



LERUM
mer än du tror

KS15.620



Detaljplan för del av fastigheten Torp 2:80,
Säveå Park,
i Lerums kommun

Planbeskrivning – Samrådshandling

Sektor samhällsbyggnad
Plan- och exploateringsenheten
2017-11-08

Planbeskrivning - Samrådshandling

Bild framsida: QPG Arkitekter

Innehåll

Planbeskrivning	6
1 Bakgrund	6
2 Planens syfte	7
3 Planens huvuddrag	7
4 Behovsbedömning	8
5 Plandata	9
5.1 Process och tillämpad lagstiftning.....	9
5.2 Planhandlingar.....	9
5.2.1 Till planen hör.....	9
5.3 Läge och areal.....	10
5.4 Markägoförhållanden.....	10
6 Tidigare ställningstaganden	11
6.1 Nationella ställningstaganden.....	11
6.1.1 Riksintressen och förordnanden.....	11
6.1.2 Strandskydd.....	11
6.2 Regionala ställningstaganden.....	11
6.2.1 K2020.....	11
6.2.2 GR:s Strukturbild för Göteborgsregionen.....	12
6.3 Kommunala ställningstaganden.....	12
6.3.1 Vision.....	12
6.3.2 Översiktsplan.....	12
6.3.3 Bostadsstrategi.....	12
6.3.4 Bostadsförsörjningsprogram 2016-2025.....	13
6.3.5 Program för Lerums centrum.....	13
6.3.6 Detaljplaner.....	13
6.3.7 Övriga styrdokument.....	14
7 Planeringsförutsättningar	16
7.1 Bebyggelse.....	16
7.2 Naturmiljö.....	16
7.2.1 Mark.....	16
7.2.2 Lek och rekreation.....	17
7.2.3 Vatten.....	17
7.3 Kulturmiljö.....	18
7.3.1 Kulturmiljövården.....	18
7.3.2 Fornlämningar.....	19
7.4 Geotekniska förhållanden.....	19
7.4.1 Jordlager.....	19
7.4.2 Stabilitet.....	19
7.4.3 Sättningar.....	20
7.5 Transportinfrastruktur.....	20
7.5.1 Allmänna kommunikationer.....	20

7.5.2	Gång- och cykelvägar	20
7.5.3	Bilvägar.....	21
7.5.4	Parkering och mobilitetsåtgärder.....	21
7.6	Teknisk infrastruktur	21
7.6.1	Vatten och avlopp	21
7.6.2	Dagvatten	22
7.6.3	Värme, el, tele och fiber	22
7.6.4	Avfallshantering	22
7.7	Social infrastruktur	23
7.7.1	Service	23
7.8	Risker och störningar.....	23
7.8.1	Farligt gods.....	23
7.8.2	Buller	23
7.8.3	Markföroreningar	24
7.8.4	Radon.....	24
7.8.5	Luftkvalitet	24
8	Planförslaget	25
8.1	Överväganden med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser	25
8.2	Ändrad markanvändning.....	25
8.3	Ny bebyggelse.....	25
8.3.1	Gestaltning och utformning	25
8.3.2	Landskapsbild.....	26
8.4	Naturmiljö	27
8.4.1	Naturvärden.....	27
8.4.2	Lek och rekreation	28
8.4.3	Vatten	28
8.5	Geotekniska förhållanden	30
8.5.1	Grundläggning av byggnader.....	30
8.6	Transportinfrastruktur	30
8.6.1	Allmänna kommunikationer.....	30
8.6.2	Gång- och cykelvägar.....	30
8.6.3	Bilvägar.....	30
8.6.4	Parkering och mobilitetsåtgärder.....	30
8.7	Teknisk infrastruktur	31
8.7.1	Vatten och avlopp	31
8.7.2	Dagvatten	31
8.7.3	Värme, el, tele, och fiber	32
8.7.4	Avfallshantering	32
8.8	Social infrastruktur	32
8.8.1	Tillgänglighet	32
8.8.2	Trygghet och jämställdhet.....	33
8.8.3	Barnperspektivet.....	33
8.9	Risker och störningar.....	33
8.9.1	Farligt gods.....	33
8.9.2	Buller	33
8.9.3	Vibrationer	34
8.9.4	Markföroreningar	34
8.9.5	Radon.....	34
8.9.6	Luftkvalitet	34

