

Förslag flerbostadshus för Förbo, MAF Arkitektkontor, Josefina Nordmark

Planbeskrivning

**Detaljplan för
BOSTÄDER I NORRA HALLSÅS, ETAPP 1,
fastigheten Hallsås 1:47 m fl.**

Lerums kommun



Detaljplan för bostäder i Norra Hallsås etapp 1, fastigheten Hallsås 1:47 m fl, i Lerums kommun

Planbeskrivning

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser.

Övriga handlingar:

- denna planbeskrivning
- illustrationskarta
- genomförandebeskrivning
- gestaltungsprogram för självbyggartomter
- fastighetsförteckning
- program för detaljplan
- vägutredning, Sw eco 2000, 2002
- bedömning av naturvärden och naturmiljö, GF, 2000-06-26
- översiktlig geoteknisk utredning, Sw eco 2000-09-22
- geoteknisk utredning för tillfartsväg, Sw eco 2003
- våtmarksinventering Naturcentrum AB 2004
- VA-utredning, Sw eco 2004
- Arkitekturprogram
- dagvattenutredning, Vara Markkonsult 2006
- översiktlig geoteknisk utredning, WSP 2006-03-30

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen redovisar första etappen av Norra Hallsåsområdet med 300-350 bostäder. I hela Norra Hallsåsområdet planeras ca 700 nya bostäder. Områdets topografiska karaktär och naturmiljö är en viktig del i utformningen av bebyggelse, vägar och markanläggningar.

FÖRENLIKT MED MILJÖBALKEN, KAPITEL 3, 4 OCH 5

Planförslaget medför inte betydande påverkan på naturresurser enligt 3 och 4 kapitlet i miljöbalken (MB).

PLANDATA



LÄGESBESTÄMNING

Norra Hallsås är beläget ca 1 km norr om Lerums centrum. Det gränsar i öster mot skogsbranten ner mot Kullgårdsvägen, i söder till skogsslutningen ner mot villa- och radhusbebyggelsen i Hallsås.

AREAL

Planområdet omfattar ca 25 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Kommunen äger huvuddelen av marken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Norra Hallsås redovisades i ÖP 2000 som utbyggnadsområde för bostäder. Där anges Norra Hallsås som ett av kommunens större exploateringsområden med en omfattning av ca 70 ha. Ytterligare studier har gjorts och idag är omfattningen av området större och kan inrymma ca 700 bostäder.

DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH FÖRORDNANDEN

Detaljplanen för tillfarten till Norra Hallsåsområdet är antagen 2006-04-05. Den syftar till anläggandet av en ny tillfartsväg från Kullgårdsvägen fram till första etappen, en omläggning av Kullgårdsvägen samt buller- och trafiksäkerhetsåtgärder.

PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET

Detaljplaneprogram var föremål för samråd under vintern 2004. Kommunstyrelsen arbetsutskott beslutade i februari 2005-02-16 att godkänna programmet.

Programmet beskriver en bebyggelse i samklang med landskapets och naturmiljöns förutsättningar. Där betonas en integrerad bebyggelse med ett



varierat utbud av upplåtelseformer och bostadstyper, en god energiförsörjning utifrån miljömålen samt förutsättningar för en bra kollektivtrafik.

MILJÖKONSEKVENSER

Miljörelaterade frågeställningar har varit en integrerad del i programarbetet.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Enligt kommunstyrelsens beslut 2001-06-14, § 62 skall förutsättningarna utredas för att bygga ett ekologiskt anpassat flerbostadshusområde i första etappen av Norra Hallsås. På flera sätt denna målsättning varit vägledande för arbetet genom hänsynstagandet till naturen, ekologiska lösningar på dagvattenhantering, materialval, energieffektivitet mm. Arbetet med framtagandet av detaljplanen utförs som ett samarbetsprojekt mellan kommunen, tre byggherrar och tre arkitektkontor.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Att bygga bostäder i naturmark.....

.....ställer höga krav på insikt om platsens förutsättningar och på tilltänkta byggmetoder.

I projektet Norra Hallsås i Lerum anstränger vi oss i hela processen att ta tillvara de upplevelsemässiga kvaliteter som från början var skälet till lokalisering av nya bostäder.

