



**LERUM**  
*mer än du tror*

KS09.319



Detaljplan för fastigheten Torp 2:75  
Bostäder på Telestationstomten  
i Lerums kommun

Planbeskrivning –  
Utställningshandling

SEKTOR SAMHÄLLSBYGGNAD  
Planenheten  
2011-11-29

## Innehåll

<b>Sammanfattning</b>	<b>4</b>
<b>Planprocessen</b>	<b>4</b>
Planbeskrivning .....	4
Handlingar .....	5
Utredningar och övriga handlingar.....	5
<b>Planens syfte</b>	<b>5</b>
<b>Förenligt med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel</b>	<b>7</b>
<b>Behovsbedömning</b>	<b>7</b>
<b>Tidigare ställningstaganden</b>	<b>8</b>
GR:s Strukturbild för Göteborgsregionen .....	8
Översiktsplan .....	9
Detaljplaner.....	9
Riksintressen och förordnanden .....	10
Program för planområdet.....	10
Behovsbedömning i programskedet .....	10
Kommunala beslut i övrigt .....	10
<b>Förutsättningar och förändringar</b>	<b>11</b>
Landskap .....	11
Topografi .....	11
Lokalklimat .....	11
Geoteknik.....	11
Naturmiljö .....	12
Kulturmiljö .....	12
Störningar.....	12
Bebyggelse .....	12
Bostäder .....	12
Arbetsplatser, övrig bebyggelse .....	15
Tillgänglighet .....	15
Service .....	15
Lek och rekreation.....	16
Störningar.....	17
Infrastruktur.....	18
Järnväg .....	18
Vägar/gator .....	18
Gång- och cykelvägar .....	18
Kollektivtrafik .....	18
Parkering.....	18
Teknisk försörjning .....	20
<b>Konsekvenser av planens genomförande</b>	<b>23</b>
Ekologiska konsekvenser .....	23
Sociala konsekvenser .....	23

## Utställningshandling

Ekonomiska konsekvenser .....	24
<b>Administrativa frågor</b>	<b>24</b>
<b>Övrigt</b>	<b>24</b>
<b>Medverkande</b>	<b>24</b>

## Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör att knappt 50 bostäder uppförs på tomten där den gamla telestationen ligger idag. Tanken med projektet är att föreverkliga de tidigare beslut som kommunen har tagit som syftar till att Lerum ska förtätas med en variation i bebyggelse och upplåtelseformer och därigenom möjliggöra för fler människor att bo i Lerum, liksom underlätta för kvarboende.

## Planprocessen

Arbetet med detaljplanen initierades av dåvarande fastighetsägaren, Lathor Fastighets AB, i KsAu 2003-06-11. 2006-11-14 presenterades ett exploateringsförslag i byggnadsnämnden. Ett planavtal tecknades mellan kommunen och dåvarande fastighetsägaren 2007-10-23.

Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande. Samråd genomfördes 2010-06-17–2010-08-16. Avsikten är att genomföra utställning under vårvintern 2012, för att sedan ta slutgiltig ställning till planen i mitten av 2012.

### Förändringar sedan samrådet

Sedan samrådet genomfördes sommaren 2010 har planförslaget reviderats. Bland annat har planområdet utökats norrut med främsta syfte att i den nya detaljplanen ersätta hela det område som i gamla detaljplanen är betecknad som A – Allmänt ändamål, se bild 3 på sidan 9. Detta område omfattar förutom Torp 2:75 även en del av Torp 2:80. Syftet med planområdets utökning har också varit att i detaljplan säkerställa infarten till Torp 2:75 via Vattenpalatsets parkering.

Utökningen av planområdet möjliggör en utökning av Vattenpalatsets parkering. Gång- och cykelvägen får en något annorlunda sträckning mellan Vattenpalatsets parkering och fastigheten Torp 2:75. Detta möjliggör även att fastigheten Torp 2:75 kan utökas ca 300 m<sup>2</sup> genom förvärv från kommunens fastighet Torp 2:80.

Föreliggande förslag medger en bostadsexploatering i maximalt 11 våningar med maximalt 4600 m<sup>2</sup> bruttoarea, utöver detta medges ett parkeringsdäck. Bostadshusets placering har flyttats närmare Häradsvägen och parkeringsdäcket föreslås placeras i anslutning till befintlig parkeringsyta på Torp 2:159.

### Planbeskrivning

Planbeskrivningen ska redovisa de förutsättningar och de syften planen har samt underlägga förståelsen av planförslagets innebörd och följdverkningar/konsekvenser av dess genomförande.

Här redovisas allmänna intressen, bakgrund till avvägningar som gjorts klargörs samt eventuella avsteg från översiktsplan, program eller liknande. Skälen till planens utformning och motiven till valda bestämmelser redovisas och överväganden som legat till grund för bestämning av bygglovspliktens omfattning ska alltid tas upp.

### *Rättsverkan*

Planbeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska ange planens syfte och förklara planens innehåll.

### **Handlingar**

- Planbeskrivning (denna handling)
- Grundkarta
- Illustrationskarta
- Plankarta, skala 1:500
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

### **Utredningar och övriga handlingar**

- PM Planeringsunderlag geoteknik, WSP, Göteborg 2008-03-27, rev 2008-11-03
- Bullerutredning I, Ingemansson, 2006-11-21
- Bullerutredning II, *PM 01 Telestationstomten åtgärder planlösning*, ÅF, 2011-11-16
- Solstudie, Tengbom, 2011-11-10.

## **Planens syfte**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en komplettering och förtätning av Lerum centrum genom uppförandet av ett hus för bostäder och några få mindre icke störande verksamheter. Den telestation som finns på platsen idag ska finnas kvar till viss del och dess funktion säkerställas för framtiden.

Genom kompletteringen av bostadsbebyggelse ökar underlaget för den service som finns i centrum. Bostadsutbudet kompletteras med moderna tillgängliga bostäder. Bostäderna kommer att bidra till att ett ”kvarboende” för såväl yngre som äldre i kommunen underlättas.

Planen tillåter att knappt 50 bostäder byggs ovanpå telestationen. I den befintliga byggnaden bibehålls Telias/Skanovas utrustning. I de utrymmen som blir över kan bostadskomplement och verksamheter inrymmas för att skapa en mer levande bottenvåning.