9	Planförslagets konsekvenser	35
9.1	Ekologiska konsekvenser	35
9.1.1	Miljökonsekvensbeskrivning, sammanfattning av resultat	35
9.2	Sociala konsekvenser	37
9.3	Ekonomiska konsekvenser	38
9.4	Sammanvägda konsekvenser.....	38
10	Genomförandet av planen	39
10.1	Genomförandeavtal	39
10.2	Markanvisningsavtal	39
10.3	Organisatoriska frågor	39
10.3.1	Tidplan.....	39
10.3.2	Genomförandetid	40
10.3.3	Ansvarsfördelning	40
10.3.4	Huvudmannaskap.....	40
10.3.5	Övriga avtal	40
10.4	Tekniska frågor.....	40
10.4.1	Vatten och avlopp	40
10.4.2	Dagvatten	40
10.4.3	El	40
10.4.4	Värme.....	41
10.4.5	Väg.....	41
10.4.6	Gång- och cykelväg	41
10.4.7	Parkering	41
10.4.8	Tillgänglighet	41
10.5	Fastighetsrättsliga frågor	41
10.5.1	Markägoförhållanden	41
10.5.2	Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, m m.....	41
10.6	Ekonomiska frågor.....	42
10.6.1	Planekonomi.....	42
11	Planavgift	42
12	Medverkande	42

Planbeskrivning

Planbeskrivningen förklarar hur detaljplanen för del av fastigheten Torp 2:80, Sävå Park, ska tolkas och hur planen ska genomföras. Beskrivningen har ingen egen rättsverkan.

1 Bakgrund

Lerums kommun jobbar aktivt med en centrumutveckling i kollektivtrafiknära lägen i enlighet med Göteborgsregionens (GR:s) strukturbild. En förtätning av centrala Lerum är viktigt inte bara för att tillgodose det allmänna intresset av bostäder utan också för att stärka centrumutvecklingen och skapa underlag för kollektivtrafik och service. Lerums centrum är uppbyggt utmed järnvägen och motorvägen som avgränsar i söder och Sävåån i norr. Markresurserna är begränsade i de centrala lägena och en förtätning av centrum i den utsträckning kommunen önskar kräver att mark nära Sävåån tas i anspråk för byggnation.

Ambitionen med utvecklingen av centrum redovisas i Program för Lerums centrum. Därefter hanteras utvecklingen av centrum i flera olika detaljplaner, varav denna är en. På telestationens tomt nordöst om planområdet har en byggnad med ett 50-tal bostäder uppförts under 2014. I Dergårdsparken planeras för ca 100 nya bostäder och ett kulturhus. I ett längre perspektiv planeras det även för ytterligare 160 bostäder i centrum. Tillsammans ger detta ett tillskott på ca 400 nya bostäder i centrum, vilket har stor betydelse för att utveckla och aktivera bostadsmarknaden på orten samt stärka Lerums centrum för framtiden. Tillskottet av bostäder bidrar också till att uppnå Lerums kommuns mål om en befolkningstillväxt på 1-1,5 % årligen.

Ett detaljplaneförslag för området har tidigare varit föremål för samråd mellan den 9 september och den 17 oktober 2010. Efter genomfört samråd har förutsättningarna förändrats och ett nytt förslag har arbetats fram för bebyggelsen.

Kommunstyrelsen beslutade den 17 juni 2015 att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan över Sävå Park för att göra det möjligt att uppföra nya bostäder på platsen utifrån de nya riktvärdena för buller. Den 23 augusti 2017 beslutade Kommunstyrelsen att sända detaljplanen på samråd, men med förutsättningen att kommunens arbete med ett interimsbeslut gällande en ny parkeringspolicy skulle vara beslutad. Den 8 november 2017 tog Kommunstyrelsen ett nytt beslut om att sända detaljplanen på samråd baserat på gällande parkeringspolicy från 2010.