De dramatiska klippmotiven, den resliga tallskogen, den mjuka rismarken och inte minst de naturliga vattenstråken med sina gölar skall även efter byggnation vara Hallsås givna prägel.

För att säkerställa detta har planarbetet hela tiden beaktat såväl upplevelsevärden som ekologiska hänsyn.

Under det kommande byggandet av vägar, hus och installationer i mark är det särskilt viktigt att med olika metoder säkra de redan givna naturvärdena. De exploatörer som kommer i fråga för nybyggnationer enligt planen måste svara mot en rad krav på åtgärder under själva byggandet. Som exempel på dessa kan särskilt nämnas att

- fysiskt avgränsa angränsande naturmark så att mark och vegetation inte påverkas i onödan.



- markskikt tas tillvara för återanvändning på mark som ofrånkomligen påverkas. Detta för att säkerställa en snabb och naturlig etablering av karaktäristisk vegetation.

- säkerställa vattentillgången för mark som bevaras genom att fördela dagvatten från tak och hårdgjorda ytor över naturmark som blivit avskuren till följd av byggnationen.

- låta naturliga vatten i området vara grunden för omhändertagande av dagvatten. I kantzoner som uppstått vid röjning för vägar och byggnader planteras brynväxter för att skapa naturliga övergångar mellan öppna ytor och skogsmark. Dagvattensamlingar får kantzoner av bl.a al och viden utöver naturlig markflora.

Med hjälp av en långsiktig skötselstrategi säkras en flerskiktad, varierad vegetation

NATUR

Mark och vegetation

Marken är kuperad, på flera partier mycket brant och skogsbevuxen med partier av berg i dagen eller berg täckt med tunna jordlager. Området genomkorsas av flera stigar och en del traktorspår men det finns inga vägar.

Bedömning av naturvärden har utförts av GF Miljö & Natur.

I stort sett hela området är idag skogsbevuxet, merparten äldre barrdominerad skog. En betydande gallring utfördes under 2002. Många större träd stormfällades i januari 2005. De öppna avsnitten är förhållandevis små och på väg att växa igen med lövsly. Merparten av skogen utgörs av tall. Inslaget av gran, björk, ek och andra lövträd är dock bitvis stort. På ett parti finns ett bestånd av 50-årig planterad granskog.

Naturvärden

Den äldre tallskogen har nått en sådan ålder att den börjat utveckla kvaliteter som från naturvårdssynpunkt utmärker intressanta skogar. Många träd är förhållandevis grova och på marken finns ett välutvecklat skikt av mossor. Längs plangränsen i norr finns en delvis blockig brant. Här finns en blandning av tall, gran och lövträd.



Området berörs inte av några tidigare dokumenterade naturvärden. Skogen har ett miljövärde för den planerade bebyggelsen och det finns goda möjligheter att bevara solitärträd och trädgrupper även på kvartersmark.

Utifrån de redovisade naturförhållandena har en bedömning gjorts av naturvärden. Den äldre barrdominerade skogen har bedömts enligt kategori D *övriga områden med lokala naturvärden* (på en skala från E-A, där E står för *övriga naturområden* och A står för *riksintresse för naturvård*). Övriga naturmiljöer har bedömts tillhöra kategori E, *övriga naturområden*. För att skötseln av området skall bli den mest ändamålsenliga med hänsyn till naturvärden, rekreationsvärden, boendeaspekter och exploateringsintressen bör skötselåtgärder preciseras i de delar av området där skog sparas. En särskild skötselplan skall tas fram. Sparade bestånd inom utbyggnadsområdet bör skötas som ett närrekreationsområde.

Bevarandevärd natur

Delar av Norra Hallsåsområdet används idag som närrekreationsområde för Hallsås- och Höjdenområdet. Knappekullaskolan har sin "skolskog" delvis innanför planområdet och berörs av bebyggelse och en viss begränsning kommer att ske.

Utbyggnaden i Norra Hallsås utgör "andra ringen" i Lerums tätortsbebyggelse. Den befintliga bebyggelsen kommer ges tillgång till gångförbindelser genom den nya bebyggelsen.

Att bevara gröna kilar i bostadsområden är ett av kommunens prioriterade mål för 2006. Ett tillvägagångssätt är att tillgängliggöra natur för människor genom promenadstråk i naturmiljö. En annan inriktning innefattar även spridningskorridorer för biologisk mångfald och kräver då i större grad obrutna sträckor med naturmark. Enligt kommunens antagna naturvårdspolicy prioriteras rekreationsintresset framför den "vetenskapliga" naturvärden inom tätortsområden.

