rätt att använda vägar kommer att säkras genom lantmäteriförrättning med bildande av rättighet till förmån till kommunen.

Berörda vägar

Genom ändring av gällande byggnadsplaner kommer kommunen att ta över huvudmannaskapet från Sjöviksvägförening gällande följande vägar:
Totalt handlar det om 25 vägar inkl. gång- och cykelvägar.

Alefjällsvägen	Järns väg	Kronobergsvägen	Rättaregårdsvägen
Björkbackevägen	Halövägen	Kvarnholmstigen	Rönnvägen
Bokövägen	Hasselvägen	Lindåsvägen	Sjöhagsvägen
Eneliden	del av Hampes väg	Lilla Sörviksvägen	Sjöviks Stationsväg
Ekarnas väg	Hovgårdsvägen	Långholmsvägen	Sörviksvägen
Granliden	Kastanjevägen	Lövåsvägen	Utängsvägen

Fastighetsägare

Huvudsakligen omfattas planområdet av:

- Östad 3:75, Östad 12:52, Östad 13:69 samt Östad 22:25 (område 1,3 och 5) – ägare Lerums kommun
- Östad 4:1 (område 1 och 6), Östad 5:1 (område 1 och 2) och Östad 14:1 (område 1 och 5) – ägare Östad Stiftelse
- Östad S:16 (område 1 och 2) - äldre marksamfällighet med många delägande fastigheter. Östad Bys Skifteslag har tidigare förvaltat samfälligheten men idag finns ingen uppdaterad och välfungerande styrelse för skifteslaget.

Förutom ovannämnda fastigheter berörs ett flertal privatägda fastigheter eller delägande fastigheter i mindre marksamfälligheter av efterföljande fastighetsbildning.

Fullständiga ägarförhållanden inom och i anslutning till planområdet redovisas av den till detaljplanen tillhörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning

Kommunen har ansökt om lantmäteriförrättning för:

- Avregistrering av Östad GA:16
- Upphävande av Sjöviks vägförening
- Fastighetsreglering för inlösen av allmän platsmark (marköverföring) inom detaljplanelagt område
- Bildande av officialrättighet för väg utanför detaljplanelagt område

Kommunen har yrkat på vilandeförklaring av förrättning under pågående planarbete.

När ändring av detaljplaner har vunnit laga kraft ska kommunen kontakta lantmäterimyndigheten för fortsättning av sökt förrättning.

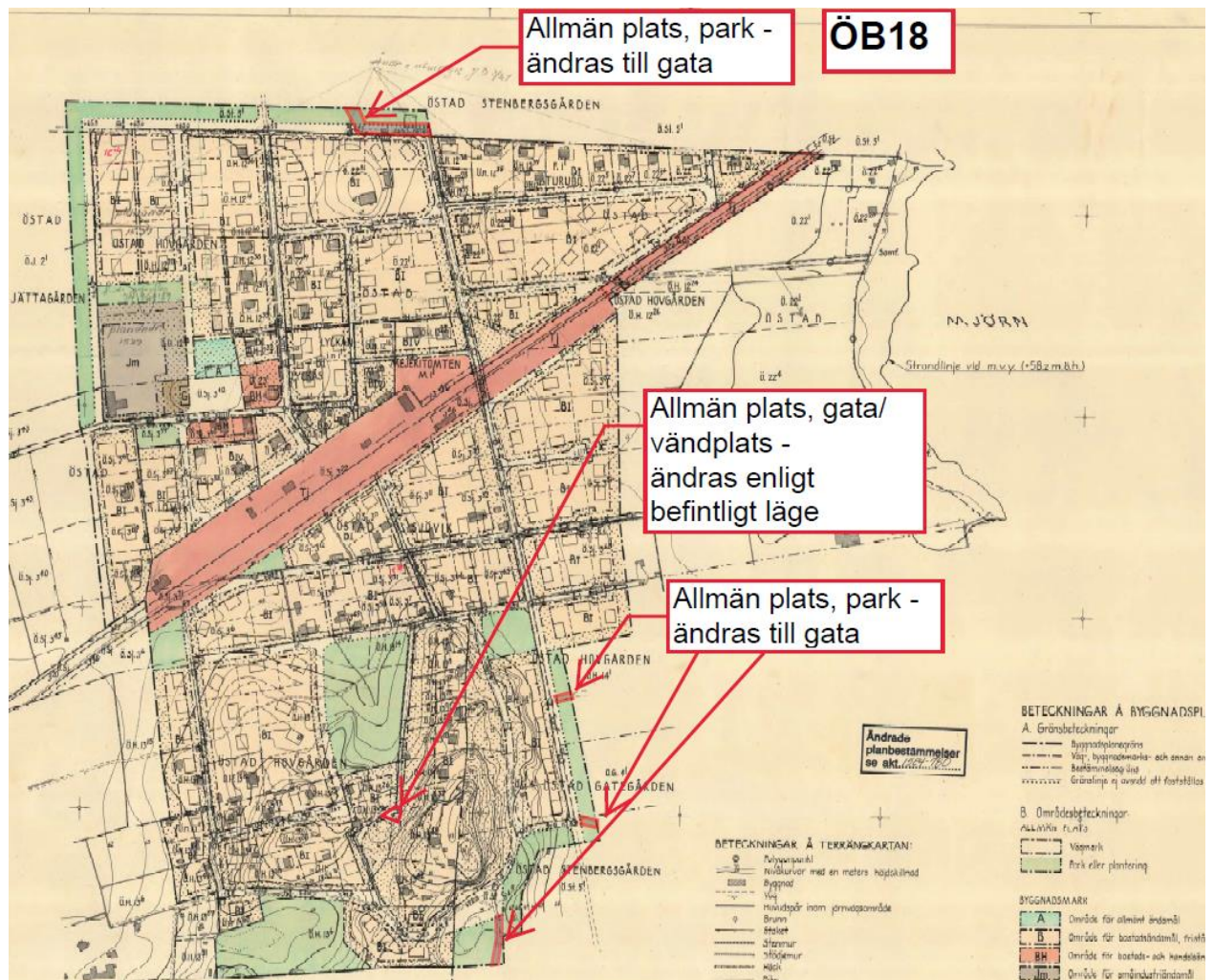
Fastighetsbildning och övriga rättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen.

Kommunen ansöker och bekostar all fastighetsbildning.