Samråd tid: 20 december 2017 – 24 januari 2018

2 Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse med tillhörande parkering på och under mark i Lerums centrum, som ett led i att stärka centrumutvecklingen samt att säkerställa naturvärden och allmänheten tillgänglighet till Sävån. Den nya bebyggelsen ska komplettera den befintliga bebyggelsen och bidra till ett mer varierat bostadsutbud i centrala Lerum med både hyresrätter och bostadsrätter.

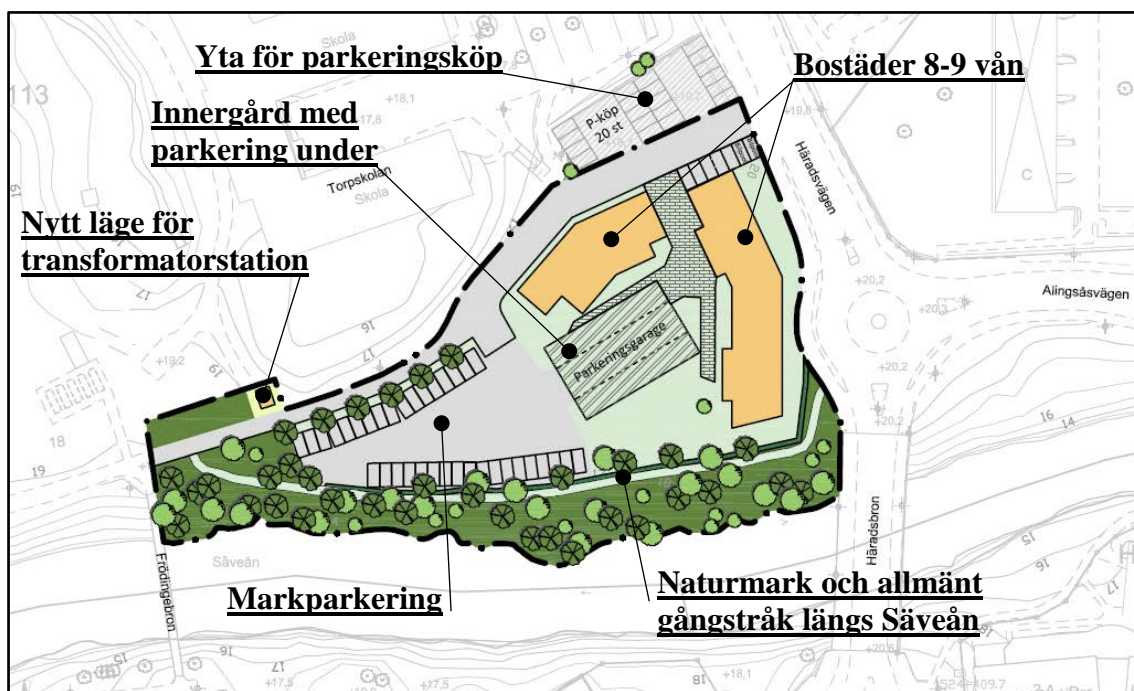
3 Planens huvuddrag

Aktuell detaljplan ger förslag på ny bostadsbyggnation inom fastigheten Torp 2:80. Totalt möjliggörs för ca 85 nya bostäder. Planområdet nyttjas i dag för parkering. Detaljplanen innebär en förtätning i centralt läge och är en del i utvecklingen av Lerums centrum.

Planförslaget illustreras med två byggnadskroppar som placerats i vinkel med ett öppet gårds- och naturområde ner mot Sävån. Byggnationen föreslås i 8-9 våningar. Allmän gång- och cykelväg passerar genom området och läggs samman med gångfartsgata för områdets angöring. Parkering ska anordnas inom fastighetens samt genom parkeringsköp direkt norr om planområdet. En del av parkeringen anordnas som markparkering i områdets västra del och en del i garage delvis under mark.

Naturmarken utmed Sävån ska bevaras i största möjliga mån samtidigt som en allmän gångväg ska anläggas inom planområdet för att öppna upp området för allmänheten och öka tillgängligheten till Sävån.

Planen innebär även att den befintliga transformatorstationen inom området flyttas och anläggs intill den allmänna gång- och cykelvägen genom området.



Figur 1 Illustration av planområdets utformning.

