



Underlag

Följande kommunala dokument har använts som underlag i arbetet:

- Vindbruksplan, antagen av KF 2011-10-06
- Jeriko - Jonsered en fördjupning av två översiktsplaner, antagen av KF 2013-06-18
- Bostadsförsörjningsprogram, 2016-2025
- Kulturmiljöprogram, 2001
- Naturvårdsprogram, antagen av KF 2020-12-16
- Lerums strategiska VA-planering, antagen av KF 2015-12-17
- Energiplan, 2013
- Klimatstrategi, 2010-11-17
- Klimatanpassningsplan, rev 2015-12-18
- Dagvattenstrategi, antagen av KF 2015-12-17
- Utredning av naturvärden, friluftslivsvärden och ekosystemtjänster i tätorterna Lerum, Floda, Stenkullen, Gråbo, Sjövik och Tollered, Lerums kommun, 2021-03-25

Information har dessutom hämtats från Länsstyrelsen Västra Götaland, Vatteninformationssystem Sverige (VISS), Naturvårdsverket, Jordbruksverket, Skogsstyrelsen, Riksantikvarieämbetet, Trafikverket, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB), Försvarsmakten, Statistiska Centralbyrån (SCB), Statens Geotekniska Institut (SGI), Statens geologiska undersökning (SGU), Boverket, Sveriges Miljömål och Förenta Nationernas utvecklingsprogram (UNDP).

Detta dokument är ett utdrag ur den digitala översiktsplanen. Redovisningen är till huvuddel densamma, men vissa anpassningar har gjorts för att läsningen ska fungera i pappersformat. I de digitala kartorna kan finnas klickbar information som inte redovisas i denna handling. Om det finns skillnader i beskrivningar och illustrationer mellan den digitala plattformen och pappersversionen gäller redovisningen i den digitala översiktsplanen.

Den digitala plattformen för översiktsplanen inklusive kartor har tagits fram av Rådhuset Arkitekter genom Lena Andersson, Eva Frennered, Michael Johansson och Jakob Resare.

Fotografier är tagna av Lerums kommun eller Rådhuset Arkitekter.

INNEHÅLL

Läsanvisning	4
Välkommen!	5
Förord	5
Sammanfattning	6
Om översiktsplanen	8
Lerums kommun 2050	10
Utvecklingsstrategi	12
Tätortsutveckling	12
Centrumutveckling	12
Bygdeutveckling	12
Transportinfrastruktur	14
Natur	14
Planförslag	15
Planförslagets huvuddrag	15
Inriktningar och rekommendationer	16
Karaktersområden	30
Befintliga fördjupningar och tillägg	55
Mellankommunala frågor	56
Kommande arbete	57
Orternas utveckling	60
Floda	60
Gråbo	62
Lerum	64
Norsesund	66
Sjövik	68
Stenkullen	70
Tollered	72

Kapitel 1 - Välkommen

I det första kapitlet introduceras översiktsplanen. Här finns en sammanfattning och en beskrivning av vad en översiktsplan är.

Kapitel 2 - Lerums kommun 2050

I detta kapitel beskrivs kommunens långsiktiga mål. Hur ser Lerums kommun ut år 2050?

Kapitel 3 - Utvecklingsstrategi

I denna del presenteras översiktsplanens utvecklingsstrategi i karta och text. Strategin visar på ett övergripande sätt hur kommunens mål ska nås genom den fysiska planeringen.

Kapitel 4 - Planförslag

I planförslaget redovisas användningen av kommunens mark- och vattenområden i karta med tillhörande inriktningar och rekommendationer. Dessutom finns detaljerade beskrivningar för hela kommunen indelat i karaktärsområden.

Kapitel 5 - Orternas utveckling

I denna del redovisas hur orterna kan utvecklas enligt översiktsplanens förslag. Här finns även en kortfattad beskrivning av förutsättningar som är specifika för respektive ort.

Kapitel 6 - Förutsättningar - Se separat dokument

I denna del redovisas planeringsunderlag i form av allmänna intressen och andra förutsättningar som har betydelse för översiktsplanen. Här finns information och kartor kring befintliga förutsättningar såsom bebyggelse, kulturmiljö, natur och friluftsliv, infrastruktur med mera. Här redovisas även de riksintressen som påverkar kommunen.

Kapitel 7 – Hållbarhetsbedömning - Se separat dokument

I hållbarhetsbedömningen redovisas planens sociala, ekologiska och ekonomiska konsekvenser, samt hur planen bidrar till målen om en hållbar utveckling.



Vy över Lerums tätort med Norra Hallsås i förgrunden och Aspen i bakgrunden.

Välkommen!

Förord

Lerums kommun är en fantastisk plats att leva, bo och verka på. Hit vill allt fler flytta och här växer näringslivet. Du läser nu förslaget till ny översiktsplan för Lerums kommun. Här anges var och på vilket sätt kommunen kan utvecklas.

Vi vill fortsatt göra det möjligt att bygga bostäder i hela kommunen och ser positivt på byggnation även utanför tätorterna. Samtidigt vill vi utveckla våra olika centrum med fler lägenheter, stärkt handel och annan service, fler kontor, verksamheter, grönområden och andra trevliga miljöer.

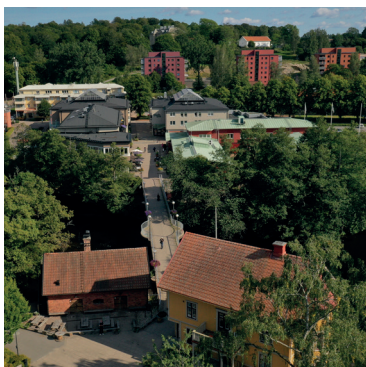
Lerums kommun ska planera för en stark, men balanserad befolkningstillväxt och ett bostadsbyggande som möter kommuninvånarnas behov. Individens frihet och möjlighet att välja bostad ska värnas genom en blandad bostadsbebyggelse med villor, radhus, bostadsrätter, hyresrätter och äganderätter i hela kommunen. Samtidigt behöver arbetsplatser, samhällsservice, infrastruktur och områden för rekreation och fritid utvecklas i takt med att befolkningen växer. Bygandet ska bidra till ett samhälle där alla åldrar kan bo och trivas. Både nu och i framtiden.

Sammanfattning

Lerums kommun växer

Lerums kommun är en fantastisk plats att leva och bo på. Här lever vi invånare nära skog och sjö. Här är det nära till naturen, storstaden och världen. Hit vill allt fler flytta.

Fram till år 2050 beräknas kommunen växa från dagens drygt 43 000 invånare till cirka 60 000-65 000 invånare. Översiktsplanen pekar ut hur kommunens mark och vatten kan användas och var nya bostäder och arbetsplatser kan byggas, en spelplan för hur kommunen kan utvecklas.



Vy över Floda centrum.

Hela Lerums kommun kan utvecklas

Kommunen bejakar initiativ till bebyggelse utanför tätorterna. Hela kommunen ska leva och kunna utvecklas. På landsbygden och i de mindre samhällena planeras ingen storskalig utbyggnad av infrastruktur eller kommunal service. För att stärka kommunens mindre samhällen bör bebyggelse i första hand lokaliseras där det finns möjlighet till god infrastruktur, eller för att säkra samhällsservice. På så vis kan en levande landsbygd främjas samtidigt som behoven av ny infrastruktur begränsas och stora obebyggda naturområden sparas.

Utveckling i tätorterna

Många vill bo i de tre huvudorterna Floda, Gråbo och Lerum. Där kommer den största delen ny bebyggelsen att lokaliseras, tillsammans med de samhällen där det finns service Olstorp, Norsesund, Sjövik, Stenkullen och Tollered. På sikt kan tätorterna Gråbo och Olstorp växa samman. Att komplettera och vidareutveckla orterna innebär god hushållning av markresurser och möjligheter att bibehålla och utveckla befintlig service.

Centrumområdena

Utvecklingen i kommunens tre större centrum Floda, Gråbo och Lerum, ska stärka och bredda handeln, öka attraktiviteten och upplevelsen av trygghet. Det blir en tätare struktur med något högre byggnader och verksamheter i bottenplan. Målet är att invånare och besökare vill vistas, uträtta ärenden, handla, arbeta och umgås här.

Trafik

Förbättrad och ny infrastruktur gör att kommunens olika orter får ännu närmare till de stora pendlingsorterna Göteborg och Alingsås och till Landvetter flygplats. Två nya trafikplatser med avfarter från E20 föreslås, för att ytterligare öka tillgängligheten med bil och skapa förutsättningar för näringslivsutveckling och tillväxt. En trafikplats i Lerums tätort har högst

prioritet, följd av en trafikplats på E20 mellan Kastenhofsmotet och Floda. Den senare kan mata det föreslagna nya verksamhetsområdet sydöst om Kastenhof och verksamhetsområde vid Skallsjö ängar. En ny trafikplats kan även vara en del av en möjlig framtida tvärförbindelse mellan Rv40, E20 samt väg 190, och på sikt mot E6 i båda riktningar. Den föreslagna tvärförbindelsen syftar till att tillgängliggöra Landvetter flygplats samt den regionala arbetsmarknaden.

I översiktsplanen skapas även förutsättningar för en utbyggnad av Västra Stambanan, med två spår i en tunnel norr om Aspen. Ny infrastruktur är betydande investeringar. Det finns också risk för en betydande påverkan på värdefulla naturområden, friluftsvärden och kulturmiljöer, vilket behöver utredas vidare i efterföljande planering.

Verksamhetsområden

Verksamheter som är störande eller kräver stora ytor lokaliseras i första hand till verksamhetsområden. Ett nytt verksamhetsområde kan etableras sydöst om Kastenhofsmotet. Platsen är strategisk vid motorvägen och en möjlig tvärförbindelse mot Landvetter. Det är samtidigt nära Lerums centrum och tågstationen. En förstudie pågår i syfte att utreda ett nytt verksamhetsområde vid Jeriko, längs E20 över gränsen till Partille kommun. Dessutom ges möjlighet till komplettering och utveckling av flera av kommunens befintliga verksamhetsområden.

I tätorterna kan icke störande verksamheter utvecklas tillsammans med bostäder i en blandad struktur. På så vis kan fler arbetsplatser växa fram nära kommunens invånare och på platser där tillgängligheten är god med alla trafikslag.

Natur

Säveån med sin grönska är en ryggrad i den tätortsnära naturen. Kommunen strävar efter att ha en grönblå struktur, ett sammanhängande nätverk av grönområden och vatten med förutsättningar för ekosystemtjänster, där de stora naturområdena har förgreningar och samband med parker och grönytor inne i tätorterna. En sammanhängande grönblå struktur har positiva effekter för människors välbefinnande samt för växt- och djurliv. De stora naturområdena vid Risveden, Vättlefjäll och Härskogen värnas. De är delar av den viktiga regionala gröstrukturen, med stora sammanhängande gröna områden som löper genom flera kommuner.

Om översiktsplanen

Översiktsplanen är ett strategiskt politiskt dokument som ska ange inriktningen för hur den fysiska miljön ska utvecklas. I den fysiska planeringen är översiktsplanen ett viktigt verktyg för att hela kommunen även på lång sikt ska vara en attraktiv plats att bo och verka i.

Vad är en översiktsplan?

Alla kommuner ska enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) ha en aktuell översiktsplan som täcker hela kommunens mark- och vattenyta. En översiktsplan är kommunens samlade strategi för hur mark, vatten och bebyggelse ska användas, utvecklas och bevaras. Här uttrycker de folkvalda sin vilja om kommunens utveckling, så att invånare, byggintressenter och myndigheter vet vad kommunen vill och kan komma med idéer för att utveckla samhället tillsammans. Översiktsplanen antas politiskt av kommunfullmäktige.

Översiktsplanen är dessutom en överenskommelse mellan stat och kommun om hur riksintressen och andra allmänna intressen ska beaktas och tas tillvara i kommunens planering.

Hur används översiktsplanen?

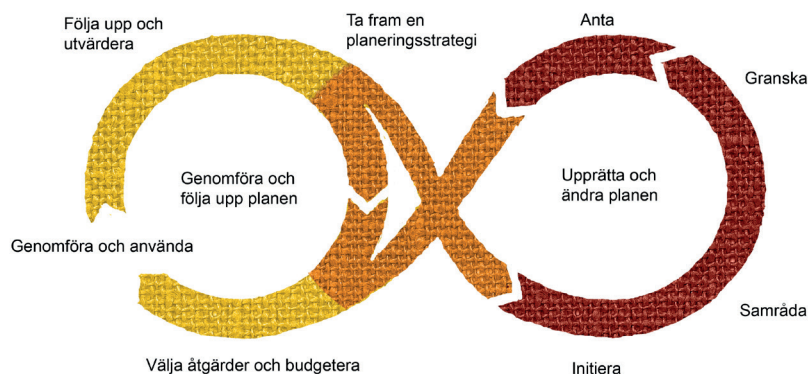
Översiktsplanen är vägledande och är i juridisk mening inte bindande. I kommunens planprocesser konkretiseras översiktsplanens målsättningar och intentioner. Det kan handla om fördjupade översiktsplaner, planprogram, detaljplaner, förhandsbesked och bygglov. Dessa mer detaljerade planer och prövningar lutar sig mot intentioner som pekats ut i översiktsplanen, men beroende på förutsättningarna på en plats kan tänkt exploatering behöva utredas vidare.

Även andra myndigheter såsom länsstyrelsen och mark- och miljödomstolarna använder översiktsplanen som ett viktigt underlag vid prövningar och beslut som har anknytning till mark- och vattenanvändningen. Översiktsplanen har dessutom betydelse som inspel till regional och statlig planering, så att kommunens ställningstaganden exempelvis kan vägas in i planering av ny infrastruktur.

Hur upprättas en översiktsplan?

Översiktsplanen beslutas av kommunens folkvalda i kommunfullmäktige, efter en demokratisk process där alla invånare har minst två tillfällen till att titta på förslaget och lämna in sina synpunkter på det.

Översiktsplanen ingår i en kontinuerlig process, där planen löpande följs upp och utvärderas. Vid behov upprättas en ny översiktsplan, alternativt kan vissa delar ändras.



Processbild för hur en översiktsplan upprättas eller ändras, genomförs och följs upp.

Varje mandatperiod ska kommunfullmäktige ta fram en planeringsstrategi, där fokus ska ligga på de strategiska frågor som leder mot målen i kommunens vision med utvecklingen av den fysiska miljön. Genom att kontinuerligt arbeta med strategin kan kommunen bland annat fånga upp ändrade planeringsförutsättningar och beskriva prioriteringar och satsningar i kommunens fortsatta översiktsplanering.

Processen med att upprätta eller ändra en översiktsplan börjar med att samrådshandlingar tas fram. Samrådet sträcker sig från den första tidiga dialogen, via avgränsningssamrådet för miljökonsekvensbeskrivningen, till samråd om kommunens förslag till översiktsplan. Planförslaget ska samrådats med länsstyrelsen, regionen och berörda kommuner. Kommunens invånare, andra myndigheter, sammanslutningar och enskilda som har ett väsentligt intresse av förslaget ska också kunna delta i samrådet.

Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse och planhandlingarna revideras och kompletteras med anledning av de synpunkter som kommit in. Därefter ställs planen ut för granskning i minst två månader.

Efter granskningen upprättas ett utlåtande och justeringar görs av planförslaget vid behov. Därefter antar kommunfullmäktige planen och beslutet tillkännages på kommunens anslagstavla. Om ingen överklagar beslutet inom tre veckor vinner det laga kraft och översiktsplanen börjar gälla.

Lerums kommun 2050



I Lerums kommun är det nära till naturen, storstaden och världen. Med ett varierande landskap, tätorter med olika karaktär och en levande landsbygd har kommunen något att erbjuda de flesta: de som vill bo eller verka här och de som är på besök.

De som flyttar hit har anledning att stanna. Lerums kommun är och kommer ännu mer att bli ett samhälle där livet kan levas med hög livskvalitet, nu och för kommande generationer, med möjlighet att utöva inflytande över sin situation i alla skeden av livet. Det är den enskilda människan som bäst vet hur hen vill utforma sitt liv. Att värna invånarnas möjlighet till inflytande, självbestämmande och valfrihet, samtidigt som var och en tar ansvar för det gemensamma, gör att kommunen kan utvecklas för allas bästa. I Lerums kommun finns många olika bostäder och boendemiljöer, här är det möjligt att välja vilket liv man vill leva. Arkitektur med hög kvalitet anpassad till platsen och i samklang med naturen, landskapet och de kulturhistoriska värdena bidrar till kommunens attraktivitet.

Med förbättrad infrastruktur kan kommunens mindre orter och landsbygd utvecklas. Naturen, samhället och näringslivet samverkar och drar nytta av varandra. Det bidrar till att stärka Lerums kommun som en plats att leva i och besöka. En rik landsbygd och flera mindre tätorter gör att vitt skilda näringar finns och kommunen är måna om den mångfalden. Besöksnäringen har stor potential att växa, inte minst kring de stora sjöarna Mjörn, Aspen och Sävelången.

Kommunens största tätorter Floda, Gråbo/Olstorp och Lerum kan bli än mer dynamiska, levande och attraktiva centralorter med ett brett utbud av handel och service samt med en hög nivå på gestaltningen av de gemensamma platserna. Det innebär att det kan bli ett större folkliv på de centrala gatorna och torgen, som gör att både invånare och besökare trivs och bidrar till företagandet och tillväxten i kommunen. Långväga turister kommer att kunna se Lerums kommun som ett självklart besöksmål för att uppleva den västsvenska naturen och kulturen. Med större befolkningsunderlag i tätorterna och en levande landsbygd med god sammanhållning kan även kulturlivet och fritidsmöjligheterna förbättras, både för de som vill utöva aktiviteter och för de som vill uppleva arrangemang.

Med hög tillgänglighet till Göteborg och Alingsås är det många kommuninvånare som dagligen pendlar med tåg, buss eller bil. Möjligheterna att arbeta i och lätt besöka en storstad större ort och samtidigt bo i Lerums kommun är en av kommunens dragningskrafter.

Den snabba, täta och enkla kollektivtrafiken lockar också besökare till Lerums kommun, vilket möjliggör en besöksnäring med varierat och rikt utbud. Närheten till den internationella flygplatsen i Landvetter bidrar till kommunens attraktivitet för boende, företagare och turister.

Det ska bli ännu lättare att med alla färdmedel ta sig mellan kommunens tätorter och resten av arbetsmarknaden i regionen. Med en ny tvärförbindelse kan Lerums kommun få bättre kopplingar till Landvetter flygplats samtidigt som resandet i regionen underlättas. Kommunen eftersträvar en god tillgänglighet till alla platser med alla trafikslag och att föräldrar ska känna sig trygga med att låta sina barn ta sig själva till skolan, vänner och fritidsaktiviteter.

I Lerums kommun ska det finnas ännu bättre möjligheter att förverkliga drömmen, oavsett om den handlar om att bygga sitt eget hus, driva ett företag eller ha ett bekvämt liv mellan landsbygden och storstaden. Invånarna i Lerums kommun ska kunna forma sina liv, både på en individuell nivå och som medskapare av samhället. Kommunen främjar initiativ från invånare och strävar efter att ta till vara på individens kreativitet, kunskap och engagemang. Det finns en öppenhet för utveckling av kunskap och teknik. Lerums kommun är en aktiv företagarkommun, med både små och stora företag. Kommunen arbetar proaktivt för att säkerställa goda möjligheter för företag att etablera sig och expandera.

Utvecklingsstrategi

Lerums kommun är möjligheternas kommun. Här finns plats att förverkliga både stora och små byggnationer, i tätort, i mindre samhällen och på landsbygden. Kommunen ser positivt på byggnation även utanför tätorterna. Hela kommunen ska leva och kunna utvecklas. En stor del av nybyggnationen ska ske i centralorterna och längs kommunikationsstråk.

I översiktsplanen planeras för en befolkningstillväxt om 1 till 1,5 procent. Det innebär att Lerums kommun beräknas växa från dagens drygt 43 000 invånare till cirka 60 000-65 000 invånare år 2050. I Lerums kommun finns många möjligheter att utveckla kommunen, både i tätortsbebyggelse och på landsbygden.

Huvuddragen i kommunens fysiska utveckling och dess regionala kopplingar illustreras här, i strategikartan. För mer detaljerade inriktningar om hur kommunens mark och vatten bör användas, finns markanvändningskarta med tillhörande rekommendationer för de olika användningsområdena av mark och vatten, se vidare under Planförslag.

Tätortsutveckling

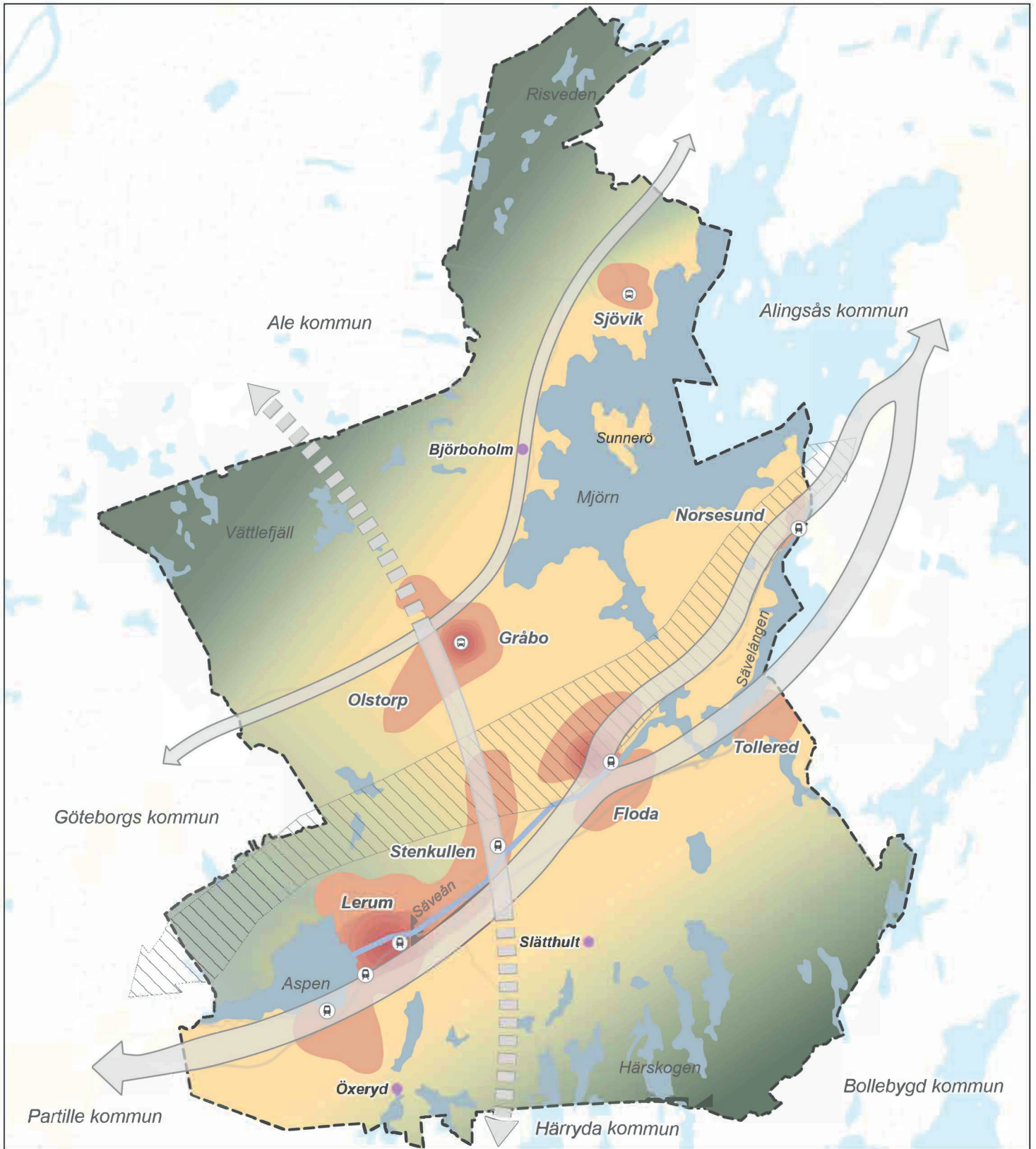
En aktiv planering för ny bebyggelse i form av bostäder, handel och service sker i de tre kommunalscentrerna och de samhällen där det finns service: Floda, Gråbo/Olstorp, Lerum, Norsesund, Sjövik, Stenkullen och Tollered. Utvecklingen sker dels genom att orterna förtätas och kompletteras i den redan byggda miljön och dels genom en viss tillväxt i samhällenas yttre områden. I kartan är de markerade som tätortsutveckling. Planering påbörjas för att tätorterna Gråbo och Olstorp på sikt ska kunna växa samman.

Centrumutveckling

Utvecklingen i kommunens tre större centrum Floda, Gråbo och Lerum, ska stärka och bredda handeln, öka attraktiviteten och upplevelsen av trygghet. Målet är att invånare och besökare vill vistas, utträta ärenden, handla, arbeta och umgås här.

Bygdeutveckling

På landsbygden och i de mindre samhällena uppmuntras initiativ för bebyggelse, främst i liten skala. I kartan är landsbygden och de mindre samhällena markerade som bygdeutveckling.



Utvecklingsstrategier

- Tätortsutveckling
- Centrumutveckling
- Bygdeutveckling
- Kommunikationsstråk
- Framtida tvärförbindelse
- Korridor för utveckling av Västra stambanan
- Natur
- Vattenområde / vattenstråk
- Samhälle

Övrigt

- Busstation / Tågstation
- Befintlig järnväg / Befintlig väg
- Kommungräns

Översiktsplan för Lerums kommun

Strategikarta

Granskningshandling

2022-01-26

0 10 Km

Skala: 1:250 000

Rådhuset Arkitekter AB



Transportinfrastruktur

De tre kommundelscentran Floda, Gråbo och Lerum ligger längs transportlederna E20, Västra stambanan och väg 190. Transportlederna är viktiga regionala kopplingar som knyter samman kommunen med de större orterna i den omgivande regionen. Översiktsplanen tar höjd för att kunna öka kapaciteten på både väg och järnväg.