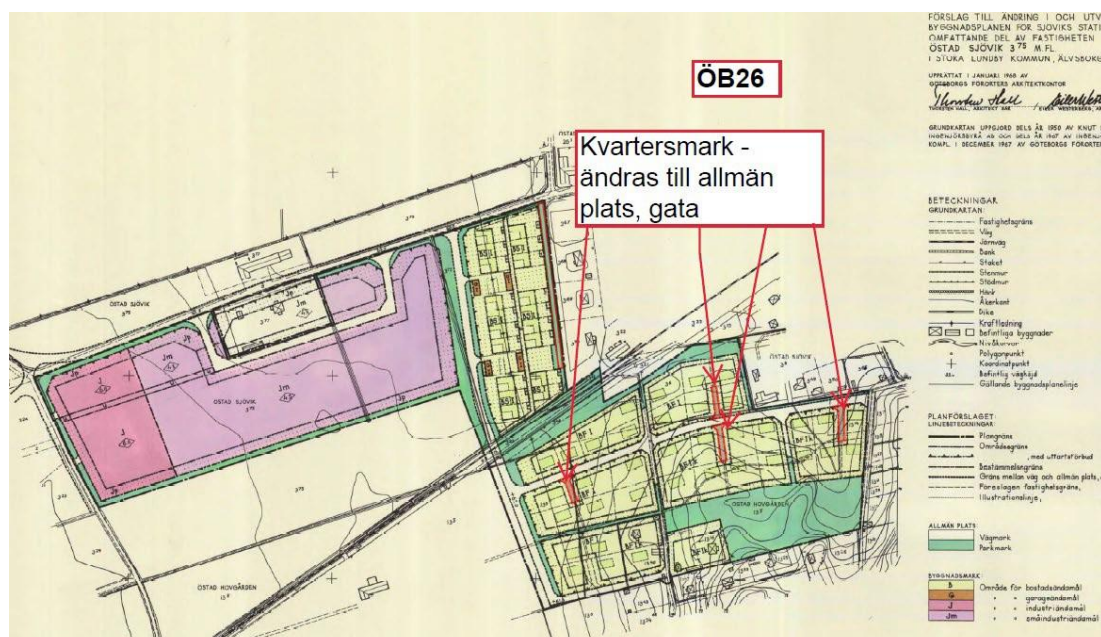
10.9 Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Den mark som har ingått i Östad GA:16 som väg och har förvaltats av Sjöviks vägförening ska utgöra allmän plats i detaljplanen. Marken ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig kommunal fastighet.

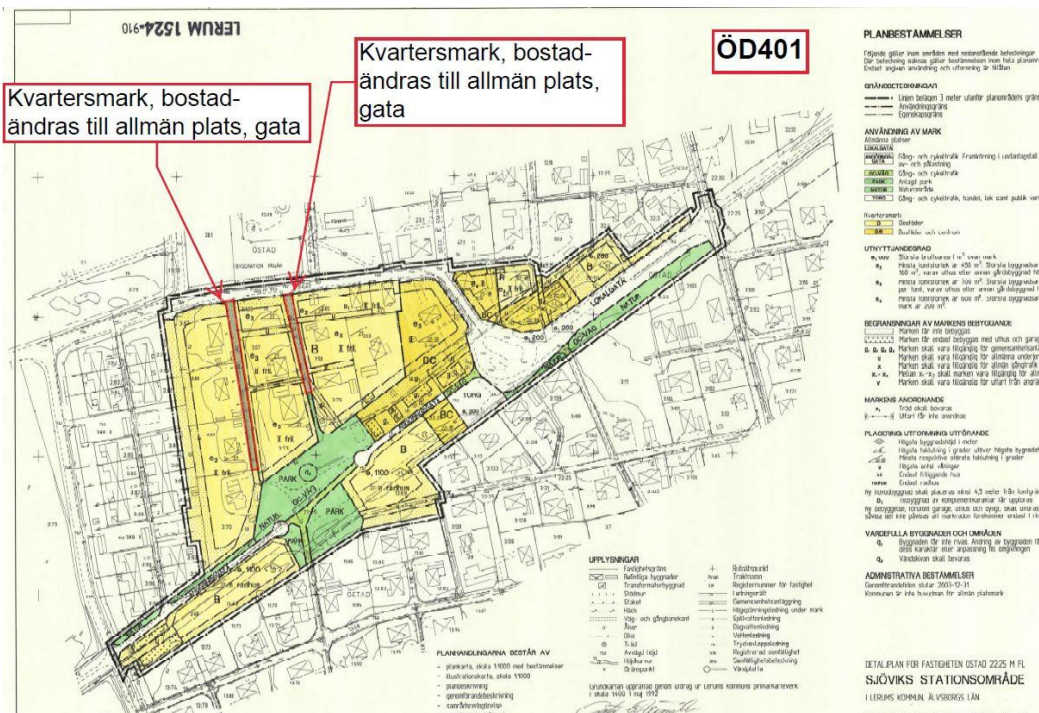
Se illustrationer av ändring/behållen markanvändning på följande urklipp ur gällande byggnadsplaner, Figur 1 - 4.



Figur 1 ÖB 18: Ändring av allmän plats



Figur 2 ÖB 26: Kvartersmark ändras till Allmän plats, GATA, inom Östad s/380-383. Marken överförs till lämplig kommunal fastighet.



Figur 3 ÖD 401: Befintlig kvartersmark ändras till allmän plats, GATA, inom Östad 3:67-3:69 och 3:141. Marken överförs till lämplig kommunal fastighet.

För mark som inte förvaltats av föreningen och inte använts som vägmark ska bestämmelser enligt gällande byggnadsplaner råda. Halövägen är angiven som allmän gång-och cykelväg i byggnadsplan ÖB27. Vägområdet utgörs av Östad S:26 som har bildats för lokalgata och ska förvaltas av deltagande fastigheter gemensamt med enskilt huvudmannaskap.



Figur 4 ÖB27: Del av Lindåsvägen inom Östad s:23 överförs till kommunal fastighet. Del av Halövägen, Bokövägen och Torstövägen: Allmän plats, GATA, med enskilt huvudmannaskap.

10.9.1 Park och naturområden

Vägföreningen har inte haft ansvar för park och naturområden inom sitt förvaltningsområde. Befintliga grönområden är belägna inom kommunägd mark. Kommunen har frivilligt förvaltat park- och naturområden sedan tidigare. Genom förändring av huvudmannaskap har kommunen skyldighet att förvalta dessa områden.