Befintliga våtmarker i området planeras att utnyttjas för lokal ekologisk rening av dagvatten. En våtmarksinventering har utförts av Naturcentrum AB där ett förslag redovisas på vilka våtmarker som är lämpliga att utnyttja i dagvattenhanteringen.



Ambitionen är att bebyggelsen skall integreras i naturen. I byggskedet inhägnas naturmarken som detaljplanen avser bevara, innan mark- och byggnadsarbeten påbörjas. Vegetation inom kvartersmark som avses bevaras skall skyddas under byggtiden. För säkrare och naturlig etablering av markvegetation kommer befintligt avbanat material att återanvändas.

Skötselplan

Skötselplan för friyor och våtmarker kommer att upprättas.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk utredning för hela Norra Hallsåsområdet har utförts av GF 1991-01-16 och geoteknisk utredning för tillfartsväg 2003 samt komplettering 2005. En kompletterande utredning är utförd av WSP 2006.

Området är mycket kuperat med nivåskillnader på upp till 25 meter. Stora delar av området består av berg i dagen eller berg täckt av ett tunt jordlager. Jordlagren är huvudsakligen fasta som torrskorpelera, sand, grus och morän. Lokalt finns partier med organiska jordlager, torv och gytja. Stabilitetsförhållandena är mycket goda utan någon risk för skred eller ras. Sättningsförhållandena är generellt goda bortsett från det organiska yjordskiktet. Grundläggningen av hus bedöms huvudsakligen kunna ske med plattor sedan förekommande organiska jordlager schaktats bort.

Risk för personskador p g a blocknedfall från berg

Risk för blocknedfall har undersökts av WSP. Två ställen i planområdet har identifierats med en viss risk. Det ena kommer att åtgärdas i samband med utförande av tillfartsgatan till området. Det andra utgörs av den naturliga branten i nordväst som bedöms kunna lämnas orörd eftersom det inte skall anläggas några hus eller vägar invid slänten.

Förorenad mark

I området har tidigare funnits två skjutbanor. En markmiljöinventering är utförd inom ramen för den geotekniska utredningen utförd av WSP 2006 och visar på förhöjda värden av bly i en bäck som leder från området.

Radon



Huvuddelen av området klassificeras generellt som lågradonmark och där behöver inga särskilda åtgärder vidtas för skydd mot markradon. I det nordvästligaste hörnet, d v s området väster om det låglänta partiet med våtmarkskaraktär i nordväst, klassificeras dock som normalradonmark i den geotekniska utredningen utförd av WSP2006

Där rekommenderas följande: "Inom det nordvästra hörnet av området samt inom tomter, som efter mätningar i morän har klassificerats som normalradonmark, skall hus enligt anvisningar från Boverket uppföras "radonskyddande". Detta innebär att byggnadsdelar som står i kontakt med jorden utformas så att luft från marken förhindras att tränga in i byggnaden. Speciell uppmärksamhet måste därvid ägnas åt håltagningar i golvet för rörgenomföringar etc., som skall göras gastäta." Planbestämmelser om detta kommer att införas i planen.

Risk för skred/höga vattenstånd

En särskild planbestämmelse angående stabilitet och geotekniska förhållanden har införts i planförslaget. Planområdet berörs inte av något större vattendrag. Därmed finns ingen risk för högt vattenstånd. Föreskrifter för lokalt omhändertagande av dagvatten upprättas och där det behövs regleras hanteringen med planbestämmelser. Dagvattenhanteringen dimensioneras så att ingen risk för översvämning uppstår.

