

Samhällsbyggnad
Planenheten
Lars Palmeby
Planarkitekt
0302-52 11 33
lars.palmeby@lerum.se

Planbeskrivning



Detaljplan

**för fastigheten Lerum 16:1 m fl,
Bostäder på Höjden, Södra delen
Lerums kommun**

Datum
2008-11-18

Planbeskrivning

En planbeskrivning svarar på frågorna vad och varför om detaljplanens innehåll och följderna av dess genomförande.

Handlingar

Detaljplanen består av:

- plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser

Planhandlingarna består i övrigt av:

- planbeskrivning (denna handling)
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning
- geoteknisk utredning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att förtäta befintligt bostadsområde med ca 16 lägenheter i radhusform.

Bakgrund

Planförslaget ingick i förtätning av Förbos bostadsområdet Höjden vars norra del vann laga kraft 2006 07 24. Den södra delen lyftes ut innan Kommunfullmäktigens beslut om antagande.

Datum
2008-11-18

Avvägningar enligt miljöbalken

Planförslaget innebär en utveckling och förtätning av ett äldre bostadsområde. Det bedöms inte stå i strid med bestämmelserna i Miljöbalken, kapitel 3, 4 och 5.

miljöbalken kapitel 3

I miljöbalkens 3:e kapitel ”grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden” föreskrivs bland annat att särskild hänsyn skall tas till områden som är ekologiskt känsliga, av betydelse för fiske och vattenbruk, som har stora natur- och kulturvärden och som har betydelse för friluftslivet, jord och skogsbruket. Sådana områden skall så långt möjligt skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada värdena eller försvåra näringarnas bedrivande. Enligt miljöbalkens 3 kapitel 6 § skall områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Planförslaget innebär förtätning inom befintlig bebyggelse på mark redan ianspråktagen i stället för att bryta jungfrulig mark.

Miljöbalken kapitel 4

I miljöbalken finns särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa geografiska utpekade områden som är beslutade av riksdagen och som finns med i lagtext.

Dessa utpekade områden är i sin helhet av riksintresse med hänsyn till sin natur- kulturvärden. Exploatering inom dessa områden får därför bara ske under vissa förutsättningar.

Ex på dessa områden är:

- Områden med stora värden för turism och friluftsliv
- Kuster både sådana som i princip är orörda och sådana som är mycket exploaterade
- Delar av fjällvärden
- Vattendrag med tillhörande vattenområden, källflöden och biflöden.
- Nationalparker
- Natura 2000 områden

Inget av ovanstående berörs av Planförslaget som innebär förtätning inom befintlig bebyggelse på mark redan ianspråktagen.

Datum
2008-11-18

Miljö kvalitetsnormer, miljöbalken kapitel 5

Enligt miljöbalkens 5 kap. skall säkerställas att föreslagna åtgärder inte medför att de regler som meddelats i förordning om miljö kvalitetsnormer i utomhusluft överskrids. Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter om viss lägsta miljö kvalitetsnivå för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar inte vad som är tillåtet att släppa ut, utan den miljö kvalitetsnivå som ska finnas eller uppnås. Miljö kvalitetsnormen ska ange de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Normer finns för närvarande för svaveldioxid, bly, partiklar (PM10), kolmonoxid, kväveoxider och kvävedioxid, bensen och ozon. MKN för svaveldioxid, bly, partiklar och kolmonoxid och kvävedioxid medan normerna för bensen och ozon träder i kraft den 1 januari 2010.

Planförslaget: Utbyggnaden innebär att trafik dras in i området och vissa avgaser tillkommer men de tillförda nivåerna är så pass små och dessutom finns det goda alternativ till bilåkandet i form av ett väl utvecklat Gc nät som förbättrades i samband med utbyggnaden av Norra Hallsås och att kollektivtrafiken till området är välutvecklad.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger utmed Kullgårdsvägen söder om Förbos flerbostadshusområde Höjden ca 1,5 km nordost om centrala Lerum. Söder om planområdet ligger Tuvängens sjukhem och Höjdenhemmet. Planområdet är beläget i anslutning till uppfarten till Norra Hallsås bostadsområde.