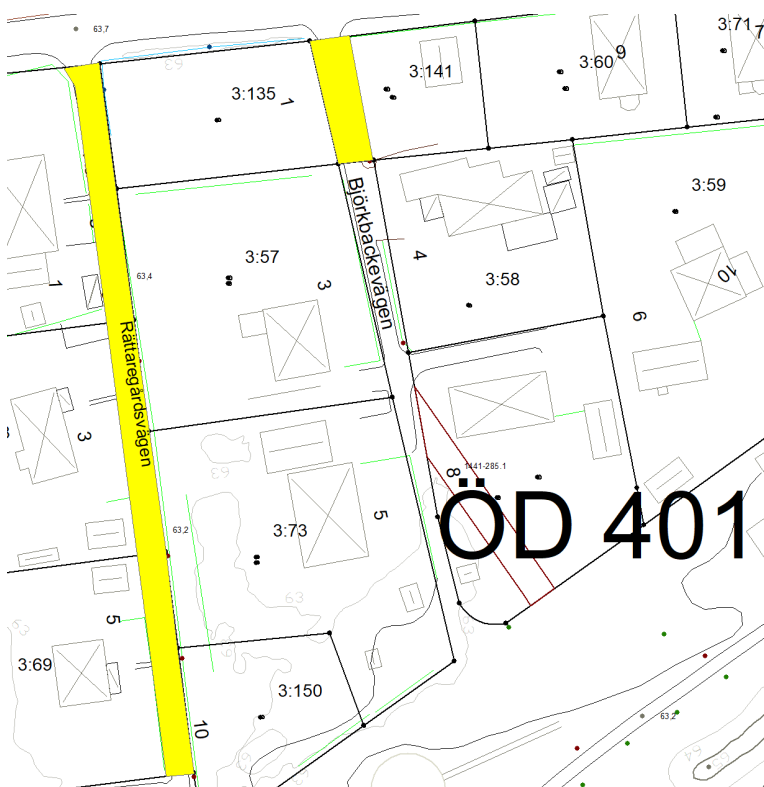
Den del av Långholmsvägen och Lilla Sörviksvägen, som idag är utlagd som allmän platsmark, NATUR, men som fysiskt utgör väg, ska användningen ändras till användning till GATA. Ändring av användningen för park- och naturområden innebär ingen fastighetsrättslig åtgärd.

10.9.2 Fastighetsregleringsåtgärder inom detaljplan

Befintlig kvartersmark

En del av vägarna som förvaltats av Sjöviks vägförening ligger inom kvartersmark. Rättaregårdsvägen och Björkbackevägen är inte fastighetsbildade som vägmark utan är angivna som byggrätt enligt byggnadsplan. På Torstövägen finns fyra oregistrerade samfälligheter som är angivna som kvartersmark, väg. Samma gäller även del av Lindåsvägen, Östad s:23. Dessa ska omvandlas till allmän platsmark och överföras till lämplig kommunal fastighet. Områden är angivna med egenskapsbestämmelse a1 i plankartan. Se berörda områden i Figur 5-7.

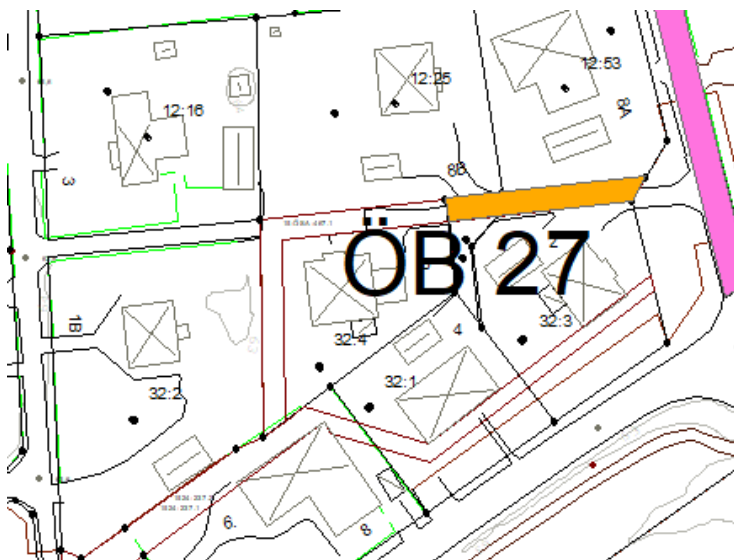
Kommunen har tecknat frivilliga överenskommelser med samtliga berörda fastighetsägare för omvandling av vägmarken till allmän platsmark och överföring av den berörda marken till lämplig kommunal fastighet. Överenskommen ersättning är baserad på att marken redan är ianspråktagen som gatumark.



Figur 5: Rättaregårdsvägen och Björkbackevägen – ändras till allmän platsmark och överförs till lämplig kommunal fastighet



Figur 6: Torstövägen - ändras till allmän platsmark och överförs till lämplig kommunal fastighet