Översiktsplanen skapar förutsättningar för en utbyggnad av Västra stambanan, med två spår i en tunnel norr om Aspen. Förslaget innebär att kapaciteten för både nationell och regional tågtrafik kan öka utan påverkan på miljön i tätorterna längs Västra stambanan i kommunen. Västra stambanans utbyggnad behöver utredas innan byggnation blir aktuellt.

Två nya trafikplatser med avfarter från E20 föreslås i översiktsplanen, för att ytterligare öka tillgängligheten med bil och skapa förutsättningar för näringslivsutveckling och tillväxt. En trafikplats i Lerums tätort har högst prioritet, följd av en trafikplats på E20 mellan Kastenhofsmotet och Floda. Den senare kan tjäna som infart och utfart till såväl Stenkullen Industriområde som Skallsjö Ängar. En ny trafikplats kan även vara en del av en möjlig framtida tvärförbindelse mellan Rv40, E20 samt väg 190, och på sikt mot E6 i båda riktningar. Den föreslagna tvärförbindelsen syftar till att tillgängliggöra Landvetter flygplats samt den regionala arbetsmarknaden. Exakt placering av tvärförbindelse behöver utredas vidare.

Natur

De stora naturområdena i norra och södra kommunen, som är delar av den regionala gröna infrastrukturen och gröna regionala kilar, värnas. Kommunens orter, friluftsområden, kulturmiljöer och besöksmål knyts samman med ett blå-grönt stråk som sträcker sig genom kommunen från Mjörn i öster via Sävån och Sävelången till Aspen i väster. Det blå-gröna stråkets höga natur-, kultur- och rekreationsvärden stärks och utvecklas.

Planförslag

I planförslaget redovisas föreslagen mark- och vattenanvändning inom hela kommunen, i karta och text. Kartan är indelad i karaktärsområden, vart och ett med en användning, och ska läsas tillsammans med inriktningar, rekommendationer och övriga hänsyn.

Planförslagets huvuddrag

Bebyggelsestruktur

Planförslaget redovisar fyra inriktningar för bebyggelseutvecklingen som tillsammans ger en flexibilitet och frihet för de som vill bo eller verka i kommunen.

Bygd innebär en komplettering av bebyggelse utanför tätorterna där boendet ofta utgörs av friliggande bostadshus på egna fastigheter. Inom bygderna kan även småskaliga verksamheter prövas. Tätort innebär en utveckling av de större samhällena, där kompletteringar av bostäder och verksamheter kan prövas inom den byggda miljön. Samtidigt pekas nya utredningsområden ut där orterna potentiellt kan växa med helt nya bebyggelseområden och ge utrymme för en växande kommun. I centrum föreslås en tätare och högre bebyggelsestruktur med blandade funktioner och väl definierade handelsstråk där det lokala näringslivet kan utvecklas. Utanför orterna avsätts områden för utveckling av verksamheter som är störande, kräver större ytor eller god tillgänglighet.

Sammantaget ger planförslaget utrymme för utbyggnad av minst tio tusen bostäder, vilket uppfyller behovet fram till 2050. De fyra bebyggelseinriktningarna ger förutsättningar att möta bostadsbehovet för olika grupper och med varierande behov och önskemål samt att komplettera samhällsservice för att möta en ökad tillväxt.

Transportinfrastruktur

Planförslagets huvudsakliga bebyggelseutveckling utgår från kommunens befintliga vägstruktur. Den lokala infrastrukturen utvecklas i takt med kommunens tillväxt och utveckling av den fysiska miljön. Utredningsområde redovisas för utbyggnad av Västra stambanan i tunnel norr om Lerum och Floda. Utredningsområden redovisas även för utbyggnad av tre nya trafikplatser längs väg E20. En trafikplats i Lerums tätort har högst prioritet, följd av en trafikplats på E20 mellan Kastenhofsmotet och Floda. En tredje trafikplats vid Jeriko ingår också i planen vilket är ett förslag som härstammar ur gällande fördjupning av översiktsplan för Jeriko-Jonsered.

Natur, jordbruks- och kulturlandskap

I kommunens naturområden, jordbruks- och kulturlandskap föreslås förvaltning och utveckling av natur- och kulturmiljövärden, och utveckling av friluftsliv, besöksnäring och företagande med bas i jord- och skogsbruk. Här ges även möjlighet till komplettering av ny bebyggelse i en glesare struktur för de som exempelvis vill bo mer avskilt i eller nära naturen, leva av jordbruk eller bo på hästgård.

Inriktningar och rekommendationer

Inriktningarna och rekommendationerna för respektive markanvändning gäller vid all planering och genomförande, både översiktsplanering, detaljplan, förhandsbesked och bygglov, liksom för förvaltning och utveckling av befintliga miljöer. Utöver översiktsplanen ska all planering och genomförande följa lagstiftning och andra aktuella styrdokument.

Kommunövergripande inriktningar

Dessa generella inriktningar gäller i hela kommunen. De rör bland annat vikten av god gestaltning, kulturmiljöer, samhällsservice, infrastruktur och rekreation.

Gestaltning

Gestaltningen av bebyggelse, allmänna platser och offentliga rum inom kommunen ska följa ledorden trivsel och skönhet. En genomtänkt arkitektur med omsorg om detaljerna gör att ny bebyggelse och större förändringar av områden blir positiva tillskott till den befintliga miljön.

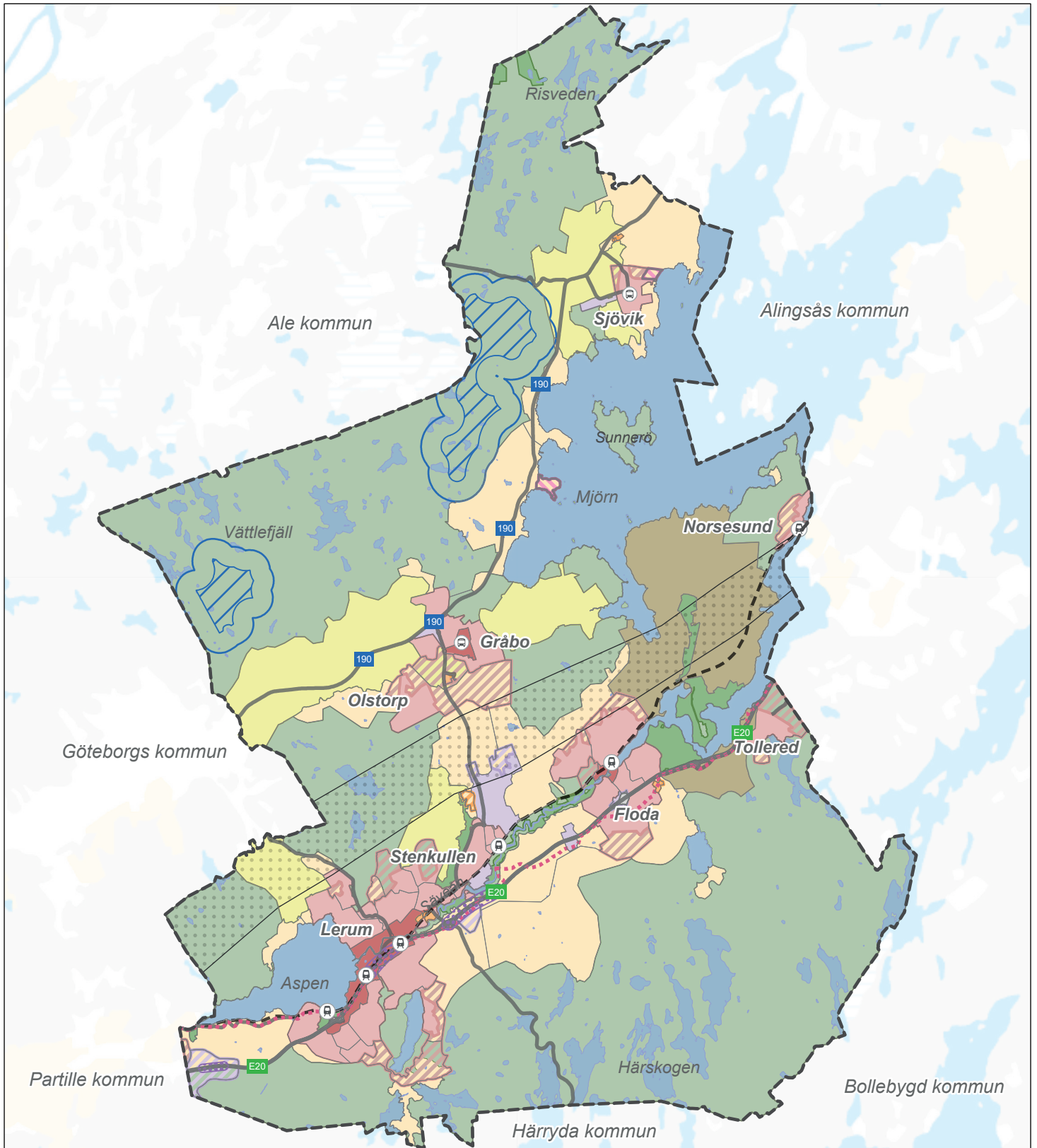
Nybyggnation bör alltid utgå ifrån befintlig karaktär i området och bebyggelse utvecklas med hänsyn till platsens kulturarv, struktur och identitet.

Kulturmiljö

Kulturmiljöer gör det möjligt för oss att förstå människans och platsens historiska sammanhang och bidrar till förståelsen för samhällets utveckling. Kulturmiljöer stärker platsers identitet och bidrar till kommunens attraktionskraft. Kulturmiljöer kan användas och utvecklas med hänsyn till kulturmiljöernas kärnvärden för det enskilda objektet, exempelvis en byggnad, eller för hela miljön, exempelvis ett tidstypiskt bebyggt område. Den här utgångspunkten vägleder både planering och byggnation för att tillvarata värde i både stort och smått, från landskap till byggnadsdetalj.

Samhällsservice

Områden för skolor, särskilt boende för äldre och andra kommunala lokaler planeras löpande för att säkra samhällsservice för kommunens invånare.



Användning av mark- och vattenområden

	Karaktärsområde		Vattenområde
	Bygd		Naturmark / Skyddad naturmark
	Tätort / Utredningsområde för tätort		Utredningsområde för vindbruk / observationsområde för vindbruk
	Centrum		Transportinfrastruktur / Utredningsområde regionalt cykelstråk
	Begravningsmark / Utredningsområde för begravningsmark		Utredningsområde järnväg / Utredningsområde trafikplats
	Verksamheter / Utredningsområde för verksamheter	Övrigt	
	LIS - område		Busstation / Tågstation
	Jordbrukslandskap		Befintlig järnväg / Befintlig väg
	Aktiv kulturutveckling		Kommungräns

Översiktsplan för Lerums kommun

Plankarta

Granskningshandling

2022-01-26

0 10 Km

Skala: 1:250 000

Rådhuset Arkitekter AB



Infrastruktur

Infrastruktur för alla trafikslag utvecklas i takt med att nya områden byggs. Kommunen ser positivt på att vältrafikerade vägar och särskilt vägar med busstrafik och tung trafik rustas upp, och vid behov breddas och byggs ut med gång- och cykelbanor. Gestaltning av miljöer kring infrastrukturen och särskilt runt E20, Västra stambanan och vid entréer till tätorterna bör vara genomtänkt och kan lyftas i gestaltungsprogram eller mer generellt i en arkitekturstrategi.

Rekreation

Alla invånare, oavsett socioekonomiska förutsättningar, ska ha tillgång till naturområden, grönytor och områden för rekreation och spontanidrott. Särskild hänsyn tas till barns behov av fri lek.

Sport- och fritidsanläggningar lokaliseras i tätorter och bostadsområden, i kollektivtrafiknära lägen, så att flertalet invånare har möjligheter till vardagsmotion i sitt närområde oavsett ålder, kön eller funktionsvariation.

Utveckla kvaliteter och möta utmaningar

Utveckling vid platser med många kvaliteter bör ytterligare förstärka de värden som redan finns. Vid platser med utmanande förutsättningar, exempelvis skredrisk, trygghetsproblematik eller bullerstörning, är utgångspunkten att utvecklingen bör bidra till en lösning på problemen.

Verktyg för att kunna bygga i komplicerade lägen kan vara kompensationsåtgärder, vattenhantering på annan plats eller bullerskydd, beroende på platsens förutsättningar. Både bostäder, skolor och utemiljöer byggs för att begränsa skadligt buller och förstärka naturliga ljud.

När en grönyta utreds för bebyggelse i detaljplan, bör frivilliga kompensationsåtgärder utredas. Exempel på kompensationsåtgärder är att utveckla eller komplettera ekosystemtjänsterna på den delen av grönytan som blir kvar, eller att utveckla ekosystemtjänster i ett annat grönområde i närheten.

Kompensation med stöd av bestämmelser i miljöbalken kan även bli en nödvändig åtgärd vid intrång i naturreservat, Natura 2000-områden, biotopskydd som till exempel alléer eller vid påverkan på arter som är upptagna i Artskyddsförordningen. Det kan också bli aktuellt att kompensera för andra allmänna intressen, som till exempel friluftsliv. Om det är aktuellt med kompensationsåtgärder behöver dessa hanteras tidigt i processen.

Bygd

Inriktningar för bygd

Områden för bygd utgörs främst av landsbygd med både samlad och spridd bebyggelse. Kommunen är positiv till bebyggelse utanför tätorterna. Hela kommunen ska leva och kunna utvecklas. Inom bygd planeras ingen storskalig utbyggnad av infrastruktur eller kommunal service. För att stärka kommunens mindre samhällen bör bebyggelse i första hand lokaliseras där det finns möjlighet till god infrastruktur, eller för att säkra samhällsservice.

Särskild hänsyn behöver tas till småbiotoper, äldre gårdsbildningar och andra natur- och kulturmiljövärden i kulturlandskapet. Ny bebyggelse bör i sin utformning och sin placering i landskapet utgå från befintlig bebyggelses struktur och arkitektoniska uttryck. En god anpassning utgår från miljöns bebyggelsestruktur och topografi genom lämplig inplacering i landskapet, exempelvis vid skogsbyrn i ett öppet landskap, såväl som bebyggelsemiljöns skala, utformning, material och färgsättning.

Det finns en stor potential i att utveckla besöksnäringen på landsbygden och dess intressen bör väga tungt vid bedömningar av utvecklingsinitiativ. Inom bygd kan brukningsvärd jordbruksmark finnas samt områden av värde för naturmiljön och friluftslivet. Jordbruksmark är en resurs för framtida livsmedelsförsörjning och ett aktivt lantbruk borgar för bevarande av kommunens kulturlandskap. Brukningsvärd jordbruksmark bevaras och bebyggelse som hör till jord- och skogsbruk ses som särskilt värdefulla tillskott.

Rekommendationer för bygd

- Ny sammanhållen bebyggelse prövas i detaljplan och prövning av ny enstaka bebyggelse kan ske genom förhandsbesked.
- Vid prövning görs bedömning utifrån platsens förutsättningar.
- Hänsyn bör även tas till investeringskostnader för till exempel skola, vägutbyggnad, vatten samt skyldigheter som skolskjuts och liknande.
- Hänsyn tas till natur- och friluftsvärden i området vid prövning.
- Brukningsvärd jordbruksmark ska i största mån bevaras.
- Ny bebyggelse bör anpassas till de karaktärsdrag som formar kulturlandskapet på platsen.

Tätort

Inriktningar för tätort

I tätorterna finns både bostäder, handel, service och andra arbetsplatser, gator och infrastruktur, parker, grönområden och mötesplatser. Det är här många av de nya bostäderna kommer att byggas. Här finns det plats

för både stora och små bygginitiativ, som nybyggnation av flera kvarter med flerbostadshus, avstyckning av enstaka villatomter eller att växla en villa mot ett mindre flerbostadshus. Det är också här som huvuddelen av samhällsservice som skolor, förskolor och äldreboenden tillkommer, och grönytor och mötesplatser utvecklas.

Vid planering av större utbyggnadsområden och vid särskilt identitetsskapande byggnader och miljöer bör gestaltningsprogram tas fram.

Lerums kommun eftersträvar en bredare bostadsmarknad med större valfrihet, även för grupper som efterfrågar bostäder som det idag finns för få av i Lerums kommun, till exempel yngre som vill flytta hemifrån och äldre som vill lämna villan för ett bekvämare boende. Det bör därför byggas fler flerbostadshus med bostäder i olika upplåtelseformer. Trygghetsbostäder och andra bostäder som passar äldre bör i första hand lokaliseras nära handel, service och kollektivtrafik.

I tätorterna eftersträvas ett visst inslag av handel, service och andra arbetsplatser, som bidrar till att levandegöra orterna även på dagtid. Icke störande verksamheter kan lokaliseras inom mark för tätortsbebyggelse.

För att barn självständigt ska kunna ta sig runt i tätorterna behöver det vara enkelt och säkert att promenera eller cykla till närmaste lekplats, skola och andra viktiga platser. Kommunen arbetar för att minska barriäreffekter från bland annat E20 och Västra stambanan.

Gemensamma miljöer bör planeras för en universell utformning där alla kan ta sig fram, oavsett eventuell funktionsvariation. Vid ombyggnads- och nybyggnadsprojekt bör miljön för gående förbättras. Det innebär bland annat att områden planeras med finmaskigt gatunät och med en varierad gatubild. I kommunens tätorter bör gestaltning av miljöerna och bebyggelsen ha utgångspunkt i den gåendes ögonhöjd och hastighet.

Det är viktigt att parker och grönområden upplevs som trygga och välkomnande. Lekparker, parker och torg utformas för att också kunna hantera skyfall, dagvatten och värmeböljor.

Rekommendationer för tätort

- Tätorterna är till stora delar detaljplanlagda. Prövning bör i första hand ske inom ramen för befintlig detaljplan alternativt genom ändring av eller upprättande av ny detaljplan.
- Utveckling i större områden och områden där det finns särskilt komplexa förutsättningar bör föregås av planprogram eller annan övergripande planering.
- Behovet av skola och annan samhällsservice studeras i samband med planering av större utbyggnadsområden.

Utöver inriktningar och rekommendationer för tätort gäller även följande rekommendationer för utredningsområden, som syns i kartan som streckade fält:

- Bebyggelseutveckling bör föregås av program eller annan övergripande planering samt utredning om genomförbarhet och ekonomiska konsekvenser.
- Ny enstaka bebyggelse kan prövas som förhandsbesked i lucktomter eller inom befintlig tomtmark där det inte kan störa eller begränsa en mer omfattande exploatering.
- Föreslagna utredningsområden ligger ovanpå en befintlig markanvändning. Vid fördjupad planering och utredning av området kan det komma fram att hela eller delar av området inte är lämpligt för användningen tätort. I så fall gäller den markanvändning som syns som en färg under den streckade ytan.

Centrum

Inriktningar för centrum

Målsättningen är att centrumhandeln i Floda, Gråbo/Olstorp och Lerum ska värnas och stimuleras, samtidigt som tryggheten och attraktiviteten ökar.

Centrumområdena bör utvecklas med en tätare struktur med blandade funktioner och något högre byggnader, särskilt längs handelsstråk och områden runt större kollektivtrafikhållplatser.

Blandade funktioner, med både bostäder, kontor och handel innebär att det rör sig fler människor både dag- och kvällstid. Det ökar i sin tur både tryggheten och attraktiviteten. Utformningen i arkitekturen och detaljer i stråk, gatu- eller torgrum bör signalera tydligt att du är i centrum. Utformningen är allra viktigast i bottenplan eller i ögonhöjd. Vid handelsstråk och torg eftersträvas lokaler och skyltfönster i bottenvåningen.

Centrumområdena ska vara inkluderande och lätta att röra sig i för alla människor. Gaturummen bör vara utformade för att underlätta för gående och cyklister. Kommunen har en positiv inställning till etablering av uteserveringar och andra förslag som bidrar till trivsammare platser. Den lokala handeln utvecklas i samarbete med lokala aktörer för att stärka respektive Orts karaktär och kvaliteter.

Det är viktigt att parker och grönområden upplevs som trygga och välkomnande. Lekparker, parker och torg utformas för att också kunna hantera skyfall, dagvatten och värmeböljor.

Centrumområdena behöver lätt kunna nås med alla trafikslag. Vid förtätning är det särskilt viktigt att beakta framkomligheten för räddningstjänst.

Parkeringsplatser nära infarterna gör det lätt att nå centrumområdena med bil, från hela kommunen.

Rekommendationer för centrum

- Bebyggelseutveckling i centrumområden bör föregås av detaljplanering.
- Ett helhetsgrepp bör tas om centrumområden genom program eller annan övergripande planering.
- Särskilda krav kan ställas på gestaltning i ögonhöjd av exempelvis gaturum, allmänna platser, skyltar och bottenvåningar. Gestaltning kan hanteras i ett gestaltungsprogram, skyltprogram eller genom andra riktlinjer.

Verksamheter

Inriktningar för verksamheter

Lerums kommun vill ha tillväxt och öka andelen arbetsplatser inom kommunen. Kommunen bör därför proaktivt planera mark för verksamheter. Det ska vara lätt och gå snabbt att etablera sig som företag i Lerums kommun. Utveckling av befintliga verksamhetsområden i anslutning till tätorterna och längs väg E20 föreslås. Dessutom planeras nya verksamhetsområden för att få ett starkare näringsliv och fler arbetstillfällen. Vid utveckling av kommunens verksamhetsområden läggs omsorg vid gestaltning och inramning.

Möjligheterna att etablera ett nytt verksamhetsområde vid Hede, söder om E20 mellan Kastenhofsmotet och Stenkullen, bör utredas. Det är ett strategiskt läge med möjlig kommande tvärlänk och trafikplats.

Förstudie pågår för verksamhetsområde vid Jeriko. Förstudien beräknas vara klar 2022 och kommer ligga till grund för beslut om fortsatt planering av området. Utveckling av Jeriko är en mellankommunal fråga som sker i samverkan med Partille kommun och Härryda kommun.

En behovsanalys av verksamhetsmark pågår i kommunen som kan påverka den fortsatta planeringen av verksamhetsområden.

Verksamhetsområdena är i första hand till för störande verksamheter, men kan innehålla en bredd av näringar, för att tillgodose olika behov och önskemål hos näringsidkare. Verksamheter med många medarbetare lokaliseras till lägen med god kollektivtrafik, medan verksamheter som är beroende av mycket transporter lokaliseras till lägen i anslutning till de större vägarna eller järnväg.

De verksamhetsområden som redan är etablerade kan utvecklas, delvis förtätas och blandas med olika typer av verksamheter och service. En möjlighet till utveckling kan vara att bygga till eller bygga nytt i fler våningar.

Störande verksamheter bör kunna finnas i verksamhetsområden, vilket innebär att nybyggnation får ske så att den störande verksamhetens behov tillgodoses. Skyddsavstånd respekteras, så att de störande verksamheterna kan finnas kvar även på längre sikt.

Rekommendationer för verksamheter

- Bebyggelseutveckling på verksamhetsmark bör föregås av detaljplanering.

Utöver inriktningar och rekommendationer för verksamheter gäller även följande rekommendationer för utredningsområden, som syns i kartan som streckade fält:

- Bebyggelse inom utredningsområde för verksamhetsmark bör föregås av program eller annan övergripande planering, samt utredning om genomförbarhet och ekonomiska konsekvenser.
- Särskilda krav kan ställas på gestaltning av verksamhetsområden, exempelvis en samlad skyltsättning.
- Ny enstaka bebyggelse kan prövas som förhandsbesked i lucktomter eller inom befintlig tomtmark där det inte kan störa eller begränsa en mer omfattande exploatering.
- Föreslagna utredningsområden ligger ovanpå en befintlig markanvändning. Vid fördjupad planering och utredning av området kan det komma fram att hela eller delar av området inte är lämpligt för användningen verksamheter. I så fall gäller den markanvändning som syns som en färg under den streckade ytan.

LIS-områden

Inriktningar för LIS-områden

Kommunen kan i översiktsplanen peka ut områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, så kallade LIS-områden. Inom dessa områden kan det särskilda skälet för landsbygdsutveckling användas när man prövar dispenser och upphäver strandskyddet.

Kommunen har gjort en övergripande analys där bedömningen är att kommunens norra delar som ligger avskilt och har en mer begränsad samhällsservice kan betraktas som landsbygdsområden, där det kan vara lämpligt att peka ut områden för utveckling av besöksnäring och samhällsutveckling i strandnära lägen. Två LIS-områden pekas ut, ett vid Björboholm strandkullen och ett vid Sjövik.

Näringslivet på landsbygden är i nuläget främst fokuserat runt tre av kommunens största sjöar, Aspen, Sävelången och Mjörn. Det är här den största potentialen till utvecklad besöksnäring finns, vilket kan kräva avsteg ifrån strandskydd. Ett LIS-område som föreslås syftar till att underlätta för utveckling av besöksnäringen är vid Björboholm strandkullen. Inom området finns spår av en tidigare besöksanläggning. Kontakten mot sjön Mjörn är en av platsens viktigaste kvaliteter. Björboholm ligger avses från de större transportlederna. Möjligheten att komma till området med båt och att kunna komma nära vattnet bedöms vara grundläggande för att en

anläggning i det här läget ska bli bärkraftig. Besöksanläggningen kan bidra med arbetstillfällen kring landsbygdsområdet kring Björboholm och Sjövik.

I Sjövik föreslås ett LIS-område för att samhället ska kunna växa. Utbyggnaden mot stranden vid Sjövik utgår från att ny bebyggelse ska kunna integreras med den befintliga så att hela samhället får bättre kontakt med vattnet. En byggnadsfri zon för allmänhet och djur- och växtliv ska lämnas mot stranden. Mot stranden finns i nuläget en gång-, cykel- och ridled på den tidigare banvallen som utgör en naturlig yttre gräns för bebyggelsen. Utveckling i strandnära läge vid Sjövik motiveras med att samhället ligger avsidet i förhållande till offentlig och kommersiell service. I anslutning till orten finns skola och lanthandel som är beroende av ett stabilt eller växande befolkningsunderlag för att kunna finnas kvar på sikt. Samhället ligger nära sjön, men kontakten mot vattnet är svagt. Planeringen av nya bostäder i strandnära läge bör utgå från att kontakten mot vattnet ska stärkas för samhället som helhet.

