



LERUM
mer än du tror

KS07.1014



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

Planbeskrivning – Samrådshandling

SEKTOR SAMHÄLLSBYGGNAD
Planenheten
2009-04-07

Innehåll

Sammanfattning	5
Planprocessen	5
Planbeskrivning	5
Handlingar	6
Planens syfte	6
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Översiktsplan	7
Riksintressen och förordnanden	7
Detaljplaner.....	8
Program för planområdet.....	8
Behovsbedömning	8
Förutsättningar och förändringar	8
Friytor	8
Geoteknik.....	9
Översvämningrisk	10
Bebyggelseområden.....	11
Vattenområde	11
Gator och trafik	12
Störningar	12
Teknisk försörjning.....	13
Konsekvenser av planens genomförande	14
Miljökonsekvenser	14
Sociala konsekvenser	15
Administrativa frågor	16

Planbeskrivningen och plankartan med bestämmelser är framtagna av WSP Samhällsbyggnad genom Anna Olsson i samarbete med Lerums kommun.

Sammanfattning

Planen har till syfte att göra det möjligt att bygga en förskola med fyra avdelningar på del av fastigheten Almekärr 3:48 i Nyebroparken. Planområdet gränsar till Sävån.

Planförslaget innebär att en förskolebyggnad med byggnadsarea 900 kvm kan byggas intill den nyanlagda allmänna lekplatsen. Tillfart till området sker från Aspenäsvägen. Föreslagen parkering kommer att utnyttjas både för förskolans räkning och av besökare till den allmänna lekplatsen eller Aludden.

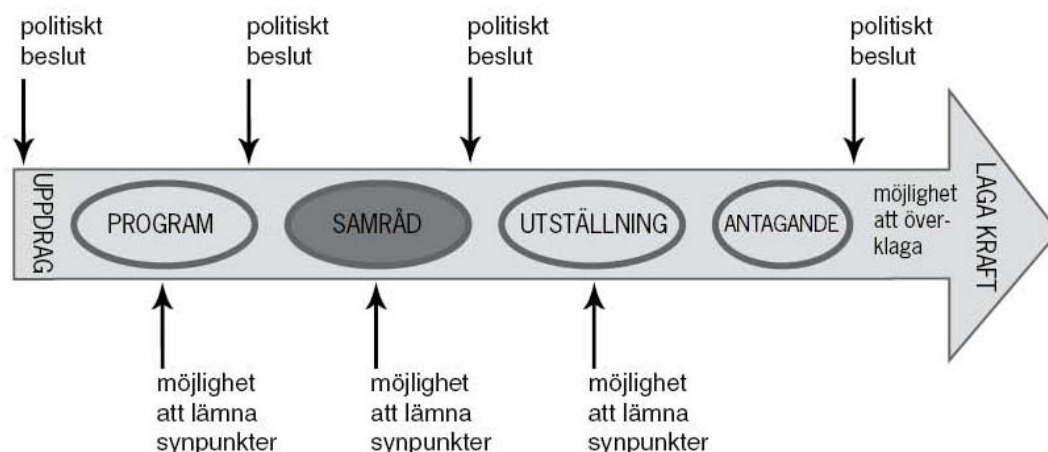
För att säkerställa stabiliteten mot Sävån innehåller detaljplanen bestämmelser om maxbelastning för ytan närmast strandkanten. Med hänsyn till risk för översvämning har lägsta nivå för färdigt golv satts till +25,4 m.

Planprocessen

Planeringsprocessen enligt Plan- och bygglagen (PBL) börjar med upprättandet av ett program. Myndigheter, fastighetsägare, förening, enskilda mfl kan lämna synpunkter på ärendet flera gånger under planeringsprocessen:

- under programsamrådet
- vid plansamrådet
- vid utställningen av detaljplanen

Mellan de olika skedena redovisas för politikerna i kommunstyrelsen de synpunkter som framförts. Godkännande av programmet görs av kommunstyrelsen, som också ger i uppdrag att göra ett detaljplaneförslag som skickas ut på samråd och senare på utställning. Efter utställningen tar kommunfullmäktige det slutliga beslutet att anta detaljplanen. Möjlighet finns att överklaga kommunfullmäktiges beslut.



Planbeskrivning

Planbeskrivningen (denna handling) ska redovisa de förutsättningar och de syften planen har samt underlätta 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 dylikt. 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

- Plankarta, skala 1:1000
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationskarta
- Program
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Utredningar

- Förskola i Aspenäsområdet - lokaliseringsanalys 2009-01-30
- PM beträffande geotekniska förhållanden Norconsult 2009-02-16
- PM trafikbuller WSP Environmental 2009-02-04 rev 2009-02-23
- Översvämningsbedömning Norconsult 2009-02-13
- Dagvattenutredning Norconsult 2009-03-25
- Översiktlig VA-utredning GF konsult 2003

Planens syfte

Lerums kommun är i behov av fler förskolor i centralt läge. Syftet med planen är att möjliggöra placering av en förskola med fyra avdelningar i nordöstra delen av parken mellan Aspenäsvägen och Nyebrostigen.