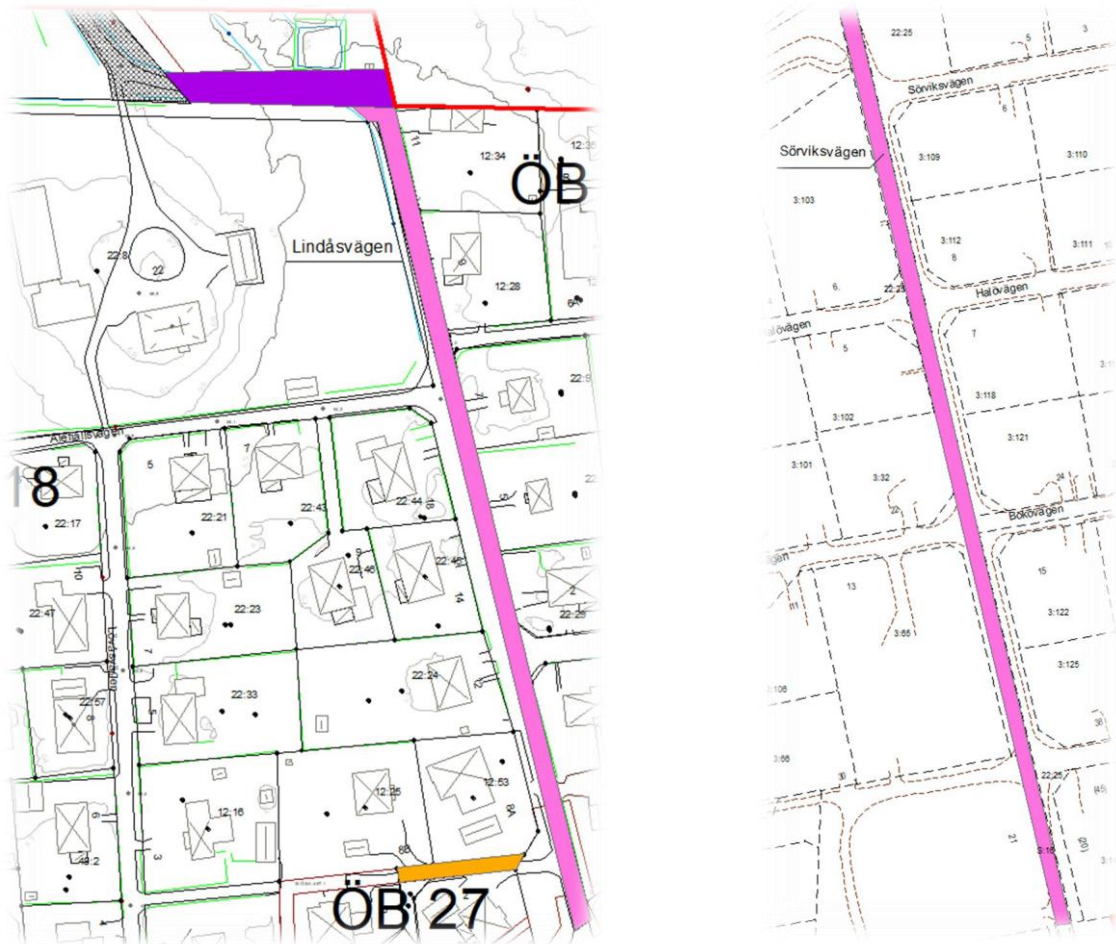


Figur 7: Lindåsvägen, del av Östad s:23 - ändras till allmän platsmark och överförs till en lämplig kommunal fastighet.

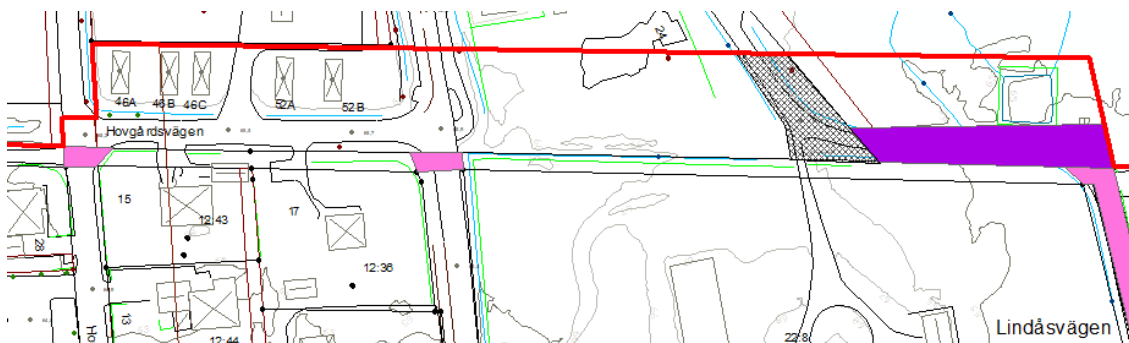
Befintlig allmän platsmark

En del av vägarna ligger inom Östad 4:1, 14:1 och 5:1 som ägs av Östad Stiftelse. Inlösen av allmän platsmark ska ske genom fastighetsreglering. Ersättning ska beräknas av lantmäterimyndigheten.

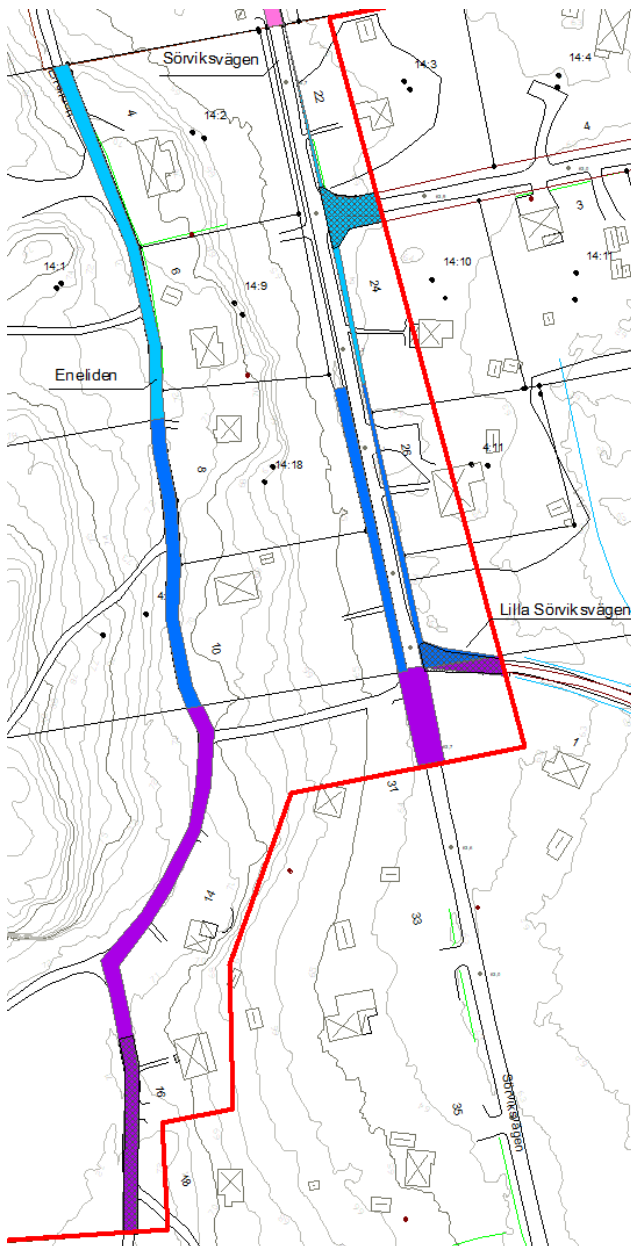
Gällande detaljplaner som berörs av planändring berörande fastighetsbildning är: ÖB18, ÖB26, ÖB27 och ÖD401. Inlösen av mark som ska bli allmän platsmark ska ske genom fastighetsreglering. Se berörda områden i Figur 8-11.



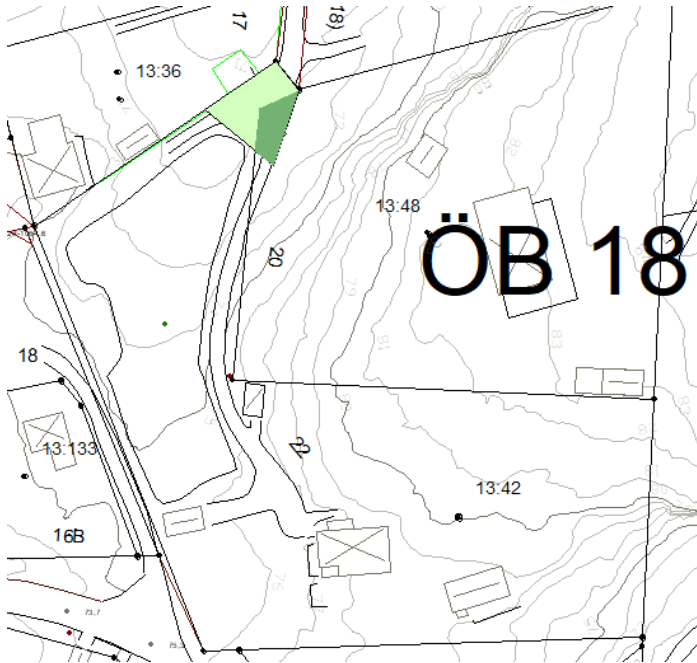
Figur 8: Östad s:16 (rosa), område 1 och 2 - Allmän platsmark, överförs till lämplig kommunal fastighet. Del av Östad 5:1, område 2(lila) är allmän plats, GATA, och ska föras över till lämplig kommunal fastighet. Inom rutigt område ska användning ändras till GATA i detaljplanen.