Plandata

Planen omfattar fastigheten Torp 2:75, samt en mindre del av Torp 2:80. Planområdet ligger på Häradsvägens östra sida, söder om Vattenpalatset.

Planområdet omfattar drygt 2 250 m<sup>2</sup>.

Fastigheten Torp 2:75 ägs av Stamsjöns Torp 2:75 AB. Anslutande mark mot Vattenpalatset och Häradsvägen, Torp 2:80, ägs av kommunen. Åt söder och öster gränsar planområdet till Riksbyggens Brf Lerumshus nr 3.

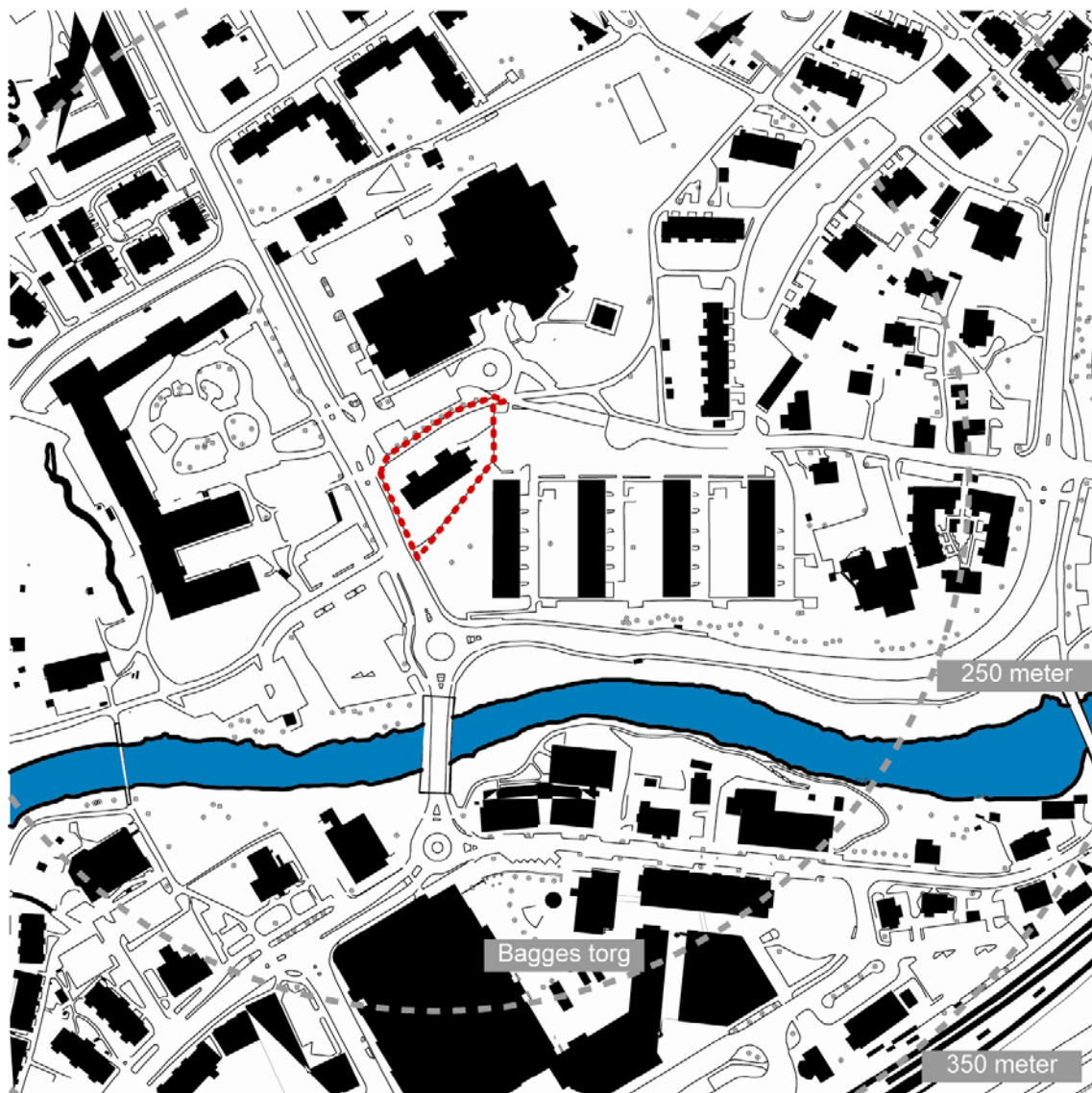


Bild 1: Översiktskarta med planområdet markerat med streckad röd linje.

## Förenligt med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel

### *3 kap. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden*

Inga naturresurser tas i anspråk enligt hushållningsbestämmelserna i miljöbalken (MB) kapitel 3.

### *4 kap. Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet*

Lerums kommun har inga områden som berörs av särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten enligt 4 kapitlet.

Planförslaget medför inte betydande påverkan på naturresurser enligt 3 och 4 kapitlet i miljöbalken och bedöms i övrigt vara tillräckligt väl utformat ur naturresurssynpunkt.

### *5 kap. Miljökvalitetsnormer*

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 2:2 ska miljökvalitetsnormer i miljöbalken (MB) 5:3 iaktas vid planering och planläggning. Miljökvalitetsnormerna gäller tillåten halt av kvävedioxid, svaveldioxid och bly i luften. Tillåtna halter överskrider endast på ett fåtal centrala delar i Göteborgsregionen och vid speciella väderleksförhållanden, enligt vad som är känt genom regionala utredningar. I de mer perifera delarna av regionen, dit Lerum får räknas i luftvårdssammanhang, är de kända halterna betydligt lägre än de tillåtna gränsvärdena. Sektor samhällsbyggnad bedömer att det marginella tillskottet av bebyggelse och fordonstrafik, som följer då detaljplanen genomförs, inte medför risk för att gränsvärdena kommer att överskridas i Lerum. När det gäller de regionala trafiklederna i centrala delen av Göteborgsregionen, medför en utökning av regionens befolkning i stort att biltrafikarbetet sannolikt ökar även i de centrala delarna. För att motverka ökningen av biltrafiken, görs en regional satsning på kollektivtrafiken mm. Sektor samhällsbyggnad bedömer att utökningen av bebyggelsen i Lerum dels inte är betydande till sin storlek, dels inte är ensidigt inriktad på ökning av biltrafik, eftersom det finns goda kollektivtrafikmöjligheter på mycket kort avstånd från planområdet. Bebyggelsestillskottet vid Häradsvägen bedöms därför inte utgöra en olämplig lokalisering i det regionala sammanhanget även med hänsyn tagen till miljökvalitetsnormerna.