Rekommendationer för LIS-områden

- Utvecklingen ska ske så att det även fortsättningsvis finns god tillgång till strandområden för allmänheten och för att bevara goda livsvillkor för djur och växter. Fri passage ska finnas närmast vattnet.
- Bebyggelseutveckling bör prövas i detaljplan.
- Vid prövning av ny bebyggelse eller annan anläggning ska inventering av naturvärden genomföras.

Begravningsmark

Inriktningar för begravningsmark

Befintliga kyrkoområden och begravningsmark bör bevaras.

Ett utredningsområde för framtida begravningsplats föreslås i norra delen av Stenkullen vid kanten av Lerådalens naturreservat. Arbete pågår med att hitta fler områden som är lämpliga för begravningsmark.

I kulturmiljölagen finns bestämmelser om skydd av kyrkliga kulturminnen. Kyrkobyggnader uppförda före år 1940 samt kyrkotomter och begravningsplatser som tillkommit före år 1940, eller sådana som har ett högt kulturhistoriskt värde och där länsstyrelsen fattat ett särskilt beslut om detta, får inte på något väsentligt sätt ändras utan tillstånd av länsstyrelsen. Även för att utöka sådana begravningsplatser krävs tillstånd från länsstyrelsen.

I Lerums kommun finns tre kyrkor uppförda före år 1940: Lerums kyrka, Skallsjö kyrka och Stora Lundby kyrka.

Rekommendationer för begravningsmark

- Ny bebyggelse för annat ändamål än begravnings- och kyrkorelaterade funktioner bör inte tillåtas.

Följande rekommendation gäller för utredningsområden för begravningsmark, som syns i kartan som streckade fält:

- Föreslagna utredningsområden reserveras för framtida begravningsändamål.
- Föreslagna utredningsområden ligger ovanpå en befintlig markanvändning. Vid fördjupad planering och utredning av området kan det komma fram att hela eller delar av området inte är lämpligt för användningen begravningsmark. I så fall gäller den markanvändning som syns som en färg under den streckade ytan.

Jordbrukslandskap

Inriktningar för jordbrukslandskap

Områdena är sammanhängande jordbrukslandskap med övervägande jordbruksproduktion. Inom dessa finns kommunens större jordbruksområden med brukningsvärd jordbruksmark. I jordbrukslandskapet ingår även vissa skogsområden och bebyggda områden som angränsar till eller omgärdas av jordbruksmark.

Kommunen ser positivt på att jordbruksverksamheter utvecklas. Åtgärder och ny bebyggelse som försvårar jordbruksverksamheter bör undvikas.

Kommunen planerar att ta fram en analys över där jordbruksmarken värderas och klassificeras. Analysen kan fungera som stöd i bedömningar av vad som är brukningsvärd jordbruksmark och vilka områden som är möjliga att bebygga.

Rekommendationer för jordbrukslandskap

- Nya enstaka en- och tvåbostadshus kan tillåtas i anslutning till befintlig bebyggelse.
- Jordbruksverksamheter kan utvecklas med ny bebyggelse.
- Ingen ny bebyggelse får tillkomma på brukad jordbruksmark.
- Särskild hänsyn behöver tas till småbiotoper, äldre gårdsbildningar och andra natur- och kulturmiljövärden i kulturlandskapet.

Aktiv kulturutveckling

Inriktningar för aktiv kulturutveckling

Kulturlandskapet runt Öjared, Skallsjö och Nääs har tillsammans med industrimiljön vid Tollered höga kulturmiljövärden. Kärnvärden för riksintresset som omfattar hela området är odlingslandskap med fornlämningsmiljöer, herrgårdsmiljöerna Nääs och Öjared samt industrimiljöer och fabriksbyggnader vid Tollered. Området har även höga naturvärden enligt kommunens naturvårdsprogram och ligger till delar inom område av riksintresse för naturvård och friluftsliv. Området som helhet är av särskilt värde för friluftslivet och besöksnäringen.

Området kan utvecklas varsamt med hänsyn till områdets samlade värden och särskilt till de värden och uttryck som finns uttalade för riksintressena. Fokus för utveckling är att öka tillgängligheten för ett aktivt friluftsliv med natur- och kulturupplevelser och skapa förutsättningar för en växande turism och stimulans för det lokala näringslivet. Området är stort och det finns olika förutsättningar för utveckling inom områdets olika delar.

Rekommendationer för aktiv kulturutveckling

- Etablering av ny bebyggelse, nya anläggningar och nya verksamheter inom området kan ske i samklang med kommunens inriktning för området.
- Stor hänsyn ska tas till de värden och uttryck som finns uttalade för riksintressen.
- Ny bebyggelse, anläggning eller verksamhet kan tillkomma i syfte att bidra till ökad tillgänglighet för besökare. Prövning ska ske i detaljplan.
- Prövning av nya enstaka en- och tvåbostadshus i anslutning till befintlig infrastruktur kan ske med förhandsbesked, där det bedöms lämpligt med hänsyn till områdets höga värden. Krav på detaljplan kan ställas även vid prövning av enstaka bostadshus.
- Vid prövning av ny bebyggelse, anläggning eller verksamhet ska hänsyn tas till platsens förutsättningar. Fördjupade utredningar/analyser kan komma att krävas.

Naturmark

Inriktningar för naturmark

Område med natur- och rekreationsvärden. Områden kan även vara av betydelse för landskapsbilden och för friluftslivet. Vissa områden har bekräftade höga naturvärden. Naturresevat och Natura 2000-områden med särskilt skydd enligt Miljöbalken redovisas med mörkgrön nyans.

Områdena utgör stommen i kommunens gröna infrastruktur och är av vikt för utvecklingen av ekosystemtjänster. Oförändrad markanvändning eftersträvas till stora delar inom området. Naturvärdena på platsen bör värnas. Sammanhängande grönområden är viktiga för både djur, växter och människor och värnas särskilt. Ny bebyggelse får inte bryta värdefulla gröna samband. Kommunens stora grönområden Härskogen och Vättlefjäll/Risveden bör värnas som gröna regionala kilar.

Viss bebyggelsekomplettering kan ske längs med befintlig infrastruktur och i samklang med områdets värden för natur, rekreation och landskapsbild.

Rekommendationer för naturmark

- Nya enstaka en- och tvåbostadshus kan prövas i anslutning till befintlig bebyggelse och/eller infrastruktur.

- Ny bebyggelse får inte begränsa framkomligheten eller tillgängligheten för friluftslivet.
- Särskild hänsyn ska tas inom områden där det finns indikationer på höga naturvärden.

Utöver ovanstående rekommendationer för naturmark gäller följande för den skyddade naturmarken:

- Särskilda föreskrifter gäller för naturreservat.
- Verksamheter och åtgärder som kan påverka naturmiljön i Natura 2000-områden på ett betydande sätt kräver tillstånd. Det gäller även verksamheter och åtgärder utanför respektive Natura 2000-område.

För sjöar och vattendrag inom naturmark gäller även rekommendationer för Vattenområde, se detta avsnitt.

Vattenområde

Inriktningar för vattenområde

Kommunen har flera sjöar och vattendrag som är värdefulla ur naturvårdssynpunkt. Inom kommunen ska flödesregleringen i sjöar och vattendrag vara på en nivå som inte skadar vattenlevande och vattenbundna organismer. God ekologisk och kemisk status ska uppnås i kommunens sjöar och vattendrag.

Huvudinriktningen är att öppna vattenområden inom kommunen fortsatt bör hållas öppna. Nya bryggor och andra anläggningar i vattenområden bör i första hand tillkomma som komplettering till eller i anslutning till befintliga anläggningar. Åtgärder i vattenområde kan kräva anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet samt dispens från strandskydd. Vissa åtgärder kan även kräva bygglov och/eller detaljplan.

Sjöarna är värdefulla för kommuninvånare och besökare. Kommunen är positiva till initiativ som möjliggör friluftsliv och turism vid sjöarna.

Rekommendationer för vattenområde

Etablering av nya vattenanknutna anläggningar så som bryggor och sjöbodar bör prövas restriktivt och bör i första hand ske som komplettering av befintliga anläggningar.

Vindbruk/observationsområde för vindbruk

Inriktningar för vindbruk

Som ett tillägg till Lerum kommuns översiktsplan från 2008 gjordes en vindbruksplan som antogs 2011.

I vindbruksplanen pekades fem områden ut som lämpliga för utbyggnad av grupper med vindkraftverk. För två av dessa områden, utredningsområdena

D och H, gäller översiktsplanens tillägg för vindkraft fortsatt och utgör kommunens ställningstagande i frågor som rör vindkraft. Vindbruksplanen är även ett gediget kunskapsunderlag i dessa frågor.

I kartan redovisas även ett observationsområde på 500 meter med en blå linje runt område D och H.

I vindbruksplanens karta redovisas ett antal områden som har starka bevarandeintressen. I dessa områden bör vindkraftverk inte tillkomma.

Rekommendationer för vindbruk

Inom vindbruksområden gäller rekommendationer från Lerums kommuns vindbruksplan från 2011.

- Inom utredningsområden D och H kan grupper av vindkraftsanläggningar prövas.
- Rekommendationerna från vindbruksplanen innebär bland annat att ingen ny bostadsbebyggelse får tillkomma inom utrednings- och observationsområdena, varken permanenta bostäder eller fritidshus.

Transportinfrastruktur

Inriktningar för transportinfrastruktur

Utredningsområde för trafikplats

Två nya trafikplatser längs E20 föreslås, för att ytterligare öka tillgängligheten med bil och skapa förutsättningar för näringslivsutveckling och tillväxt. En trafikplats i Lerums tätort mellan Hulan och Kastenhof har högst prioritet, följd av en trafikplats längs E20 mellan Kastenhofsmotet och Floda. Dessa två förslag är initierade av kommunen i översiktsplanen. En tredje trafikplats vid Jeriko ingår också i planen vilket är ett förslag som härstammar ur gällande fördjupning av översiktsplanen. Exakta placeringar av trafikplatser behöver utredas vidare.

Utredningsområdet för trafikplats på E20 mellan Kastenhofsmotet och Floda inkluderar befintliga Kastenhofsmotet, så att dessa kan studeras i ett sammanhang. En trafikplats på E20 mellan Kastenhofsmotet och Floda kan tjäna som infart och utfart till såväl Stenkullen Industriområde som Skallsjö Ängar. Exakt placering behöver utredas vidare.

Utredningsområde för Västra stambanan

Västra stambanan är en av Sveriges viktigaste järnvägar. I nationell plan 2018-2029 pekas Västra stambanan ut som en brist.

I översiktsplanen skapas förutsättningar för en utbyggnad av Västra stambanan, med två spår i en tunnel norr om Aspen. Förslaget innebär att kapaciteten för både nationell och regional tågtrafik kan öka utan påverkan på miljön i tätorterna längs Västra stambanan i kommunen. Partille

kommun, Alingsås kommun och Trafikverket är viktiga samverkansparter. Kommunens avsikt är att sträckan i tunnel ska vara så lång som möjligt för att begränsa de negativa störningar inom kommunen som den ökade trafiken kan innebära. Där järnvägen kommer att gå i marknivå behöver barriäreffekter för människor, djur och växter studeras och minimeras. Avgränsningen för utredningsområdet kommer från ett av de alternativ som Trafikverket tog fram som tänkbar åtgärd i underlagsrapporten till Åtgärdsvalsstudie, Västra stambanan genom Västra Götaland (TRV 2012/55297, daterat 2015-10-08).

Utredningsområde för regionalt cykelstråk

Ett regionalt stomcykelstråk planeras mellan Göteborg och Alingsås genom Lerums kommun i samverkan med Göteborgsregionen, GR. Med cykelstråket stärks kopplingarna till grannkommunerna och förutsättningarna för cykelpendling i regionen förbättras. Målsättningen är också att det regionala cykelvägnätet enkelt ska kunna kombineras med kollektiva transportmedel.

Rekommendationer för transportinfrastruktur

Utredningsområde för trafikplats

- Utbyggnad av trafikplats bör till största del ske inom befintligt vägområde i gällande detaljplan/vägplan.
- Ingen ny bebyggelse bör tillkomma inom området.
- Om kommande utredningar eller beslut tydligare avgränsar behov av yta för ny trafikplats kan bebyggelse utvecklas inom ytor som inte längre krävs för föreslagen utbyggnad, enligt föreslagen markanvändning som ligger under utredningsområdet.

Utredningsområde för Västra stambanan

- Samråd ska ske med Trafikverket vid handläggning av förfrågningar om bebyggelseutveckling inom utredningsområdet.
- Ny bebyggelse inom utredningsområdet bör tillkomma endast i form av kompletteringar i anslutning till befintlig sammanhållen bebyggelse och befintligt verksamhetsområde.
- Tillstånd ska inte ges för borrhål för värmepump inom utredningsområdet.
- Om kommande utredningar eller beslut tydligare avgränsar behov av yta eller tydliggör sträckning i tunnel genom utredningsområdet kan bebyggelse utvecklas enligt föreslagen markanvändning som ligger under utredningsområdet, inom ytor som inte längre krävs för föreslagen utbyggnad.

Utredningsområde för regionalt cykelstråk

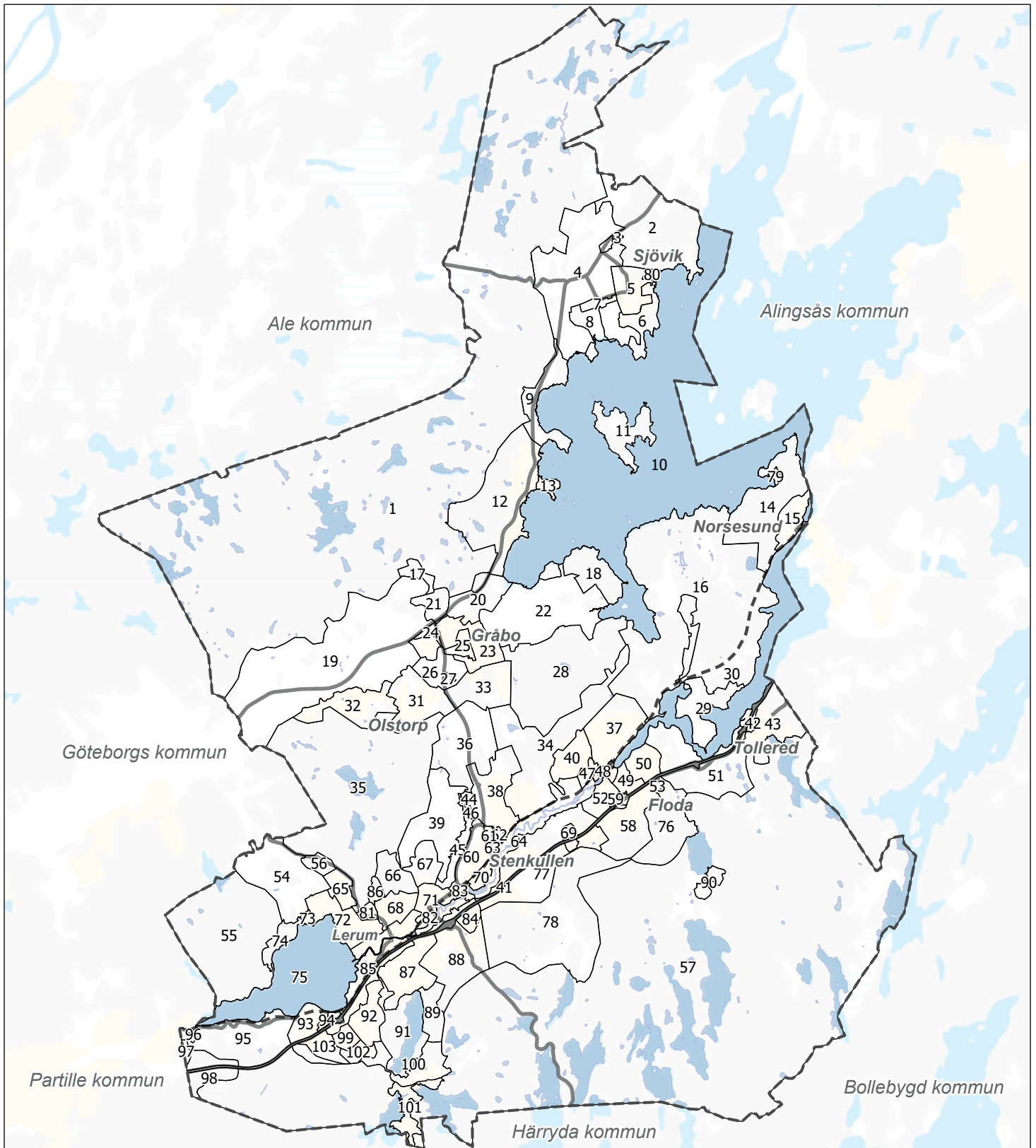
- Utbyggnad av cykelstråk kan ske längs föreslagen sträckning. Läget är ungefärligt.

Karaktärsområden

Kartan är indelad i karaktärsområden. De är avgränsade områden som redovisas med nulägesbeskrivning, analys över förhållanden av väsentlig betydelse för den fortsatta planeringen samt områdesspecifika inriktningar.

Tabell karaktärsområden

Id	Namn	Nulägesbeskrivning/ karaktärisering	Förhållande av väsentlig betydelse	Inriktning	Markanvändning
1	Vättlefjäll och Risveden	Större skogsområde.	Ett stort regionalt grönområde med natur- och rekreationsvärden som sträcker sig över flera kommuner och är utpekad som del av Vättlefjäll-Risvedenkilen enligt GR:s strukturbild. Viss bebyggelse finns inom området. Området har natur- och rekreationsvärden och är det område som hyser flest tysta områden i kommunen. Omfattas delvis av riksintresse för naturvård och för friluftsliv. Omfattar områden med biotopskydd, landskapsbildskydd, naturreservat och Natura 2000-områden.	Områdets karaktär bibehålls. Varsam utveckling kan prövas i enlighet med rekommendationer. Hänsyn tas till tysta områden samt värden för natur och rekreation. Inom området finns två utredningsområden där vindkraft kan prövas.	Naturmark - Skyddad naturmark
2	Östad kyrkby och Vålåsen	Bybildning kring Östads kyrka samt skog med inslag av jordbruksmark och småhusbebyggelse.	Bybildningen ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövård. Det är särskilt bebyggelsestrukturen och sammanhanget mellan bybildningen och kyrkan som utgör värden för riksintresset. Fornlämningsrikt område kring kyrkbyn. Delar av området är av riksintresse för naturvård. Stora delar ligger inom vattenskyddsområdet Sjövik och område för grundvattenförekomst som omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten. Genom området går väg 190 och den gamla banvallen. Inom området finns viss service.	Området kan utvecklas med bibehållen karaktär. Hänsyn tas till kulturmiljön vid utveckling. En omdragning av gång- och cykelväg föreslås förbi/genom Kyrkbyn. Gång-, cykel- och ridleden som sträcker sig längs den gamla banvallen söderifrån till Sjövik bör utvecklas vidare norrut till en regional koppling mot Alingsås.	Bygd
3	Östads kyrka	Kyrka och begravningsplats i öppet landskap.	Ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövård och naturvård. Det är särskilt bebyggelsestrukturen och sammanhanget mellan bybildningen och kyrkan som utgör värden för riksintresset för kulturmiljövård. Ligger inom vattenskyddsområde och område för grundvattenförekomst som omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten.	Kyrkoområdet bevaras. Område för utveckling av begravningsmark redovisas i söder.	Begravningsmark - Utredningsområde för begravningsmark
4	Östads jordbrukslandskap	Öppet jordbrukslandskap med inslag av skog, gårdar och småhusbebyggelse.	Ligger delvis inom område av riksintresse för kulturmiljövård, fornlämningsrikt område kring kyrkbyn. Ligger delvis inom riksintresse för naturvård. Stora delar ligger inom vattenskyddsområdet Sjövik. Området är bullerutsatt från väg 190. Gång-, cykel- och ridled är utbyggd på den gamla banvallen genom området. Längs denna går cykelleden Sverigeleden.	Områdets karaktär bibehålls. Varsam utveckling kan prövas i enlighet med rekommendationer. Ett öppet jordbrukslandskap bevaras.	Jordbrukslandskap



Detaljerad mark- och vattenanvändning

- (xx) Karaktärsområde
- Övrigt
- Kommungräns

Översiktsplan för Lerums kommun

Karaktärsområden

Granskningshandling

2022-01-26



Skala: 1:250 000

Rådhuset Arkitekter AB



Id	Namn	Nulägesbeskrivning/ karaktärisering	Förhållande av väsentlig betydelse	Inriktning	Markanvändning
5	Sjövik	Tätort på landsbygden med främst bostäder i småhusbebyggelse.	Stora delar av Sjövik omfattas av detaljplaner. Orten växte fram som en stationsort, men järnvägen är nedlagd och banvallen omvandlad till gång-, cykel- och ridled västerut mot Gråbo och Göteborg. Strandzonen omfattas av strandskydd mot Mjörn och ligger inom område av riksintresse för naturvård. Jordbruksmark i områdets västra del. Delar av området utgör värdefull kulturmiljö. I väster finns en vattentäkt med vattenskyddsområde.	Området kan utvecklas med bibehållen karaktär. En utveckling av Sjövik kan i första hand prövas inom utredningsområdet norr om befintlig bebyggelse. Utredningsområde i väster som omfattar jordbruksmark kan prövas om ytterligare utveckling åt norr inte är möjlig. En utveckling av verksamheter och service inom tätorten är önskvärd. Ett LIS-område föreslås för att utveckla sammanhängande bebyggelse och knyta tätorten närmare vattnet. Gång-, cykel- och ridleden som sträcker sig längs den gamla banvallen söderifrån till Sjövik bör utvecklas vidare norrut till en regional koppling mot Alingsås.	Tätort - Utredningsområde för tätort
6	Sjöviksgården med omgivning	Skogsområde med spridd bebyggelse.	Stora delar av området ligger inom riksintresse för naturvård. Området närmast Mjörn omfattas av strandskydd.	Området kan utvecklas med bibehållen karaktär.	Bygd
7	Sjövik industriområde	Mindre industriområde i jordbrukslandskap.	Området ligger delvis inom detaljplan för industriändamål. Största delen av verksamhetsområdet ligger utom plan. Byggrätt inom detaljplan är delvis utbyggd. Området ligger delvis inom vattenskyddsområde.	Området kan utvecklas med bibehållen karaktär.	Verksamheter
8	Järn	Naturområde med våtmark kring Söabäcken.	Söabäcken med höga naturvärden har sitt utlopp i området. Bäcken omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten. Låglänt område med översvämningsrisk. Strandskydd, höga naturvärden och riksintresse naturvård närmast vattnet. Gång-, cykel- och ridled är utbyggd på den gamla banvallen genom området. Längs denna går cykelleden Sverigeleden.	Områdets karaktär bibehålls. Varsam utveckling kan prövas i enlighet med rekommendationer.	Naturmark
9	Buaviken	Landsbygd med spridd bebyggelse.	Strandområden närmast Mjörn omfattas av strandskydd. Området ligger delvis inom riksintresse för naturvård. Naturvärden finns vid strandzonen och längs Rämneån. Jordbruksmark inom delar av området. Området är bullerutsatt från väg 190. Gång-, cykel- och ridled är utbyggd på den gamla banvallen genom området. Längs denna går cykelleden Sverigeleden.	Området kan utvecklas med bibehållen karaktär. Vägförbättringsåtgärder bör genomföras på väg 190 då tung trafik passerar.	Bygd
10	Mjörn	Sjö	Hela Mjörn ligger inom riksintresse för naturvård och omfattas av strandskydd. Risk för skred förekommer i finkorniga jordarter i strandnära områden längs med Mjörn. Baserat på lutningsanalys (slänter brantare än 1/10). På karta "Skred, ras och erosion" kan man även se stränders eroderbarhet längs med Mjörn. Mjörn omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten.	En utveckling som ökar allmänhetens tillgång till sjön och vattennära fritidsaktiviteter uppmuntras.	Vattenområde

Id	Namn	Nulägesbeskrivning/ karaktärisering	Förhållande av väsentlig betydelse	Inriktning	Markanvändning
11	Sunnerö	Större ö i Mjörn.	Ön saknar fast förbindelse. Hela ön ligger inom strandskydd och omfattas av riksintresse för naturvård. Det finns höga naturvärden på ön.	Områdets karaktär bibehålls. Bevara och stärk natur- och rekreationsområden.	Naturmark
12	Björboholm	Bostäder på landsbygd, till stor del uppförda som fritidsbostäder men som nu nyttjas för permanentboende. Området präglas av en historik med sommarbostäder som växte fram under första halvan av 1900-talet samt fritidshusområden som växte fram under andra halvan av 1900-talet.	Området omfattar Björboholm, Annekärr och Alsjön. Större delen av området omfattas av detaljplan. Området har successivt omvandlats till permanentboende. I delar av de strandnära områdena mot Mjörn finns höga naturvärden. Området närmst stranden ligger även inom strandskydd. Området ligger delvis inom område av riksintresse för naturvård. Det finns områden som har höga kulturvärden. Området är bullerutsatt från väg 190. Gång-, cykel- och ridled är utbyggd på den gamla banvallen genom området. Längs denna går cykelleden Sverigeleden.	Området kan utvecklas med bibehållen karaktär. Värna och förstärk platsens kulturhistoriska identitet. Vägförbättringsåtgärder bör genomföras på väg 190 då tung trafik passerar.	Bygd
13	Strandkullen	Udde i Mjörn, delvis bebyggd med bostäder i sjönära läge. Lämningar av äldre besöksanläggning med ångbåtsbrygga finns i området.	Hela udde ligger inom strandskyddsområde och område av riksintresse för naturvård. Höga kulturmiljövärden kopplat till den äldre besöksanläggningen. Stora höjdskillnader, vissa delar är låglänta med översvämningsrisk, andra delar ligger högt och är svårtillgängliga.	Området är utpekad för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS) i syfte att möjliggöra besöksanläggning. Vid planering av besöksanläggning behöver särskild hänsyn tas till kulturmiljövärden och landskapet kring Mjörn. En utveckling bör inte påverka naturvärden inom området utan bör koncentreras till läge för den tidigare besöksanläggningen. Hur väganslutning kan ske utan betydande påverkan på landskapet behöver utredas särskilt. Möjligheten att komma till området med båt och att kunna komma nära vattnet bedöms vara grundläggande för att en anläggning i det här läget ska bli bärkraftig. Besöksanläggningen kan bidra med arbetstillfällen kring landsbygdsområdet kring Björboholm och Sjövik.	LIS-område
14	Solvenässkogen	Skogsområde	Ligger delvis inom område av riksintresse för naturvård. Nästan hela området har dokumenterade höga naturvärden. Övervägande del är obebyggd skogsmark. Terrängen är kuperad och svårtillgängligt med underdimensionerad väginfrastruktur.	Områdets karaktär bibehålls. Varsam utveckling kan prövas i enlighet med rekommendationer.	Naturmark

