



**LERUM**  
*mer än du tror*

KS07.1014



Detaljplan för del av fastigheten Almekärr 3:48,  
Förskola i Nyebroparken,  
Lerums kommun

Genomförandebeskrivning -  
Samrådshandling

SEKTOR SAMHÄLLSBYGGNAD  
Mark- och projektenheten  
2009-04-07



## Innehåll

<b>Genomförandebeskrivning</b> .....	<b>5</b>
<b>Organisatoriska frågor</b> .....	<b>5</b>
Tidplan .....	5
Genomförandetid .....	5
Ansvarsfördelning .....	5
Huvudmannaskap.....	6
Avtal .....	6
<b>Fastighetsrättsliga frågor</b> .....	<b>6</b>
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m.....	6
Fastighetsplan .....	6
<b>Ekonomiska frågor</b> .....	<b>6</b>
Planavgift .....	6
Inlösen, ersättning .....	6
<b>Tekniska frågor</b> .....	<b>7</b>
Vatten och avlopp .....	7
Dagvatten .....	7
El.....	8
Uppvärmning .....	8
Vägar .....	8
Gångvägar.....	8
Parkering, angöring och infart.....	8
Park .....	8
Geotekniska förhållanden .....	8
Grundläggning.....	9
Radon.....	9
Översvämningsrisk .....	9
Bebyggelseområdet.....	10
Förskolebyggnaden.....	10
Tillgänglighet.....	10
Buller. ....	10
<b>Natur och kultur</b> .....	<b>11</b>
Natur .....	11
Kulturmiljö .....	11
<b>Rättsverkan</b> .....	<b>11</b>



## Genomförandebeskrivning

En genomförandebeskrivning redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra en detaljplan. Den ska även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

Denna beskrivning redovisar hur detaljplanen för Almekärr 3:48, ny förskola i Nyebroparken, ska genomföras.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Samråd hålls under sommaren 2009. Utställning beräknas kunna hållas under hösten 2009 och antagande av planförslaget beräknas kunna ske runt årsskiftet 2009/2010. Genomförandet kan påbörjas först då antagandet av planen har vunnit laga kraft.

### Genomförandetid

Innebörden av begreppet genomförandetid är att fastighetsägare inom planområdet har en garanterad rätt att få bygga enligt planen under den angivna tiden. Vägras bygglov som uppfyller planens villkor för byggnation, har fastighetsägarna rätt till skadestånd. Efter genomförandetidens utgång bortfaller den garanterade rätten att få bygga. Planen gäller dock fortfarande tills den upphävs eller ersätts med en ny plan. Planförslagets genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Den valda genomförandetiden ger skälig tid för utbyggnad av området. Om utbyggnad inte har skett inom denna tid är det lämpligt att kunna ompröva områdets innehåll.

### Ansvarsfördelning

- |                      |   |
|----------------------|---|
| Kommunen             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Byggnation och drift av förskolebyggnad med tillhörande ytor för tillfart, parkering, lekgård m.m.</li><li>• VA-försörjning och dagvattenhantering</li><li>• Skötsel av parkmark samt anläggande och drift av gångvägar inom parkområdet</li><li>• Övervakning och underhåll av erosionsskydd i åkanten</li><li>• Omflyttning av befintliga bouleanor</li></ul> |
| Lerum Energi AB      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Elförsörjning, ny transformatorstation</li></ul>  |
| Lerums Fjärrvärme AB | <ul style="list-style-type: none"><li>• Eventuell fjärrvärmeförsörjning</li></ul>   |

### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats, som i planförslaget i sin helhet utgörs av parkmark.

### **Avtal**

Lerums Boulesällskap sköter och disponerar befintliga boulebanor inom planområdet genom ett nyttjanderättsavtal. En överenskommelse har träffats mellan kommunen och sällskapet om att kommunen flyttar boulebanorna en kortare sträcka inom planområdet i samband med att förskolan byggs. Sällskapet kommer därefter att fortsätta sköta och disponera banorna.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Markägoförhållanden**

Kommunen äger all mark inom planområdet.

### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.**

Inga fastighetsbildningsåtgärder är omedelbart aktuella. Förskoletomten kan om så anses lämpligt i framtiden avstyckas till självständig fastighet.

### **Fastighetsplan**

Fastighetsplan anses ej nödvändig.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planavgift**

Planavgift kommer att tas ut enligt taxa för miljö- och byggnadsnämndens verksamhet (PBL 11:5), vid all ny-, om- och tillbyggnation inom planområdet.

### **Inlösen, ersättning**

Då kommunen ensam är markägare inom planområdet är ingen inlösen av mark aktuell.