## Behovsbedömning

Sektor samhällsbyggnad bedömer med stöd av genomförda utredningar och en behovsbedömning att konsekvenserna av planens genomförande på miljön och hushållningen med naturresurser inte blir betydande.

## Tidigare ställningstaganden

### GR:s Strukturbild för Göteborgsregionen

Strukturbilden är resultatet av en överenskommelse om att regionens kommuner ska ta ett gemensamt ansvar för att den regionala strukturen ska bli långsiktigt hållbar. Den antogs i maj 2008 av Göteborgsregionens kommunalförbund (GR) och är sedan dess utgångspunkten för samhällsplaneringen. För Lerums vidkommande är det avsnittet om huvudstråken som är det primära ansvarsområdet. Huvudstråken är den grundläggande beståndsdelen i strategin för att stärka hela regionen.

I de punkter som kommunerna ombeds att beakta är det två som har mycket stor relevans för denna detaljplan:

*... ett bostadsbyggande i stationsnära lägen (...) stärker förutsättningarna för en uthållig tillväxt i Göteborgsregionen.*

*... det finns förutsättningar för att gå eller cykla till och från en pendel-/regiontågsstation om bostadsbyggandet sker inom en kilometer från stationsläget.*

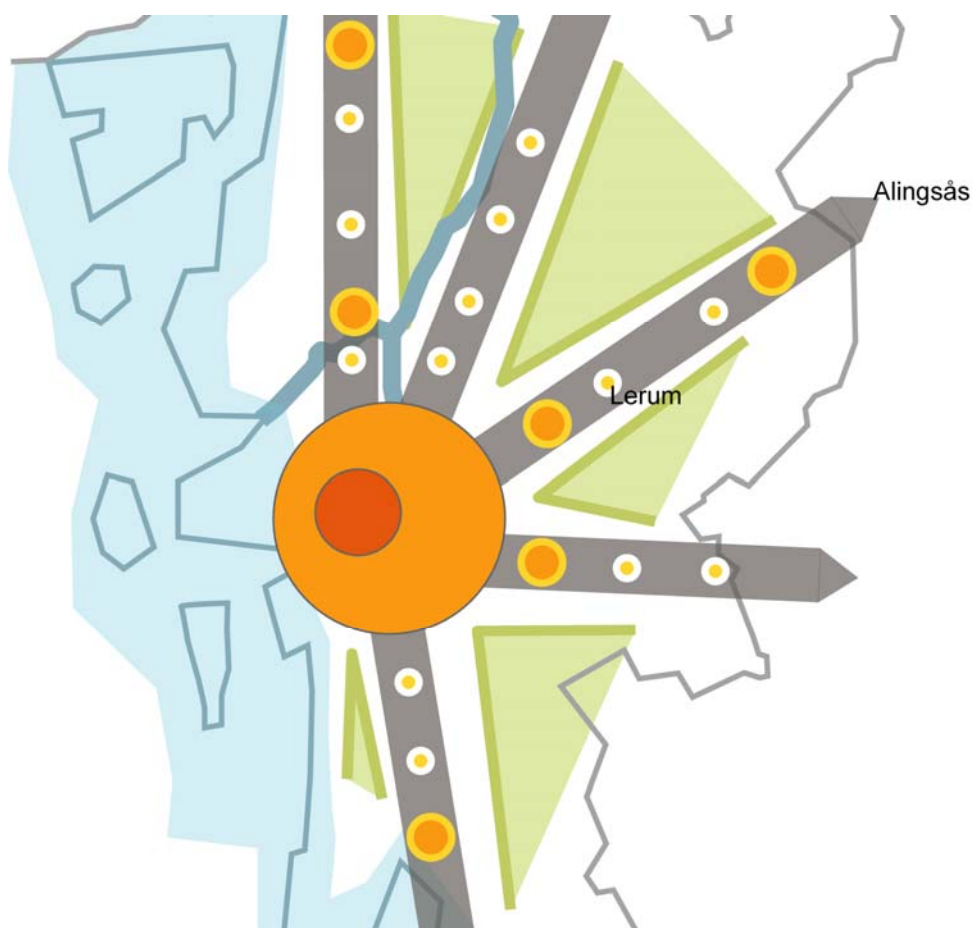


Bild 2 Göteborgsregionens sammanfattande strukturbild som visar huvuddragen i regionens fysiska struktur. Lerum ligger ut med stråket utmed E20 mot Alingsås.

## Översiktsplan

I Översiktsplan 2008 framgår tydligt att Lerum som tätort ska erbjuda ett levande centrum. Detta blir möjligt genom en förtätning av bland annat blandade bostäder, handel och verksamheter. Ett utdrag ur strategin för Lerums ser ut enligt nedan:

- förbättra kontakten mellan norra och södra Lerum.
- öka tätheten i centrum och bygg om till en mer stadslik stuktur
- förtäta bebyggelsen så att impediment och barriärer försvinner
- bygg trånga gator med vackra och hållbara material
- ökad variation med fler upplåtelseformer

Syftet med denna detaljplan konkretiserar strategin i dessa punkter. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

## Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplanen LB 30, fastställd av Länsstyrelsen i Älvsborgs län 1987-09-07. Gällande plan anger allmänt ändamål, för aktuellt planområdet (allmänt ändamål syftar till den funktion som Telestationen har). Genomförandetiden har gått ut.