Areal

Planområdet omfattar ca 0,9 ha.

Markägoförhållanden

Marken ägs i huvudsak av Lerums kommun.

Tidigare ställningstaganden

Det aktuella planförslaget ingick i den detaljplan som godkändes av Byggnadsnämnden 2006-05-02.

Den aktuella delen lyftes ut på förslag från Ksau 2006-05-31 och Ks 2006-06-07 i antagandet i Kf 2006-06-20.

Datum
2008-11-18

Den delen vann Laga kraft 2006-07-24 som detaljplan LD160.

Översiktliga planer

I kommunens gällande översiktsplan ÖP 2008, antagen 2008-03-06, redovisas området som befintlig bebyggelse och ligger inom området för planerad bebyggelse.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För planområdet gäller detaljplan LS 28 antagen 1983-06-08 och LS 9 antagen 1970-05-26.

Området är betecknat park till viss del och park och plantering i övrigt.

Bostadsförsörjningsprogram, näringslivsprogram etc.

-

Program för planområdet

Särskilt planprogram har inte upprättats. Förbo har låtit QPG arkitekter göra ett skissförslag som varit föremål för omfattande samråd med boende i området, kontaktkommittén stadsbyggnadskontoret och byggnadsnämnden. Skisserna har sedan bearbetats och ligger till grund för planförslaget.

Behovsbedömning - miljökonsekvenser

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att förslaget inte medför betydande miljöpåverkan.

Endast i anspråktagen mark berörs

Utbyggnaden av nya bostäder enligt planförslaget nyttjar befintlig infrastruktur:

- Vägar och parkeringsplatser
- VA-anlutningar
- Fjärrvärmeanslutningar

Dessutom ger utbyggnaden förutsättningar till en förbättring av nuvarande kollektivtrafik i form av busstrafik.

Tillkommande biltrafik

Förslaget innebär att det tillkommer ca 16 lägenheter. Detta medför en beräknad genomsnittlig trafikrörelse på ca 4-5 fordon/dag, ca 80 bilar/dygn. Genom att området redan i dag har en fungerande kollektivtrafik bedöms det att inte hela andelen medför ökad biltrafik. Hastighetsnedsättande åtgärder mm på Kullgårdsvägen redovisas i

Datum
2008-11-18

planförslag för Norra Hallsåsområdets tillfart. I beräkningen av bullerstörning och trafiksäkerhet för detaljplanen för Norra Hallsås har även de planerade bostäderna i det aktuella planområdet medtagits.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2003-06-11 att detaljplan får upprättas.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark, Markbeskaffenhet och vegetation

Marken inom området är en igenvuxen fotbollsplan som kommer att tas i anspråk för kvartersmark. Längst i söder en igenvuxen gräsyta som delvis kommer att tas i anspråk för kvartersmark men i övrigt bli park/idrott.

Bevarandevärd natur

Ingen bevarandevärd natur tas i anspråk av planförslaget.

Skötselplan

-

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning från 1966-08-18, Rolf Tellstedt AB beskriver jordlagren med lös och fast lera som närmast fast botten övergår i friktionsmaterial. I de höglänta partierna är leran fast men övergår i de lägre till lös lera med torrskorpa ca 2,5-3 m. Den lösa lerans djup ökar åt väster och norr.

I PM beträffande geotekniska förhållanden, GF konsult AB 1982-03-08, anses totalstabiliteten betryggande då området omges av berg eller fastmark.

Förorenad mark

Ingen förorenad mark finns redovisad

Radon

Marken redovisas som lågriskområde i kommunens översiktliga radonkarta.

Datum
2008-11-18

Risk för skred/höga vattenstånd

Ingen risk för skred/höga vattenstånd finns redovisade

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Bebyggelseområden

Bostäder

Höjdens bostadsområde består i dag av sex flerbostadshus i två våningar med totalt 100 lägenheter. Första spadtag har tagits i den norra delen för tre nya längor i radhusform med 4 lägenheter i varje länga.