Figur 9: Östad s:16 (rosa), område 1 och 2 - Allmän platsmark, överförs till lämplig kommunal fastighet. Del av Östad 5:1, område 1(lila) är allmän plats, GATA, och ska föras över till lämplig kommunal fastighet. Inom rutigt område ska användning ändras till GATA i detaljplanen.



Figur 10 Eneliden, Sörviksvägen och Lilla Sörviksvägen - Allmän platsmark, överförs till lämplig kommunal fastighet. Del av Östad 4:1(område 1:6, mörkblått), 5:1(område 1, lila) och 14:1(område 1 och 5, ljusblått) är allmän plats och överförs till lämplig kommunala fastighet.



Figur 11 Granliden. Del av Östad 13:42 (ljusgrön) och del av 13:48 (mörkgrön) - Allmän platsmark, överförs till lämplig kommunal fastighet.

Gällande byggnadsplaner som berörs av planändring berörande fastighetsbildning är: ÖB18, ÖB26, ÖB27 och ÖD401. Inlösen av mark som ska bli allmän platsmark ska ske genom fastighetsreglering.

Tabell 1: Sammanställning av vägar inom detaljplanlagt område som berörs av fastighetsbildning eller eventuellt endast ändring av planbestämmelse. Överenskommelser - ÖK, Lantmäterimyndigheten - LM.

Vägnamn	Berörda fastigheter	Ägo-förhållande	Bestämmelse inom DP	Berörd plan	Avtal/LM	Inlösen av mark
Rättaregårdsvägen 1,3,5	Östad 3:67-69	Privat	Kvartersmark, byggrätt, ändras till allmän plats	ÖD401	Ja	Ja, ÖK
Björkbackevägen	Östad 3:141	Privat	Kvartersmark, byggrätt, ändras till allmän plats	ÖD401	Ja	Ja, ÖK
Del av Torstövägen 1-7	s/380	Samfällld mark	Kvartersmark, väg, ändras till allmän plats	ÖB26	Ja	Ja, ÖK
Del av Torstövägen 16-22	s/381	Samfällld mark	Kvartersmark, väg, ändras till allmän plats	ÖB26	Ja	Ja, ÖK
Del av Torstövägen 17-23	s/382	Samfällld mark	Kvartersmark, väg, ändras till allmän plats	ÖB26	Ja	Ja, ÖK
Del av Torstövägen 33-39	s/383	Samfällld mark	Kvartersmark, väg, ändras till allmän plats	ÖB26	Ja	Ja, ÖK
Del av Lindåsvägen, (norra utkanten)	Östad 5:1	Östad stiftelse	Allmän plats	ÖB18	LM	Inlösen
Del av Lindåsvägen 2-8B	Del av s:23	Samfällld mark	Kvartersmark, väg, ändras till allmän plats	ÖB27	Ja	Ja, ÖK
Lindåsvägen 6	Östad 32:4	Privat	Allmän plats, användning ändras till kvartersmark	ÖB27	Nej	Nej
Resterande del av Lindåsvägen	Östad s:16	Samfällld mark	Allmän plats	ÖB18	LM	Inlösen
Hovgårdsvägen	Östad s:16	Samfällld mark	Allmän plats	ÖB18	LM	Inlösen
Bokövägen 15, 17, 24,26, 28 (österut)	Outredd samfällighet	Samfällld mark	Allmän plats	ÖB27	LM	Inlösen fram till Östad ga:17, ga:34

Del av Halövägen, 1A-2C	Östad s:26	Samfällld mark	Allmän plats, användning ändras till kvartersmark	ÖB27	Nej	Nej
Sörviksvägen 22 och 24 samt fram till plangräns	Östad 4:1, 14:1	Östad stiftelse	Allmän plats	ÖB18	LM	Inlösen
Större del av Sörviksvägen	Östad s:16	Samfällld mark	Allmän plats	ÖB27	LM	Inlösen
Lilla Sörviksvägen, början av vägen	Östad 5:1	Östad stiftelse	Allmän plats – NATUR Ändras till GATA	ÖB18	LM	Inlösen
Eneliden 4,6,8,10,14	Östad 4:1, 5:1, 14:1 + 22:25	Östad stiftelse + kommunen	Allmän plats	ÖB18	LM	Inlösen av stiftelsens mark
Långholmsvägen 1 och 2, början av vägen	Östad 14:1	Östad stiftelse	Allmän plats – NATUR Ändras till GATA	ÖB18	LM	Inlösen
Granliden 20 och 22	Östad 13:24 och 13:48	Privat	Allmän plats	ÖB18	LM	Ja, ÖK

10.9.3 Anläggnings- och fastighetsregleringsåtgärder utanför detaljplan

Utanför detaljplanelagt område yrkar kommunen i första hand på bildande av officialrättighet hos Lantmäterimyndigheten (LM) för vägar som kommunen övertar från Östad GA:16. Andrahandsalternativ är att bilda avtalsservitut för vägmarken.

Att gemensamhetsanläggning upphävs och berörd mark istället belastas av servitut innebär ingen ökad belastning, därför bör ingen ytterligare intrångsersättning betalas.

Om lantmäterimyndigheten anser att bildande av officialrättighet inte är möjligt, kommer kommunen att teckna avtalsservitut med berörda fastighetsägare.

Eventuellt kan ny gemensamhetsanläggning bildas för del av de övertagna vägarna.

Oavsett om det blir officialservitut, avtalsservitut eller nya gemensamhetsanläggningar, avser kommunen att även i fortsättningen ansvara för drift av vägarna.

De fastigheter som berörs av vägarna utanför detaljplanen är: Östad 4:1, Östad 5:1, Östad 14:1, Järn 1:16 samt Östad S:16.

Kommunen har yrkat på att alla åtgärder berörande Östad Stiftelsens fastigheter ska ske i separat förrättning. Det är Kammarkollegiet som kommer att föra Stiftelsens talan i förrättningen vilket kan förlänga handläggningstiden för ärendet.