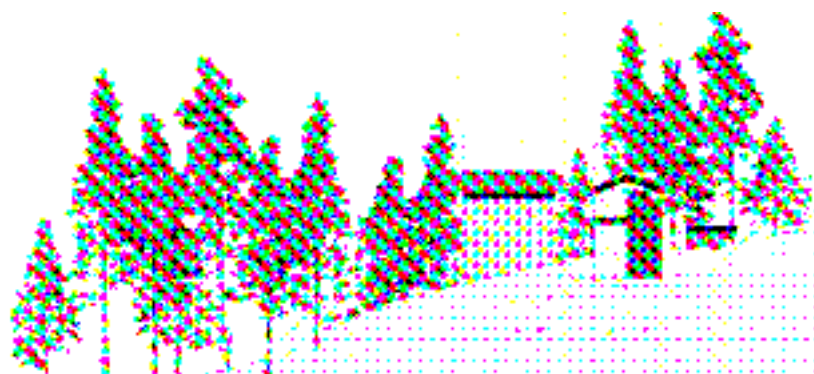
Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

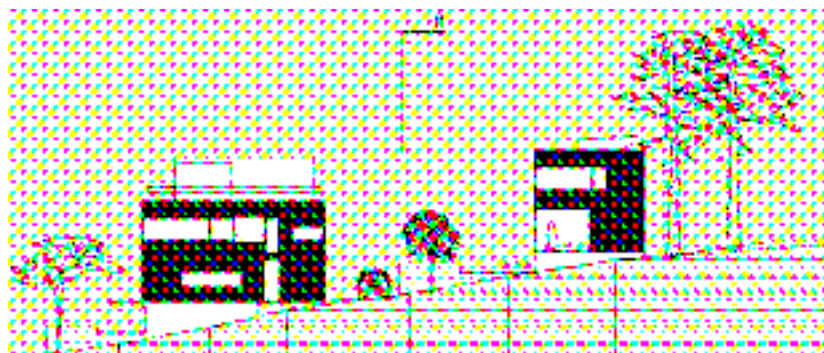
Bostäder

Första detaljplaneetappen består av ca 330 bostäder. Målsättningen är en integration av människor med olika behov och åldrar. Området skall i varje utbyggnadsetapp innehålla 1/3 bostäder av varje upplåtelseform.





Förslag på enbostadshus, Jens Amfred, Tegnestuen Vandkunsten



Förslag grupphus, Mikael Sonnsjö, Malmström och Edström arkitekter



Förslag flerbostadshus, Josefina Nordmark, MAF Arkitektkontor

Följande fördelning och lägenhetsstorlekar föreslås i första etappen:

<i>Hysesrätter</i>	30%	2-4 rok	50-110 m ²
<i>Bostadsrätter</i>	35%	2-5 rok	60-120 m ²
<i>Äganderätt</i>	35%	4-6 rok	100-180 m ²

Ingen befintlig bebyggelse finns i planområdet förutom en gammal skyttepaviljong.



Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Utbyggnaden i Norra Hallsås är inriktad på bostäder. En förskoletomt ingår i etapp 1. Plats för äldreboende redovisas i senare etapper. Lekplats, bollek och eventuell service möjliggörs centralt i området.

Avgränsning av delområden- väglägen

Plankartan redovisar en generell avgränsning och precisering av byggnads- kvarter och naturmark. Illustrationskartan redovisar förslaget som tagits fram av arbetsgruppen. En detaljering av väglägen pågår f n i samband med förprojekteringen av husen. Planbestämmelserna medger en viss avvikelse vad gäller vägarnas lägen som i detalj kommer att anpassas till topografin och husplaceringar.

Skola och förskola

Fullt utbyggt bedöms området skapa ett behov av ca åtta förskoleavdelningar. Behovet bör kunna täckas dels i befintliga förskolor, dels genom en ny förskola i planområdet. Förskola finns vid Höjden och Torpstugan på ca 500 m avstånd. I ett inledningsskede kommer behovet eventuellt att behöva lösas med paviljonger.

Knappekullaskolan för årskurs 0-5 ligger på ca 1 km avstånd. Torpskolan med årskurs 6-9 ligger i Lerums centrum på ca två km avstånd. Lerums gymnasieskola ligger invid Knappekullaskolan.

Skolkapaciteten för Knappekullaskolan beräknas till ca 400 elever. En första etapp i Norra Hallsås beräknas kunna rymmas inom Knappekullaskolans nuvarande kapacitet medan en kraftigare och snabbare utbyggnad av lägenheter inom området troligtvis innebär att skolan behöver kompletteras med ytterligare lokaler.

Service

Området är beläget ca 2 km nordväst om Lerums centrum, där ett samlat utbud av offentlig och kommersiell service finns att tillgå. Området bedöms



inte ge underlag för en dagligvarubutik. Plats för verksamheter som kan integreras med bostäderna redovisas centralt i området.