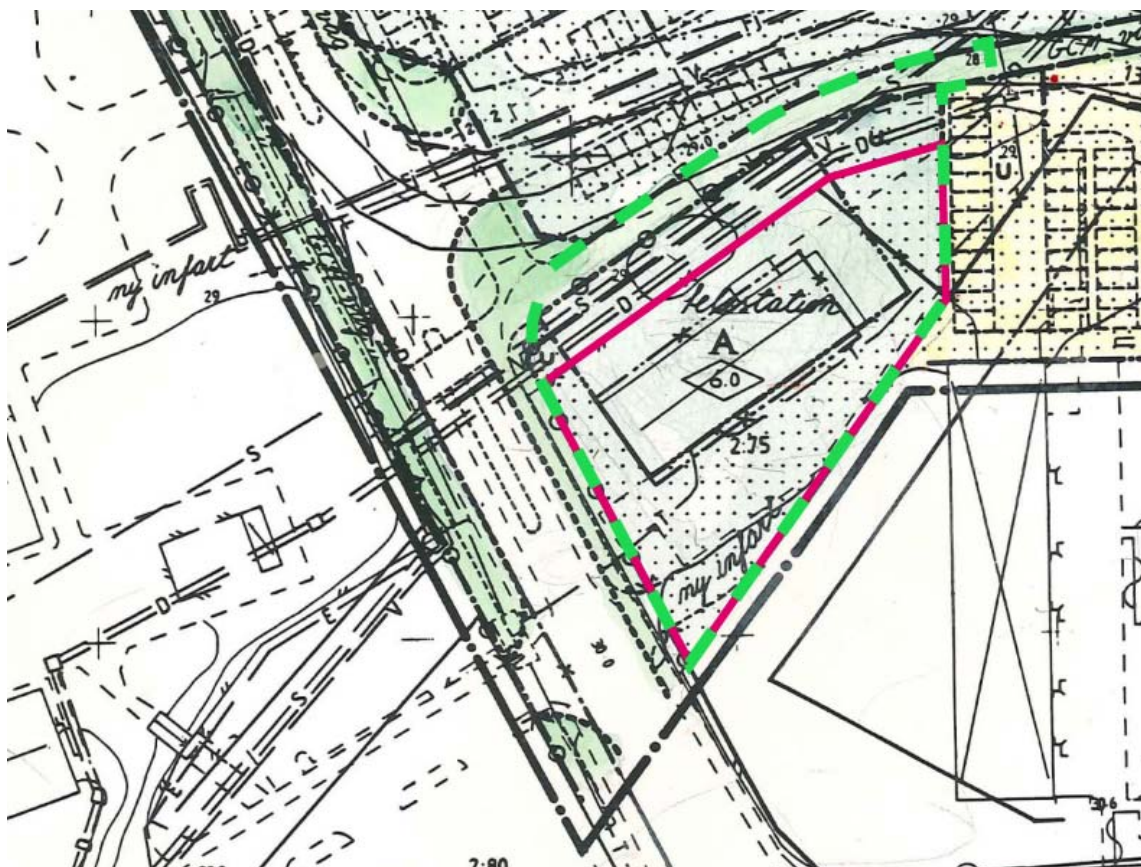


Bild 3 Delar av gällande plan LB30 med aktuellt planområdet markerat med grön streckad linje. Fastigheten Torp 2:75 är markerad med röd linje (samma område utgjorde planområdet i samrådsskedet). Torp 2:75 omfattas i gällande plan av kvartersmark för allmänt ändamål. Allmänt ändamål gäller även norr om fastighetsgränsen, upp till allmän platsmark för GC-väg.

### **Riksintressen och förordnanden**

Säveån är av riksintresse för naturvård. Säveån tillhör de nationellt värdefulla vattnen för natur och fiske med avseende på lax- och öringförekomst. Vid arbete och åtgärder i anslutning till ån och vid dagvattenhantering ska hänsyn tas för att minimera risken för påverkan på ån.

Stora delar av Säveån uppströms är klassat som Natura 2000-område men inte sträckan genom centrala Lerum.

### **Program för planområdet**

Ett program för Lerums centrum, ”Forma Lerum för framtiden”, har varit på samråd 22 juni till 18 september 2006 och godkändes av kommunstyrelsen 28 mars 2008. Detaljplanens förslag överensstämmer med riktlinjerna i programmet, nämligen att möjliggöra bostäder med inslag av t ex handel.

### **Behovsbedömning i programskedet**

I samband med godkännandet av programmet för Lerums centrum beslutades att delar av programmet kan innebära betydande miljöpåverkan. Det aktuella planområdet ingår däremot *inte* i det område där betydande miljöpåverkan kan antas ske. En särskild miljökonsekvensbeskrivning behövs därför inte för planen. Planens konsekvenser beskrivs i denna planbeskrivning.’

### **Kommunala beslut i övrigt**

Lerums kommun planerar för att möjliggöra kollektivtrafik i ett K2020-perspektiv. K2020 är en målsättning för kommunerna inom GR om att fördubbla andelen resande med kollektivtrafiken till år 2025, jämfört med 2005. Utvecklingen av Lerums centrum med lokaler och bostäder i stationsnära lägen, är viktiga delar för att kunna uppfylla målsättningen.

Parkeringspolicyn är beslutad av fullmäktige i september månad 2010, med en parkeringsnorm som är styrande för de detaljplaner som upprättas i kommunen

## Förutsättningar och förändringar

### Landskap

#### Topografi

Planområdet är i det närmaste plant. Mot gränsen i söder finns en mindre slänt upp till gräsmattan. Nivåskillnaden inom planområdet är cirka 1 meter.

#### Lokalklimat

Området ligger på den relativt flacka delen av Lerum centrum. Både norr och väster om planområdet är terrängen högre och vegetationen tätare varför detta fungerar delvis som lä för planområdet. Vegetationen i anslutning till Säveån har liknande funktion, vilket är gynnsamt för utemiljöerna i och i anslutning till planområdet.

Förslaget innebär att den norra delen av tomten skuggas under stor del av dagen. Även de bostadshus som ligger väster om planområdet påverkas av minskad solinstrålning. Till detaljplanen hör solstudie som visar på påverkan från föreslagen bebyggelse.

#### Geoteknik

Ett geotekniskt PM har tagits fram av WSP: *PM Planeringsunderlag geoteknik*, 2008-03-27, rev 2008-11-03 för att klargöra viktiga frågeställningar gällande markens beskaffenhet.