Tabell 2: Vägar utanför detaljplanelagt område som berörs av fastighetsbildning.

Vägnamn	Berörda fastigheter	Ägare	Officialservitut alt inlösen av mark
Ekarnas väg	Järn 1:16	Järns egendom	Servitut
Del av Eneliden: 31,33,35,41	Östad 4:1, 5:1, 14:1	Östad stiftelse	Servitut
Järns väg	Östad s:16	Samfällid mark	Servitut
Långholmsvägen	Östad 14:1	Östad stiftelse	Servitut
Sörviksvägen	Järn 1:16	Järns egendom	Servitut
Lilla Sörviksvägen	Östad 5:1	Östad stiftelse	Servitut



Figur 8: Vägar utanför detaljplanlagt område som berörs av fastighetsbildning

10.10 Övriga rättigheter

10.10.1 Gemensamhetsanläggningar

Planändringen avser endast vägar inom Östad GA:16 som förvalts av Sjöviks vägförening. Efter att planändringen har vunnit laga kraft kan lantmäteriförrättning genomföras för avregistrering av gemensamhetsanläggningen.

Övriga befintliga gemensamhetsanläggningar berörs inte av planändringen och lantmäteriförrättningen.

För att avregistrering av Östad GA:16 kan ske utan hinder kan eventuellt nya gemensamhetsanläggningar behöva bildas ifall nödvändiga officialrättigheter inte kan bildas i lantmäteriförrättning. Det är lantmäterimyndigheten som avgör frågan.

10.10.2 Ledningsrätt

Befintlig ledningsrätt för vatten och avlopp, akt 1524- 261.1, till förmån för Lerums kommun inom Östad 5:1 område 2 (Lindåsvägen), kommer att hamna inom allmän platsmark. Eventuellt kan ledningsrätten avregistreras efter planändringen i den delen som blir allmän platsmark och ska övertas av Lerums kommun.

Befintlig ledningsrätt för avlopp, akt 15-ÖSA-467.1 till förmån för Lerums kommun inom Östad 32:4 och Östad s:23 (Lindåsvägen), ska fortsätta gälla inom Östad 32:4. Eventuellt kan ledningsrätten avregistreras efter planändringen i den delen som blir allmän platsmark och ska övertas av Lerums kommun.

Befintlig ledningsrätt för avlopp, akt 1524-846.1 till förmån till Lerums kommun inom bl.a. Östad 3:75, (Rönnvägen), ska fortsätta gälla med samma villkor som tidigare.

Befintlig ledningsrätt för vatten och avlopp, akt 1441-931.1 inom Östad 14:1 område 1, ligger utanför planområdet och påverkas inte.

10.10.3 Servitut

Kommunens fastigheter:

Belastar Östad 22:25:

Officialservitut 1441-931.3 – väg, förmån till fastigheter utanför planområdet

Officialservitut 1441-931.2 – utrymme till Östad GA:35

Officialservitut 1441-940.1 – väg, till förmån för Östad 3:143

Officialservitut 1524-311.1 – utrymme till Östad GA:4

Officialservitut 15-ÖSA-344.1 - väg till förmån för Östad 3:76

Till förmån för Östad 22:25

Avtalsservitut D202000397982:1.1 - VA-ledningar, belastar Östad 3:145-149 (Halövägen).

Belastar Östad 13:69:

Officialservitut 1441-418.1 – utrymme till Östad GA:19

Till förmån för Östad 13:69

Officialservitut 1524-1046.1.1 – vägslänt inom Östad 13:25

Östad Stiftelsens fastigheter:

Belastar Östad 4:1:

Officialservitut 1524- 161.4 – väg samt VA-ledningar, till förmån för Östad 5:2

Belastar Östad 5:1:

Officialservitut 1524- 161.5 – väg samt VA-ledningar, till förmån för Östad 5:2

Belastar Östad 14:1

Officialservitut 1441-931.2 – utrymme till Östad GA:35

Officialservitut 1524-311.1 – utrymme till Östad GA:4

Samtliga berörda rättigheter ska efter planändringen fortsätta gälla på samma villkor som tidigare.

10.11 Ekonomiska frågor

Ändring av detaljplanerna innebär att kommunen får utgifter för:

- Planupprättande
- Fastighetsbildning och anläggningsförrättning
- Framtida underhåll
- Kommunen får ett formellt driftansvar. Kostnader för driften har kommunen redan idag.
- Framtida utbyggnad av ännu ej utbyggda vägar hanteras när behov uppstår.

Vägföreningen ska betala kommunen engångsersättning för framtida underhåll motsvarande 500 kr/deltagare enligt 2005 års beräkning. Summan ska räknas upp med konsumentprisindex (KPI) och finns med i genomförandeaftalet som tecknas mellan kommunen och vägföreningen.

11 Planavgift

Detaljplanen har bekostats av kommunen. Ingen planavgift kommer att tas ut enligt taxa för miljö- och byggnadsnämndens verksamhet vid all ny-, om- och tillbyggnation inom planområdet, eftersom inga nya byggrätter tillkommit i samband med planen.

12 Medverkande

Enheten för Mark- och GIS samt vägenheten genom Johan Benjaminsson (enhetschef Mark- och GIS-enheten), Siiri Engebratt (Mark- och exploateringsingenjör) och Henrik Thyrén (enhetschef vägenheten) har varit delaktiga i utformningen av planförslaget inför granskning och antagande. Planhandlingarna har sammanvägts och sammanställts av planenheten.

Sektor samhällsbyggnad

Erik Thorvaldsson
Planarkitekt

Anna Samuelsson
Planchef

13 Bilaga Behovsbedömning



Behovsbedömning

1 Allmänt

Det är bara detaljplaner där genomförandet kan antas leda till en betydande miljöpåverkan som ska genomgå en miljöbedömning. För alla planer med normalt förfarande måste man därför göra en s k behovsbedömning. Både positiv och negativ miljöpåverkan ska tas med. Bedöm om genomförandet av en plan kan medföra en betydande miljöpåverkan och därmed om en miljöbedömning ska genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Miljöpåverkan kan vara både positiv och negativ. Hur länge varar påverkan och går den att avhjälpa? Bedömningen ska grundas på kriterierna i bilaga 4 till förordning om miljökonsekvensbeskrivningar. En positiv påverkan ur en aspekt kan inte vägas mot en negativ påverkan ur en annan aspekt.