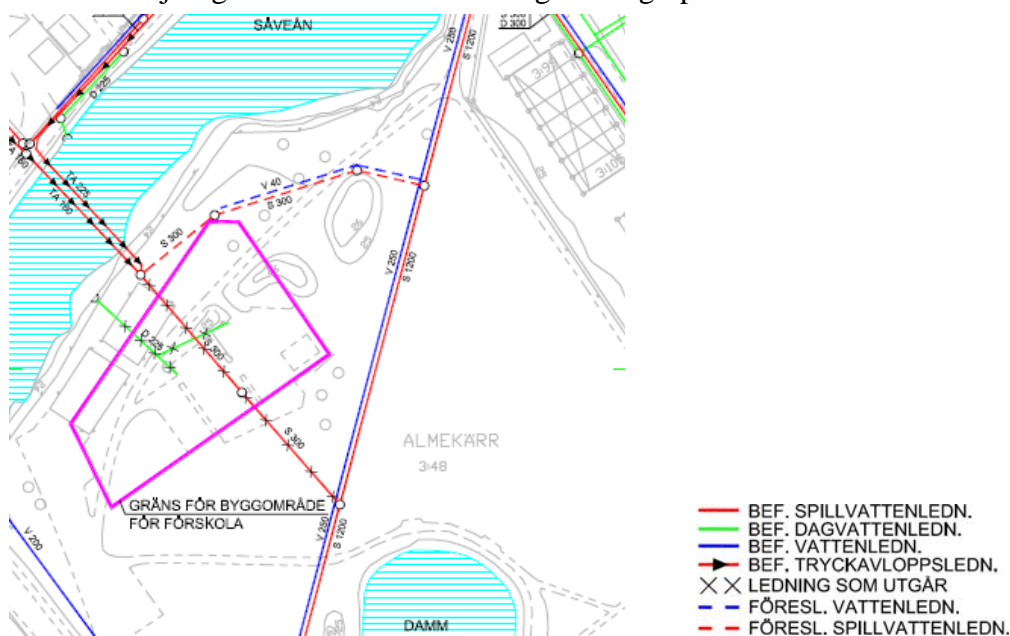
## Tekniska frågor

### Vatten och avlopp

Vid Sävåns södra strand finns en pumpstation för spillvatten som leds vidare i en 300 mm spillvattenledning i nordväst-sydostlig riktning över planområdet. En 1200 mm spillvattenledning löper diagonalt över parken i nord-sydlig riktning. 300 mm ledningen behöver flyttas för att lämna plats åt förskolebyggnaden.

I den översiktliga VA-utredningen utförd av GF Konsult 2003 föreslås att spillvattenledningen leds om från pumpstationen vid Sävåns strand, via två nya brunnar och ansluts till 1200 mm ledningen i parkens norra hörn. VA-ledningar för förskolebyggnadens försörjning kan utnyttja samma schakt som spillvattenledningen.

Vattenförsörjning kan ordnas från befintlig ledning i parkens norra hörn.



*Förslag på nya dragningar av spillvattenledning och vattenledning över allmän plats, parkmark.*

### Dagvatten

För bostadsområdena öster och sydost om planområdet finns ett befintligt dagvattensystem med utlopp i Alebäcken. Vid höga vattennivåer i Aspen och Alebäcken fungerar inte avledningen av dagvatten från delar av dessa bostadsområden tillfredsställande. Med anledning av detta bör befintlig dagvattenledning med utlopp i Alebäcken utgå och ersättas med en dagvattenpumpstation och en ny dagvattenledning med utlopp i Sävåån. Förskoletomten kan anslutas till den nya dagvattenledningen och plats för en dagvattenpumpstation avsätts inom planområdet. I samband med utbyggnaden av ett nytt dagvattensystem finns möjlighet att anordna dränering för Nyebroparken. Förslag på åtgärder för omhändertagande av dagvatten finns i en dagvattenutredning framtagen av Norconsult 2009-03-25.

## **EI**

Förskolans elförsörjning kan komma att kräva anläggande av en ny transformatorstation. Plats för en ny station avsätts inom planområdet.

## **Uppvärmning**

Förskolebyggnaden ska utföras energieffektivt och i enlighet med kommunens energiplan.

## **Vägar**

Kommunen är väghållare för Aspenäsvägen som tillsammans med intilliggande gång- och cykelväg går parallellt med planområdets sydvästra gräns.

## **Gångvägar**

Befintliga gångvägar inom planområdet behöver dras om och kompletteras.

## **Parkering, angöring och infart**

Befintlig parkering i parkens västra kant kommer i första hand att utnyttjas för förskolans räkning. Möjlighet ska även finnas att parkera för besökare till den allmänna lekplatsen eller Aludden.

Infarten från Aspenäsvägen flyttas något längre söderut. Leveransinfart till förskolan ska säkerställas från parkeringen. Beroende på hur byggnaden utformas rymmer parkeringsplatsen ca 30 platser.

## **Park**

Området runt förskoletomten och parkeringen bibehålls som parkmark.

## **Geotekniska förhållanden**

En geoteknisk utredning har utförts av GF Konsult 2003-11-13. Denna har kompletterats med ett PM 2009-02-16 (Norconsult).