Plandata

Planområdet utgör en del av fastigheten Almekärr 3:48 strax öster om Sävåns utlopp i sjön Aspen i centrala Lerum. Området ligger i den norra delen av Nyebroparken och omfattar parkeringsytan, del av Sävåån, lekplatsen och gräsmattan fram till allén. Området utgör ca 1,4 hektar och är i kommunens ägo.



Planområdets läge i Lerum

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan (ÖP2008) ligger planområdet inom gränsen för planerad bebyggelse.

Riksintressen och förordnanden

Riksintresse för naturvården

Säveåns vattenområde omfattas av riksintresse för naturvården.

Natura 2000

Stora delar av Säveån uppströms är klassat som Natura 2000-område men inte sträcker sig genom centrala Lerum och förbi planområdet.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskyddsbestämmelser.

Vattendom

Enligt beslut i miljödomstolen (2006) finns tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kapitlet i miljöbalken för anläggning av erosionsskydd vid Säveån i anslutning till planområdet. Erosionsskyddet har genomförts i två omgångar (2006 samt 2007).

Detaljplaner

Gällande detaljplan för området, LB 19, fastställdes av Länsstyrelsen 1963-11-11. Området redovisas där som allmän plats och avses användas som park, plantering.

Program för planområdet

Program upprättades 2007 och var föremål för samråd under tiden 2007-11-05—2008-01-05. Totalt 16 yttranden lämnades in. De viktigaste synpunkter som kom in rörde valet av lokalisering samt behov av ytterligare utredningar med hänsyn till buller och geoteknik.

Lokaliseringsanalys

Efter programsamrådet har en lokaliseringsanalys genomförts för att kartlägga och belysa möjliga alternativa lokaliseringar av en ny förskola i Aspenäsområdet. Denna utredning bifogas planhandlingarna.

Behovsbedömning

Enligt 6 kapitlet 11 § miljöbalken ska planer eller program miljöbedömas om dess genomförande har en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning har gjorts i programskedet med avstämning mot MKB-förordningen bilaga 4. Denna visar att:

- Området inte berörs av EU direktivet Natura 2000
- Planen inte ger möjligheter för tillståndspliktig verksamhet
- Planen är liten och på lokal nivå och inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4

Planen för ny förskola kommer inte att medföra betydande påverkan på skyddsvärda natur- eller kulturmiljöer och inte heller orsaka störande påverkan på området eller dess omland. Planen har inte bedömts kräva någon miljöbedömning med hänsyn till ovanstående.

Förutsättningar och förändringar

Friytor

Planområdet ligger i en anlagd park. Längs Säveån växer medelstora lövträd. Prydnadsträd och buskar är planterade längs gångvägen vid ån. Säveåns södra strand är en brant ravin, ca två meter djup. Gräsmatta täcker större delen av parken medan befintlig boulebana, lekplats och gångstigar har en markbeläggning av grus. I väster finns en parkeringsyta för ca 20-30 bilar. Flera av träden inom planområdet är i förhållandevis dåligt skick. Några av träden är dock värda att bevara och har därför markerats med krav på marklov för fällning på plankartan.

Förskolebyggnaden skall placeras så att friytor lämnas tillgängliga för allmänheten. En strandpromenad skall anläggas mellan Säveån och förskolan.

Inom planområdet finns en allmän lekplats på drygt 1000 m². Tre konstgjorda kullar fungerar också som lek område. Kommunen har förnyat och utvecklat denna lekplats samt iordningställt övriga rekreations ytor. Förskolan kommer att vara inhägnad men efter stängningstid kan förskolegården och lekplatsen fungera som en sammanhängande lekplats. Målet är att Nyebroparken, tillsammans med parken vid Aludden och badplatsen vid Aspen, ska bli ett attraktivt utflyktsmål.

Boulesällskapet har genom avtal nyttjanderätt för det område inom vilket boulebanorna ligger. Boulebanorna behöver flyttas för att lämna plats åt förskolan och föreslås få ett nytt läge förskjutet mot öster. Idag har boulesällskapet tio banor i parken. För tävlingsändamål behöver banorna ha ett mått på 15 x 4 meter.

Bevarandevärd natur

Säveån och dess strand har naturvärden som skall bevaras. Strandkanten utsätts för erosion och flera av träden tenderar att förlora markfästet. Viss gallring är en åtgärd som kan bevara strandlinjen från erosion samtidigt som naturvärdena består. Det täta trädbeståndet skuggar undervegetationen som därigenom hindras från att breda ut sig och utveckla sitt rotsystem. Undervegetationens rotsystem binder jorden och motverkar erosion.