Den aktuella planen ger möjlighet till förtätningen med ca 16 nya lägenheter i form av tvåvåningsradhus och två- och trerumslägenheter i radhusform. Tänka upplåtelseformer är hyresrätt och kooperativ hyresrätt.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Den aktuella planen är enbart inriktad på bostäder

Offentlig service

Skola årskurs 1-5 finns idag i Knappekullaskolan och årskurs 6-9 i Torpskolan. Höjdens förskola ligger i anslutning till planområdet. En ny förskola väntas stå klar i Norra Hallsås till hösten 2009.

Kommersiell service

Kommersiell service finns närmast i Hallsås Livs och vidare i Lerums centrum.

Tillgänglighet

Tillgängligheten inom området är god

Byggnadskultur och gestaltning

Skyddsrum

-

Datum
2008-11-18

Friytor

Lek och rekreation

Öster om Tuvängens sjukhem ligger en fotbollsplan som håller på att växa igen. Det kan bero på dåligt underhåll men kanske också på läget i utkanten av området. Barnen verkar föredra den mer centrala gräsytan i området för bollspel och andra aktiviteter. Den nya radhusbebyggelsen kommer att ta norra delen av fotbollsplanen i anspråk.

Radhusen i det aktuella planförslaget placeras med en öppen yta i mellan som har kontakt med en friyta längst söder ut.

Friytan redovisas i planförslaget som park där möjlighet ges att anlägga en mindre bollplan till exempel en så kallad Binge. Den nya utformningen får mindre yta men kommer å andra sidan i ett mer centralt läge och i ett bättre sammanhang.

Naturmiljö

Vattenområden

-

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykelvägen som går igenom området föreslås utökas med en bilväg som kommer att fungera som tillfart till det aktuella bostadsområdet.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik har hållplats vid Tuvängen.

Parkering, varumottag och utfarter

Parkering planeras i anslutning till de tillkommande husen i form av carportar/garage. Därutöver kommer öppna parkeringsplatser att anläggas enligt parkeringsnormen

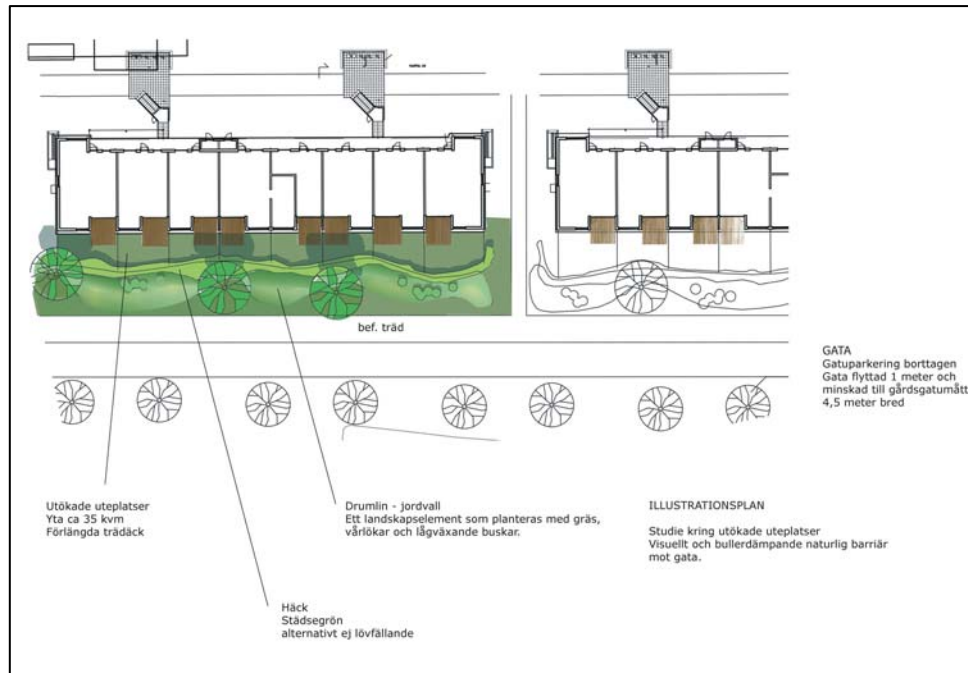
Längs befintlig gång- och cykelväg norr om Tuvängen byggs en ny lokalgata. Parkeringsplatser anläggs på en del av Tuvängens fastighet och i anslutning till och den planerade bebyggelsen i söder.