Jordlagren består vid markytan av svämsediment av sand och silt. Därunder finns lös till halvfast lera till stort djup. För att säkra markens stabilitet ska förskolan placeras minst 20 m från släntkrönet mot Sävån. Ingen belastning får påföras marken 15 m från släntkrönet. Belastningar begränsas till 10 kPa mellan 15 och 20 m från släntkrönet mot Sävån. Belastningar begränsas till 5 kPa på befintlig gång- och cykelväg inom norra delen av området.

Erosionsförhållandena måste på lång sikt beaktas. Översyn av erosionsförhållanden med ett jämt tidsintervall rekommenderas. I norra delen av området har erosionskyddande åtgärder genomförts vid två tillfällen hösten 2006 samt hösten 2007.

## Grundläggning

Lätta byggnader kan grundläggas med platta på mark. Sättningsproblematik i samband med uppfyllnad och byggnader måste undersökas vid detaljprojektering. Sannolikt krävs pålning för förskolan om marken skall fyllas upp 1 m.

En åtgärd med uppfyllnad (på upp till 1 m) vid förskolan för att minska risken för översvämning, dvs. 20 m från slänkrönet mot Säveån, är acceptabel ur stabilitetssynpunkt. Svämsedimentet är flytbenäget i vattenmättat tillstånd vilket ska beaktas vid schaktarbeten.



*Belastningsrestriktioner på markytan (Norconsult 2009-02-16)*

## Radon

Enligt kommunens översiktskarta ligger planområdet i ett område med låg – normal radonhalt. Ytterligare undersökning av tomt bör ske i samband med bygglov. Hus skall uppföras radonskyddat om inte särskild utredning visar att radonhalten understiger gällande riktvärden.

## Översvämningsrisk

Norconsult har tagit fram en översvämningsbedömning (2009-02-13) i vilken man konstaterar att all bebyggelse och tekniska anordningar inom det föreslagna planområdet bör dimensioneras utifrån att framtida vattennivåer i Aspen och Säveån kan uppgå till +25,35 m. Hänsyn är tagen till maximal påverkan av framtida klimatförändringar men inkluderar inte aspekterna av

nivåpendlingar på grund av ogynnsamma vindförhållanden.

Översvämningensrisken beaktas genom fastställande av lägsta golvnivå till +25,4 m.

### **Bebyggelseområdet**

#### Förskolebyggnaden

Genomförandet av detaljplanen innebär uppförande av en förskolebyggnad för omkring 60 barn samt personal. Största tillåtna byggnadsarea är 900 m<sup>2</sup>. Det exponerade läget i parkmiljön ställer särskilda krav på byggnadens utformning. Sektor samhällsbyggnad eftersträvar en byggnad med karaktären av en paviljong i parkmiljö. Stor hänsyn skall tas till områdets angränsande bebyggelse dels runt parken, dels på andra sidan ån. Ett förslag på byggnad finns som resultat av ett parallellt uppdrag som gick ut till tre arkitektkontor i november 2003.

Byggrätten är placerad med hänsyn till de belastningsrestriktioner som råder närmast Säveån.

#### Tillgänglighet

Marken inom och angränsande till planområdet är plan och har därmed förutsättningar för god tillgänglighet.

### **Buller**

Enligt ett regeringsbeslut skall naturvårdsverkets rekommendationer för bullernivåer i vårdlokaler och skolor gälla som riktvärden. För trafikbuller vid fasad och lekplats har riktvärdet för ekvivalent bullernivå satts till 55 dBA. En planbestämmelse har införts på plankartan att dessa riktvärden inte får överskridas.

Ingemansson Technology gjorde 2003 en övergripande bullerkartläggning över kommunens tätorter. Med anledning av detaljplanärendet gjordes även en djupare studie av bullersituationen vid förskoletomten. Denna utredning kompletterades av WSP 2009.

Slutsatserna i WSP's utredning är att för att på bästa sätt undvika alltför höga bullernivåer på lekplats och vid fasad nu och i framtiden bör följande åtgärder vidtas:

- Sänk hastigheten på E20 till 90 km/h
- Sänk hastigheten på Aspenäsvägen till 30 km/h
- Installera bullerskydd längs stambanan på en sträcka av ca 250 m.

Hur byggnaden placeras på tomten kan ha stor betydelse för vilka bullerförhållanden som uppnås. Detta får då avvägas mot solförhållandena på platsen.

## Natur och kultur

### Natur

För att strandlinjen skall bevaras utan konstgjorda erosionsskyddande åtgärder, krävs att förutsättningarna för markvegetationen upprätthålls. Det innebär att ljustillgången säkras genom regelbunden utgallring och uppstamning av befintliga träd. I övrigt skall parkträd i möjligaste mån bevaras.


### Kulturmiljö

Inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen finns på platsen.


## Rättsverkan

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande för genomförandet av detaljplanen.

SEKTOR SAMHÄLLSBYGGNAD



Pierre Bolvede  
mark- och projektchef



Carl Bellinder  
markingenjör