Geoteknik

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 slänkrönet mot Säveån. Ingen belastning får påföras marken 15 m från slänkrönet. Belastningar begränsas till 10 kPa mellan 15 och 20 m från slänkrönet mot Säveån. 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 erosionsskyddande 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 Sävveån, 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 Sävveån 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.

Bebyggelseområden

Förskola

Genomförandet av detaljplanen innebär uppförande av en förskolebyggnad för omkring 60 barn samt personal. Största tillåtna byggnadsarea är 900 m². 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 Sävån.

Kommersiell service

På 400 m avstånd finns handel på Göteborgsvägen. Lerums centrum med kommersiell och offentlig service samt ett flertal arbetsplatser ligger på 1 km avstånd.

Tillgänglighet

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

Kulturmiljö

Inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen finns på platsen.

Aludden, på andra sidan Aspenäsvägen, är en särpräglad miljö. Där ligger en före detta sommarbostad från 1869. Den tillhör en av de äldsta sommarvillorna i Lerum och finns omnämnd i *Kulturhistorisk byggnadsinventering nr 40 Lerums kommun, Lerum 5:3 Aludden*. Huset har använts som skolbyggnad och kallades därför Aluddens skola. Huset används idag för café- och restaurangverksamhet. I samma område finns ett hus som uppfördes som trädgårdsmästarbostad tillhörande Lerum 5:3.

Vattenområde

Sävån rinner förbi planområdet i dess norra del och mynnar ut knappt 100 m åt väster i Aspen. En damm i parkens södra del ger en vattenspegel på närmare 1800 m². I dammen finns karpfiskar och insekten stavliknande vattenscorpion som anses ovanlig. Dammen används vintertid för skridskoåkning.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Befintlig gång- och cykelväg genom parkens norra del läggs delvis om, kompletteras. Gång- och cykelvägen kommer att löpa mellan förskolebyggnaden och Säveån. En gång- och cykelväg läggs även söder om förskolan från Aspenäsvägen via den allmänna lekplatsen och till gång- och cykelvägen i norr. Gång- och cykelväg leder till planområdet utmed Strandvägen och Aspenäsvägen. Från Åvägen nås planområdet via en gångbro, Nyebron, över Säveån.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns ca 250 m från planområdet på Lerum Andersväg. Här finns bussar mot Lerum station, Hulan och Öxeryd. Lokaltågen mot Göteborg och Alingsås stannar på Aspedalens station knappt 400 m från planområdet.

Parkering, angöring och utfart

Befintlig parkering i parkens västra kant kommer i första hand att utnyttjas för förskolans räkning. Förskolans behov kan uppgå till ungefär hälften av möjliga parkeringsplatser vilket lämnar möjlighet 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.

Störningar

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.

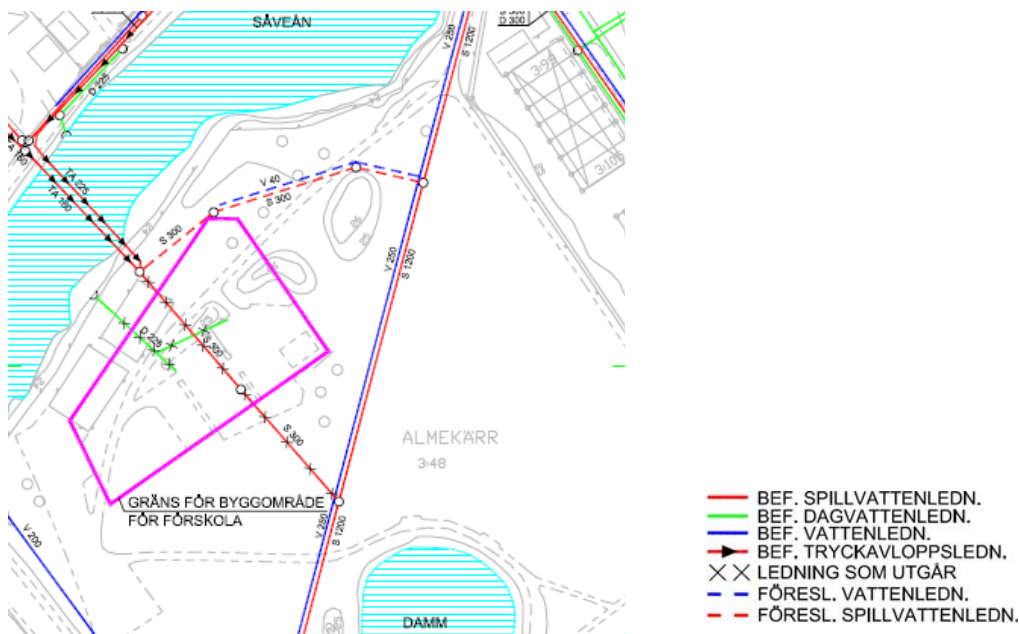
Teknisk försörjning

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 Sävån. 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 och förbättra dränering för Nyebroparken. Förslag på åtgärder för omhändertagande av dagvatten finns i en dagvattenutredning framtagen av Norconsult 2009-03-25.