Kriterier i bilaga 4:

1. Planens eller programmets karaktäristiska egenskaper

I bedömningen skall särskilt beaktas i vilken utsträckning planen eller programmet

- a) anger förutsättningarna för verksamheter eller åtgärder när det gäller plats, art, storlek och driftsförhållanden eller genom att fördela resurser,
- b) har betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan,
- c) har betydelse för integreringen av miljöaspekter särskilt för att främja en hållbar utveckling,
- d) innebär miljöproblem som är relevanta för planen eller programmet, eller
- e) har betydelse för genomförandet av gemenskapens miljölagstiftning.

2. Typen av påverkan och det område som kan antas bli påverkat

I bedömningen skall särskilt beaktas

- a) sannolikheten, varaktigheten och frekvensen av påverkan och möjligheten att avhjälpa den,
- b) påverkans totaleffekt,
- c) påverkans gränsöverskridande art,
- d) riskerna för människors hälsa eller för miljön,
- e) påverkans storlek och fysiska omfattning,
- f) vilken betydelse och sårbarhet som det påverkade området har på grund av intensiv markanvändning, överskridna miljökvalitetsnormer, kulturarvet eller speciella särdrag i naturen, och
- g) påverkan på områden eller natur som har erkänd nationell, gemenskaps- eller internationell skyddstatus.

2 Kort beskrivning av förslaget

Detaljplanen innebär ändringen av huvudmannaskapet i de gällande byggnadsplanerna inom Sjöviks samhälle. Ändringen görs från enskilt till kommunalt huvudmannaskap för alla allmänna platser inom områden som omfattas av detaljplanen. Övriga bestämmelser i de gällande byggnadsplaner är oförändrade och fortsätter att gälla.

3 Behovsbedömning - checklista

I nedanstående tabell redovisas en rad faktorer som påverkar kriterierna samt kommentarer.

Säkerhet	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Risk för skred, ras eller erosion?	Nej	Planens syfte bedöms inte orsaka risk för skred, ras eller erosion. Ingen geoteknisk utredning har utförts i samband med detaljplanen.
Risk för översvämningar?	Nej	Planens syfte bedöms inte orsaka någon risk för översvämning. Ingen VA/dagvattenutredning har utförts i samband med detaljplanen.
Risk för utsläpp av farliga ämnen vid olycka?	Nej	Inom planområdet finns förorenad mark vid bensinstationen. Frågan behandlas inte i denna plan.
Påverkas trafiksäkerheten?	Nej	Planförslaget medför inga nydragningar eller ombyggnader av vägar. Inför det kommunala övertagandet har förbättring av befintliga vägar och gator gjorts
Påverkas risker vid beredskap/krig?	Nej	Se ovan svar.
Luft	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Utsläpp från trafik?	Nej	Det beräknas ingen utökning av transporttrafik vid genomförande av planen.
Andra utsläpp, t ex från industriella processer?	Nej	Planens syfte och genomförande möjliggör inte etablering av industriverksamheter.
Överskrids nationella rikt- och gränsvärden och miljökvalitetsnorm?	Nej	Planens syfte och genomförande möjliggör inte markanvändning för aktiviteter som kan orsaka risker för

		väsentlig ändring i luft- och miljö kvalitet.
Vatten	Ja/nej/osäkert	Motivering
Påverkas sjö, vattendrag eller våtmark genom utsläpp, mekaniska ingrepp, ändrade flöden eller sedimentation?	Nej	Planens syfte och genomförande bedöms inte påverka vattenfrågor.
Påverkas vattenskyddsområde eller annan vattentäkt?	Nej	Se ovan svar.
Förändrade infiltrationsförhållanden? Förändras grundvattennivån?	Nej	Se ovan svar.
Påverkas flöden eller sedimentation i ytvattnet?	Nej	Se ovan svar.
Påverkas miljö kvalitetsnorm? Påverkas status enligt vattenöversikten?	Nej	Se ovan svar.
Innebär planen markavvattning eller vattenverksamhet?	Nej	Se ovan svar.
Hälsa	Ja/nej/osäkert	Motivering
Risk för fukt från marken?	Nej	Planens syfte och genomförande bedöms inte påverka eller orsaka hälsofrågor.
Risk för joniserande strålning (radon)?	Nej	Se ovan svar.
Risk för exponering från elektriska fält eller magnetfält?	Nej	Se ovan svar.
Finns farliga ämnen i marken?	Nej	Se ovan svar.
Överskrids rikt- och gränsvärden för ljudnivåer? Förändras ljudnivåerna?	Nej	Se ovan svar.

Bländande ljussken? Skuggor?	Nej	Se ovan svar.
Risk för störande vibrationer?	Nej	Se ovan svar.
Underskrids rekommenderade skydds- avstånd?	Nej	Se ovan svar.
Stark lukt?	Nej	Se ovan svar.
Social miljö	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Påverkas antalet personer som vistas i området dagtid?	Nej	Tillståndet bedöms att vara oförändrat av planens syfte och genomförande.
Påverkas antalet personer som vistas i området kvälls- och nattetid?	Nej	Se ovan svar.
Förändras ålders- eller socioekonomisk sammansättning?	Nej	Se ovan svar.
Sänks områdets status?	Nej	Se ovan svar.
Innehåller planen ensartade upplåtelseformer, typer av bostäder, storlekar och prisklasser?	Nej	Inga nya exploateringar möjliggörs med planen.
Är området enhetligt när det gäller bostäder, arbetsplatser, service, kultur och andra fritidsaktiviteter?	Ja	Inga nya områden tillskapats av denna plan. Området består främst av lågskalig fristående bostadsbebyggelse.
Finns endast byggnader av ett slag med avseende på höjd, ålder, kvalitet, tidsepok, prisklass och upplåtelseform?	Ja	Det saknas variation i bebyggelse- och upplåtelseformer idag. Planens syfte och genomförande förändras inte tillståndet.

Går gång-/cykelstråken långt från bostadshus och/eller nära snabbt körande biltrafik?	Osäkert	Förhållandet varierar i olika delar av planområdet och i tätorten.
Är kollektivtrafikens hållplatser otillgängliga och otryggt placerade?	Nej	Sjövik busshållplatsen är centralt belägen i tätorten.
Ökas barriäreffekter, går det att röra sig genom området på bara ett sätt?	Nej	Nuvarande förhållanden påverkas inte av planens syfte och genomförande. Tillståndet är oförändrat.
Försvåras för fotgängare och cyklister?	Nej	Se ovan svar.
Naturmiljö	Ja/nej/osäkert	Motivering
Påverkas lagenligt skyddad natur, Natura 2000, riksintressen, reservat, strandskydd, biotopskydd (även generella) eller föreslagen skyddad natur?	Nej	Naturmiljötillståndet bedöms vara oförändrat samt opåverkat av planen. Kommunen som lagfarenägare fortsätter skötseln av grönområden såsom parker och torgar.
Påverkas i lag skyddade eller särskilt hotade arter (utpekade i EU:s direktiv, fridlysta, rödlistekategori CR, EN, VU)?	Nej	Se ovan svar.
Påverkas övrig skyddsvärd natur (naturvårdsprogram, ekologiskt särskilt känsligt område, ansvarsarter, skyddsvärda träd)?	Nej	Se ovan svar.
Påverkas känsliga ekologiska, hydrologiska eller geologiska processer, eller speciella livsmiljöer av värde för biologisk mångfald?	Nej	Se ovan svar.
Påverkas värdefulla element som t ex träd, dammar?	Nej	Se ovan svar.
Påverkas gröna kilar/grönstruktur?	Nej	Se ovan svar.