Datum
2008-11-18

Störningar

Ett genomförande av planen tillför biltrafik i området. Det rör sig om trafik till 16 st bostäder.

Med hänsyn till bebyggelsens avstånd till vägen och den ringa mängden trafik gör kommunen bedömningen att bullernivåerna inte kommer att komma i närheten av gällande riktvärden.



Förbo planerar att göra åtgärder på marken mellan de befintliga husen och den tillkommande vägen som skall ge en viss avskärmning för uteplatserna mot trafik och människor som rör sig på vägen och gc-vägen.



Datum
2008-11-18

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Den tillkommande bebyggelsen ansluts till befintliga VA-, fjärrvärme- och el.

Sophantering

Sophantering sker centralt i området.

Konsekvenser av planens genomförande

Allmänt

Konsekvenserna av planens genomförande bedöms ej innebära sådan påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser att en miljökonsekvensbeskrivning enligt plan- och bygglagen (PBL) 5:e kap § 18 behöver upprättas. Vidare har kommunen inte bedömt det som att planen utgör en betydande miljöpåverkan och det därför inte skall upprättas en separat miljökonsekvensbeskrivning.

Beskrivning av miljökonsekvenserna ingår som en del i denna planbeskrivning.

Sektorsamhällsbyggnad bedömer att konsekvenserna av planens genomförande på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser inte blir betydande.

Planförslaget innebär en god hushållning med naturresurser genom att oexploaterad mark inte behöver tas i anspråk av tillkommande bebyggelse. Möjlighet till fjärrvärme och närhet till service och kollektivtrafik innebär en god energihushållning.

En upprustning av befintliga bostäder samt tillkomst av ytterligare hyresrätter är gynnsamt ur jämställdhetssynpunkt.

Trots att en bollplan tas i anspråk av planförslaget bedöms barns intresse vara väl tillvarataget i och med bevarandet av befintlig gräsyta i området och möjlighet till ny bollplan på parkmark.

Ställningstagande

Sektor samhällsbyggnad bedömer att konsekvenserna av planens genomförande på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser inte blir betydande.

Datum
2008-11-18

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

Bebyggelsen medför endast en ringa ökning av trafiken. Detta eftersom antalet nya bostäder enligt planen endast är ca 20, vilket beräknas ge en trafikökning på 80 bilar per årsmedeldygn. Den ringa ökningen medför inte några negativa konsekvenser avseende buller och avgaser längs den tillkommande gatan. Enligt genomförd geoteknisk utredning föreligger inte stabilitetsproblem inom planområdet. Om i planen föreslagna föreskrifter för radonskydd följs, är risken liten för negativa konsekvenser på de boendes hälsa ur radonsynpunkt.

Naturresurser

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

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

Påverkan enligt miljökvalitetsnormerna

Sektor samhällsbyggnad bedömer att utökningen av bebyggelsen i Höjden dels inte är betydande till sin storlek, dels inte är ensidigt inriktad på bilåkande, eftersom det finns goda kollektivtrafikmöjligheter i områdets närhet. Bebyggelsetillskottet vid höjden bedöms därför inte utgöra en olämplig lokalisering i det regionala sammanhanget även med hänsyn taget till miljökvalitetsnormerna.

Agenda 21, barnkonventionen och jämställdhet

Genomförande av detaljplanen bedöms medföra positiva effekter i linje med kommunens målsättningar när det gäller Agenda 21, barnkonventionen och jämställdheten.