Tillgänglighet

I programskedet har det diskuterats om undantag från reglerna om tillgänglighet till bostäderna kan göras i ett fåtal enskilda fall på grund av de särskilda topografiska förutsättningarna. Eventuella undantag måste redovisas och noga vägas mot de nackdelar de kan medföra. Kraven på tillgänglighet skall lösas i bostädernas planlösning. I tvåplanslägenheter kan planlösningen vara förberedd på en framtida lyfthiss.

Byggnadskultur och gestaltning

Ett arkitekturprogram framtaget av stadsbyggnadskontoret beskriver planmässiga och arkitektoniska spelregler för Norra Hallsås.

Bebyggelsen fördelas i relativt tätbyggda grupper av hus där mellanliggande terräng bevaras som naturmark. Varje grupp består av besläktade hustyper men är inbördes olika i skala, täthet och uttryck. Varje grupp ges en arkitektonisk särprägel som följer av väl övervägda materialval och med en detaljeringsgrad som understryker terrängens karaktär.

Husen grupperas i flera fall runt en gemensam gård, i andra fall utmed gator. I arkitekturprogrammet för området anges smala, slanka huskroppar med fasader i en förfinad detaljeringsgrad. Carportar och komplementbyggnader skall underordnas huvudbyggnaderna.

Ett antal tomter för självbyggeri planeras i områdets nordvästra del. Ett särskilt gestaltningsprogram har framtagits för denna del.

SKYDDSRUM

-

FRIYTOR

Mellan husgrupperna sparas vegetationen och bebyggelsen binds samman av vägar och gångstråk som följer terrängen. De planerade våtmarksområdena för rening av dagvatten kommer att utgöra en del av naturmiljön och rekreationsytorna i området med delvis öppna vattenspeglar.



Inom gruppbebyggda områden bör staket och murar som avskärmar tomterna kunna minimeras. Terrasser och uteplatser kan markera det privata. Den ursprungliga marken bör så långt som möjligt lämnas orörd ända fram till sockeln på huset.

Lek och rekreation

Lekmiljö för små barn ska finnas i anslutning till bebyggelsen. Större barn ska ges möjlighet till lek i naturmiljö med möjlighet till kojbygge, klätterträd och utforskning. Hänsyn till barns lekmiljö tas i skötselplaner för området.

Gångvägar och stigar möjliggör promenader i naturmiljö där bostäder i närheten skapar trygghet för gående under dygnets mörka timmar.

Belysning

Stor omsorg skall läggas vid belysningens utformning. Den skall anpassas till skogen och bidra till att skapa en vacker miljö som känns trygg för invånare och besökare.

GATOR OCH TRAFIK

Kommunalt huvudmannaskap gäller för vägar på allmän plats.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Kvartersvägarna skall utformas med en beläggning och skala som i karaktär överensstämmer med grusvägar men med beaktande av underhålls- och snöröjningsaspekter. Liten vägbredd möjliggör inte möte mellan två fordon. Därför bör mötesplatser anläggas på lämpliga ställen, alternativt utförs körbanan med bredare kantremсор med annan beläggning så att möte möjliggörs.

Gång- och cykelväg separeras så långt som möjligt från vägbanan. Där den placeras invid körbanan bör den avskiljas med ett öppet dike.

Övergripande gång- och cykelstråk byggs utefter tillfartsgatan ner mot Kullgårdsvägen med acceptabel lutning. På flera ställen kompletteras dessa med gång- och cykelstigar, dels i sydöstra delen mot Baron Oxenstiernas väg, dels i västra delen mot Gatekullen och Kring-Alles väg. Vid Gatekullen/



Richerts väg föreslås att nuvarande gångbana breddas. Åtgärder för att förhindra mopedtrafik på gång- och cykelstigarna kommer att vidtas.

I samband med utbyggandet av nästa planetapp i Norra Hallsås väster om nu aktuellt planområde kommer att skapas ett grönstråk för att kunna ta sig ut i omgivande rekreationsområdena vid Riddarsten, Häcksjön och Tåsjön norr om Norra Hallsås.