Kulturmiljö	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Påverkas område/objekt av riksintresse för kulturvärden?	Nej	Kulturmiljön bedöms vara oförändrat samt opåverkat av planen.
Påverkas byggnadsminne?	Nej	Se ovan svar.
Påverkan på område/objekt i kulturmiljöprogram eller bebyggelseinventeringen? Påverkas övrigt skyddsvärt kulturlandskap eller område/objekt med stora kulturvärden?	Nej	Se ovan svar.
Påverkas fornlämningar/kulturlämningar?	Nej	Se ovan svar.
Påverkas område/objekt av industriminneskaraktär?	Nej	Se ovan svar.
Visuell miljö	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Stora förändringar i stads- eller landskapsbild?	Nej	Eftersom planen möjliggör kommunalt övertagande av den bebyggda miljön samt inte skapar ny exploatering bedöms tillståndet vara oförändrat samt opåverkat av planen.
Påverkas element, som är viktiga för stads- eller landskapsbilden?	Nej	Se ovan svar.
Påverkas område med värdefull eller karaktäristisk landskapsbild?	Nej	Se ovan svar.
Hushållning med naturresurser	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Påverkas område som är värdefullt för annan markanvändning i eller utanför planområdet, direkt eller indirekt (jordbruksmark, skogsmark, vattenskyddsområde etc)?	Nej	Se ovan svar.

Är aktiviteterna resurs- eller energislukande? Gynnas eget bilåkande på bekostnad av gång-, cykel-, eller kollektivtrafik?	Nej	Se ovan svar.
Rekreation och friluftsliv	Ja/nej/ osäkert	Motivering
Påverkas lagenligt skyddade områden (naturreservat, strandskydd), riksintresse för friluftsliv eller föreslagen skyddad natur?	Ja	Skyddet och skötseln av grönområden, natur och parker styrks och säkerställs när kommunen blir huvudman för allmänna platser.
Påverkas värdefullt rekreationsområde (naturvårdsprogram, vandringsleder m m)?	Ja	Se ovan svar.
Påverkas något lokalt grönområde? Påverkas tillgänglighet till grönområden eller rekreation?	Ja	Se ovan svar.
Påverkas gröna kilar/grönstruktur?	Ja	Se ovan svar.
Motverkar planens genomförande miljömålen (nationella, regionala, lokala – nr 10 och 14 berör inte Lerums kommun)?	Ja/nej/ osäkert	Motivering
1 Begränsad klimatpåverkan (Klimatstrategi, Energiplan, FÖP Vindkraft)	Nej	Planens begränsade omfattning leder inte till några påtagliga konsekvenser på natur och miljö.
2 Frisk luft (Lokala miljömål saknas)	Nej	Se ovan svar.
3 Bara naturlig förurning (Vattenöversikt)	Nej	Se ovan svar.
4 Giftfri miljö (Vattenöversikten, Dagvattenstrategi, VA-planstrategi, Förorenade områden)	Nej	Se ovan svar.
5 Skyddande ozonskikt (Lokala miljömål saknas)	Nej	Se ovan svar.
6 Säker strålmiljö (Lokala miljömål saknas)	Nej	Se ovan svar.
7 Ingen övergödning (Vattenöversikt, Dagvattenstrategi, VA-planstrategi)	Nej	Se ovan svar.
8 Levande sjöar och vattendrag (Vattenöversikt, Naturvårdsprogram, Dagvattenstrategi, VA-planstrategi)	Nej	Se ovan svar.

9 Grundvatten av god kvalitet (Lokala miljömål saknas)	Nej	Se ovan svar.
11 Myllrande våtmarker (Naturvårdsprogram, Vattenöversikt?)	Nej	Se ovan svar.
12 Levande skogar (Naturvårdsprogram)	Nej	Se ovan svar.
13 Ett rikt odlingslandskap (Naturvårdsprogram)	Nej	Se ovan svar.
15 God bebyggd miljö (Bostadsstrategi, Naturvårdsprogram, Energiplan, Dagvattenstrategi, VA-planstrategi, FÖP Buller, FÖP Vindkraft, Avfallsplan, Lokala miljömål för kulturmiljö saknas)	Nej	Bedöms inte påverkas med planens genomförande.
16 Ett rikt växt- och djurliv (Naturvårdsprogram)	Nej	Se ovan svar.
Kumulativa effekter	Ja/nej/osäkert	Motivering
Ger planens effekter + effekter av befintliga förhållanden sammanlagt en betydande påverkan?	Nej	Ingen påtaglig miljöpåverkan bedöms förekomma med planens genomförande.
Ger planen flera begränsade effekter som tillsammans är betydande?	Nej	Nuvarande förhållanden är oförändrat.
Ger planens effekter + andra aktuella planers effekter sammanlagt en betydande påverkan?	Nej	Se ovan svar.
Alternativ	Ja/nej/osäkert	Motivering
Kan alternativa sätt att uppnå syftet minska negativ påverkan?	Nej	Alternativa sätt för avveckling av gemensamhetsanläggning och upplösning av vägförening varken ökar eller minskar negativ påverkan.
Kan alternativa lokaliseringar minska negativ påverkan?	Nej	Bedöms inte påverkas av planens genomförande.
Kan ändrad utformning minska negativ påverkan?	Nej	Se ovan svar.

Ger nollalternativ mindre negativ påverkan?	Nej	Bedöms inte påverkas av planens genomförande.

4 Bedömning

Ingen miljöpåverkan bedöms förekomma av planförslaget.

Slutsatser:

Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

5 Medverkande tjänstemän

Behovsbedömningen upprättades av planenheten.

6 Avstämning med länsstyrelsen

Behovsbedömningen upprättades mellan samråd och granskning. Bedömningen har inte stämts av med Länsstyrelsen. Se tillhörande handling Samrådsredogörelse.

Länsstyrelsens synpunkter

Länsstyrelsen lämnade samrådsyttrande 2017-01-25 med bedömning enligt nedan.

Bedömning enligt 11 kap 10§ PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 1 och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Sektor samhällsbyggnad

Anna Samuelsson