Under de gräsytor och asfalterade ytor som finns följer en siltig sand med ett par meters mäktighet. Därunder ligger lerig sand och en halvfast lera samt friktionsjord. Fast berg ligger cirka 25 meter under markytan.

Ett eventuellt skred vid Säveån inverkar inte på stabiliteten inom planområdet. Avståndet mellan bygggrätten och Säveåns mitt är drygt 100 meter vilket med god marginal är mer än de 65 meter som anses vara mer riskfyllda med avseende på släntstabiliteten. Inte heller kommer en utbyggnad enligt detaljplanen att påverka stabilitetsförhållandena närmare Säveån.

Ytterligare markbelastningar bör undvikas för att inte sättningar ska uppstå. Rådande marknivåer idag bör endast justeras marginellt. Permanenta förändringar av grundvattennivån är oacceptabelt.

Grundläggningen av byggnaderna föreslås ske med stödpålar. Grundläggningen under den befintliga byggnaden måste kontrolleras om den kommer att användas framgent. Befintlig grundläggning ska skyddas vid pålning.

Kompensationsgrundläggning är möjligt för lägre byggnader. Huruvida detta är lämpligt samt att få en mer detaljerad redovisning av pålstopp ska ske i kompletterande redovisning innan bygglov kan lämnas.

### *Grundvattensänkningar*

Temporära grundvattensänkningar under byggnadstiden kan vara nödvändiga, också bör temporära större grundvattensänkningar (preliminärt ej lägre än nivån +26 m) ej pågå längre än 6 månader utan att risken för accelererande sättningar i omgivningen utreds. Enligt det geotekniska PM'et är lägsta tillåtna permanenta dräneringsnivå preliminärt satt till +27.5. Vidare utredningar i projekteringsskedet ska klargöra vilken nivå som är lämplig och ska redovisas samband i bygglov.

Kompletterande undersökningar för bestämning av möjligheten till temporär grundvattensänkning och för att kunna uppskatta grundvattensänkningens utbredning mot omgivningen kan bli nödvändiga i den vidare projekteringen och ska redovisas i samband med bygglov.

### *Markvibrationer*

Vid spont- och pålningsarbeten finns risk för vibrationsskador på närbelägna byggnader, samt risk för störning av känsliga utrustningar och verksamheter. Besiktningar och vibrationsmätningar ska utföras inför och under pålningsarbeten.

### *Naturmiljö*

Marken inom planområdet består till största delen av asfalt. Resterande delar är gräsmattor. Ingen del av planområdet eller dess absoluta närhet bedöms ha några naturvärden.

### *Kulturmiljö*

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

### *Störningar*

Marken inom planområdet klassas som låg/normalriskområde för radon. Inga särskilda krav på radonsäker grundläggning behövs därför.

Det finns inga kända föroreningar i marken och inga misstankar om sådana eftersom det inte har förekommit sådan typ av verksamhet på platsen som kan ge upphov till markföroreningar.

## **Bebyggelse**

### *Bostäder*

Planområdet är en del av de centralt belägna bostäderna norr om Lerum centrum. Öster om fastigheten ligger fyra flerbostadshus i form av lamellhus i tre plan plus källare. Byggnaderna är uppförda under 1960-talet och har bostäder i varierande storlekar. Byggnadernas fasader är klädda i tegel, plåt och skivmaterial. Balkongerna är indragna i byggnadsvolymen. Ytorna mellan byggnaderna är bilfria och utgörs främst av gräsytor samt asfalterade gångytor.



Bild 4 I fonden syns Telestationens karaktäristiska siluett. Till höger på bilden syns det västligaste bostadshuset på intilliggande fastighet. Bakom Telestationen skymtar Vattenpalatset.

I anslutning till planområdet finns ett antal projekt som pågår parallellt med detta. Väster om Häradsvägen ska kommunen pröva lämpligheten att bebygga den stora parkeringsplatsen med bostäder. Bebyggelsen är tänkt att utformas som ett kvarter, delvis för att förstärka Häradsvägens karaktär som gata. Söder om Sävån planeras för ett nytt bostadshus på den så kallade ”Konsumtomten”. Dessa projekt ska ses som en konsekvent och medveten satsning från kommunens sida att förtäta centrum med fler bostäder. Syftet är att skapa en stadsstruktur som bland annat möjliggör ett mer hållbart boende då många av resorna kan ske med kollektivtrafiken.

Befintlig bebyggelsen inom planområdet, den gamla telestationen, har en speciell utformning med sitt tak i form av sex bågar. Byggnaden uppfördes på 1950-talet och mindre tillbyggnader har gjorts i omgångar.

Detaljplanen ger utrymme för ett bostadshus om maximalt 11 våningar med en högsta totalhöjd satt till +64,0 meter i den västra delen av planområdet. Bottenvåningen föreslås innehålla lokal för icke störande verksamheter samt bostadskomplement, såsom förråd, parkering etc. Vidare medges ett parkeringsdäck i två plan som är nedgrävt en halv våning. Detaljplanen medger en högsta exploatering om 4600 m<sup>2</sup>, bruttoarea ovan mark. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd. Med ”icke störande verksamhet” avses en verksamhet som inte bullrar, inte medför luktstörningar eller ger skadliga luftutsläpp. Exempel på sådana verksamheter kan vara kontor, friskvård, frisör eller tandläkare. Motsvarande verksamhet finns i intilliggande bostadshus.

Det ska kännas tryggt att vistas och bo i området. Materialval och omhändertagandet är några aspekter som väger tungt vid upplevelsen av trygghet. Belysning kan utgöra en stor resurs om den används på rätt sätt. Att bidra till överblickbarhet och orienterbarhet är kanske de tydligaste och viktigaste exemplen där belysning kan verka för ökad upplevelse av trygghet. Eftersom föreslagna fasader mot gång- och cykelbanan till stor del utgörs av ett parkeringsdäck är det viktigt att beakta trygghetsaspekterna vid detaljutförandet och jobba medvetet med fasadutformning och framförallt belysning.



Bild 5 Vy från Häradsbron mot föreslagen bebyggelse. Vattenpalatset anas mellan den nya och gamla bebyggelsen. Fotomontage: Tengbom.