Id	Namn	Nulägesbeskrivning/ karaktärisering	Förhållande av väsentlig betydelse	Inriktning	Markanvändning
15	Norsesund	Småhusområde i natur med pendeltågsstation.	Norsesund pendeltågsstation ligger inom området. Bullerpåverkan från Västra stambanan som är av riksintresse för kommunikation och omfattas av miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller. Kraftledning skär genom områdets norra del. Väginfrastrukturen till området är underdimensionerad. Det saknas service i området. Närmsta servicepunkt är Ingared i Alingsås kommun och en samverkan sker med grannkommunen avseende kommunal service. Naturvärden finns i och runt området. Det föreligger viss skredrisk intill stambanan.	Området kan utvecklas genom förtätning och komplettering. Ett utredningsområde för möjlig utveckling är utpekad. Mellankommunala frågor rörande bland annat infrastruktur, VA och kommunal service behöver utredas vidare och lösas innan området kan utvecklas.	Tätort - Utredningsområde för tätort
16	Öjared	Småskaligt skogs- och jordbrukslandskap mellan Sävälången och Mjörn med anläggningar för besöksnäringen och områden viktiga för friluftsliv och rekreation. Inom området ligger även golfbanor.	Hela området omfattas av riksintresse för kulturmiljövård samt delvis av riksintresse för naturvård. Området är påverkat av buller från tågtrafik på Västra stambanan, som är av riksintresse för kommunikation och omfattas av miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller. Öjared naturreservat och Natura 2000-område ingår i karaktärsområde Nääs, område nr 29. Andelen lövträd utanför Natura 2000-området bör inte minska enligt bevarandeplan.	Områdets karaktär bibehålls. Kommunens inriktning är att området kan utvecklas varsamt med anläggningar som stärker värden för besöksnäringen och det lokala näringslivet. Stor hänsyn ska tas till kulturmiljön och områdets nuvarande karaktär vid prövning av åtgärder och utbyggnad. Ingen påtaglig skada får ske på riksintresset och stor hänsyn ska tas till de värden och uttryck som finns uttalade för riksintresset. Att inte minska andelen lövträd inom området i anslutning till Natura-2000 området Öjared är en aspekt som är viktigt att beakta i framtida prövning.	Aktiv kulturutveckling
17	Aggetorp norra	Småhusbebyggelse omgärdad av skog i anslutning till jordbrukslandskap.	Området ligger strax norr om Gråbo. I norr omfattas området av detaljplan. Området gränsar mot strandskydd kring Annesjön i nordväst. Kraftledningar går väster om området.	Området kan utvecklas med bibehållen karaktär.	Bygd
18	Gategården Norra	Skogsområde med enstaka sjönära bostadsbebyggelse.	Området längrs med Mjörns stränder ligger inom strandskydd och riksintresse för naturvård. Höga naturvärden i delar av området.	Områdets karaktär bibehålls. Varsam utveckling kan prövas i enlighet med rekommendationer.	Naturmark
19	Lärjeåns dalgång	Jordbrukslandskap med inslag av spridd bebyggelse och mindre bybildningar. Väg 190 delar landskapet. Lärjeån meandrar i öst-västlig riktning. Inom området ligger en golfbana.	Området ligger delvis inom riksintresse friluftsliv och omfattas till större delen av landskapsbildskydd. Området har dokumenterade naturvärden och kulturvärden. Strandskydd längrs delar av Lärjeån. Lärjeån omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten. Gång-, cykel- och ridled är utbyggd på den gamla banvallen genom området. Längrs denna går cykelleden Sverigeleden. Område med höga skredrisker i anslutning till dalgången (slänter brantare än 1/10). Kvecklara förekommer. Det finns även en utpekad översvämningsrisk i området vid Lärjeån.	Områdets karaktär bibehålls. Varsam utveckling kan prövas i enlighet med rekommendationer. Värna och stärk naturvärden kring Lärjeån. Naturvärden vid Oxhagen värnas särskilt. Ny byggnation inom området kontrolleras avseende de geotekniska förutsättningarna.	Jordbrukslandskap

Id	Namn	Nulägesbeskrivning/ karaktärisering	Förhållande av väsentlig betydelse	Inriktning	Markanvändning
20	Hjällsnäs västra	Tätortsnära naturmark mellan norra Gråbo och Mjörn med en del spridd bebyggelse. I området finns även en före detta grustäkt, Gråbo grusgrop.	Riksintresse för naturvård och strandskydd närmast Mjörn. Inom området finns Gråbos vattentäkt med vattenskyddsområde och grundvattenförekomst som omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten. I söder omfattas området av riksintresse för kulturmiljö. Området är bullerutsatt från väg 190. Gång-, cykel- och ridled är utbyggd på den gamla banvallen genom området. Längs denna går cykelleden Sverigeleden.	Områdets karaktär bibehålls. Varsam utveckling kan prövas i enlighet med rekommendationer. Utredning pågår av vattentäkt med regional kapacitet. För vattentäkt krävs arbete med nytt vattenskyddsområde.	Naturmark
21	Aggetorp södra	Bostadsområde med övervägande friliggande villor.	Stora delar av området omfattas av detaljplaner. Väg 190 är en barriär mellan området och Gråbo centrum. Kraftledningar passerar genom området. Naturvärden finns inom en mindre del av odlingslandskap. Risk för skred förekommer inom en stor del av området.	Området kan utvecklas och kompletteras med en tätare bebyggelsestruktur med en variation av bebyggelse typer och boendeformer. Kopplingar mot Gråbo stärks för alla trafikslag. Kommunens viljeinriktning är att kraftledningar grävs ned för att förbättra miljön i Gråbo och skapa ytor för samhällsutveckling med bland annat fler bostäder. Det småskaliga odlingslandskapet med naturvärden i nordväst bevaras. Geotekniska undersökningar behöver utföras inför ny byggnation.	Tätort
22	Hjällsnäs	Öppet jordbrukslandskap vid Mjörn med inslag av spridd bebyggelse.	Området har generellt höga kulturmiljövärden och ligger till stor del inom riksintresse för kulturmiljövård. Naturvärden finns inom Hunsaredsområdet och i utloppet mot Mjörn. Området har ett värde som rekreationsområde med närhet till Gråbo. Gång-, cykel- och ridled är utbyggd på den gamla banvallen genom området. Längs denna går cykelleden Sverigeleden.	Områdets karaktär bibehålls. Varsam utveckling kan prövas i enlighet med rekommendationer. Stor hänsyn tas till kulturmiljövärden. Naturvärden vid Hunsareds hagar värnas särskilt.	Jordbrukslandskap
23	Gråbo	Tätort med främst bostäder i småhus som omges av odlingslandskap i öster och väster och av skogsområden i norr och söder.	Området omfattas till stor del av detaljplaner. Kraftledningar och Gråbovägen passerar genom området. God tillgänglighet till kollektivtrafik. Gråbos vattentäkt med vattenskyddsområde ligger inom området. Grundvattenförekomst som omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten sträcker sig in i områdets östra del. Vattenförsörjning samt hantering av dagvatten och skyfall måste säkerställas. Höga kulturmiljövärden och naturvärden i nordost. God tillgänglighet till rekreationsområden. Gång-, cykel- och ridled är utbyggd på den gamla banvallen genom området. Längs denna går cykelleden Sverigeleden.	Kommunens viljeinriktning är att kraftledningar grävs ned för att förbättra miljön i Gråbo, knyta samman Gråbo och Olstorp samt att skapa ytor för samhällsutveckling med bland annat fler bostäder. Ny bebyggelse kan knyta samman ortens delområden och ge en mer ändamålsenlig struktur. Befintliga stråk ska värnas och utvecklas. Möjlig utbyggnad av tvärförbindelse genom kommunen kan komma att beröra område. Utredning pågår av vattentäkt med regional kapacitet.	Tätort
24	Verksamhetsområde Gråbo	Småindustri, kontorslokaler och viss handel inom Gråbo tätort.	Området ligger utmed väg 190 samt Gråbovägen och omfattas av detaljplaner. Kraftledningar går genom området. Områdets västra del omfattas av landskapsbildsskydd. Delar av området ligger i utkant av grundvattenförekomst som omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten.	Området kan utvecklas med bibehållen karaktär. Kommunens viljeinriktning är att kraftledningar grävs ned. Vattenförsörjning samt hantering av dagvatten och skyfall måste säkerställas.	Verksamheter

Id	Namn	Nulägesbeskrivning/ karaktärisering	Förhållande av väsentlig betydelse	Inriktning	Markanvändning
25	Gråbo centrum	Tätortscentrum med handel, service och bostäder i flerbostadshus.	Centrala Gråbo med busstation, handel och bostäder. Området omfattas av detaljplaner. För delar av Gråbo centrum finns ett antaget planprogram. De västra delarna ligger nära Gråbovägen och i anslutning till kraftledning. Gång-, cykel- och ridled är utbyggd på den gamla banvallen genom området. Längs denna går cykelleden Sverigeleden. Delar av området ligger i utkant av grundvattenförekomst som omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten.	Området kan utvecklas med bibehållen karaktär. Kommunens inriktning är att öka attraktivitet och tillgänglighet i centrum. Stärk orienterbarheten mellan viktiga samhällsfunktioner inom och utom karaktärsområdet. Kommunens inriktning är att knyta samman Olstorp och Gråbo och att kraftledning grävs ned. Vattenförsörjning samt hantering av dagvatten och skyfall måste säkerställas.	Centrum
26	Bäckamaden	Omväxlande jordbrukslandskap mellan Gråbo och Olstorp.	Höga natur- och kulturvärden finns i anslutning till Stora Lundby kyrka. Stora delar utgörs av jordbruksmark. Kraftledningar passerar genom området.	Kommunens inriktning är att knyta samman Olstorp och Gråbo och att kraftledning grävs ned. Fortsatt prövning av tätortsutveckling föregås av fördjupning av översiktsplan eller annan övergripande planering. Öppna landskapsrum kring kyrkan bevaras. Vattenförsörjning samt hantering av dagvatten och skyfall måste säkerställas.	Utredningsområde för tätort
27	Stora Lundby Kyrka	Kyrka och begravningsplats i öppet landskap.	Kyrkan med omgivningar utgör värdefull kulturmiljö. Här finns även dokumenterade naturvärden. Kyrkan ligger nära Gråbo och är omgivet av områden utpekade för tätortsutveckling mellan Gråbo och Olstorp.	Bevara kyrkoområdet och dess höga kulturvärden. I nordöstra delen kan en utökning av begravningsmark utredas.	Begravningsmark - Utredningsområde för begravningsmark
28	Naturområde runt Lillesjön	Större skogsområde med enstaka bebyggelse.	Naturvärden i stora delar av området. Delar av området närmast Mjörn berörs av riksintresse för naturvård. Området är nästan helt utan väginfrastruktur.	Områdets karaktär bibehålls. Varsam utveckling kan prövas i enlighet med rekommendationer.	Naturmark
29	Näås	Näås slott med omgivande naturlandskap.	Området utgör delvis naturreservat och Natura 2000-område samt ligger inom område av riksintresse för naturvård och friluftsliv. Hela området är av riksintresse för kulturmiljövärden. Näås omfattar även ett område som är klassat som nationellt byggnadsminne. Området är bullerutsatt från väg E20 och Västra stambanan som båda är av riksintresse för kommunikation och omfattas av miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller. Området har stort värde för besöksnäring.	Området bevaras i stor utsträckning i sin nuvarande karaktär. En varsam utveckling kan prövas med en utveckling inom befintlig bebyggelsestruktur för att stärka kulturmiljövärden, besöksnäring och möjligheterna för friluftsliv. Natur- och kulturvärden värnas och stärks. Gång- och cykelstråk genom, till och från området fränjas och utvecklas.	Naturmark - Skyddad naturmark
30	Sävelången	Sjö	Omfattas delvis av riksintresse för naturvård och kulturmiljövärden. Sjön har ett stort värde för friluftslivet och besöksnäringen med bad- och strövmöjligheter längs med sjöns stränder. Sävelången omfattas av strandskydd och miljökvalitetsnormer för vatten. Längs med vissa sträckor av Sävelången, framförallt de sträckor där Västra stambanan löper nära strandlinjen finns risk för översvämning och stabilitetsproblem. På karta "Skred, ras och erosion" kan man även se stränders eroderbarhet längs med Sävelången.	En utveckling som ökar allmänhetens tillgång till sjön och vattennära fritidsaktiviteter uppmuntras.	Vattenområde

Id	Namn	Nulägesbeskrivning/ karaktärisering	Förhållande av väsentlig betydelse	Inriktning	Markanvändning
31	Östra Olstorp	Bostadsområde i småhus samt industriverksamhet.	Delar av området omfattas av detaljplaner. För Olstorpområdet finns ett antaget planprogram. Positivt planbesked finns för gång- och cykelväg längs Olstorpsvägen. Området ligger nära Gråbo, i anslutning till ett större jordbrukslandskap och mindre arealer jordbruksmark finns i områdets norra del. Området omfattas i norr av Landskapsbildsskydd för Lärjeåns dalgång. Hög skredrisk längs med Lärjeåns dalgång. Förekomst av kvicklera.	Kommunens inriktning är att knyta samman Olstorp och Gråbo och att kraftledningar grävs ned. Fortsatt prövning av tätortsutveckling föregås av fördjupning av översiktsplan eller annan övergripande planering. Vattenförsörjning måste säkerställas innan området bebyggs. Ny byggnation längs med Lärjeåns dalgång kontrolleras avseende de geotekniska förutsättningarna.	Tätort - Utredningsområde för tätort
32	Västra Olstorp	Tidigare sommarstugeområde med bostäder i småhus som övergår i skogsområde i den västra delen.	Delar av området omfattas av detaljplaner. För Olstorpområdet finns ett antaget planprogram. Positivt planbesked finns för gång- och cykelväg längs Olstorpsvägen. Delvis kuperad terräng. Dokumenterade naturvärden finns kring mossen i områdets södra del. Området omfattas i norr av Landskapsbildsskydd för Lärjeåns dalgång. Hög skredrisk längs med Lärjeåns dalgång. Förekomst av kvicklera.	Området kan utvecklas med bibehållen karaktär. Våtmarken i söder bör värnas. Ny byggnation längs med Lärjeåns dalgång kontrolleras avseende de geotekniska förutsättningarna.	Bygd
33	Södra Gråbo	Varierat landskap med skog, öppen mark och inslag av bostäder.	Stora delar av området utgörs av skogsmark där delar används som skolskog. Ett mer öppet landskap med jordbruksmark sträcker i nord-sydlig riktning genom området. Området omfattas delvis av kulturvärden. Kraftledningar går genom området.	Kommunens inriktning är att knyta samman Olstorp och Gråbo och att kraftledningar grävs ned. Fortsatt prövning av tätortsutveckling föregås av fördjupning av översiktsplan eller annan övergripande planering. Vattenförsörjning måste säkerställas innan området bebyggs.	Utredningsområde för tätort
34	Trulsedamm och Oryd	Landsbygd- och skogsområde mellan Gråbo, Floda och Stenkullen.	Natur- och rekreationsvärden finns inom området. Delar av området är påverkat av buller från Stenkullevägen/Lerumsvägen samt även från Västra stambanan, som är av riksintresse för kommunikation och omfattas av miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller. Kraftledningar sträcker sig genom området.	Området kan utvecklas med bibehållen karaktär. Utred en gång- och cykelväg mellan Floda och Gråbo. Infrastrukturresevat för Västra stambanan sträcker sig över den norra delen av området och innebär vissa begränsningar fram tills markanspråk för järnvägen definierats tydligare.	Bygd
35	Häcksjö- och Tösjöområdet	Skogsområde mellan Lerum och Olstorp	Natur- och rekreationsvärden med bland annat flera sjöar. Riddarsten, som är ett tätortsnära rekreationsområde med motionsspår och vandringsleder, ligger inom området. Gång-, cykel- och ridled är utbyggd på den gamla banvallen genom området. Längs denna går cykelleden Sverigeleden.	Områdets karaktär bibehålls. Varsam utveckling kan prövas i enlighet med rekommendationer. Hänsyn behöver tas till områdets värden för tätortsnära rekreation. Inom området studeras möjlig tvärlänk mellan Olofstorpsvägen och Hallsåsområdet.	Naturmark
36	Gråbovägen	Varierad landsbygd med skogs- och odlingsmark.	Jordbruksmark finns på båda sidor av Gråbovägen. Inom området finns naturvärden och utpekad värdefull kulturmiljö. Genom området sträcker sig Lerån som omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Kraftledningar går genom området.	Området kan utvecklas med bibehållen karaktär. Kommunens viljeinriktning är att kraftledningar grävs ned. Infrastrukturresevat för järnväg sträcker sig genom området vilket innebär vissa begränsningar fram tills markanspråk för utbyggnad definierats tydligare.	Bygd

Id	Namn	Nulägesbeskrivning/ karaktärisering	Förhållande av väsentlig betydelse	Inriktning	Markanvändning
37	Norra Floda	Varierat bostadsområde.	Större delen av de bebyggda områdena omfattas av detaljplan. Delar av området har höga naturvärden och i öster finns områden av riksintresse för naturvård och kulturmiljövården. I norr angränsar området till kraftledning. Området är bullerutsatt från Västra stambanan, som är av riksintresse för kommunikation och omfattas av miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller.	Området kan utvecklas och kompletteras med en tätare bebyggelsestruktur med en variation av bebyggelsestyper och boendeformer. En utveckling av tätorten kan prövas inom utpekade utredningsområdet. Särskild hänsyn tas till den våtmark som finns i området vilken kan användas för dagvattenhantering genom rening och infiltration.	Tätort - Utredningsområde för tätort
38	Stenkullen norra verksamhetsområde	Kommunens största verksamhetsområde.	Kultur- och naturvärden finns inom området. Flera kraftledningar sträcker sig genom området. Genom områdets nordvästra del sträcker sig Lerån som omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Miljöfarliga verksamheter finns etablerade i området. Markföroreningar förekommer. Utredning av mark för mellanlagring av jordmassor i anslutning till ny återvinningscentral pågår. Skredrisk och höga naturvärden intill Såveån och Lerån.	Området kan utvecklas med bibehållen karaktär. En utveckling med verksamheter kan prövas i norra delen.	Verksamheter - Utredningsområde för verksamheter
39	Kullgården	Jordbrukslandskap med växlande öppna marker och skog. Öster om området ligger naturreservatet Leråns dalgång.	Stora delar utgörs av brukad jordbruksmark. Inom området finns höga natur- och rekreationsvärden. Delar av området utgör värdefull kulturmiljö. Mot områdets östra gräns sträcker sig Lerån som omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Hög skredrisk och kvicklera kan förekomma i Leråns dalgång.	Bevara områdets karaktär. Delar av området ligger inom infrastrukturreservat för Västra stambanan. Infrastrukturreservaten innebär begränsningar för ny bebyggelse fram tills markanspråk för föreslagna trafikinfrastruktur definierats tydligare. Ny byggnation längsmed Leråns dalgång kontrolleras avseende de geotekniska förutsättningarna.	Jordbrukslandskap
40	Uddared	Glesbebyggt småhusområde som utgör en del av Floda tätort med grupper av småhus kring halvprivata gårdar inbäddade i skogsområde.	Stora delar av området omfattas av detaljplaner. I söder finns dokumenterade naturvärden. Området är kuperat med begränsad tillgänglighet för gång- och cykeltrafik. Kraftledningar skär av området i norr och i väster.	Området kan kompletteras och med en blandning av bostads- och byggnadstyper inom befintligt tätortsområde. Området kan utvecklas mot norr och väster. I norr tangerar området infrastrukturreservat för Västra stambanan. Översvämningsrisker och dagvattenhantering behöver studeras särskilt vid en prövning av ny bebyggelse.	Tätort - Utredningsområde för tätort
41	Väg E20	Motorväg med av- och påfarter.	Väg E20 är av riksintresse för kommunikation och omfattas av miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller. Vägen sträcker sig genom riksintresseområden för kulturmiljövården och angränsar områden av riksintresse för naturmiljö och friluftsliv. Väg E20 är utpekad som primär transportväg för farligt gods. Vissa sträckor är utsatt för ökad ras och skredrisk samt översvämning. Vid Floda passerar vägen genom vattenskyddsområdet Skallsjö.	Kommunens viljeinriktning är att minska vägens barriäreffekter, särskilt inom tätortsbebyggelse. Delar av väg E20 ligger inom utredningsområde för föreslagna trafikplatser.	Transportinfrastruktur

Id	Namn	Nulägesbeskrivning/ karaktärisering	Förhållande av väsentlig betydelse	Inriktning	Markanvändning
42	Centrala Tollered	Mindre bruksortscentrum som är präglat av den före detta textilfabriken från 1800-talet samt arbetar- och tjänstemannabostäder.	Hela området ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården. Området är värdefullt för besöksnäringen och det lokala näringslivet. Stora delar av området omfattas av detaljplan. Det finns dokumenterade naturvärden. Bullerpåverkan från väg E20 som är av riksintresse för kommunikation och omfattas av miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller. Området närmast Sävelången ligger delvis inom strandskydd och det är skredrisk i de branta slänterna.	Fördjupning av översiktsplan eller annan övergripande planering tas fram i syfte att studera hur området kan utvecklas. Områdets karaktär bibehålls. Kommunens inriktning är att området kan utvecklas varsamt med anläggningar som stärker värden för besöksnäringen och det lokala näringslivet. Stor hänsyn ska tas till kulturmiljön och områdets nuvarande karaktär vid prövning av åtgärder och utbyggnad. Ingen påtaglig skada får ske på riksintresset och stor hänsyn ska tas till de värden och uttryck som finns uttalade för riksintresset. Cykelväg mellan Ingared och Floda bör iordningställas.	Aktiv kulturutveckling
43	Tollered	Kuperad bruksortsmiljö med bostäder i flerbostadshus som kompletterats med fristående småhusbebyggelse, skola m.m.	Delar av tätbebyggda områden ligger inom detaljplan. Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Det finns dokumenterade naturvärden och höga naturvärden finns vid dämnet Torskabotten. De nordöstra delarna är påverkade av buller från väg E20, som är av riksintresse för kommunikation och omfattas av miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller. Terrängen i området är kuperad.	Fördjupning av översiktsplan eller annan övergripande planering tas fram i syfte att studera hur området kan utvecklas. Vid prövning av ny bebyggelse behöver stor hänsyn tas till kultur- och naturmiljön. Grönområdet som ligger centralt i området ska bevaras. Kopplingar för gång- och cykeltrafik behöver förstärkas inom, från och till Tollered. Utredningsområdet i söder ses som ett möjligt utvecklingsområde i närtid medan utredningsområdet i nordost ses som ett område att utreda på längre sikt.	Tätort - Utredningsområde för tätort
44	Stenkullen begravningsmark	Område beläget mellan Stenkullens tätort, verksamhetsområde och Leråns naturreservat.	Området utgörs till stor del av jordbruksmark och angränsar till höga naturvärden. Längs områdets östra gräns sträcker sig Lerån som omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten. Hög skredrisk och kvicklera kan förekomma i Leråns dalgång.	Möjligheterna att anlägga begravningsmark i området kan utredas. Ta tillvara på kvaliteterna i det småskaliga landskapsrummet.	Utredningsområde för begravningsmark
45	Leråns dalgång	Odlingslandskap och ravinslänter kring Lerån	Omfattar det kommunala naturreservatet, Lerådalens naturreservat. Höga natur- och rekreativevärden. Genom området sträcker sig Lerån som omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten. Område med höga skredrisker finns i anslutning till dalgången (slänter brantare än 1/10). Kvicklera förekommer.	Områdets karaktär bibehålls. Särskilda föreskrifter gäller i naturreservatet som bland annat syftar till att bevara naturvärden, låta naturliga skredprocesser fortgå och skapa goda förutsättningar för tätortsnära friluftsliv. Stor restriktion gäller mot byggnader och andra anläggningar.	Skyddad naturmark
46	Stilletorpsvägen	Småhusbebyggelse i lantlig miljö	Område mellan Stenkullens tätort, verksamhetsområde och Leråns naturreservat. Angränsande området i söder finns en kraftledning. Längs områdets östra gräns sträcker sig Lerån som omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten. Hög skredrisk och kvicklera kan förekomma i Leråns dalgång.	Området kan utvecklas med bibehållen karaktär.	Bygd