Värme

Förskolebyggnaden ska utföras energieffektivt och i enlighet med kommunens energiplan.

EI

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

Avfall

Avfall hämtas vid förskolebyggnadens inlastningsplats.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenser

Natur

Parken har inte bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan och har inte heller några betydande naturvärden. Som grönområde har den däremot positiva effekter på luftkvalitet och lokalklimat samt funktion som spridningskorridor.

De strandnära områdena med lövträdsvegetation längs ån anses i allmänhet hysa betydande naturvärden för hotade och sällsynta arter. Trädzonen är värdefull för det skydd den ger bottenfaunan och fiskfaunan.

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.

Inskränkningen av ett centralt belägen rekreativområde, i en annars relativt tät bebyggelse, är en förlust för miljömålet om grönområden i tätorter. Kommunen bedömer det lämpligt att låta behoven av förskoleplatser i området väga tyngre än önskingarna att bevara bebyggelsestrukturens och parkens nuvarande utformning, eftersom inget fördelaktigare lokaliseringsalternativ föreligger. Dessutom kommer den del av parken som inte berörs direkt av bygget fortfarande fungera som park för allmänheten och tillsammans med Aludden erbjuda rikliga möjligheter till reaktion.

Hälsa/säkerhet

Närheten till Sävån och Sävåns mynning i Aspen ställer höga krav på utsläppsrening. Förslag på omhändertagande av dagvatten finns i en dagvattenutredning för parkområdet med omgivningar.

Onödiga transporter undviks genom förskolans lokalisering i närheten av pendeltågstationen Aspedalen och i anslutning till upptagningsområdets trafikmatning på Aspenäsvägen. Den nås enkelt av gång- och cykeltrafik. Förskolan i parken bedöms därför inte utgöra en olämplig lokalisering i det regionala sammanhanget med hänsyn till miljö kvalitetsnormerna gällande bland annat tillåten halt av kväveoxid, kvävedioxid, svaveldioxid och bly i luften.

Den geotekniska utredningen visar de stabilitetsproblem som föreligger och byggrätten inom planområdet är anpassad efter detta.

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

Buller

De ekvivalenta ljudnivåerna från väg- och tågtrafik var för sig klarar ritkvärden utomhus vid fasad och lekplats. I enlighet med Lerums kommun tematiskt tillägg till översiktsplanen för buller ska bullernivån från väg- och tågtrafik adderas.

Med de reducerande åtgärder som föreslås klaras riktvärdena med viss marginal som säkerställer viss tålighet för framtida trafikökningar.

I den pågående järnvägsutredningen som drivs av Banverket, studeras möjligheter att åstadkomma bullerförbättringar för hela bebyggelsen kring Lerums centrum. Dessa åtgärder kommer att förbättra bullersituationen från den spårbundna trafiken för den planerade förskolan.

Naturresurser

Planområdet omfattar parkmark och vattenområde. Inga naturresurser tas i anspråk enligt hushållningsbestämmelserna i miljöbalken (MB) kapitel 3.

Sociala konsekvenser

Att kunna erbjuda barn en förskoleplats i väl anpassade lokaler är angeläget utifrån barnkonventionen. Utökningen av lekplatsen som förslaget innebär syftar till att erbjuda en attraktiv lekmiljö för barn. Ur jämställdhetssynpunkt är erbjudandet om förskoleplatser en tillgång för föräldrar.

Förslaget syftar till att erbjuda en attraktiv lekmiljö för barn. Förskolan får ett bra läge, centralt i Lerum med god tillgång till lokaltrafik och grönområden.

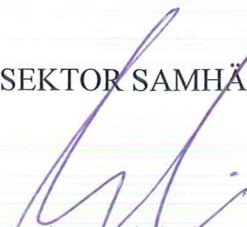
Genom förslaget tas ett värdefullt rekreationsområde i anspråk. Inskränkningen av en centralt belägen friluftsmark, i en annars relativt tät bebyggelse, är en förlust för miljömålet om grönområden i tätorter.

En upprustning av parken och Aludden ökar tillgängligheten till parkområdet som helhet och anses väl kompensera det bortfall av parkyta som byggnaden tar i anspråk.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är fem år från den dag då planen vinner laga kraft. Kommunen är huvudman för allmän plats.

SEKTOR SAMHÄLLSBYGGNAD



Andreas Lidholm
planchef



Sandra Trzil
planarkitekt