Bild 6 Situationsplan skala 1:1000. Streckad linje visar nuvarande omfattning av Torp 2:75. Avsikten är att utöka fastigheten norrut, upp till gc-banans nya sträckning, genom köp av ca 300 m<sup>2</sup> av intilliggande fastighet Torp 2:80 som ägs av kommunen. Skiss: Tengbom.

### Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I nära anslutning till planområdet ligger ett stort antal arbetsplatser. Närmast ligger Vattenpalatset med många dagliga besökare och Torpskolan med ett stort antal elever. Strax söder om fastigheten ligger centrum med ett stort antal olika verksamheter.

Detaljplanen medger en lokal för icke störande verksamhet i bottenvåningen av bostadshuset. Mindre icke störande verksamheter tillåts även inom bostäderna. Vidare tillåts den verksamhet som telestationen huserar idag. Det finns en möjlighet att flytta delar av anläggningen så att den helt och hållet inryms i källaren.

Telestationens funktion är inte att beskriva som en fast arbetsplats, utan tillsyn sker då och då.



Bild 7 Hörnet i korsning mellan Häradsvägen och cykelvägen/Vattenpalatsets södra parkering. En handellokal föreslås i detta strategiska läge. Fotomontage: Tengbom.

### Tillgänglighet

Bostäder, liksom lokalytor, kommer att bli fullt tillgängliga och nås från gatusidan samt bostäderna även från bostadsgården. Detta är en viktig aspekt eftersom dagens omgivande bostäder till stor del är äldre utan fullgod tillgänglighet. Gång- och cykelbanan kommer att rustas upp och göras mer tillgänglig i och med dess nya sträckning.

### Service

#### *Kommersiell service*

Bagges torg med ett bra utbud av kommersiell service ligger närmare än 300 meter från planområdet. Här finns matbutik, bank samt ett antal specialbutiker. Mitt emot

gymnasiet, cirka 500 meters gångavstånd från planområdet, ligger en livsmedelsbutik. Längre bort, i anslutning till Hulan-motet, ligger en större livsmedelsbutik, som främst förutsätter att inköp sker främst med bil.

### *Offentlig service*

I nära anslutning till planområdet ligger flera förskolor, både i kommunal och privat regi. Närmast ligger Frödings förskola, knappt 300 meter väster om området. Grundskolan ligger tvärs över Häradsvägen, mindre än 100 meter från området. Även gymnasieskolan ligger på gångavstånd, 500 meter öster om planområdet. Alla skolor kan nås med säkra skolvägar.

Vårdcentral och tandläkare finns utmed Göteborgsvägen sydväst om området. Övrig kommunal service finns i kommunhuset på Bagges torg.

### Lek och rekreation

Inom planområdet finns idag inga ytor för lek och rekreation. Marken norr om föreslagen bebyggelse utgör vistelseyta för de planerade bostäderna, parkering får inte finnas och bostadsgård ska anläggas tillgängligt för de boende.

I direkt anslutning till planområdet ligger Vattenpalatset, ett äventyrsbad för hela familjen. Här finns förutom de invändiga bassängerna, stora ytor utanför byggnaderna som kan användas för bland annat bollspel. I övrigt finns en fritidsgård mindre än 100 meter bort. Såveån är med sitt naturliv en attraktion för lek och rekreation. En sandstrand, Aspenäsbadet, ligger drygt en kilometer väster om planområdet och norr om planområdet finns stora skogar för aktivt friluftsliv.



Bild 8 Den yta som idag är asfalterad inom planområdet kommer att konverteras till trädgård/park.

### Störningar

Föreslagen bebyggelse ligger i en trafikintensiv del av Lerum. Hastigheterna på Häradsvägen är relativt låga och andelen tung trafik är också måttlig. Några mätningar som visar hur trafiken varierar över dygnet har inte gjorts. Avståndet till motorvägen och stambanan är cirka 350 meter och buller därifrån påverkar endast bebyggelsen måttligt.

En översiktlig bullerutredning för Lerum centrum har utförts. Av den framgår att ljudnivåerna för den aktuella fastigheten överskrider riktvärdet 55 dB(A). Utredningen visar också att två meter ovan mark är ljudnivån mellan 55 och 60 dBA. Situationen bedöms likvärdig på byggnadens båda sidor mot Häradsvägen.

Kommunen har beslutat om principer att avsteg från riktvärde för buller kan göras om på platser som är tätt bebyggda och har god kvalitet på kollektivtrafiken. Planområdet uppfyller båda dessa krav och gör att avsteget från riktvärdena är aktuellt.

I kommunens framtidsplan ÖP 2008 – tematiskt tillägg buller framgår att:

*”En tyst sida ska tillskapas, planlösningen ska anpassas, placeringen på tomten ska anpassas och tillgång till tätortsnära rekreationsområde och tyst lekområde säkras.”*

Ett buller PM för möjliga lösningar på bullerproblematiken för aktuellt planförslag har tagits fram till utställningen; *PM 01 Telestationstomten åtgärder på planlösning*, ÅF 2011-11-16. Av dokumentet framgår att eftersom ljudnivån beräknas överstiga riktvärdet 55 dB(A) vid fasad så krävs enligt praxis att hälften av boningsrummen ska kunna vädras mot en ljudskyddad sida som har en högsta ljudnivå på 50 dBA. Detta är inte möjligt att tillämpa på den föreslagna bebyggelsen eftersom den består av ett punkthus, utan genomgående lägenheter. Alternativt kan därför riktvärden tolkas så att om alla rum, genom åtgärder, kan vädras mot 55 dBA så klaras riktvärdet.

Om balkongen utförs som inglasad till  $\frac{3}{4}$  och ljudabsorbenter placeras i tak kan reduceringen av ljudnivån in till balkongen bli 3-5 dB. Genom denna lösning kan fönster och fönsterdörrar vädras mot en miljö på balkongen som är kring 55 dBA. I det fall samtliga rummen i lägenheterna vädras mot balkongen bedömer kommunen det som acceptabelt.