4 Behovsbedömning

I arbetet med Program för Lerums centrum togs en behovsbedömning fram enligt 5 kap 18 § PBL för hela centrumprojektet. Programområdet bedömdes ur allmän synpunkt lämpligt för en utbyggnad av lokaler och bostäder.

Efter programskedet har behovet av stabilitetshöjande åtgärder invid Säveån studerats ytterligare. Dessa åtgärder berör Säveån och bedöms kunna ha betydande miljöpåverkan. Dessa åtgärder kräver tillstånd för vattenverksamhet. En tillståndsansökan för vattenverksamhet på Torp 2:80 skickades in till Mark- och miljödomstolen i mars 2017 och beviljades i december 2017. Dessa åtgärder behöver genomföras för nuvarande förhållanden, då stabiliteten ej är tillfredställande för dagens markanvändning. Detta innebär att åtgärderna behöver genomföras oberoende om Torp 2:80 exploateras eller ej, vilket innebär att tillståndprocessen för vattenverksamhet hanteras separat från detaljplanarbetet.

Kommunen har genomfört en separat behovsbedömning för Torp 2:80, daterad 2010-09-06. I denna framkom att den planerade byggnationen tar i anspråk ett område som idag nyttjas som parkeringsplats, men att området har naturvärden som kan påverkas i och med exploateringen. Planområdet ligger också i direkt närhet till Säveån som omfattas av miljö kvalitetsnormer (MKN) och är riksintresse för naturvård. Slutsatsen av behovsbedömningen är att planen kan medföra betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning därför ska göras. En miljöbedömning utgörs av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) som upprättas i enlighet med 11 § 6 kap Miljöbalken.

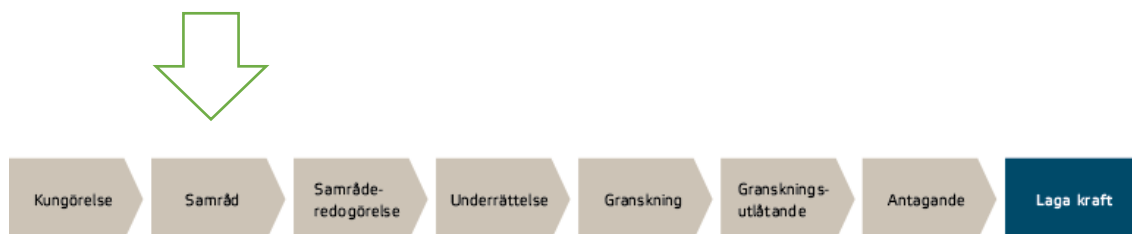
5 Plandata

5.1 Process och tillämpad lagstiftning

Denna detaljplan tas fram i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900 (SFS 2014:900). Inom kommunen får mark- och vattenområdets användning, bebyggelse och byggnadsverk regleras med detaljplan. Planprocessen bedrivs med ett utökat förfarande eftersom planförslaget bedöms vara av betydande intresse för allmänheten samt kan medföra en betydande miljöpåverkan. Det innebär att kommunen först måste kungöra planförslaget innan det skickas ut för samråd. Under samrådet kan alla berörda sakägare och andra som har intresse av planförslaget lämna synpunkter. Därefter sammanställs alla synpunkter och eventuellt justeras planförslaget innan det ställs ut för granskning. Efter granskningen kan planförslaget antas och därefter vinna laga kraft. Se förslag till tidplan under kapitlet *Genomförandet av planen*.

Detaljplanen består av en karta över det område som planen omfattar (plankarta) och de bestämmelser som behövs. Av plankartan framgår hur planområdet delas upp för skilda ändamål och vilka bestämmelser som gäller för olika områden. Till planhandlingarna hör även en illustrationskarta som visar möjlig utformning av detaljplanens innebörd.

Till detaljplanen finns även denna planbeskrivning som förklarar hur planen ska tolkas och hur planen ska genomföras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan fungerar som ett komplement till detaljplanen.



Figur 2 Detaljplaneprocessen, här är vi nu.