Kollektivtrafik

Idag går kollektivtrafik fram till Tuvängen vid Kullgårdsvägen. I samband med utbyggnaden av tillfatsvägen anläggs en bussvändslinga vid nuvarande hållplats. När området byggs ut planeras att busslinjen förlängs upp i området. På sikt är ambitionen en busslinje genom Norra Hallsås från Kullgårdsvägen till Lerums centrum via Olofstorpsvägen/ Hallsås/ Torpadal. För att uppnå kommunens vision och miljö kvalitetsmål förutsätts en fungerande tätortstrafik i området. Tätortstrafik innebär en frekvens på 2 turer/ timma i högtrafikslägen (ca kl. 06-19 vardagar) och övriga tider 1 tur/ timma.

Parkering och utfarter

Gemensamma parkeringsytor i bostadsgrupperna utförs med få platser avgränsade med plank/häckar eller som carportar. Om parkeringsgarage anläggs skall de anpassas till och integreras i terrängen.

Parkeringsbehovet beror av hustyp och upplåtelseform. Sammantaget för hela området uppskattas behovet till ungefär 2,0 bilplatser per bostad. Ca 1,4 platser/lägenhet bör placeras nära bostaden, medan resterande platsbehov kan anläggas som gemensamma parkeringsytor i anslutning till entrégatorna alternativt centralt i området. Räddningsfordon skall kunna komma fram till varje hus.

Räddningstjänsten har påpekat att man anser att en reservutfart skall anläggas. Möjligheterna att förlänga matargatan till Olofstorpsvägen har studeras. En ny tillfartsväg innebär en viss barriäreffekt för det rörliga friluftslivet. Sambandet mellan Riddarsten och Häcksjöbäcksområdet måste noga beaktas vid utformningen av vägen. I anslutning till matargatan bör markanvändningen i de intilliggande områdena utredas.



Gatekullen, Richerts väg och Kring Alles väg bedöms i detta skede inte kunna påföras större trafikmängder, men skulle eventuellt kunna användas som reservutfart. Baron Oxenstiernas väg och Torpadalsstigen är svår att anknyta till den nya bebyggelsen ur topografisk synpunkt. Möjligheterna att trafikmata delar av Torpadal via den nya matargatan bör övervägas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA-utredning har utförts av SWECO. Översiktlig utredning för dagvatten och våtmarker har utförts av Vara Markkonsult. Framtagandet av hydrologisk och geohydrologisk dagvattenstudie pågår. Utredningen syftar till att beskriva effekterna av planerad dagvattenhantering på omgivningen, bland annan vid Gatekullen.

Vatten och avlopp

Bebyggelsen skall anpassas till landskapets och vegetationens förutsättningar samt till avloppsledningar för att minimera sprängningar och markarbete. Korta ledningsstråk eftersträvas. Bebyggelsen ansluts till kommunens VA-nät. Ledningar som läggs på kvartersmark kommer att säkras med ledningsrätt eftersom de slutgiltiga placeringarna på hus och vägar ännu inte fastlagts.

Dagvatten

Målsättningen är att dagvattnet från Norra Hallsås skall tas om hand lokalt och ekologiskt i området utan att belasta omkringliggande områden. Dagvattnet planeras att avledas i öppna system genom diken, bäckar översilningsytor och dammar. Befintliga och nyskapade våtmarker kommer att utnyttjas för ekologisk rening och fördröjning.

Hårdgjorda ytor skall så långt som möjligt utföras med genomsläppligt material. Dagvatten från parkeringsplatser bör avledas till våtmark där miljöfarligt avfall kan renas och sorteras ut i bottenslammet.

Hanteringen av dagvatten regleras i planbestämmelser med avseende på fördröjning och rening. För att uppnå ett effektivt system behöver dagvattnet omhändertas så nära källan som möjligt. Våtmarker, diken och översilningsytor ges fysiskt utrymme i planeringen.



I samband med anläggandet av dagvattensystem och våtmarker kommer kommunen att åtgärda och förbättra det befintliga dagvattennätet i Gatekullen och Richters väg och byta ut ledningar mm

Energi

Kommunens energiplan har två övergripande mål: att minska energiförsörjningen och att öka andelen förnyelsebara energikällor.