Enligt utredningar utförda i Norge finns det en lösning som skulle kunna ge en dämpning på uppemot 10 dB med bibehållen vädringsyta. Genom att balkongen förses med ett glasparti som inte går hela vägen upp till ovanförliggande bjälklag kan ljudbidraget till balkongen minskas på ett effektivt sätt. Öppningen som krävs placeras alltså högst upp på balkongöppningen. Samtidigt monteras högvärdiga absorbenter i tak som förhindrar reflektion i taket. Öppningen i ovankant måste vid kontroll mot riktvärdet vara cirka 20 cm. Det står bostadsinnehavaren fritt att stänga denna yta, eller öppna den mer, men vid kontroll av effekt av bullerreducerande åtgärd så måste denna yta vara öppen med cirka 20 cm. Med skissad lösning så nås enligt norsk utredning då värden i storleksordningen 50 dB(A), och vädringen mot balkongen kan anses vara mot en ljuddämpad miljö.

För uteplats rekommenderas uteplats mot tyst sida. Detta är dock inte möjligt att åstadkomma med öppna balkonger inom planområdet med föreslagen bebyggelse. Tex kan en gemensam uteplats i markplan anordnas som är skärmad med plank/mur eller liknande. Det är också möjligt att arbeta med skärmade (inglasade) balkonger enligt

avsnittet före, som är öppna i den omfattningen så att frisk uteluft omsätts på den skärmade balkongen.

### **Infrastruktur**

#### **Järnväg**

Västra stambanan ligger tillsammans med E20 i trafikkorridoren söder om centrum. Avståndet mellan planområdet och stambanan är cirka 340 meter. Avståndet ligger utanför det område som kräver kompletterande riskanalys.

#### **Vägar/gator**

Direkt väster om till planområdet ligger Häradsvägen. Häradsvägen trafikerades av drygt 6 000 fordon varje årsmedelvardagsdygn (åmvd) 2007. Genomsnittshastigheten är enligt mätning 35,4 km/tim och andelen tung trafik 7 %.

Kommunen har planer på att strukturera om trafiken i centrum, bland annat för att undvika onödiga störningsmoment. I korta drag innebär det att en ny bro över Sävån anläggs och skapar en ny länk i gatunätet. Möjligheten att Kantor Edgrens väg kan förlängas, så som det tidigare var tänkt, fram till Häradsvägen, ska finnas för framtiden. Denna detaljplan omöjliggör inte ett sådant genomförande.

Angöring till föreslaget parkeringsdäck sker genom Vattenpalatsets parkering med in/utfart via gång- och cykelvägen. Ut- och infarten förbi gång- och cykelvägen ska utformas noggrant med högsta trafiksäkerhet. Fotgängare och cyklister har prioritet. Bilar får korsa gång- och cykelvägen på de gåendes villkor.

#### **Gång- och cykelvägar**

Inom och i anslutning till planområdet finns ett väl utbyggt nät av gång- och cykelbanor. Den gång- och cykelbana som finns norr om Torp 2:75 behöver flyttas några meter norrut för att rymma den nya bostadsbebyggelsen.

#### **Kollektivtrafik**

Området ligger på knappt 400 meters gångväg från Lerum station med mycket god kollektivtrafik, både lokalt och regionalt. Lerum station trafikerades av 9 busslinjer och ett tåg, Alingsåspendeln. Turtätheten på tåget är 15 minuter vid högtrafik. Restiden från hållplatsen Vattenpalatset till Centralstationen i Göteborg är cirka 30 minuter.

Sammanfattningsvis beskrivs tillgången till kollektivtrafiken som mycket god.

#### **Parkering**

Enligt kommunens parkeringspolicy (antagen 2010-09-09, rev 2011-06-03) tillhör planområdet centrumzonen. Bor eller arbetar man i denna zon är avståndet till kollektivtrafik tillräckligt kort för att det ska betraktas som attraktivt att inte köra bil, utan istället välja tåg eller buss. Inom denna zon ska det också betraktas som attraktivt att avstå från att äga bil. I centrumzonen förväntas biltätheten vara avsevärt lägre än i de yttre zonerna.

Enligt policyn ska varje fastighets behov av cykelparkering lösas på tomtmark. Vidare ska cykelparkering placeras så nära målpunkten som möjligt, så att korta gångavstånd uppnås. Cykeluppställning får inte placeras så att framkomligheten för funktionshindrade försvåras och ska utformas arkitektoniskt attraktivt. P-talet för cykelparkering är 19,8 cykelplatser/1000m<sup>2</sup> BTA enligt planeringsnormen, vilket ger ett beräknat behov om 91 platser för föreslagen exploatering.

Vid ett genomförande av planen ska bilparkering lösas på egen fastighet alternativt i lantmäteriförrättning fastställd samordning med annan fastighet. Kommunens ambition är att boendeparkering i en allt större utsträckning ska placeras i garage, helst under mark för att möjliggöra en förtätning av centrum.

Vid beräkning av parkeringsbehovet för de planerade bostäderna har kommunens byggnorm enligt gällande parkeringspolicy använts. Beräkningen har gjorts enligt följande:

Byggnadsvolym 4600m<sup>2</sup> BTA

P-tal för boende 9,2 platser/1000m<sup>2</sup> BTA = 42 platser

Om en bilpool säkerställer att det finns tillgängliga poolbilar, kan antalet platser reduceras, med 3st/bil. I detta fall kan 2 bilpoolbilar vara aktuella, vilket gör att antalet platser kan reduceras med 6, dvs till 36 platser.

Besöksparkering finns i tillräckligt antal utanför tomten, vilket innebär att särskilda besöksparkeringar för boende inte krävs.



Bild 9 Foto från vändplatsen söder om Vattenpalatsets entré. I det röda tegelhuset syns entré till frisören i bottenvåningen samt den sista raden av bostadsrättsföreningens parkeringsplatser.



Bild 10 Visualisering av den föreslagna bebyggelsen från Vattenpalatsets södra parkering, nästan samma vinkel som bild 9. Nordväst om det nya bostadshuset föreslås ett parkeringsdäck i två plan, nedsänk en halv våning. Angöring till parkeringarna sker via vattenpalatsets södra parkering. Fotomontage: Tengbom.