5.2 Planhandlingar

- Plankarta med illustrationskarta, skala 1:1 000 (A2-format)
- Planbeskrivning (denna handling)

5.2.1 Till planen hör

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning, COWI 2017-06-30
- Lokaliseringsutredning för bostäder, AL Studio 2017-05-19
- Fördjupad stabilitetsutredning, WSP 2010-09-24 rev. 2016-11-04
- Stabilitetsåtgärder Säveån, kompletterande beräkningar Torpskolan, Markera 2017-11-14

- Förenklad miljöteknisk markundersökning, WSP 2010-09-30
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), WSP 2016-11-04
- Revidering av bullerutredning för detaljplan för Torp 2:80 i centrala Lerum, ÅF 2017-05-24
- Vibrationsutredning, ÅF 2014-02-06
- Mätning av vibrationer i bostad vid Häradsvägen 1 Lerum, ÅF 2016-10-07
- VA-, dagvatten- och översvänningsutredning över Sävå Park i Lerum, ÅF 2017-07-07
- Parkerings- och mobilitetsutredning för bostäder i Sävå Park, Koucky & Partners 2017-05-03
- PM – Parkeringssituationen i Lerums tätort – Mätning av belägningsgraden för bilparkering, ÅF, 2016-08-17

5.3 Läge och areal

Planområdet är beläget direkt norr om Lerums centrum utmed Sävåns norra strand och omfattar ca 8100 kvm. Gångavståndet till Bagges torg är omkring 200 meter och avståndet till Lerum station med bussar och pendeltågstrafik är ca 300 meter.



Figur 3 Översiktskarta med planområdets läge i närheten till Lerums centrum.

5.4 Markägoförhållanden

Lerums kommun äger i dagsläget all mark inom planområdet.

6 Tidigare ställningstaganden

6.1 Nationella ställningstaganden

6.1.1 Riksintressen och förordnanden

Säveån utgör riksintresse för naturvården och är framför allt värdefull som reproduktionsområde för laxfiskar. Nedströms Aspen, liksom inom Säveåns naturreservat uppströms tätorten, omfattas Säveån även av Natura 2000-förordnande enligt EU:s art- och habitatsdirektiv. En MKB har upprättats inom detaljplanarbetet för att bedöma planens miljökonsekvenser och säkerställa att naturvärdena inte skadas.

E20 och Västra Stambanan är av riksintresse för kommunikationer. Föreslagna förändringar bedöms inte påverka dessa riksintressen.

6.1.2 Strandskydd

Alla hav, sjöar och vattendrag skyddas i Sverige av strandskydd enligt Miljöbalken 7 kap 13-18 §. Syftet med strandskyddet är att säkra allmänhetens tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv på land och i vatten. Byggnation eller förändringar får därför inte genomföras inom 100 meter från strandlinjen. För område där dispens från strandskyddet tidigare medgetts återinträder strandskyddet automatiskt om en ny detaljplan uppförs. Detta gäller således för aktuell detaljplan. En lokaliseringsutredning har upprättats i samband med planarbetet för att bedöma lämpligheten i en ny dispens från strandskyddet. Se vidare under kapitlet *Planeringsförutsättningar*.

6.2 Regionala ställningstaganden

6.2.1 K2020

K2020 är en målsättning för kommunerna inom Göteborgsregionen om att fördubbla andelen resande med kollektivtrafiken till år 2025, jämfört med 2005. År 2025 planerar Västtrafik sex stycken avgångar i timmen från Lerums centrum.

Lerums kommun planerar för att möjliggöra kollektivtrafik i ett K2020-perspektiv. Utvecklingen av Stationsvägen med ett nytt resecentrum, liksom utvecklingen av bebyggelse för lokaler och bostäder i stationsnära lägen, är viktiga delar för att kunna uppfylla målsättningen.

6.2.2 GR:s Strukturbild för Göteborgsregionen

GR:s medlemskommuner har gemensamt beslutat hur den regionala strukturen ska utvecklas för att åstadkomma en långsiktigt hållbar struktur i regionen. Målen i Hållbar tillväxt ger, tillsammans med målbilden för K2020, anvisningar för vad som bör utgöra de grundläggande delarna i en övergripande strukturbild med huvudstråk och gröna kilar. Lerum är beläget inom ett av de utpekade huvudstråken där utveckling ska ske med stöd av en attraktiv pendel- och regiontågstrafik.