Området är attraktivt och lämpligt för förtätning och utveckling. Invånarna i Lerums tätort efterfrågar hyresrätter.

Befintlig infrastruktur utnyttjas.

Datum
2008-11-18

Miljö kvalitetsmålen

Det nationellt ställda målet God bebyggd miljö säger att:

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en lokalt och globalt god miljö. Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Nedan kommenteras detaljplaneområdet utifrån de lokala och regionala delmål som kommunen och länsstyrelsen ställt upp.

LOKALA DELMÅL

Från år 2005 planeras ny bebyggelse med ett läge och en struktur så att resandet med kollektivtrafiken och cykeltransporter ökar.

Planområdet kommer att ansluta till befintliga vägsystem och som idag är väl fungerande. Dessutom kommer utbyggnaden av det närliggande bostadsområdet Norra Hallsås att föregås av en utbyggnad av den gemensamma tillfarten. Detta kommer att gagna det aktuella planområdet med säkra cykelbanor, väl dimensionerade vägar med säkra trafiklösningar och ett ökat underlag för kollektivtrafiken till området.

Från och med 2004, via program, exploateringsavtal och byggprojekt sätta krav på energieffektivbyggnad och en hållbar energiförsörjning.

Planområdet utnyttjar det befintliga fjärrvärmenätet som måste anses som ett effektivt uppvärmnings system som har en relativt låg energi åtgång.

År 2006 grundas samhällsplaneringen på en strategi för att säkerställa ytor för rekreation i kommunens tätorter samt tätortsnära områden.

En befintlig rekreationsyta tas i anspråk. Men en ny yta säkras i planen och det är nära till rekreation i omgivningarna både i form av naturlek och lekplatser

Från och med år 2005 skall, om möjligt, dagvattenhanteringen i nya planområden vara lokal och ekologisk.

Området innebär en förtätning av befintligt område, vilket innebär att en begränsad yta påverkas. I området finns idag ett fungerande dagvattensystem till vilket utbyggnaden avses anslutas.

Datum
2008-11-18

Kommunens avfallsplans sex inriktningsmål:

- *Minska användningen av varor som ökar avfallsmängderna*
- *Minska användningen av varor som blir farligt avfall*
- *Sortera ut farligt avfall*
- *Återvinna och återanvända material*
- *Utnyttja energiinnehållet i avfall*
- *Ta tillvara näringsinnehållet*

Befintlig återvinningsstation bibehålls och upprustas med ett staket mot den nya bebyggelsen.

Datum
2008-11-18

REGIONALA DELMÅL

MINDRE RADON, FUKT OCH MÖGEL INOMHUS

*År 2020 skall byggnader och deras egenskaper inte påverka hälsan negativt
Därför skall säkerställas att:*

- samtliga byggnader som människor vistas i ofta eller under längre tid, senast år 2015 har en dokumenterad god ventilation*
- radonhalten i alla skolor och förskolor år 2010 är lägre än 200 Bq/m³ luft*
- radonhalten i alla bostäder år 2020 är lägre än 200 BQ/m³*

Den tillkommande bebyggelsen kommer att föregås av en radonundersökning och de åtgärder som krävs kommer att utföras.

MINSKAT BULLER

*Antalet människor som utsätts för trafikbullerstörningar,
överstigande de riktvärden som riksdagen ställt sig bakom för
buller i bostäder, skall ha minskat med 5 procent till år 2010
jämfört med år 1998.*

En bullerutredning är utförd som tar hänsyn till befintliga förhållanden och framtida utvecklingen i och omkring det aktuella planområden. En viss mängd trafikbuller kommer att tillföras området av nya hyresgäster men en del av bullret finns redan där från t.ex. sophämtning underhåll mm.

Administrativa frågor

Övrigt

Medverkande tjänsteman

-

Revidering

-

Rättsverkan

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

Datum
2008-11-18

SEKTOR SAMHÄLLSBYGGNAD

Andreas Lidholm
Planchef

Lars Palmeby
Planarkitekt