Värme

Målsättningen är att bostäderna uppförs med energieffektivt utförande för minimerat värmeenergiebehov. Fjärrvärme från Lerums Fjärrvärmes ledningsnät är inte aktuellt till området. Dels bedöms behovet av tillförd värme vara för lågt, dels blir ledningsdragningen för lång för att en satsning på fjärrvärme ska löna sig ur energihushållningssynpunkt. Eventuellt kan ett lokalt fjärrvärmenät byggas ut i vissa delar. Plats för eventuella mindre värmecentraler möjliggörs på flera ställen i området.

Frågan om att utnyttja solenergi som tillskott för varmvattenförsörjning skall behandlas i byggnadsprojekteringen.

Ambitionen är att samtliga byggnader i planområdet skall ha en effektiv energianvändning i enlighet med kommunens energiplan. För flerbostads- husen och de gruppbyggda småhusen i området behandlas frågan om energieffektivitet direkt med exploatörer och arkitekter. För självbyggeritomter gäller att genom rådgivning och upplysning nå energiplanens mål. I köpeavtal till de kommunala självbyggeritomter skrivs att samråd måste ske med kommunens energirådgivare.

EI

Området kommer att strömförsörjas via markledningar som byggs ut i samband med markarbeten för området.

Avfall

Avfall hämtas vid soprum i nära anslutning till bostaden. Stationer för källsortering och kompostering bör anläggas på strategiska platser ur kommunikationssynpunkt.



KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ställningstagande

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att en särskild miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram. En bullerutredning som redovisar konsekvenserna inom planområdet kommer att tas fram.

Miljö

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter finns registrerade. Planområdet omfattas inte av skydd enligt naturvårdslagen och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Hälsa/säkerhet

I det fortsatta planarbetet kommer erforderliga utredningar att tas fram som visar hur planens genomförande påverkar hälsa och säkerhet, bl a stabilitet, buller, markföroreningar.

Påverkan enligt miljökvalitetsnormerna

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 2:2 skall miljökvalitetsnormer i miljöbalken (MB) 5:3 iakttas vid planering och planläggning. Miljökvalitetsnormerna gäller tillåten halt av bl a kvävedioxid, svaveldioxid, bly och partiklar i luften.

Tillåtna halter överskrids endast på ett fåtal centrala delar i Göteborgs-regionen och vid speciella väderleksförhållanden, enligt vad som är känt genom regionala utredningar. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att tillskottet av bebyggelse och fordonstrafik, som följer då detaljplanen genomförs, inte medför risk för att gränsvärdena kommer att överskridas i Lerum.

Det nya bostadsområdet kommer att öka det totala trafikarbetet i kommunen och sannolikt också i Göteborg. Trafikökningen ger både folkhälso- och miljöeffekter i form av luftföroreningar och buller. Åtgärder som främjar buss- och cykeltrafik i förhållande av biltrafik, såsom planerad tätortstrafik och



trafiksäkra cykelvägar kommer att genomföras.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att utökningen av bebyggelsen i Norra Hallsås inte är ensidigt inriktad på bilåkande, eftersom det finns och planeras goda kollektivtrafikmöjligheter. Bebyggelsestillskottet bedöms därför inte utgöra en olämplig lokalisering i det regionala sammanhanget även med hänsyn taget till miljö kvalitetsnormerna.

Området planeras med sikte på kommunens energiplans mål som syftar till ökad energieffektivitet och hushållning, en minskning av andelen el till uppvärmning och en ökning av andelen förnyelsebara bränslen.

Agenda 21, barnkonventionen och jämställdheten

Ambitionerna om lokalt omhändertagande av dagvatten, energihushållning, solenergi och sparad naturmark verkar i enlighet med Agenda 21. Topografin och avståndet till service och regional kollektivtrafik kräver en väl utvecklad kollektivtrafik genom området för att minska bilberoendet för de boende. Gång- och cykelvägnätet främjar ett mindre bilåkande samtidigt som barn och ungdomar ges möjlighet att förflytta sig säkert i närområdet.

Ett blandat utbud av bostäder verkar för jämställdheten genom att olika familjekonstellationer ges utrymme.

Större delen av Knappekullaskolans skolskog bör kunna bevaras även om en mindre del påverkas av bebyggelsen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden slutar fem år efter att detaljplanen vinner laga kraft.

RÄTTsverkan

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

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Planenheten

Lennart Dahlberg
Planchef

Lars Palmeby
Planarkitekt