Utvecklingen av Lerums centrum med nya bostäder, lokalytor, resecentrum etc. är både i enlighet med och en viktig del i genomförandet av strukturbilden. Planförslaget för Sävå Park är således en viktig pusselbit för en hållbar tillväxt i regionen.



Figur 4 GR:s strukturbild med kärnan, huvudstråken och de gröna kilarna.

6.3 Kommunala ställningstaganden

6.3.1 Vision

Lerums kommun har som vision att bli Sveriges ledande miljökommun 2025 och dess ledord – hållbarhet, kreativitet och inflytande – har valts därför att de anses som viktiga hörnstenar i ett hållbart samhälle. Visionen fungerar som riktmärke för den politiska kursen framåt och är prioriterad i varje politiskt beslut. En rad olika planer och strategier är framtagna för att vara vägledande i arbetet mot Sveriges ledande miljökommun.

6.3.2 Översiktsplan

För Lerums kommun gäller ÖP 2008 som antogs av kommunfullmäktige 2008-03-06. Utvecklingen av Sävå Park är i enlighet med översiktsplanen, som föreslår förtätning i centrum med högre exploatering än idag. I översiktsplanen konstateras att förtätning stärker underlaget för befintlig service och handel och utnyttjar befintliga resurser som infrastruktur och kollektivtrafik på ett effektivt sätt.

6.3.3 Bostadsstrategi

Bostadsstrategin omfattar bostadsbyggandet från 2016 med perspektiv fram till 2040 och har sin grund i kommunens översiktsplanering. Att bygga samman kommundelarna, stärka varje kommuns identitet och satsa på varierade bostadsformer är prioriterade frågor i kommunen. Utvecklingen av bostäder ska ske genom förtätning, framför allt av mindre bostäder i centrala lägen, för att skapa underlag för kollektivtrafik och service. En ökad andel flerbilshus främjar flyttkedjan vilket underlättar för invånarna att göra bostadskarriär.

6.3.4 Bostadsförsörjningsprogram 2016-2025

Bostadsförsörjningsprogrammet pekar ut riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning enligt antagna styrdokument och planerat bostadsbyggande. Totalt redovisar programmet en planerad bostadsbyggnation på ca 3200 bostäder i kommunen fram till år 2025. Målsättningen är att ha ett varierat bostadsutbud med en mångfald av upplåtelseformer. Det finns ett stort underskott på bostäder överlag, men störst är behovet av hyresrätter. Förtätning av bostäder ska ske inom befintlig bebyggelse med närhet till handel och service samt vid kollektivtrafikens knutpunkter och stråk. Bostadsförsörjningsprogrammet pekar ut Sävå Park som en strategisk plats för utveckling av nya bostäder i ett centrumnära läge.