### Teknisk försörjning

#### *Vatten och avlopp*

Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för VA i en förbindelsepunkt norr om fastigheten. Kapaciteten för uttag av brandvatten är tillräcklig. En vattenledning respektive avloppsledning passerar norr om Torp 2:75, mellan fastighetsgränsen och gång- och cykelbanan. Planerad byggnation hamnar 1,8 respektive 1 meter från ledningarnas nuvarande läge och de måste därför flyttas, förslagsvis till samma läge som gång- och cykelbanan.

#### *Dagvatten*

Fastigheten ansluten till det kommunala ledningsnätet för dagvatten. En dagvattenledning passerar norr om Torp 2:75, mellan fastighetsgränsen och gång- och cykelbanan. Planerad byggnation hamnar ovan ledningen och den måste därför flyttas, förslagsvis till samma läge som gång- och cykelbanan.

Den nya bostadsfastigheten kan anslutas till kommunens dagvattenledning men dagvattnet ska fördröjas lokalt innan det leds dit. Maxflöde ut på dagvattenledningen får högst vara 15 liter/sekund/hektar vid femårsregn.

Genom att anlägga gröna tak och hårdgöra så lite yta som möjligt på bostadsgården förbättras möjligheterna att ta vara på dagvattnet och fördröja tillrinningen. Eventuellt måste fler åtgärder, så som anläggande av fördröjningsmagasin ordnas, så att maxflödet begränsas.

## Värme

Programmet för Lerums centrum anger att bebyggelse ska uppföras energieffektivt. Varmvattenbehovet ska i första hand täckas av solfångare. Planen ger utrymme för solfångare på taken. I anslutning till planområdet finns fjärrvärmeledningar. Fjärrvärmens produceras i huvudsak med hjälp av biobränslen. Nätet har tillräcklig kapacitet att ansluta de bostäder som planeras. För fjärrvärmenätet ansvarar Lerum Fjärrvärme AB.

## Tele

Inom planområdet ligger en telestation för Lerum. Telestationen är inom överskådlig tid oersättlig som funktion. Telestationens funktion kommer därför att bibehållas i den nya byggnadens källare/bottenvåning. En viss omDispositionering av anläggningen inom byggnaden kan ske.

De ledningar som krävs för stationens drift säkerställs med servitut.



Bild 11 Principsektion av den nya bebyggelsens förhållande till telestationen som delvis bibehålls i sin nuvarande form och byggs in i den det nya bostadshuset. Skala 1:500. Skiss: Tengbom.

## El

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till det allmänna ledningsnätet för el.

*Avfall*

Sopsortering och sophämtning ordnas enligt föreskrifter för Lerums kommun. Återvinningsstation finns i anslutning till Stationsvägen i den västra delen av parkeringen utmed järnvägen.

## Konsekvenser av planens genomförande

### Ekologiska konsekvenser

Förslagets ekologiska konsekvenser varierar beroende på om de betraktas på kort eller lång sikt men får sammantaget betraktas som mycket måttliga.

Byggnaden kommer att kräva både energi och material för att uppföras. Då det till viss del är återanvändning av en befintlig byggnad får detta betraktas som något positivt. Resultatet av projektet är ett hus med knappt 50 bostäder där möjligheten att leva ett liv med ett mycket litet behov av bilburna transporter är gott. Trafiken i Lerum centrum kommer att öka marginellt enligt tidigare gjorda bedömningar. Planområdet ligger i närheten av kollektivtrafik och dagliga service. Några andra källor till permanenta utsläpp finns inte varför bostäderna som funktion har en måttlig effekt på luften i övrigt. Bostäderna ska helst värmas upp med fjärrvärme, kompletterad med solfångare, vilket också minimerar behovet av fossila bränslen .

### Sociala konsekvenser

Kommunen har uttryckt ambitionen att all ärendeberedning ska ta hänsyn till Agenda 21-arbetet som baseras på Rio-konvention, barnkonventionen samt allmänna jämställdhetsfrågor. Ett genomförande av planen bedöms vara till gagn kommunens målsättningar på dessa punkter. Barnens miljö har beaktats vid planeringen. Kommunen vill påminna om att det under byggskedet är viktigt att välja produkter och produktionsmetoder som respekterar samma principer gällande hälsa, jämställdhet och barnrelaterade frågor.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra effekter av något slag som är i strid med kommunens målsättningar när det gäller Agenda 21, barnkonventionen eller jämställdheten.

De sociala konsekvenserna av ett genomförande av planen omfattar parametrar som hälsa, integration, trygghet och jämställdhet för barn, äldre och funktionshindrade. Sektor samhällsbyggnad bedömer med stöd av genomförda utredningar att konsekvenserna av ett genomförande av förslaget blir positivt. Några av de primära konsekvenserna är:

- antalet bostäder som är tillgängliga för funktionshindrade ökar i centrum.
- möjligheten till kvarboende för såväl yngre som äldre i Lerum ökar med fler mindre bostäder.
- centrum förtätas vilket skapar underlag för bättre service och ett rikare gatuliv.

Med fler boende i centrum blir det fler människor rör sig i Lerums centrum under större del av dygnet/veckodagarna, vilket har positiva effekter både för tryggheten och för det sociala livet i Lerum.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Förslaget innebär att kommunen kan växa med ytterligare drygt 45 hushåll. Vilket medför större skatteintäkter. De verksamheter som ligger i närheten av planområdet kommer att få ett något större kundunderlag.

Om exploateringen innebär några tröskeleffekter för den offentliga servicen som kräver investeringar är oklart.

### **Administrativa frågor**

Planens genomförandetid är 5 år från och med den dag den vinner laga kraft.

### **Övrigt**

Brandstationen i Lerum/Stenkullen ligger så nära planområdet att insattstiden är mindre än 10 minuter. Däremot finns ingen stegbil på stationen varför utrymning ska ske på ett säkert vis inom fastigheten. Enklarest sker detta med ett TR 2-trapphus.

### **Medverkande**

Planhandlingarna har tagits fram av Lerum kommun, sektor samhällsbyggnad. Oskar Götestam och Eva Aronsson, Radar arkitektur & planering AB, har bistått i arbetet.

SEKTOR SAMHÄLLSBYGGNAD

Elisabet Börlin  
planarkitekt

Andreas Lidholm  
planchef