Id	Namn	Nulägesbeskrivning/ karaktärisering	Förhållande av väsentlig betydelse	Inriktning	Markanvändning
47	Kusebacka- skogen	Skogsområde mellan Uddared och Lerumsvägen.	Området utgörs av en mycket brant söderslutning med dokumenterade höga naturvärden. Värdefull kulturmiljö kring före detta Kusebacka prästgård. Området berörs av buller från Västra stambanan som är av riksintresse för kommunikation och omfattas av miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller. Viss skredrisk kan finnas vid Västra stambanan.	Området omfattar den östra delen av Kusebackaskogen som kan utredas för ny bebyggelse med flerbostadshus. Vid en utveckling av området ska en ökad tillgänglighet mellan Uddared och Floda centrum utredas. Bebyggelse behöver anpassas till områdets terräng och naturvärden. Möjligheten att bygga i den branta terrängen behöver utredas. Hänsyn tas till kulturmiljön vid före detta Kusebacka prästgård.	Tätort - Utrednings- område för tätort
48	Floda centrum	Tätortscentrum med handel, service och bostäder.	En masterplan och planprogram finns för centrumområdets utveckling. Floda centrum och pendeltågsstation ligger inom området. Det råder brist på parkeringsplatser inom centrumområdet. Området är bullerpåverkat av järnvägen som är riksintresse för kommunikation och omfattas av miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller. Vid Sävån finns dokumenterade höga naturvärden och stabiliteten är bristfällig. Sävån är av riksintresse för naturvård samt Natura 2000-område. Vattendraget omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten. Centrum består till delar av värdefull kulturmiljö. Risk för skred föreligger i finkorniga jordarter i de branta slänterna samt i de strandnära områdena längsmed Sävälången och Sävån (slänter brantare än 1/10).	Fortsatt centrumutveckling eftersträvas utifrån områdets befintliga kvaliteter. Fler parkeringsplatser behövs inom området. Om parkeringsplatser bebyggs vid förtätning behöver dessa ersättas i antal. Sävåns naturvärden kan utvecklas och bevaras. Stora delar av Floda centrum behöver skyddas från översvämningar.	Centrum
49	Floda Säteri med omgivning	Område i Floda tätort med bostäder, skola i säterimiljö, park och verksamheter.	Värdefullt rekreations- och grönområde i tätorten med skyddsvärda träd. Höga kulturmiljövärden i den norra delen av området. Bullerutsatt från Västra stambanan och från väg E20, båda av riksintresse för kommunikation. Dessa omfattas även av miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller.	Befintligt bostadsområde och verksamhetsmark kan kompletteras eller utvecklas med fler bostäder eller verksamheter. Naturområdena bevaras och rekreationsvärden värnas och utvecklas.	Tätort
50	Hyltorna	Småhusområde i Floda tätort.	Grönytor med rekreationsvärden och visst naturvärde mellan bebyggelsen. Bullerutsatt från Västra stambanan i norr och från E20 i söder, båda av riksintresse för kommunikation. Dessa omfattas även av miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller. Risk för skred föreligger i finkorniga jordarter i de branta slänterna samt i de strandnära områdena längsmed Sävälången (slänter brantare än 1/10).	Området kan utvecklas och kompletteras med en tätare bebyggelsestruktur med en variation av bebyggelse typer och boendeformer. Ny byggnation kontrolleras avseende de geotekniska förutsättningarna.	Tätort
51	Nääs södra	Småskaligt skogs- och jordbrukslandskap söder om Sävälången i anslutning till väg E20. Enstaka bebyggelse och områden viktiga för friluftsliv och rekreation.	Hela området omfattas av riksintresse för kulturmiljövärden. Området omfattas delvis av riksintresse för friluftsliv. Området är påverkat av buller från väg E20 som är av riksintresse för kommunikation. Dessa omfattas även av miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller.	Områdets karaktär bibehålls. Kommunens inriktning är att området kan utvecklas varsamt med anläggningar som stärker värden för besöksnäringen och det lokala näringslivet. Stor hänsyn ska tas till kulturmiljön och områdets nuvarande karaktär vid prövning av åtgärder och utbyggnad. Ingen påtaglig skada får ske på riksintresset och stor hänsyn ska tas till de värden och uttryck som finns uttalade för riksintresset.	Aktiv kulturutveckling

Id	Namn	Nulägesbeskrivning/ karaktärisering	Förhållande av väsentlig betydelse	Inriktning	Markanvändning
52	Ljunghögen	Varierat bostadsområde i Floda tätort med främst småhusbebyggelse.	De norra delarna utmed Säveån omfattas av riksintresse för naturvård. Området är bullerutsatt från Västra stambanan och från väg E20, båda av riksintresse för kommunikation och med miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller.	Området kan utvecklas och kompletteras med en tätare bebyggelsestruktur med en variation av bebyggelse typer och boendeformer.	Tätort - Utredningsområde för tätort
53	Skallsjö kyrka	Skallsjö kyrka med omgivande begravningsmark.	Delar av området utgör värdefull kulturmiljö. Området är bullerpåverkan från väg E20 som är av riksintresse för kommunikation och omfattas av miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller. Området ligger inom detaljplan.	Bevara kyrkoområdet. I nordöstra delen kan en utökning av begravningsmark utredas.	Begravningsmark - Utredningsområde för begravningsmark
54	Kålkulla	Glesbebyggt öppet jordbrukslandskap.	Området omfattas av höga natur- och kulturmiljö värden. Området ligger delvis inom område av riksintresse för naturvård och område med landskapsbildsskydd. Områdesbestämmelser finns för området. Intill bäckravinerna finns det risk för ras och skred.	Bevara områdets nuvarande karaktär. Området kan utvecklas varsamt i enlighet med områdesbestämmelser. Infrastrukturens reservat för Västra stambanan sträcker sig genom området och innebär vissa begränsningar fram tills markanspråk för järnvägen definierats tydligare.	Jordbrukslandskap
55	Gorås	Större skogsområde.	Natur- och rekreationsvärden. Stora delar av området är tysta, utan störande buller. Strandområden närmast Aspen ligger inom område av riksintresse för naturvård och strandskydd. Vandringsleden Gotaleden går genom området.	Områdets karaktär bibehålls. Varsam utveckling kan prövas i enlighet med rekommendationer. Infrastrukturens reservat för järnvägen sträcker sig genom området och innebär vissa begränsningar fram tills markanspråk för eventuell utbyggnad definierats tydligare.	Naturmark
56	Grankullen	Omväxlande landskap med jordbruk, skog och enstaka bebyggelse.	Natur-, kulturmiljö- och rekreationsvärden. Viss skredrisk finns i området.	Området kan utvecklas med bibehållen karaktär. Infrastrukturens reservat för järnväg sträcker sig genom området och innebär vissa begränsningar fram tills markanspråk för eventuell utbyggnad definierats tydligare.	Bygd
57	Härskogen	Större skogsområde	Ett stort regionalt grönområde med natur- och rekreationsvärden som sträcker sig över flera kommuner och är utpekad som del av Delsjön-Härskogenkilen enligt GR:s strukturbild. Ligger delvis inom riksintresse för friluftsliv och innehar delvis höga kulturmiljö värden. Stora delar av området omfattas av landskapsbildsskydd. Bullerpåverkan från Landvetter flygplats, som är av riksintresse för kommunikation. Runt stora Stamsjön och Öxsjön finns vattenskyddsområdet Öxsjön. Inom området finns flera sjöar och en grundvattenförekomst som omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten. Länsstyrelsen arbetar med att bilda ett naturreservat som delvis omfattar området.	Områdets karaktär bibehålls. Varsam utveckling kan prövas i enlighet med rekommendationer. Värna friluftsliv- och naturvärden. Grundvattenförekomst Högsboholm mellan Lensjön och Uspen värnas liksom befintligt vattenskyddsområde.	Naturmark

Id	Namn	Nulägesbeskrivning/ karaktärisering	Förhållande av väsentlig betydelse	Inriktning	Markanvändning
58	Södra Floda	Varierat bostadsområde med främst småhus inom Floda tätort.	Större delen av de bebyggda områdena ligger inom detaljplaner. I söder omfattas området delvis av riksintresse för friluftsliv. Området är bullerpåverkat av väg E20 i norr som är av riksintresse för kommunikation och omfattas av miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller. Området ligger delvis inom vattenskyddsområdet Skallsjö.	Bebyggda områden kan utvecklas med bibehållen karaktär. Söder om Floda finns ett utredningsområde för tätorten. Hur området kan utvecklas bör studeras mer i detalj i ett planprogram eller annan övergripande planering. Området utvecklas med en fortsatt tydlig koppling till grönområde för rekreation. Kopplingen mot centrala Floda behöver också studeras vidare.	Tätort - Utredningsområde för tätort
59	Verksamhets- område Flodamotet	Trafikplats med mindre serviceetableringar.	Underdimensionerad trafikplats med problematisk trafikstruktur i korsningar vid på- och avfarter till väg E20.	Trafikplatsens struktur behöver ses över för att öka trafiksäkerheten. Utred möjligheten att utveckla verksamhetsområdet för sällanköpshandel i samband med utveckling av trafikplatsen.	Verksamheter - Utrednings- område för verksamheter
60	Västra Stenkullen	Varierat bostadsområde med småhus och flerbostadshus samt grönområden.	Omfattas till stor del av detaljplan samt planprogram. Mindre områden med natur- och kulturvärden finns inom området. Ligger nära Stenkullen pendeltågsstation. Bullerpåverkat av järnvägen som är av riksintresse för kommunikation och omfattas av miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller. Även bullerpåverkat från Hede förbifart. Område med höga skredrisker i anslutning till dalgången (slänter brantare än 1/10). Kvikklara förekommer.	Området kan utvecklas och kompletteras med en tätare bebyggelsestruktur med flerbostadshus. Bibehåll rekreativområden och utveckla stråk mellan Stenkullen centrum och naturreservatet Lerån. Möjlig utbyggnad av tvärförbindelse genom kommunen kan komma att beröra område. Ny byggnation längs med Leråns dalgång kontrolleras avseende de geotekniska förutsättningarna.	Tätort
61	Stenkulan och idrottsområdet	Skol- och idrottsområde.	Omfattas av detaljplan och planprogram. Grundskola F-9 samt kommunens primära idrottsområde med flertalet aktiviteter finns i området. Området har en stor andel besökare och ligger nära Stenkullens pendeltågsstation.	Området kan utvecklas som social mötesplats. Ökad orienterbarhet i området eftersträvas med god tillgänglighet till Stenkullen pendeltågsstation. Entréer och platsbildningar kan utvecklas och stråk kan förtydligas.	Tätort
62	Gnejsvägen	Gles småhusbebyggelse.	Omfattas delvis av detaljplan. Nära till Stenkullen pendeltågsstation. Bullerpåverkat av järnvägen som är av riksintresse för kommunikation och omfattas av miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller.	Området kan utvecklas och kompletteras med en tätare bebyggelsestruktur och flerbostadshus.	Tätort
63	Centrala Stenkullen	Tätortscentrum med bostäder och handel.	Området omfattas av detaljplan och planprogram samt ligger delvis inom riksintresse för kulturmiljövården. Stenkullen pendeltågsstation ligger inom området. Bullerpåverkan från järnvägen som är av riksintresse för kommunikation och omfattas av miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller. Risk för skred föreligger i finkorniga jordarter i de branta slänterna samt i de strandnära områdena längsmed Sävån (slänter brantare än 1/10).	Området kan utvecklas och kompletteras med en tätare bebyggelsestruktur med ett större inslag av flerbostadshus blandat med icke störande verksamheter. Tydliggör stråken mellan stationen, centrum samt skol- och idrottsområdet för ökad orienterbarhet och trygghet. Arbeta för en god gestaltning av entréer och offentliga platser.	Tätort

Id	Namn	Nulägesbeskrivning/ karaktärisering	Förhållande av väsentlig betydelse	Inriktning	Markanvändning
64	Säveån	Säveåns vattenområde med närliggande natur- och bebyggelsemiljöer.	Säveån meandrar i landskapet och passerar genom tätorterna Floda, Stenkullen och Lerum. Längs vattendraget finns höga natur- och rekreationsvärden. Säveån ligger inom riksintresse för naturvård, friluftsliv och kulturmiljö. Till viss del Natura 2000-område och naturreservat. Strandskydd gäller längs med ån. Säveån omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten. Området omfattar även de västra delarna av Kusebackaskogen med höga naturvärden. Stabiliteten är dålig längs med stora delar av Säveån. Risk för skred föreligger i finkorniga jordarter i branta slänter samt i strandnära områden. (slänter brantare än 1/10). Förekomst av kvicklara. På karta "Skred, ras och erosion" kan man även se stränders eroderbarhet längs med Säveån.	Stärk Säveån som blå-grönt stråk genom kommunen och synliggör dess historia. Områden längs ån kan tillgängliggöras genom att värna och utveckla befintliga vandringsleder. Inom tätorts- och centrumområden kan delar av Säveån och angränsande områden utvecklas genom att integrera ån i stadsrummet med fler fysiska kopplingar över ån samt sittplatser och gångstråk längs vattnet. Hänsyn behöver tas till naturvärden. En bro kan utredas över Säveån som en del av tvärförbindelse. I övrigt råder stor restriktivitet mot bebyggelseutveckling angränsande ån. Kantzonen vid Säveån ska värnas från bebyggelse och hårdgjorda ytor. Ny byggnation längs med Säveån kontrolleras avseende de geotekniska förutsättningarna.	Naturmark - Skyddad naturmark
65	Östra Aspenäs	Bostadsområde med gles friliggande bebyggelse.	Bebyggda områden omfattas av detaljplan. Höga naturvärden längs Häcksjöbäcken. Geotekniskt osäkert läge nära bäckravinen behöver utredas.	Området kan utvecklas och kompletteras. Ett utredningsområde för tätortsbebyggelse kan byggas med småhus eller mindre flerbostadshus. Stärk grönstruktur och naturvärden längs Häcksjöbäcken. Bäckens naturvärden behöver tas i beaktande om geotekniska åtgärder krävs.	Tätort - Utredningsområde för tätort
66	Norra Hallsås	Varierat bostadsområde i Lerum tätort.	Bebyggda områden omfattas av detaljplan. Naturvärden finns inom området och inom skogsmarker finns vandringsleder som är en del av ett större sammanhängande natur- och rekreationsområde. Kuperad terräng.	Området kan utvecklas och kompletteras. Inom det bebyggda tätortsområdet värnas grönstrukturen. Utpekad utredningsområde är en av de större möjliga utvecklingsområdena för Lerums tätort. En utveckling av området bör studeras i sin helhet genom program eller annan övergripande planering. Inom utredningsområdet planeras för en grundskoleetablering. Bebyggelse bör anpassas till terrängen, på naturens villkor.	Tätort - Utredningsområde för tätort
67	Kullgårdsvägen och Hagvägen	Skogsklädd kulle med vattentorn i anslutning till Lerum tätort. Bebyggelse i småhus längs randen av kullen.	Dokumenterade naturvärden finns inom området. Mindre del av det bebyggda området omfattas av detaljplan. Delvis kuperad terräng. Vissa delar av området har troligen dålig stabilitet.	Området kan utvecklas och kompletteras. På längre sikt kan området utredas för en möjlig större tätortsutveckling med främst bostäder. Naturinventering behövs för att klargöra förutsättningarna för en utveckling.	Tätort - Utredningsområde för tätort
68	Hallsås	Varierat bostadsområde med radhus, villor, flerbostadshus och grönområden.	Stora delar av området omfattas av detaljplaner. Delar av området ligger nära Lerum pendeltågsstation. Hallsås grupphusbebyggelse tas upp i kommunens kulturmiljöprogram. Mindre grönområden med värden för närrekreation i området.	Området kan utvecklas med en tätare bebyggelse, med mindre villatomter och inslag av flerbostadshus.	Tätort

Id	Namn	Nulägesbeskrivning/ karaktärisering	Förhållande av väsentlig betydelse	Inriktning	Markanvändning
69	Verksamhets- område Skallsjö ängar	Mindre verksamhetsområde på landsbygden.	Området ligger nära väg E20 och Floda tätort. Området har bristfällig väginfrastruktur och det saknas lämplig tillfart för tunga fordon. Vattenskyddsområdet Skallsjö och grundvattenförekomst tangerar området. Grundvattenförekomsten omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten. Risk för skred föreligger i finkorniga jordarter i branta slänter (Slänter brantare än 1/10).	Verksamhetsområdet kan utvecklas genom förtätning på båda sidor om väg E20. Trafik- och VA-situationen behöver utredas. Hänsyn tas till omgivande bostäder och anpassningar görs till det småskaliga landskapet.	Verksamheter - Utrednings- område för verksamheter
70	Ölslanda verksamhets- område	Verksamhetsområde mellan Västra stambanan och Säveån.	Området ligger nära Stenkullen pendeltågsstation. Bullerpåverkan från järnvägen som är av riksintresse för kommunikation och omfattas av miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller. Området angränsar till höga naturvärden vid Säveån som är av riksintresse för naturvård. Risk för bristande stabilitet utmed Säveån.	Verksamhetsområdet kan utvecklas genom småskalig förtätning inom befintligt område.	Verksamheter
71	Höjden	Bostadsområde med radhus, villor och vårdboenden med inslag av grönområden. I södra delen spridd bebyggelse utmed Lerån, Alingsåsvägen och Säveån.	Området omfattas delvis av detaljplaner. Höga naturvärden längs med Lerån och Säveån i söder. Säveån är av riksintresse för naturvård. Åarna omfattas av strandskydd. Riskområde för ras och skred längs med slänterna vid åarna. Området är bullerstört från Alingsåsvägen samt Västra stambanan som är av riksintresse för kommunikation och omfattas av miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller.	Området kan utvecklas med bibehållen karaktär. Grönstrukturen längs Lerån och Säveån värnas. Ny byggnation längs med åarna kontrolleras avseende de geotekniska förutsättningarna.	Tätort
72	Aspenäs	Bostadsområde med främst friliggande enbostadshus på större enskilda tomter och visst inslag av grönområden.	Höga naturvärden inom delar av området, främst inom privat tomtmark. Höga kulturmiljövärden. Låglänt område med översvämningsrisker i söder mot Aspen. Delar av området omfattas av detaljplan. Områdesbestämmelser håller på att tas fram för en stor del av området. Risk för skred föreligger i finkorniga jordarter i branta slänter (slänter brantare än 1/10), kvicklera förekommer.	Områdets karaktär bibehålls. Viss utveckling av området kan ske förutsatt att denna tar hänsyn till områdets höga natur- och kulturvärden. Ny byggnation inom området kontrolleras avseende de geotekniska förutsättningarna.	Tätort
73	Aspenäs Herrgård	Hotell och konferensanläggning.	Området omfattas av detaljplan. Ligger i sin helhet inom område av riksintresse för naturvård och landskapsbildsskydd. Miljö med höga kulturvärden. Höga naturvärden runt herrgården. Viss skredrisk i området baserat på lutningsanalys (slänter brantare än 1/10).	Områdets karaktär bibehålls. Pågående verksamhet ska varsamt kunna utvecklas inom området. Hänsyn behöver tas till höga natur- och kulturmiljövärden.	Bygd
74	Lugnvik/Gorås	Bostäder med främst friliggande enbostadshus i tidigare fritidshusområde.	Området närmast Aspen omfattas av strandskydd, landskapsbildsskydd och ligger inom område av riksintresse för naturvård. Höga naturvärden vid Ramberget. Området är kuperat och har bristande infrastruktur. Viss skredrisk i området.	Områdets karaktär bibehålls. Varsam utveckling kan prövas i enlighet med rekommendationer. Värna särskilt naturvärdena vid Ramberget.	Bygd

Id	Namn	Nulägesbeskrivning/ karaktärisering	Förhållande av väsentlig betydelse	Inriktning	Markanvändning
75	Aspen	Sjö	Hela Aspen ligger inom område av riksintresse för naturvård. Sjön omfattas av strandskydd och av miljökvalitetsnormer för vatten. Punktvis dålig stabilitet i finkorniga jordarter, både i slänter mot Aspen, men även i strandnära lägen. Kvikklera förekommer. På karta "Skred, ras och erosion" kan man även se stränders eroderbarhet längs med Aspens stränder. Risk för översvämning i ett framtida klimat behöver beaktas. Västra Stambanan riskerar att översvämmas vissa delar av sträckan.	En utveckling som ökar allmänhetens tillgång till sjön och vattennära fritidsaktiviteter uppmuntras.	Vattenområde
76	Lindskogen mot Sandkullen	Landsbygd med spridd friliggande bebyggelse, skog, betesmarker och hästgårdar. Samlad bebyggelse norr om Lensjön.	Ligger delvis inom område av riksintresse för naturvård och friluftsliv. Naturvärden finns längs Lensjöbäcken och Äspelundsmossen.	Området kan utvecklas med bibehållen karaktär.	Bygd
77	Ryggebol och Skallsjö ångar	Variert jordbrukslandskap med spridd friliggande bebyggelse.	Ligger delvis inom område av riksintresse för friluftsliv i söder och riksintresse för naturvård i norr och har natur- och rekreationsvärden. Området är rikt på fornlämningar. Bullerpåverkan från väg E20 samt Västra stambanan som båda är av riksintresse för kommunikation och omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Kapacitetsbrist i vägnätet. Områdets östra del ligger inom vattenskyddsområde Skallsjö och grundvattenförekomst med miljökvalitetsnormer för vatten. Bristande stabilitet och översvämningsrisk vid Sävån.	Området kan utvecklas med bibehållen karaktär. Vid prövning av ny bebyggelse behöver vägnätets kapacitet utredas och förbättras.	Bygd
78	Slätthult	Variert landskap med spridd bebyggelse.	Område med natur-, friluftsliv- och kulturmiljövärden. Området ligger inom riksintresse för friluftsliv.	Området kan utvecklas med bibehållen karaktär.	Bygd
79	Gallvik	Småhusbebyggelse närmast Mjörn.	Ligger delvis inom område av riksintresse för naturvård. Naturvärden finns inom området. Stora delar ligger inom strandskydd. Mindre område planlagt för fritidshusbebyggelse i sjönära läge. Terrängen är kuperad och svårtillgängligt med underdimensionerad väginfrastruktur.	Området kan utvecklas med bibehållen karaktär.	Bygd

Id	Namn	Nulägesbeskrivning/ karaktärisering	Förhållande av väsentlig betydelse	Inriktning	Markanvändning
80	LIS-Sjövik	Strandnära skogsområde	Hela området ligger inom strandskydd. De östra delarna närmast Mjörn ligger inom riksintresse för naturvård. Området angränsar till rekreationsområde i öster med elljusspår. Genom området finns en markerad ridväg. Hela området ligger inom strandskydd. De östra delarna närmast Mjörn ligger inom riksintresse för naturvård.	Inom området bedöms ny bebyggelse kunna prövas för bostäder i sjönära läge i anslutning till Sjövik tätort. Närmast Mjörn kan ett allmänt tillgängligt område utvecklas som knyter tätorten närmre sjön för ökad vattenkontakt med exempelvis gång- och cykelstråk samt ytor för bad och rekreation. En utveckling av Sjövik i strandnära läge kan stärka tätorten och öka attraktiviteten i området. En viktigt del i föreslagen utveckling är också att stärka kopplingen mot Östad och ge bättre underlag och förutsättningar för den service i form av skola och lanthandel som finns där. Det finns inga registrerade naturvärden inom området enligt Naturvårdsplanen och området är mindre känsligt för översvämningar än andra sjönära lägen kring tätorten. I detta läge kring Sjövik råder inte samma höga bebyggelsestryck som runt andra delar av Mjörn. Riksintresset för naturvård kan tillgodoses genom att de delar som berörs närmast vattnet utvecklas som rekreationsområde där påverkan på naturvärden kan begränsas.	LIS-område
81	Riddarsten	Område med varierad bostadsbebyggelse, vårdboende och förskola med inslag av grönområden.	Området omfattas delvis av detaljplan. Ligger i anslutning till rekreationsområdet Riddarsten med elljusspår. Naturvärden finns inom området.	Området kan utvecklas och kompletteras med en tätare bebyggelsestruktur med en variation av bebyggelse typer och boendeformer.	Tätort
82	Lerums kyrka	Kyrka och begravningsplats.	Området ligger nära Lerum centrum och Säveån. Kulturmiljövärden för Lerums by som utgörs av kyrkan, Knappegullagården och Gästgiveriet. Bullerpåverkat från Västra stambanan som är av riksintresse för kommunikation och omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Höga naturvärden vid Säveån som är av riksintresse för naturvård. Delar av området ligger inom strandskydd. Bristande stabilitet i närhet till Säveån och Lerån. Kvicklera förekommer.	Bevara kyrkoområdet och begravningsmarken. Ny byggnation inom området kontrolleras avseende de geotekniska förutsättningarna (framförallt det som ej ligger inom detaljplan).	Begravningsmark
83	Hedefors	Bruksamhället Hedefors med bebyggelse norr och söder om Säveån.	Ligger inom område av riksintresse för naturvård. Bruksmiljö med kulturvärden. Bullerpåverkan från väg E20 och Västra stambanan som båda är av riksintresse för kommunikation och omfattas av miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller. Risk för skred föreligger i de branta slänterna samt i de strandnära områdena längsmed Säveån (slänter brantare än 1/10). Kvicklera förekommer.	Områdets karaktär bibehålls. Varsam utveckling kan prövas i enlighet med rekommendationer. Möjlig utbyggnad av tvärförbindelse genom kommunen kan komma att beröra område.	Tätort