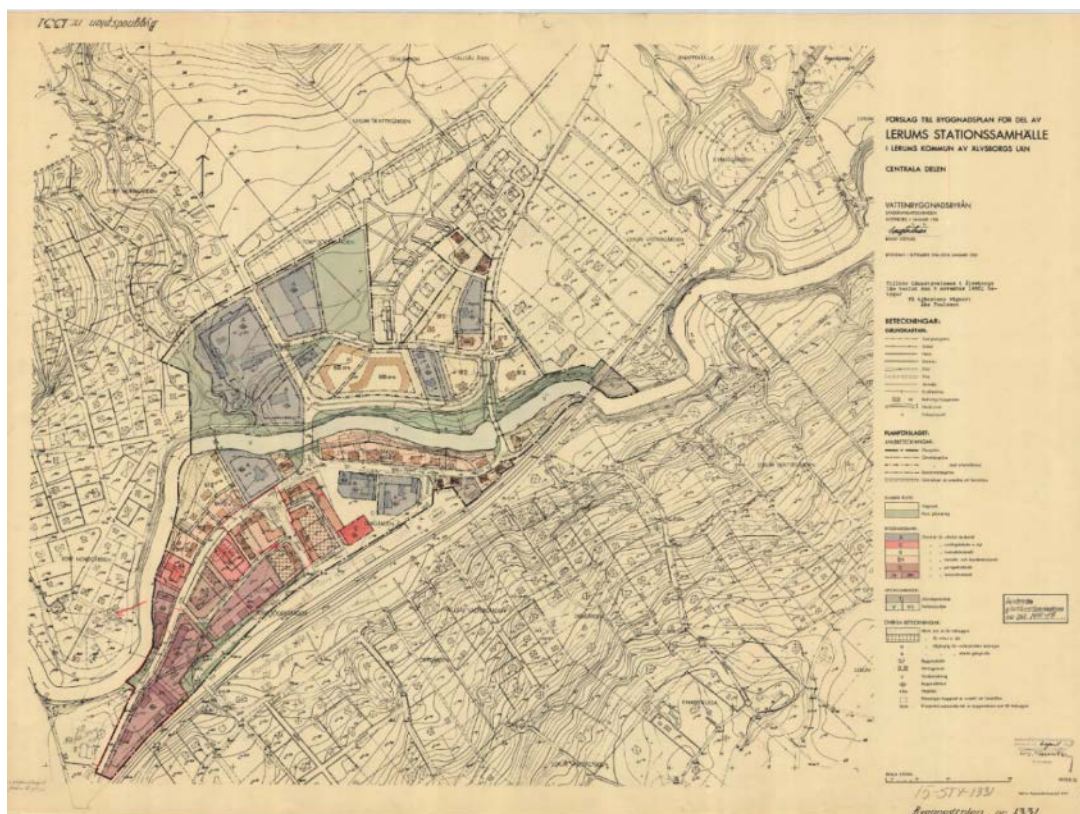
6.3.5 Program för Lerums centrum

Program för Lerums centrum godkändes av kommunstyrelsen 2007-03-28. Programmet redovisar ny bostadsbebyggelse med inslag av handel och rekreation på dagens parkeringsytor norr om Sävåån. Bebyggelse i flerfamiljshus föreslås i en utformning där naturen tillåts att sträcka sig in mellan huskropparna. Miljön utefter ån föreslås utvecklas till ett naturstråk med gångvägar och sittplatser.

Programmet redovisar en exploatering med ca 40-45 lägenheter. Aktuell detaljplan redovisar däremot en högre exploatering, vilket bedömts som viktigt både för att stärka centrum och för att stödja GR:s strukturbild.

6.3.6 Detaljplaner

För nästan hela området gäller byggnadsplan LB7 för del av Lerums stationssamhälle, laga kraft 1956-11-05. Planen anger byggrätt för allmänt ändamål på dagens parkeringsytor samt naturmark och ett allmänt gångstråk utmed Sävåån. Gatumark för Häradsbron och Häradsvägen har senare växt in på kvartersmarken med anläggandet av rondell i korsningen Häradsvägen-Alingsåsvägen. Genomförandetiden har gått ut.



Figur 5 Gällande byggnadsplan LB7 för del av Lerums stationssamhälle.

För en mindre del av området gäller byggnadsplan LB30 som antogs 1987 och där genomförandetiden också har gått ut. Planen anger vägmark för området som planeras för infart till aktuellt planområde.

6.3.7 Övriga styrdokument

Parkeringspolicy

Lerums kommuns gällande parkeringspolicy antogs av kommunfullmäktige 2010-09-09 och reviderades av kommunstyrelsen 2011-06-22. Policyn redovisar antal parkeringsplatser för olika typer av verksamheter inom olika zoner av kommunen. Planområdet ligger inom det område som räknas till centrumzonen (zon 1), med närhet till god kollektivtrafik, ett bra serviceutbud och hög täthet i bebyggelsen. Vid planläggning av flerbostadshus gäller här minst 10 bilplatser och 16,5 cykelplatser för boende per 1000 kvm bruttoarea (BTA) samt 1 bilplats och 3,3 cykelplatser för besökande per 1000 kvm bruttoarea.

I Parkeringspolicyn står det att besöksparkering inom zon 1 och zon 2 får samnyttjas med andra kategorier, vilket då ska säkerställas genom servitut eller skriftligt avtal.