Id	Namn	Nulägesbeskrivning/ karaktärisering	Förhållande av väsentlig betydelse	Inriktning	Markanvändning
84	Verksamhets- område Kastenhof	Landsbygdsområde med spridd bebyggelse.	Södra delen ligger inom riksintresse för friluftsliv. Jordbruksmark i områdets norra del. Bullerpåverkan från väg E20 som är av riksintresse för kommunikation och omfattas av miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller.	En utveckling av verksamheter kan prövas i anslutning till väg E20. Verksamheter i detta läge kan fungera som bullerskydd åt befintlig bebyggelse i söder. Ej störande verksamheter kan prövas som komplettering till befintliga bebyggelsemiljöer i områdets södra del. I området södra del kan även enstaka en- och tvåbostadshus prövas i direkt anslutning till befintliga bostäder.	Utredningsområde för verksamheter
85	Lerums centrum	Tätortscentrum med handel, restauranger, service, kontor, bostäder och grönområden.	Området omfattas till stor del av detaljplan. Området utgör befintligt och framtida centrumområde i kommunens centralort med handel, restauranger, service, kontor och bostäder. Inom området finns kulturvärden. Sävån och dess omgivning har höga naturvärden och omfattas av riksintresse för naturvård. Sävån omfattas även av miljö kvalitetsnormer för vatten. I den sydvästra delen gränsar området mot Hulan Naturreservat och Natura 2000-området Aspens station. Stabiliteten vid Sävån är bristande. Delar av området ligger inom strandskydd. Lerum pendeltågsstation samt Aspedalen och Aspen station ligger inom området. Bullerpåverkan från Alingsåsvägen samt järnväg och väg E20 som båda är riksintressen för kommunikation och omfattas av miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller. Utredningar visar att området runt Aspedalen och längs med Göteborgsvägen, framförallt nära E20 har en av de högsta halter luftföroreningar i kommunen vilka riskerar att överskrida miljö kvalitetsnormerna för luft.	Området kan utvecklas och kompletteras med en tätare och något högre bebyggelsestruktur med en variation av bebyggelse typer och boendeformer. Utvecklingen bedöms kunna bidra till att stimulera handel och service med utökad underlag och utbud. En utveckling bör utgå från att stärka stråk mot centrum och att utveckla offentliga platser runt stationsområden. Ett helhetsgrepp bör tas om centrumområdet genom program eller annan övergripande planering. Inom tätorts- och centrumområden kan delar av Sävån och angränsande områden utvecklas genom att integrera ån i stadsrummet med fler fysiska kopplingar över ån samt sittplatser och gångstråk längs vattnet. Hänsyn tas till natur- och kulturvärden. Kantzonen vid Sävån bör värnas från bebyggelse och hårdgjorda ytor. Grönstruktur och naturvärden längs Lerån bör också värnas och stärkas. Nybroparken bevaras och utvecklas för lek, rekreation, ekosystemtjänster och dagvattenhantering. Åtgärder som kan påverka Natura 2000-området Aspens station bör undvikas och kan kräva tillstånd. Nya lösningar för trafik behöver studeras och möjlig avfart/påfart från väg E20 utredas. Luftutredningar, bullerutredningar och utredning av påverkan på MKN för vatten i Sävån kan krävas vid förtätning av bebyggelsen. Ny byggnation längs med Sävån kontrolleras avseende de geotekniska förutsättningarna. Tillgängligheten till fjärrvärmeverket i Aspedalen beaktas vid en utveckling av området.	Centrum

Id	Namn	Nulägesbeskrivning/ karaktärisering	Förhållande av väsentlig betydelse	Inriktning	Markanvändning
86	Torpadal	Område med friliggande spridd bostadsbebyggelse.	Området har utvecklats under senare år med flera nytillkomna enbostadshus. Området är svårtillgängligt med bristfällig angöring och vägkapacitet. Hög skredrisk i området. Tidigare skredhändelser med åtgärder utförda. Förekomst av kvicklera.	Området kan utvecklas och kompletteras med en tätare bebyggelsestruktur med en variation av bebyggelse typer och boendeformer. Hänsyn bör tas till natur- och rekreationsvärden. Angöring och infrastruktur behöver särskilt beaktas. Ny byggnation längsmed Torpadalsbäcken ska kontrolleras avseende de geotekniska förutsättningarna.	Utredningsområde för tätort
87	Södra Lerum	Bostadsområde i Lerum tätort med främst friliggande villor på stora tomter och med inslag av grönområden.	Större delen av området omfattas av detaljplaner. Delar av området ligger nära pendeltågsstation. I områdets utkanter finns natur- och kulturvärden. Bullerpåverkan från Västra stambanan och väg E20 som båda är av riksintresse för kommunikation och omfattas av miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller. Skredrisk förekommer utmed Alebäcken.	Området kan utvecklas och kompletteras med en tätare bebyggelsestruktur med en variation av bebyggelse typer och boendeformer. Grönområde kring Alebäcken bevaras. Utveckla och stärk kopplingar för gång- och cykel mot centrum och pendeltågstationen. Geoteknisk utredning krävs vid prövning av ny bebyggelse utmed Alebäcken.	Tätort
88	Jutagården och Skattegårdsgårde	Tätortsnära landsbygd med betesmarker och hästgårdar samt skogsområden i söder.	Höga natur-, rekreations- och kulturvärden. Småskaligt odlingslandskap samt större sammanhängande skogsområden. Området ligger inom riksintresse för friluftsliv och i norr inom riksintresse för naturvård. Delvis bullerutsatt från väg E20 och Västra stambanan, som båda är av riksintresse för kommunikation och omfattas av miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller.	Området kan utvecklas med bibehållen karaktär.	Bygd
89	Öster om Långa Stamsjön	Bostadsområde med friliggande bebyggelse.	Området omfattas delvis av detaljplan. Utredningsområde ligger inom riksintresse för friluftsliv. Terrängen är kuperad.	Området kan utvecklas och kompletteras med en tätare bebyggelsestruktur med en variation av bebyggelse typer och boendeformer. I utredningsområde för tätort kan ny sammanhållen bebyggelse prövas. Prövning föregås av fördjupning av översiktsplanen eller annan övergripande planering som studerar områdets utveckling och kopplingar i relation till Lerum tätort och Öxeryd. Hänsyn behöver tas till värde för friluftslivet.	Tätort - Utredningsområde för tätort
90	Sandkullen	Mindre småhusområde söder om Lensjön.	En bebyggelseutveckling har skett i området under senare tid. De östra delarna sträcker sig över grundvattenförekomsten Högsboholm som omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Ligger inom område av riksintresse för friluftsliv och delvis inom område utpekade som del av Delsjön-Härskogenkilen enligt GR:s strukturbild. Standarden på infrastrukturen är bristande.	Området kan utvecklas med bibehållen karaktär. Värna grundvattenförekomst Högsboholm mellan Lensjön och Uspen.	Bygd

Id	Namn	Nulägesbeskrivning/ karaktärisering	Förhållande av väsentlig betydelse	Inriktning	Markanvändning
91	Långa Stamsjön med omgivning	Tätorts nära område med sjö, badplats och skog med vandningsled.	Alebäcken är en viktig grönkil mot Lerums tätort. Höga naturvärden finns kring bäcken och sjön. Strandskydd gäller runt Långa Stamsjön. Inom området finns höga rekreationsvärden. Ligger inom område av riksintresse för friluftsliv. Risk för skred föreligger i de branta slänterna samt de strandnära områdena längs med Alebäcken. Kvicklera förekommer. På karta ”Skred, ras och erosion” kan man även se stränders eroderbarhet längs med Långa Stamsjöns stränder.	Områdets karaktär bibehålls och friluftsvärdena bevaras och utvecklas. Alebäcken som grönkil in mot Lerum ska särskilt värnas. Varsam utveckling kan prövas i enlighet med rekommendationer. Ny byggnation längs med Alebäcken ska kontrolleras avseende de geotekniska förutsättningarna.	Naturmark
92	Rydsberg och Almekärr	Bostadsområde i Lerum tätort med bostäder i småhus och inslag av grönområden.	Bebyggda områden omfattas av detaljplan. Området ligger nära Hulanmotet samt Aspen och Aspedalen pendeltågsstationer. Området utgörs av kuperad terräng. Omfattas till mindre del av landskapsbildsskydd. Mindre naturvärdesobjekt och områden med kulturvärden och värden för närrecreation. Området berör i öster riksintresseområde för friluftsliv. Området är bullerutsatt från väg E20 och Västra stambanan som är av riksintresse för kommunikation och omfattas av miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller. Risk för skred föreligger i de branta slänterna samt de strandnära områdena längs med Alebäcken. Kvicklera förekommer.	Området kan utvecklas och kompletteras med en tätare bebyggelsestruktur med en variation av bebyggelse typer och boendeformer.	Tätort
93	Stora Bråta	Glesbebyggt skogs- och jordbrukslandskap.	Stora delar ligger inom riksintresse för naturvård. Höga natur-, rekreations- och kulturvärden. Delar av området utgör värdekärnor för skyddsvärda träd. Kuperad terräng. Jordbruksmark och landskapsbildsskydd inom området. Ligger i anslutning till Natura 2000-området Aspens station. Området ligger nära Aspen pendeltågsstation och Hulanmotet. Buller från Västra Stambanan och väg E20 som båda är av riksintresse för kommunikation och omfattas av miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller.	Området kan utvecklas och kompletteras med en tätare bebyggelsestruktur med hänsyn till områdets natur- och kulturmiljövärden. En utveckling i området behöver föregås av inventering och studier för att avgöra vilka anpassningar som kan komma att krävas för att inte miljön i närliggande Natura-2000 område skadas eller påverkas indirekt.	Tätort
94	Hulan naturreservat	Grov vuxen ekskog som tidigare varit park och betesmark	Naturreservat och Natura 2000-område. Höga natur-, kultur- och rekreationsvärden.	Bevara naturområdet och utveckla natur- och rekreationsvärden i området. Särskilda föreskrifter gäller i naturreservatet och bevarandeplan finns för Natura 2000-området Aspens station.	Skyddad naturmark

Id	Namn	Nulägesbeskrivning/ karaktärisering	Förhållande av väsentlig betydelse	Inriktning	Markanvändning
95	Stålebo och Gullringsbo	Glesbyggt jordbrukslandskap med växlande öppna marker och skog.	Större delen av området ligger inom område av riksintresse för naturvård. Delar av området utgör värdekärnor för skyddsvärda träd. Landskapsbildsskydd och strandskydd mot sjön Aspen. Varierat odlingslandskap med generellt höga natur- och kulturmiljövärden. Bullerpåverkan från väg E20 i söder och från Västra stambanan som båda är av riksintresse för kommunikation och omfattas av miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller. Stabilitetsproblem mot Aspen. Området angörs från Jonseredsvägen.	Området kan utvecklas med bibehållen karaktär. Naturvärden värnas och stärks. En utveckling i området behövs föregås av inventering och studier för att avgöra vilka anpassningar som kan komma att krävas för att inte miljön i närliggande Natura-2000 område skadas eller påverkas indirekt. Cykelväg mellan Aspen station och Jonsered ska utredas.	Bygd
96	Götebo lövskog	Lövskogsområde	Natura 2000-område av naturtypen "lövsumpskog". Hotad mossart växer inom området. Hela området omfattas av riksintresse för naturvård, höga naturvärden.	Områdets karaktär bibehålls och naturområdet bevaras.	Skyddad naturmark
97	Jeriko	Skogsområde i gränsen mot Partille kommun och i anslutning till väg E20.	Ligger delvis inom område av riksintresse för naturvård och riksintresse kulturmiljövård. Grundvattenförekomst inom delar av området och Natura 2000-område norr om avgränsningen. Fördjupning av översiktsplan finns där bostäder föreslås. Största delen av det planerade bostadsområdet ligger i Partille kommun.	Förstudie pågår i enlighet med beslutad Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Jeriko, vilken beräknas vara klar 2022. Förstudien kommer att ligga till grund för beslut om fortsatt planering i området. Mellankommunal fråga med Partille kommun och Härryda kommun. Fördjupade analyser av påverkan på bland annat viltstråk, natur- kultur- och friluftsvärden, närliggande Natura 2000-område samt dagvattenfrågor behövs i samband med fortsatt planering.	Utredningsområde för tätort
98	Verksamhetsområde Jeriko	Skogsområde med enstaka spridd bebyggelse i gränsen mot Partille kommun och i anslutning till väg E20.	Ligger inom område av riksintresse för friluftsliv söder om väg E20, tangerar område av riksintresse för naturvård och kulturmiljövärden samt grundvattenförekomst. Fördjupning av översiktsplan finns där verksamhetsmark föreslås. Mellankommunal fråga med Partille kommun.	Förstudie pågår i enlighet med beslutad Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Jeriko, vilken beräknas vara klar 2022. Förstudien kommer att ligga till grund för beslut om fortsatt planering i området. Mellankommunal fråga med Partille kommun och Härryda kommun. Fördjupade analyser av påverkan på bland annat viltstråk, natur- kultur- och friluftsvärden, närliggande Natura 2000-område samt dagvattenfrågor behövs i samband med fortsatt planering.	Utredningsområde för verksamheter
99	Hulan	Bostadsområde i Lerum tätort med tät bebyggelse.	Hela området omfattas av detaljplan. Området ligger nära till Hulanmotet och till Aspen pendeltågsstation. Bullerpåverkan från Västra stambanan och väg E20 som båda är av riksintresse för kommunikation och omfattas av miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller. Översvämningsproblematik eftersom området ligger låglänt.	Området kan utvecklas och kompletteras med en tätare bebyggelsestruktur med en variation av bebyggelse typer och boendeformer.	Tätort

Id	Namn	Nulägesbeskrivning/ karaktärisering	Förhållande av väsentlig betydelse	Inriktning	Markanvändning
100	Öxeryd södra	Varierad landsbygd med småhusbebyggelse.	Delar av bebyggelseområdena ligger inom detaljplan. Ligger helt inom område av riksintresse för friluftsliv. Området ligger delvis inom influensområde buller för Landvetter flygplats och ligger till stora delar inom vattenskyddsområde Öxsjön. VA-kapaciteten inom området är begränsad. Skredrisk förekommer.	Området kan utvecklas med bibehållen karaktär. Tillåt bostäder i en- och tvåbostadshus i anslutning till befintlig bebyggelse. Värna friluftslivet och allmänhetens tillgänglighet i området. Byggnation utan att ansluta till kommunalt avlopp bör inte tillåtas då det ger för höga risker för dricksvattnet inom vattenskyddsområdet.	Bygd
101	Öxeryd	Varierad landsbygd med småhusbebyggelse samt skogsområde.	Delar av bebyggelseområdena ligger inom detaljplan. Området ligger helt inom riksintresse för friluftsliv. Naturvärden finns inom området och strandskydd gäller inom delar av området närmast sjöarna. Området längs vägen mot Kolboryd är en värdefull kulturmiljö och ligger delvis inom område med landskapsbildsskydd. En mindre del i söder ligger inom vattenskyddsområde Öxsjön. VA-kapaciteten inom området är begränsad. Skredrisk intill Långa stamsjön samt bäckraviner.	Inom utredningsområde för tätort kan ny bebyggelse i samlad form prövas. Prövning föregås av fördjupning av översiktsplanen eller annan övergripande planering som studerar områdets utveckling och kopplingar i relation till Lerum tätort och bebyggelsen öster om Långa Stamsjön. Längs vägen mot Kolboryd behöver särskild hänsyn tas till kulturvärden. Värna friluftslivet och allmänhetens tillgänglighet i området och särskilt till strandskyddade områden. Byggnation utan att ansluta till kommunalt avlopp bör inte tillåtas då det ger för höga risker för dricksvattnet inom vattenskyddsområdet.	Utredningsområde för tätort
102	Kolboryd	Glesbyggt jordbrukslandskap med växlande öppna marker och skog.	Ett mindre område omfattas av detaljplan. Området ligger inom riksintresse för friluftsliv och är en värdefull kulturmiljö. En mindre del ligger inom område med landskapsbildsskydd.	Området kan utvecklas och kompletteras med en tätare bebyggelsestruktur med hänsyn till området natur- och kulturmiljövärden. Hänsyn behöver tas till riksintresse för friluftsliv.	Tätort
103	Lilla Bråta	Bostadsområde i Lerum tätort med inslag av grönområden.	Området omfattas delvis av detaljplan. Området är kuperat. I söder ligger området inom riksintresse för friluftsliv. Området ligger nära Aspen pendeltågsstation och Hulanmotet. Bullerpåverkan från väg E20 som är av riksintresse för kommunikation och omfattas av miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller. Kan förekomma områden med stabilitetsproblem.	Området kan utvecklas och kompletteras med en tätare bebyggelsestruktur med en variation av bygghusetyper och boendeformer. Förstärk kopplingar till området Hulan. Värna särskilt naturvärden vid Bråta ekbacke.	Tätort

Övriga hänsyn

Här redovisas några av de viktigaste hänsyn som utöver de platsspecifika förhållandena som redovisas för varje karaktärsområde ska beaktas i fortsatt planering och genomförande, utifrån lagstiftning och hänsyn till risker.


Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Detaljplaner gäller till dess att de ändras, ersätts eller upphävs. Detaljplaner kan vara framtagna enligt plan- och bygglagen från 2010 eller äldre plan- och bygglagen från 1987. Även äldre stads- och byggnadsplaner kan idag gälla som detaljplaner. Inom vissa delar av kommunen regleras markens användning och bebyggelse av områdesbestämmelser.

Strandskydd

Inom område som omfattas av strandskydd enligt miljöbalken är det bland annat förbjudet att uppföra nya byggnader eller andra anläggningar. Om det finns särskilda skäl kan kommunen ge dispens från bestämmelserna.

ÖVRIGA HÄNSYN

 Område med detaljplan eller områdesbestämmelser

 Strandskyddat område

 Vattenskyddsområde

Transporter av farligt gods

 Primär väg för farligt gods

 Sekundär väg för farligt gods

 Västra stambanan


 Ungefärligt riskbedömnings-avstånd 150 meter

Kraftledningar

 130 kV ledning

 400 kV ledning

Höjdbegränsningar med hänsyn till luftfart

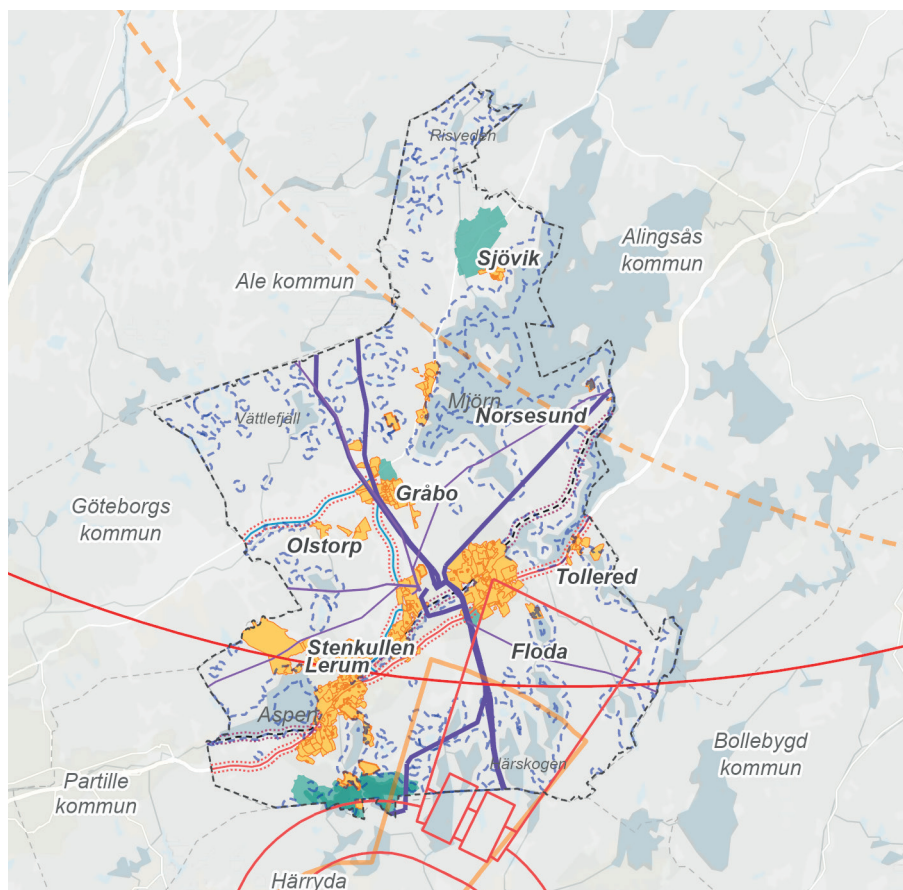
 Influensområde, Landvetter flygplats

 MSA yta, Landvetter och Trollhättans flygplats

Hänsyn till totalförsvaret

 Påverkansområde väderradar

 Påverkansområde civilflygplats



Vattenskyddsområde

Ett mark- eller vattenområde får av länsstyrelsen eller kommunen enligt 7 kap. Miljöbalken förklaras som vattenskyddsområde till skydd för en vattentäkt. För varje enskilt vattenskyddsområde finns särskilda föreskrifter. Inom den fysiska planeringen bör hänsyn tas till vattenskyddsområden så att tillgången till rent dricksvatten säkerställs.

Skyddsavstånd till leder för transport av farligt gods och verksamheter

Risker kopplat till transporter med farligt gods bör beaktas vid planering inom 150 meter från utpekade transportleder. Det innebär att en riskutredning ska tas fram.

Det finns verksamheter inom kommunen med skyddsavstånd. Bedömningar av skyddsavstånd och påverkan på kringliggande miljöer granskas och bedömningar görs vid prövning av bygglov och detaljplaner.

Tillståndspliktig zon allmän väg

För objekt som inte ligger inom detaljplan och som inte kräver bygglov gäller enligt väglagen en tillståndspliktig zon på minst tolv meter från en allmän väg. Inom detta område ska om möjligt inte finnas byggnader eller andra anordningar som kan äventyra trafiksäkerheten. Länsstyrelsen beslutar om tillstånd inom tillståndspliktig zon från väg. För vissa vägar gäller en utökad tillståndsplikt på 30 eller 50 meter.

Skyddsavstånd till kraftledningar

Vid planering av bebyggelse i närheten av kraftledningar bör Strålsäkerhetsmyndighetens gränsvärden för magnetfält beaktas.

Höjdbegränsningar med hänsyn till luftfart

Lerums kommun berörs av influensområdet för hinderytor för Landvetter, Säve, Trollhättan och Såtenäs flygplats. Lokalisering av byggnader eller andra objekt högre än 20 meter inom influensområden för flygplatser ska samrådats med respektive flygplats. Alla byggnadsobjekt högre än 20 meter över mark- eller vattenytan ska dessutom remitteras till Luftfartsverket.

Hänsyn till totalförsvaret

Samtliga plan- och lovärenden inom påverkansområden kring riksintressen för totalförsvarets militära del ska remitteras till Försvarsmakten, oavsett byggnadshöjd. Samtliga ärenden som rör höga objekt, högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse alternativt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse, ska också remitteras till Försvarsmakten. Med sammanhållen bebyggelse avses de områden som utgör tätort på lantmäteriets översiktskarta 1:250 000.

Även andra ärenden ska remitteras till Försvarsmakten, exempelvis samtliga fördjupade eller tematiska översiktsplaner.

Hänsyn till risk för ras, skred och erosion

Geoteknisk bedömning med tillhörande stabilitetsutredning tas fram för ny bebyggelse inom riskområde för ras, skred och erosion. Detta eftersom geotekniken oftast inte utretts tillfredsställande utifrån dagens kunskapsläge och det förändrade klimat vi står inför. Geotekniska risker är följande:

- Erosion intill sjöar, åar och vattendrag
- Där marken utgörs av finkorniga jordar och lutar brantare än 1:10
- Där det finns risk för ras i sandiga jordarter
- Där det finns risk för bergras / lösa block som kan falla ned
- Där det finns risk för markradon

Vid detaljplanering utgör den bedömda livslängden för bebyggelse eller andra anläggningar utgångspunkten för prövning av markens lämplighet för avsett planändamål. Förväntade effekter av ett förändrat klimat behöver därför beaktas.

Översvämningsförebyggande åtgärder kan medföra geotekniska konsekvenser vilket också behöver beaktas.

Kartor som visar områden med risk för ras, skred och erosion finns i delen förutsättningar.

Hänsyn till risk för översvämning

Kommunen har en klimatanpassningsplan där klimatförändringar och de effekter som kan förväntas ske i Lerums kommun beskrivs. Genom klimatanpassningsplanen arbetar kommunen löpande med att minska risken för att befintlig bebyggelse och infrastruktur ska översvämmas i samband med höga flöden i de vattendrag som löper genom kommunen. För att minska risken för översvämningsrisker eftersträvar kommunen att dagvatten tas omhand lokalt. Ett arbete pågår där åtgärder för att minska risken för att befintlig bebyggelse och infrastruktur ska översvämmas i samband med skyfall och ihållande regn integreras i kommunens dagvattenstrategi.

Översvämningsrisken behöver utredas ytterligare innan ny bebyggelse, infrastruktur eller samhällsviktiga funktioner kan placeras inom områden som riskerar att översvämmas vid skyfall enligt kommunens skyfallskartering eller vid höga vatten enligt översvämningskarta. Utredning kan även krävas vid utveckling av områden utanför utpekade riskområden om dessa kan komma att påverkas negativt.

Risker vid ett förändrat klimat beskrivs mer utförligt i hållbarhetsbedömningen. Kartor som visar områden med översvämningsrisk finns i delen förutsättningar.

Befintliga fördjupningar och tillägg

Fördjupningar och tillägg till översiktsplanen kan göras där mer detaljerade ställningstaganden kan formuleras. Dessa fördjupningar utgör då en del av den kommunövergripande översiktsplanen och följer samma process samt krav på innehåll.

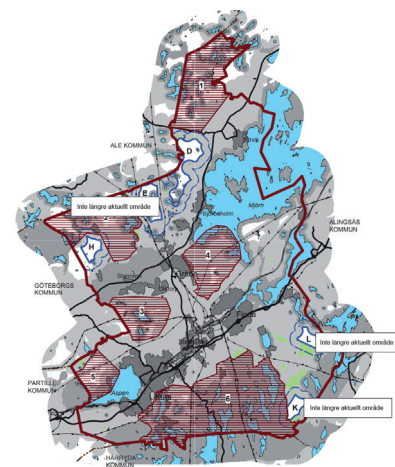
Till kommunens översiktsplan från 2008 finns flera tematiska tillägg och fördjupningar.

Följande tillägg och fördjupningar är aktuella och har arbetats in i förslaget till ny översiktsplan. Dessa kommer fortsatt att gälla som fördjupningar och tillägg till den nya översiktsplanen:

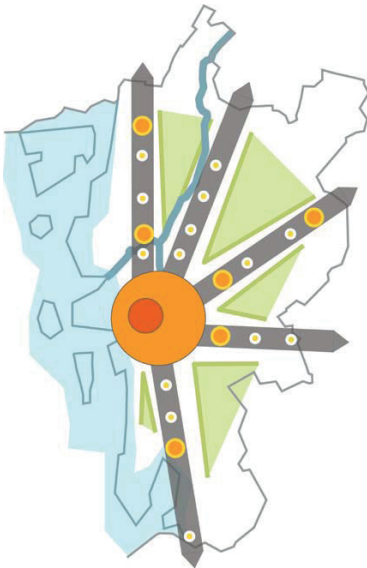
- Tematiskt tillägg för Vindbruk, antagen av kommunfullmäktige i oktober 2011. Föreslagna områden för vindbruksparker (tre eller fler stora verk) från det tematiska tillägget har arbetats in i den kommuntäckande översiktsplanen. Inom tre områden i vindbruksplanen (område E, K och L) har ansökningar för vindkraftverk avslagits. Dessa bedöms inte längre som lämpliga för vindbruk och redovisas inte i översiktsplanen. De delar av det tematiska tillägget som rör bortvalda vindbruksområden är därmed inaktuella.
- Jeriko - Jonsered en fördjupning av två översiktsplaner, antagen av kommunfullmäktige i Partille och Lerums kommuner 2013-06-18

Följande fördjupningar och tillägg föreslås inte längre vara aktuella:

- Tematiskt tillägg för buller, antagen av kommunfullmäktige 2009-05-28. Åtgärdsplan för sanering av bullerstörda områden, del 3 i tematiskt tillägg, lyfts ur, uppdateras samt kompletteras med en vägledning/bullerstrategi vid planering.
- Nääs-Öijared, fördjupning av översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1990-09
- Kålkulla, fördjupning av översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2000-02-03
- Slätthultsområdet, fördjupning av översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1992-11-03



Karta från Tematiskt tillägg för Vindbruk.



Strukturplan för Göteborgsregionen,
GR

Mellankommunala frågor

Lerums kommun ingår i Västra Götalandsregionen och Göteborgsregionens kommunalförbund. Grannkommuner är Ale, Alingsås, Bollebygd, Härryda, Partille och Göteborg. I översiktsplanen finns ett antal frågor som berör grannkommunerna eller kan behöva hanteras i ett regionalt perspektiv.

Lerums kommun ingår i Västra Götalandsregionen och Göteborgsregionens kommunalförbund. Grannkommuner är Ale, Alingsås, Bollebygd, Härryda, Partille och Göteborg.

Kommunerna i Göteborgsregionen har gemensamt kommit överens om en strukturbild (2008), som är en vision om en långsiktigt hållbar regional struktur. Strukturbildens kärna är storstadsområdet, utifrån det strålar fem definierade huvudstråkar. Det är stråkar som ska utvecklas bland annat genom attraktiv kollektivtrafik, levande stationssamhällen och god infrastruktur.

Följande frågor som berör grannkommuner har identifierats i arbetet med översiktsplanen:

- Utbyggnad av Norsesund på gränsen till Alingsås kommun behöver ske i dialog med grannkommunen.
- Utbyggnad av verksamhetsområdet vid Jonsered-Jeriko bör ske i dialog med Partille kommun med den gemensamma fördjupade översiktsplanen som grund. Dialog behöver också ske med Härryda kommun.
- Föreslagen utbyggnad av Västra stambanan i tunnel genom kommunen i öst-västlig riktning behöver ske i samverkan med kommunerna Alingsås, Partille och Göteborg.
- Föreslagen tvärförbindelse för vägtrafik i nord-sydlig riktning som kan bli en del av en större ringled kring Göteborg behöver samordnas med kommunerna Ale, Göteborg och Härryda.
- Cykelförbindelser – både det planerade stomcykelstråket mellan Göteborg via Partille och Lerums kommun till Alingsås och föreslagen utbyggnad av Sverigeleden från Sjövik och norrut mot Alingsås kommun.
- Frågor som rör Säveån, däribland naturvärden, miljö kvalitetsnormer, MKN för vatten och risker för ras och skred. Kommunen ser gärna ett samarbete kring detta framför allt med grannkommunerna Göteborg, Partille och Alingsås.
- De gröna kilarna i strukturbilden, där tätorterna i Lerums kommun är belägna mellan två av kilarna – Vättlefjäll-Risvedenkilen i norr och Delsjön-Härskogenkilen i söder.

Dessutom behövs en bred regional samverkan i frågor som rör utveckling av infrastruktur och kollektivtrafik.

Kommande arbete

Fördjupad planering

I översiktsplanen föreslås den långsiktiga inriktningen på utvecklingen av kommunens mark- och vattenområden. När ett utredningsområde ska tas i anspråk bör det först ske en fördjupning av översiktsplan, planprogram eller annan övergripande planering för att konkretisera var och på vilket sätt bebyggelse och annan markanvändning är lämplig. Då kan även planering av infrastruktur, behov av kommunal service och grönytor ske och de ekonomiska konsekvenserna för utbyggnad studeras. För att underlätta för kommande utveckling, kan det vara lämpligt att ta fram en prioriteringsplan där det framgår när de olika områdena kan bli aktuella att tas i anspråk för utveckling.

Behov av fördjupningar

I översiktsplanen föreslås att Gråbo och Olstorp ska kunna byggas samman på sikt, efter att vattenförsörjningen för området är ordnad. En fördjupning av översiktsplanen bör tas fram för att noggrannare studera och föreslå var, hur och i vilken ordning denna genomgripande förändring kan genomföras.

I Tollered pekas större utredningsområden ut öster och söder om orten. Hur orten kan utvecklas, vilka delar som kan bebyggas och på vilket sätt bör hanteras i en fördjupning av översiktsplanen.

En utveckling av Lerum söderut mot Öxeryd vid Långa Stamsjön omfattar många komplexa frågor som kan studeras inom ramen för en fördjupning, program eller annan övergripande planering.

Det kan även finnas behov av ytterligare fördjupningar av översiktsplanen.

Behov av utredningar

Det föreslagna nya verksamhetsområdet öster om Kastenhofsmotet bör utredas, med hänsyn till genomförbarhet och ekonomiska konsekvenser.

Den möjliga kommande tvärförbindelsen för vägtrafik i nord-sydlig riktning bör utredas tillsammans med berörda grannkommuner, i första hand för att konkretisera möjlig sträckning av vägen, men även genomförbarhet, kostnad och ansvar. Utredning kan göras som ett tematiskt tillägg till översiktsplanen eller genom annan övergripande planering.

Behovet av begravningsmark är stort i kommunen och ytterligare lokaliseringar behöver utredas.

Kommunen behöver arbeta vidare med hur hantering av massor kan ske.

Behov av strategiska styrdokument och underlag

En arkitekturstrategi eller arkitekturpolicy ska tas fram som stöd i arbetet med gestaltungsfrågor. Det kan sedan fungera som underlag i planarbete, stöd vid framtagande av gestaltungsprogram och som inspirationskälla i allt arbete med dialog kring och utveckling av den fysiska miljön.

Arbete med kulturmiljöprogram, som tydligare beskriver kulturmiljöer och dess kärnvärden har påbörjats. Målsättningen är att det ska leda till tydligare bedömningar av utvecklingsinitiativ, som förslag till ny bebyggelse, främst i detaljplan- och bygglovshandläggning. Till dess att ett nytt kulturmiljöprogram är godkänt gäller det nuvarande fortsatt.

Åtgärdsplanen för sanering av bullerstörda områden, del 3 i det tematiska tillägget för buller, ska uppdateras samt kompletteras med en vägledning/bullerstrategi vid planering.

Översvämningsrisker för befintlig bebyggelse, infrastruktur, känsliga anläggningar och förorenade områden ska studeras vidare, för att fungera som underlag till möjliga åtgärder för att minska riskerna. Ett prioriterat vägnät för räddningstjänstens insats, som är robust och framkomligt vid extremväder men också snabbframkomligt, ska också identifieras.

Det ska tas fram en analys över jordbruksmarken i kommunen där marken värderas och klassificeras. Analysen kan fungera som stöd i bedömningar av vad som är brukningsvärd jordbruksmark och vilka områden som är möjliga att bebygga.

Planeringsstrategi

En ny ändring i plan- och bygglagen innebär att kommunen varje ny mandatperiod ska ta fram en planeringsstrategi, med ställningstagande om ändrade planeringsförutsättningar av betydelse för översiktsplanens aktualitet, kommunens fortsatta arbete med översiktsplaneringen samt om gällande översiktsplan är aktuell. Första gången Lerums kommunfullmäktige måste besluta om planeringsstrategi för översiktsplanen är senast 24 månader efter ordinarie val 2022, det vill säga senast september 2024.

Arbetsättet är tänkt att underlätta för en mer kontinuerlig översiktsplanering, så att kommunens översiktsplaner lättare kan justeras när omvärldens förändras.

Uppföljning av översiktsplanen

För att studera översiktsplanens efterlevnad och lättare kunna ta ställning till ifall översiktsplanen är aktuell, bör den följas upp årligen. En analysmodell för uppföljningen bör tas fram, så att samma parametrar studeras från år till år. Huvudsakligen bör uppföljningen analysera ifall utvecklingen ligger i linje med översiktsplanens olika markanvändningsområden, exempelvis antal givna bygglov för nybyggda bostäder uppdelat för de olika markanvändningsområdena.



Vy över Gråbo med omgivande odlings- och skogslandskap.

Orternas utveckling

Här finns beskrivningar som illustrerar orternas olika förutsättningar och deras utveckling utifrån planförslaget.

Floda



Floda centrum.

Förutsättningar

Floda är beläget öster om Lerum tätort invid sjön Sävelången och är kommunens näst största tätort. Orten har sitt ursprung från Floda Säteri och det stationssamhälle som uppstod efter att Västra Stambanan drogs fram. Under senare delen av 1900-talet har Floda vuxit i omgångar med framför allt småskalig bostadsbebyggelse. Genom den södra delen av orten går motorvägen E20 och vid Flodamotet finns ett mindre handels- och verksamhetsområde. Floda centrum är under utveckling och det planeras för fler bostäder och verksamheter. Det finns ett stort lokalt engagemang i Floda för att stärka centrum att bli en ännu mer levande och attraktiv handelsplats.

Utveckling

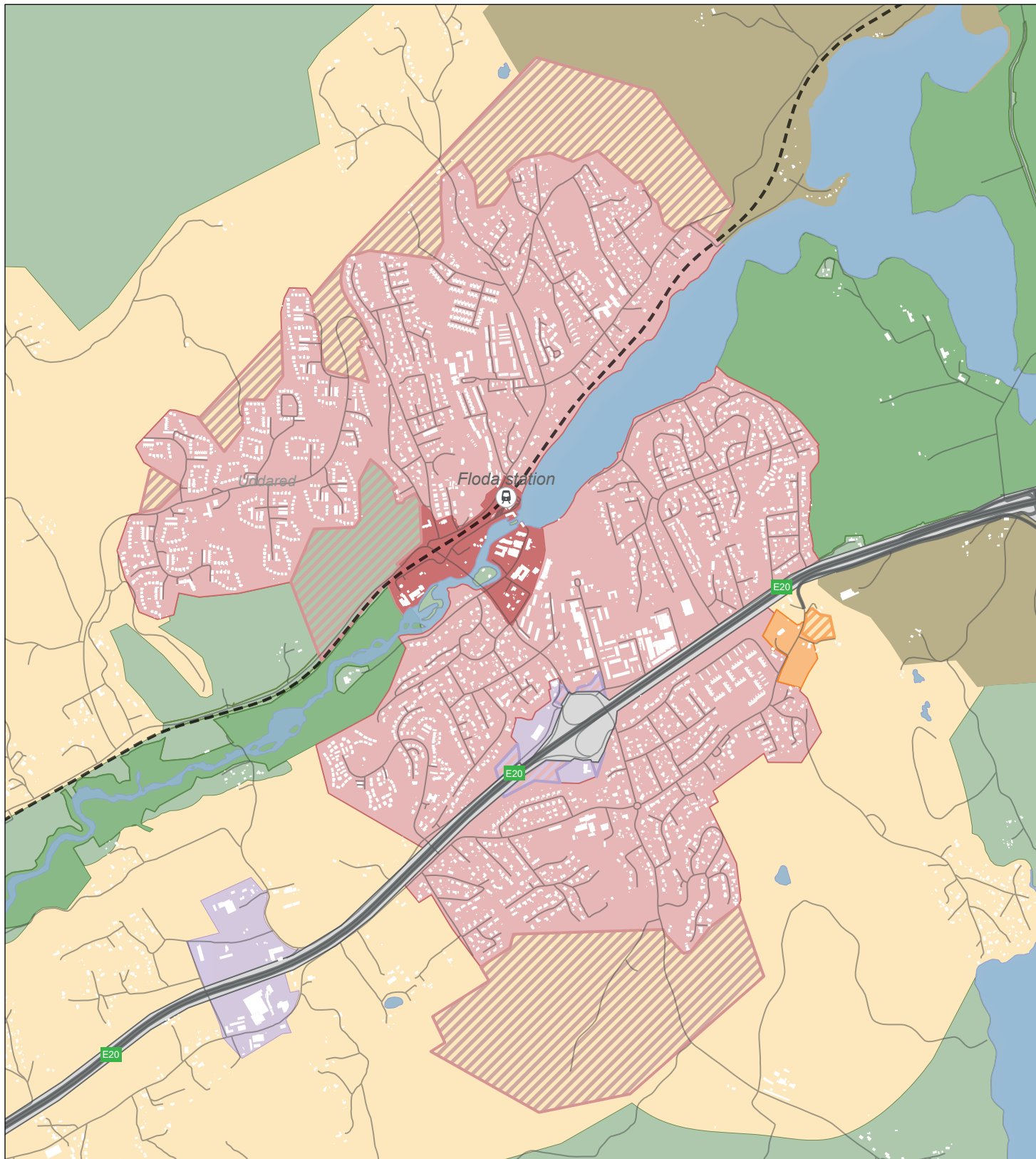
Utbyggnad av Floda med nya bostadsområden kan ske mellan grupperna av småhus i Uddared i norr och i nya utbyggnadsområden i norr och söder. Förutsatt att kraftledningarna i norr grävs ner kan orten på längre sikt fortsätta växa norrut. Samtidigt kan Floda förtätas. I skogsbranten Kusebackaskogen väster om centrum kan nya bostäder utredas.

Handel, kontor och servicefunktioner koncentreras i första hand i centrum av orten. Där kan byggnader vara något högre än omgivande bebyggelse, och utformningen ska tydligt signalera att du är i centrum.





I samband med utveckling av trafikplats Flodamotet finns möjlighet att utveckla verksamhetsområdet omkring med mer sällanköpshandel.

Parkeringsplatser nära infarterna ska göra det lätt att nå Floda centrum med bil, från hela kommunen. Det regionala stomcykelstråket mellan Göteborg och Alingsås kommer att passera Floda. Det finns resandeunderlag för utökad pendeltågstrafikering.

Säveåns naturvärden bör värnas och tätortsnära områden kring Säveån och Sävelången tillgängliggöras för rekreation.



Användning av mark- och vattenområden

	Aktiv Kulturutveckling		Skyddad naturmark
	Tätort		Transportinfrastruktur
	Utredningsområde för tätort		Vattenområde
	Centrum		
	Verksamheter		
	Utredningsområde för verksamheter		
	Begravningsmark		
	Utredningsområde för begravningsmark		
	Bygd		
	Naturmark		

Översiktsplan för Lerums kommun

Ortskarta Floda

Granskningshandling

2022-01-26

0 10
Km

Skala: 1:40 000

Rådhuset Arkitekter AB





Mjörnbatorget i Gråbo.

Gråbo

Förutsättningar

Strax sydväst om sjön Mjörn ligger Gråbo, Lerums kommuns tredje största tätort. Innan den smalspåriga järnvägen lades ner var Gråbo ett utpräglat jordbruks- och stationssamhälle och området har även idag ett aktivt jordbruk. I naturnära Gråbo är föreningslivet starkt. Här finns ett stort engagemang för det lokala samhällets utveckling. Väg 190 passerar genom Gråbo och skapar en god tillgänglighet till Göteborg och till Sjövik. Intill Gråbo ligger de tidigare sommarstugeområdena Olstorp och Björboholm som under senare år har omvandlats till tätorter.

Det pågår en omfattande centrumutveckling i Gråbo och de senaste åren har hundratals nya bostäder byggts intill Mjörnbatorget, ett modernt torg med nutida arkitektur.

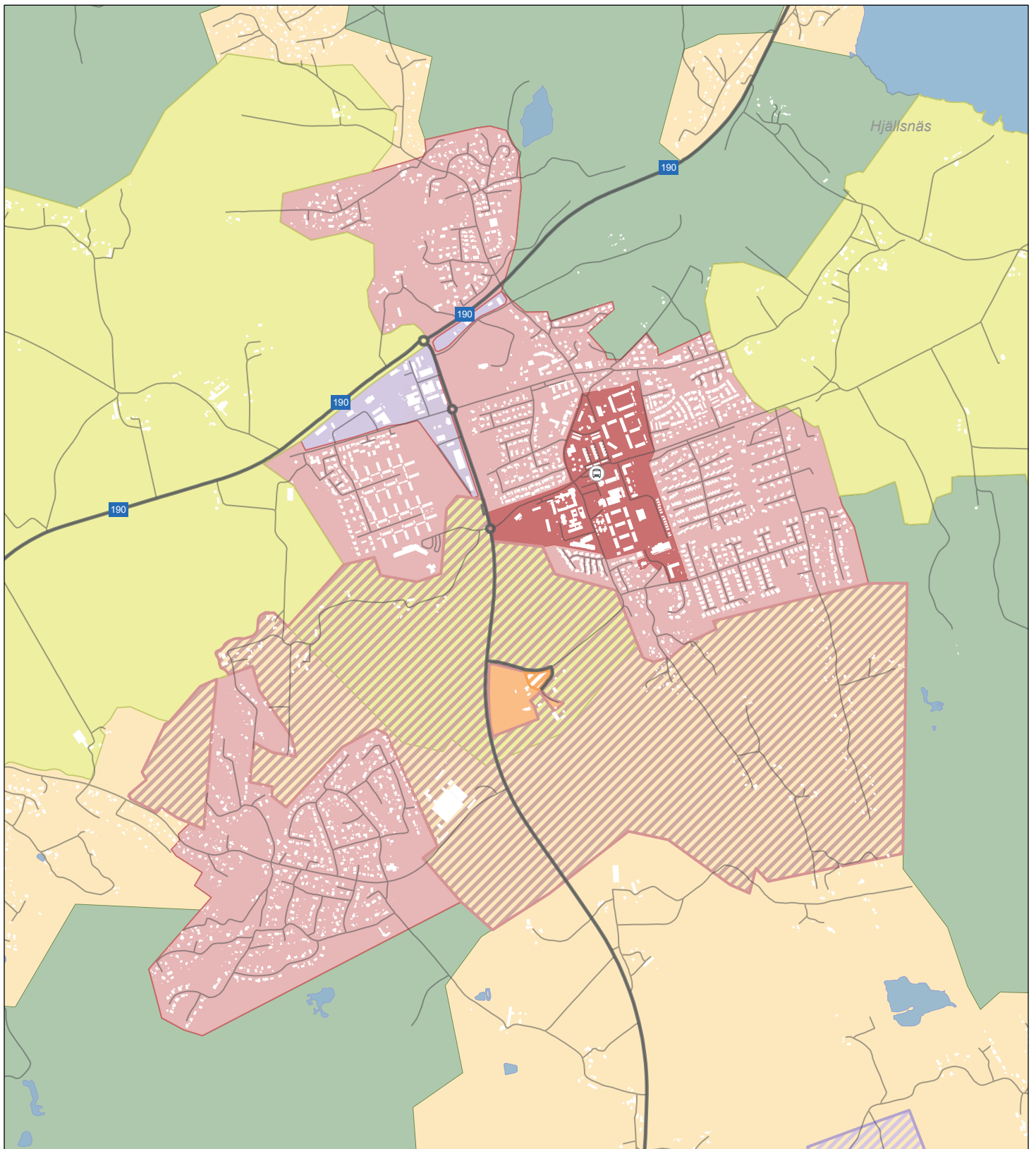
Utveckling

Utvecklingen av Gråbo centrum fortsätter med fler bostäder, verksamhets- och handelslokaler. Nya kvalitéer tillförs för en mer levande centrummiljö med tät, varierad bebyggelse.












Orten kan byggas ut med nya bostadsområden söderut och mot Olstorp. I denna översiktsplan föreslås att Gråbo och Olstorp ska kunna byggas samman på sikt, för att bättre utnyttja befintlig infrastruktur och service. Kommunen verkar för att kraftledningsgatan som går genom området ska grävas ner under mark.

Parkeringsplatser nära infarterna ska göra det lätt att nå Gråbo centrum med bil, från hela kommunen.

Ett förslag till ny tvärförbindelse pekas ut på strategisk nivå med en möjlig lokalisering förbi Gråbo. Tvärförbindelsen skulle kunna knyta samman E6 i norr över E20 och vidare till Landvetter i söder för att på sikt vara en del av en ringled runt Göteborg. En tvärförbindelse förbi Gråbo skulle ytterligare stärka ortens tillgänglighet.



Användning av mark- och vattenområden

- | | | | |
|--|--------------------------------------|---|--------------|
|  | Tätort |  | Vattenområde |
|  | Utredningsområde för tätort | | |
|  | Centrum | | |
|  | Verksamheter | | |
|  | Utredningsområde för verksamheter | | |
|  | Begravningsmark | | |
|  | Utredningsområde för begravningsmark | | |
|  | Bygd | | |
|  | Jordbrukslandskap | | |
|  | Naturmark | | |

Översiktsplan för Lerums kommun

Ortskarta Gråbo

Granskningshandling

2022-01-26

0 10
Km

Skala: 1:40 000

Rådhuset Arkitekter AB



Lerum



Vy över Lerums tätort.

Förutsättningar

Lerums tätort är kommunens huvudort. Lerum har ett stadsmässigt centrum med stort utbud av kommersiell och offentlig service. Det finns en liten del äldre träbebyggelse i centrala Lerum. Annars är det blandad bebyggelse från olika tidsåldrar, med ett torg i utpräglad 50-talsarkitektur.

Stadskärnan ligger längs med Sävåns dalgång och närheten till vattnet och grönskan präglar orten. Sävån är känd för sitt rika fågelliv, här lever också bäver och den unika Sävålxaxen.

Från Lerums station går pendeltåg med hög turtäthet till Göteborg och Alingsås. Närheten till väg E20 som går genom orten ger en god tillgänglighet till stora delar av regionen.

Utveckling

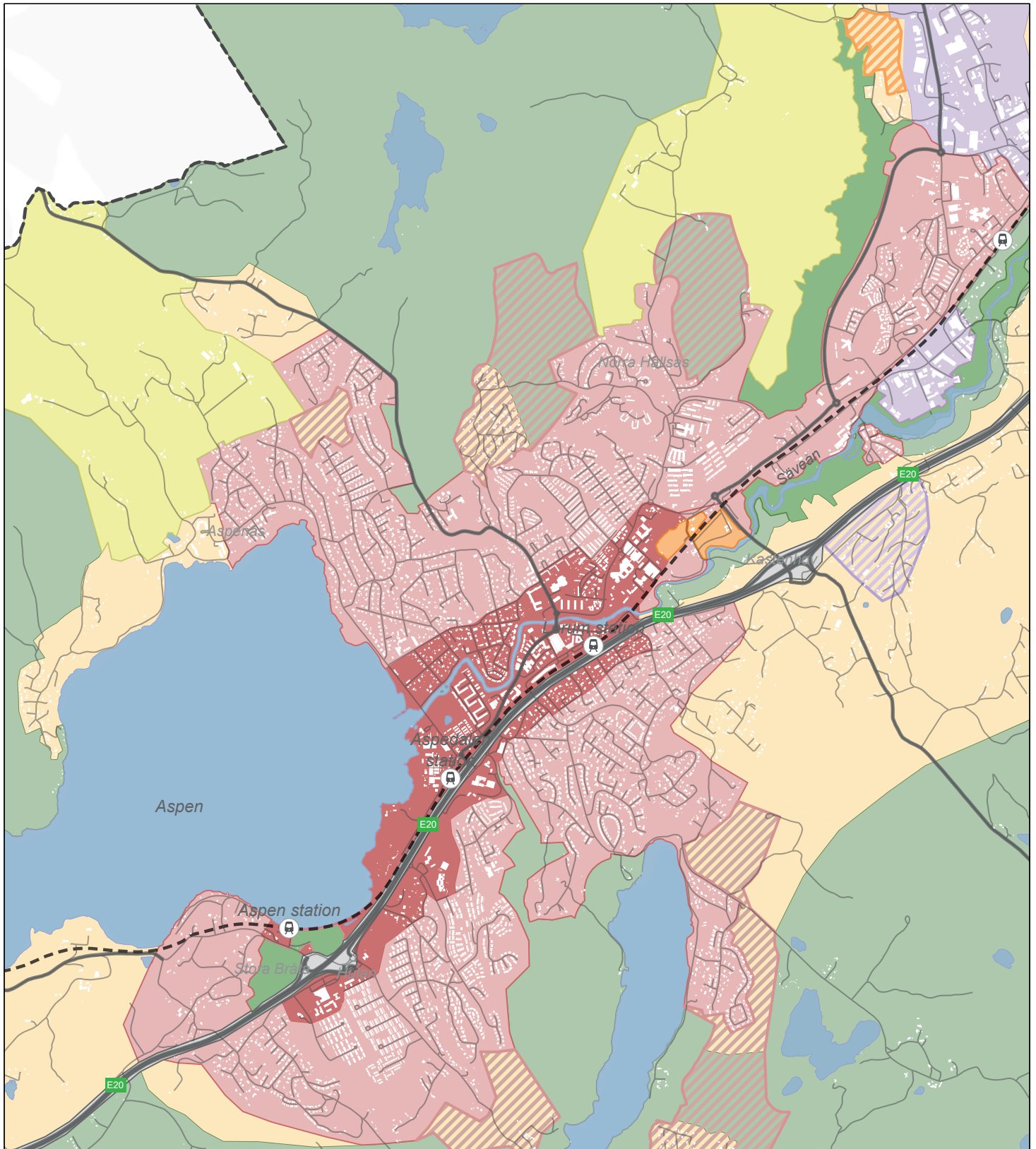
Lerums tätort har kommunens största utvecklingstryck, med starkt engagemang från kommersiella aktörer som vill bygga både bostäder och verksamhetslokaler. Det finns en stor potential att utveckla Lerums centrum, både genom förtätning i befintligt centrumområde och genom att centrum växer över E20 och i sydvästlig riktning mot Hulan. För att knyta samman Lerums olika delar bör barriäreffekter från bland annat E20 och järnvägen minska.

Det framtida utvecklingsområdet i norra Hallsås är en av de större markresurserna för Lerums tätort. Inom detta område planeras även för en ny grundskola. Större markresurser finns även i de södra delarna runt Hulan, Öxeryd och Långa Stamsjön. Här är målsättningen att knyta samman de olika delarna med bebyggelse och förbättrad infrastruktur, vilket även bedöms ge bättre förutsättningar för en tätare kollektivtrafik.














Ett nytt trafikmot mellan Kastenhof och Hulan föreslås i syfte att avlasta motet i Hulan. Kapaciteten i Hulanmotet är idag ansträngd och det finns risk att den överskrids om inte kapacitetsförstärkande åtgärder görs.

Parkeringsplatser nära infarterna ska göra det lätt att nå Lerums centrum med bil. Det regionala stomcykelstråket mellan Göteborg och Alingsås kommer att passera Lerums tätort, vilket ökar möjligheterna att nå målpunkter längre bort med cykel. Lerums kommun verkar för att samtliga stationer i kommunen ska finnas kvar för fortsatt trafikering av pendeltåg. Det finns resandeunderlag för utökad pendeltågstrafikering. En utveckling av tätorten och förtätning av de centrala delarna kan bidra till att öka resandeunderlaget ytterligare.

Sävåns naturvärden bör värnas samtidigt som vattendraget med omgivande grönområden integreras och tillgängliggörs för rekreation i Lerums centrum.



Användning av mark- och vattenområden

- | | | | |
|--|--------------------------------------|---|------------------------|
|  | Tätort |  | Skyddad naturmark |
|  | Utredningsområde för tätort |  | Transportinfrastruktur |
|  | Centrum |  | Vattenområde |
|  | Verksamheter | | |
|  | Utredningsområde för verksamheter | | |
|  | Begravningsmark | | |
|  | Utredningsområde för begravningsmark | | |
|  | Bygd | | |
|  | Jordbrukslandskap | | |
|  | Naturmark | | |

Översiktsplan för Lerums kommun

Ortskarta Lerum

Granskningshandling

2022-01-26

0 10 Km

Skala: 1:60 000

Rådhuset Arkitekter AB





Gamla stationshuset i Norsesund.

Norsesund

Förutsättningar

Norsesund är ett stationssamhälle beläget precis vid kommungränsen till Alingsås. Orten är utspridd längs sjöarna Sävelången och Lillelången. Pendeltågsstationen ger mycket goda kommunikationer i riktning mot Göteborg och Alingsås. Orten saknar service med undantag för förskolor och en mindre pub/restaurang. Norsesund är nära på sammanbyggt med Ingared, cirka två kilometer in i Alingsås kommun. Här finns närmsta skola och ett större serviceutbud.

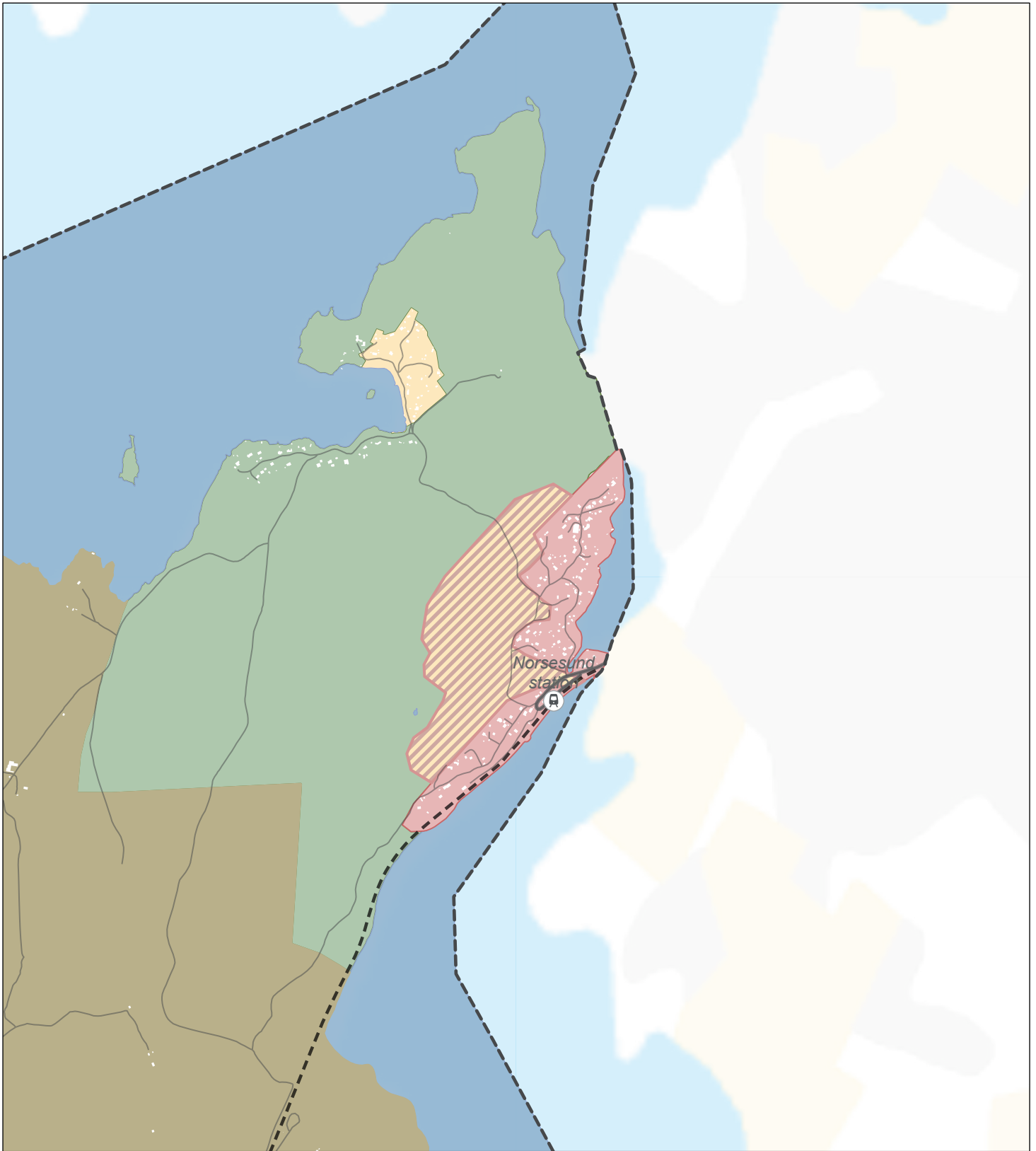
Norsesund präglas av friliggande bostäder med tydliga inslag av lantlig nationalromantik. I Norsesund är vattenkontakten påtaglig och bidragande till ortens attraktivitet. Sjön är kantad av småbryggor och mindre båthus eller sjöbodnar.

Utveckling

På sikt kan Norsesund förtätas. Ny handel eller service kan rymmas inom tätortsbebyggelsen.

Ett utredningsområde i ortens västra delar öppnar för möjlig utbyggnad. Områdena runt tätorten kan utvecklas varsamt och småskaligt. Innan större utbyggnad sker behöver kapaciteten i väginfrastrukturen och vatten- och avloppssystemet vara tillfredsställande.

En utveckling av Norsesund behöver ske i nära dialog med Alingsås kommun.



Användning av mark- och vattenområden

- Aktiv Kulturutveckling
- Tätort
- Utredningsområde för tätort
- Bygd
- Naturmark
- Vattenområde

Översiktsplan för Lerums kommun

Ortskarta Norsesund

Granskningshandling

2022-01-26

0 10
Km

Skala: 1:40 000

Rådhuset Arkitekter AB



Sjövik



Vybild över Sjövik.

Förutsättningar

Sjövik ligger vid sjön Mjörn och är kommunens nordligaste tätort. Orten etablerades runt stationen vid Västgötabanan i början av 1900-talet och växte under 1950 - 60-talet. Bebyggelsen domineras av villor och omgivningarna präglas av jordbrukslandskap som sluttar svagt ned mot sjön. Här finns en mindre småbåtshamn.

Strax norr om Sjövik finns naturreservatet Rammdalen, som utgör en del av kärnan i Risveden, ett stort och förhållandevis opåverkat barrskogslandskap. Området präglas av en markant sprickdal som bildar Rammdalen och Rammsjön. Trehörningens naturreservat ligger strax väster om Rammdalen och är ett av Risvedens bäst bevarande vildmarksområden.

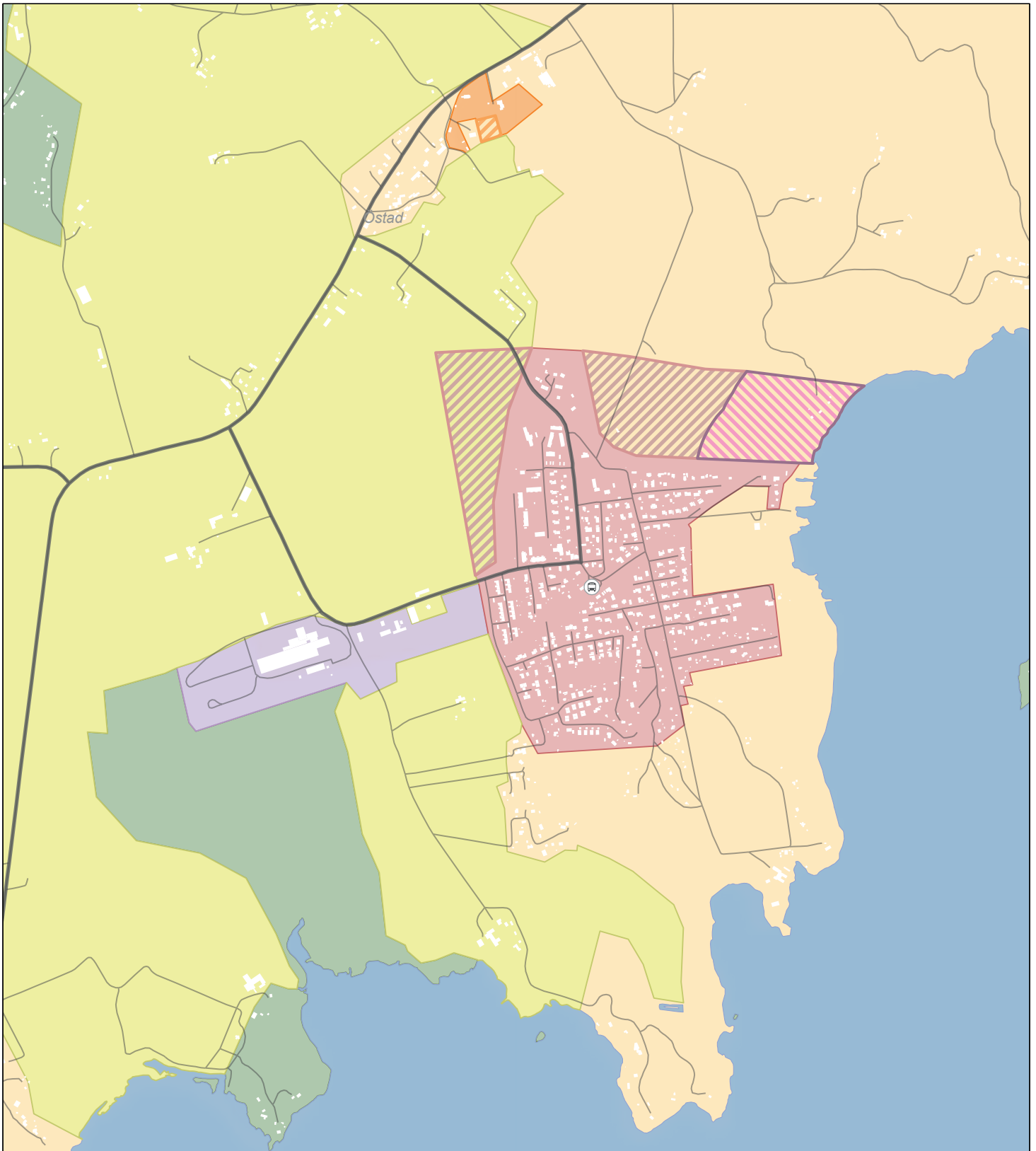
Utveckling

Orten kan växa i första hand åt norr genom att skogsmark tas i anspråk från Sjöviksvägen ner mot Mjörn. Jordbruksmark föreslås utredas för att tas i anspråk om/när ytterligare utveckling åt norr inte är möjlig. Detta för att komplettera med verksamheter och service och stärkta kopplingar till Östad.

Ett område för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS-område) föreslås för att göra det möjligt med utveckling av sammanhängande bebyggelse åt norr där skola och lanthandel finns samt för att knyta orten som helhet närmare vattnet.

Utbyggnad av det befintliga verksamhetsområdet kan ske inom detaljplanelagt område.

En omdragning av gång- och cykelväg föreslås förbi/genom Kyrkbyn för ökad säkerhet för fotgängare och cyklister. Gång-, cykel- och ridleden som sträcker sig längs den gamla banvallen söderifrån till Sjövik bör utvecklas vidare norrut till en regional koppling mot Alingsås.



Användning av mark- och vattenområden

- Tätort
- Utredningsområde för tätort
- Verksamheter
- LIS - område
- Begravningsmark
- Utredningsområde för begravningsmark
- Bygd
- Jordbrukslandskap
- Naturmark
- Vattenområde

**Översiktsplan för
Lerums kommun**

Ortskarta Sjövik

Granskningshandling

2022-01-26



Skala: 1:30 000

Rådhuset Arkitekter AB



Stenkullen



Bebyggelse i Stenkullen.

Förutsättningar

Stenkullen ligger centralt beläget utmed Västra stambanan och är kommunens centralort både för aktivitet, idrott och rörelse och för verksamhetsutveckling. Här finns många företag samlade. Under hela 1900-talet har Stenkullen varit platsen för industriell utveckling i små och medelstora företag.

Mellan Lerum och Stenkullen finns Lerådalens naturreservat, Lerums första kommunala naturreservat.

Bostadsbebyggelsen är varierad med en stor andel hyreslägenheter. Det centrala läget har bidragit till att flera stora idrottsanläggningar ligger här. I Stenkullen växer blandad bostadsbebyggelse fram nära skola, kollektivtrafik, natur och aktiviteter.

Utveckling

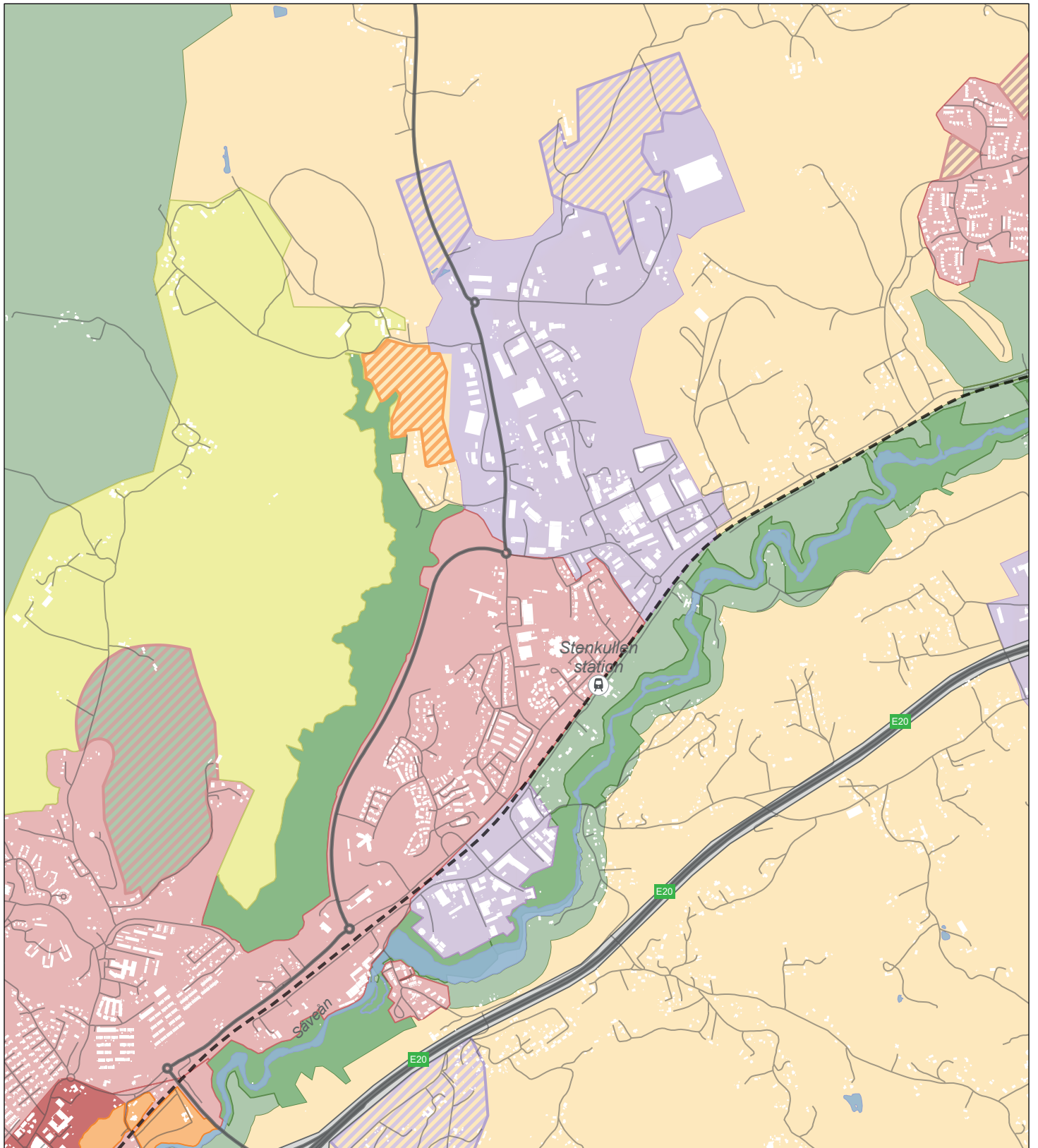
Ytterligare bostadsbebyggelse är möjlig i de centrala delarna av Stenkullen. Förskolor och grundskolor planeras i samklang med behov och ny bebyggelse.

Verksamhetsområdet Stenkullen Norra är områdets största. Det föreslås förtätas och utvecklas åt nordost. Översiktsplanen ger också möjlighet att utreda ett nytt verksamhetsområde vid Hede, söder om E20 mellan Kastenhofsmotet och Stenkullen. Det är ett strategiskt läge med möjlig kommande trafikplats och tvärförbindelse. Verksamhetsområden ska kunna innehålla en bredd av näringar, för att tillgodose olika behov och önskemål hos näringsidkare.














Ett förslag till ny tvärförbindelse pekas ut på strategisk nivå med en möjlig lokalisering förbi Stenkullen. Tvärförbindelsen skulle kunna knyta samman E6 i norr över E20 och vidare till Landvetter i söder för att på sikt vara en del av en ringled runt Göteborg. En trafikplats på E20 mellan Kastenhofsmotet och Stenkullen skulle kunna bli en del av tvärförbindelsen och ytterligare förstärka Stenkullens strategiska läge. Det finns alternativt möjlighet att förstärka befintlig trafikplats. En bro kan utredas över Sävån som en del av en kommande tvärförbindelse. Det finns resandeunderlag för utökad pendeltågstrafikering i Stenkullen.

En framtida begravningsplats föreslås i norra delen av Stenkullen vid kanten av Lerådalens naturreservat.

Sävån och Lerån bör fortsatt värnas för rekreation och naturvården.



Användning av mark- och vattenområden

- | | |
|---|--|
|  Tätort |  Skyddad naturmark |
|  Utredningsområde för tätort |  Transportinfrastruktur |
|  Centrum |  Vattenområde |
|  Verksamheter | |
|  Utredningsområde för verksamheter | |
|  Begravningsmark | |
|  Utredningsområde för begravningsmark | |
|  Bygd | |
|  Jordbrukslandskap | |
|  Naturmark | |

**Översiktsplan för
Lerums kommun**

Ortskarta Stenkullen

Granskningshandling

2022-01-26

0 10 Km

Skala: 1:40 000

Rådhuset Arkitekter AB





Tollered sett från Nääs fabriker.

Tollered

Förutsättningar

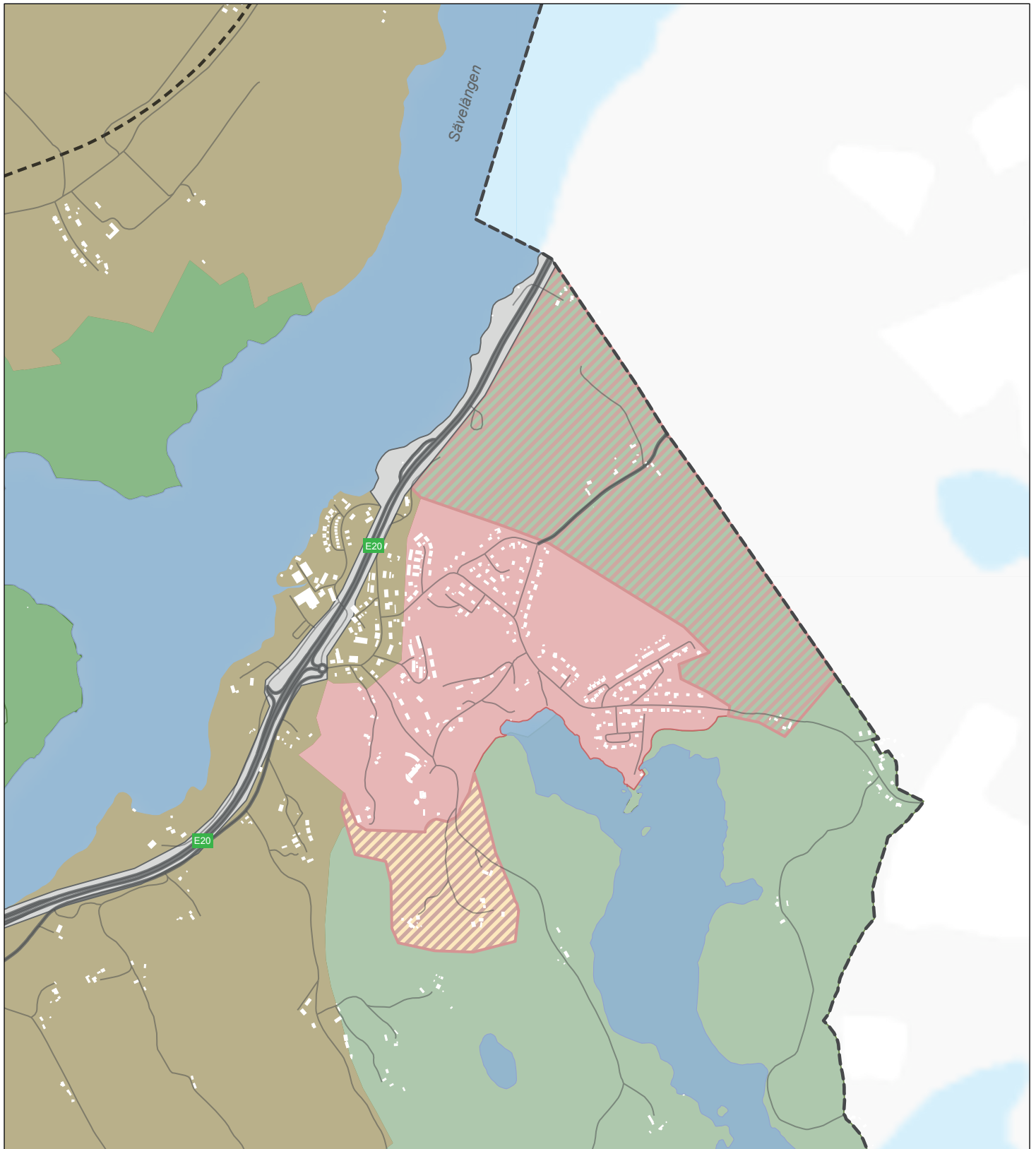
Tollered är i grunden en gammal by vars gårdar låg i anslutning till Tollereds ström. Idag kopplas Tollered främst ihop med att vara bruksorten som växte upp kring Nääs fabriker. På 1830-talet startade familjen Berg den första fabriken och familjen utvecklade och drev verksamheten i mer än 130 år. Det har satt präglet på hela området. Tollered har byggts ut i två etapper, dels 1833-1845 och dels mellan 1870-talet och 1940-talet. På 1990-talet förtätades Tollered när ett antal flerfamiljshus byggdes. Bebyggelsen klättrar uppför den relativt branta slänten från Sävelångens strand upp till sjön Torskabotten. Mitt emot Tollered, på andra sidan Sävelången, skymtar Nääs slott och byggnaderna från Nääs slöjdseminarium i vackra omgivningar. Tollered och dess omgivningar har höga kulturhistoriska värden.

Utveckling

Området kan utvecklas varsamt med stor hänsyn till befintlig karaktär och kulturmiljövärden.

Nya bostäder kan tillkomma som enstaka kompletteringar inom befintliga bostadsområden och i samlad form inom område för framtida tätortsutveckling. Ett utredningsområde föreslås i söder. Detta ska ses som en resurs i närtid. Ett andra utredningsområde i nordost ska ses som ett område att utreda för lämplig utbyggnad på längre sikt. I detta område föreslås större delen även framöver vara natur.

Kopplingar för gång och cykeltrafik behöver förstärkas inom och till och från Tollered. Det regionala stomcykelstråket som är under uppbyggnad mellan Göteborg och Alingsås passerar genom Tollered.



Användning av mark- och vattenområden

- Aktiv Kulturutveckling
- Tätort
- Utredningsområde för tätort
- Bygd
- Naturmark
- Skyddad naturmark
- Transportinfrastruktur
- Vattenområde

Översiktsplan för Lerums kommun

Ortskarta Tollered

Granskningshandling

2022-01-26

0 10
Km

Skala: 1:30 000

Rådhuset Arkitekter AB





LERUM