Parkeringspolicyn medger även en reduktion av antalet boendeparkeringsplatser om ett område ger plats för bilpool. För varje till området reserverad och där parkerad poolbil får enligt normen beräknat parkeringsbehov reduceras med 3 parkeringsplatser inom centrumzonen (zon 1). Detta förutsätter dock att bilpoolen står i rimlig proportion till rimligt medlemskap i det beräkningsgrundande området. Saknas närmare kunskap kan antas att maximalt ca 30 % av hushållen utgör potentialen för medlemskap i en lokal

bilpool, ca 20-40 medlemmar per poolbil. Reduktionen ska baseras på antalet poolbilar till den andel de är avsedda för privatkunder i området.

Energiplan

Energiplan 2013 är en konkretisering av Lerums kommuns vision och klimatstrategi inom området energi. Planen är indelad i de fyra fokusområdena effektiv energianvändning, förnybar energi, klimatsmarta transporter och engagerade medborgare. Tillsammans beskriver de vad Lerum måste uppnå för att uppfylla klimatstrategin:

- Kommunen behöver ha en effektiv energianvändning, det vill säga så lite energi som möjligt ska användas
- Den energi som används ska komma från förnybara källor
- Transporterna ska ske med minimal energianvändning och så små utsläpp av fossila växthusgaser som möjligt
- Lerums medborgare ska vara engagerade och delaktiga i utvecklingen mot ett hållbart energisystem

Aktuellt detaljplanearbete bidrar till att omsätta energiplanens mål och visioner till verklighet, bland annat genom att fokusera på energieffektivt byggande i närhet till kollektivtrafik och service.

7 Planeringsförutsättningar

7.1 Bebyggelse

I södra delen av planområdet finns i dagsläget en transformatorstation på ca 9 kvm. Inga byggnader finns inom planområdet i övrigt.

Norr om planområdet ligger Torpskolan, en kommunal skola med elever från årskurs 6 till 9. Byggnaderna är uppförda i två våningar med fasad i ljust tegel.

Öster om planområdet, på andra sidan Häradsvägen, ligger fyra lamellhus i tre våningar. Byggnadernas fasader är klädda i tegel och plåt. På telestationens tomt nordöst om planområdet har en elva våningar hög byggnad med ett 50-tal bostäder uppförts under 2014.

Väster om planområdet domineras bebyggelsen av enfamiljshus.

Söder om planområdet rinner Säveån. På andra sidan ån återfinns Lerums centrum med både kommersiell och offentlig service. Bebyggelsen består i huvudsak av flerfamiljshus i två till tre våningar.

7.2 Naturmiljö

7.2.1 Mark

Topografi

Marken inom planområdet består i dagsläget främst av parkeringsytor, men även av grönytor och asfalterade gångbanor. Parkeringsytorna är byggda i två höjdnivåer där de två parkeringarna i öst ligger högre än i sydväst. Marknivån ligger kring +19,8 i den östra parkeringsytan och kring +18 i områdets sydvästra parkering. Generellt sett lutar ytorna mot sydväst i anslutning till Säveån som rinner söder om planområdet.

Mot norr har uppfyllnader skapat en nivåskillnad på ca tre meter från gång- och cykelvägen inom planområdet ner till marknivån kring +16 vid Torpskolans fasad. Områdets sydligaste del utgörs av en slänt som sluttar brant ned mot Säveån. Säveåns åbotten ligger kring nivån +11. Slänten består av naturmark som är bevuxen med en tät ridå av buskar och lövträd. Även slänten mellan terrasserade parkeringsytor består av naturmark.

Naturvärden

De högsta naturvärdena i området är knutna till Säveån. Säveån är ett av Sveriges mest värdefulla vattendrag ur både fiske-, naturvårds- och kulturmiljösynpunkt. Åns höga naturvärden gör att också närliggande områden som påverkar och bidrar till dess lämplighet som biotop får höga naturvärden och har stor betydelse för dess ekologiska status. Inom planområdet utgörs ett sådant viktigt område av åns strandzon, där överhängande vegetation och trädridå skuggar och berikar vattendraget med nerfallande insekter och för det associerade fågellivet, äldre grova träd och död ved skapar gynnsamma förhållanden för hela ekosystemet. Säveån är livsmiljö för flera olika fiskarter av värde för den biologiska mångfalden. En av de mest värdefulla arterna är

den utpekade atlantiska laxen "Säveålxaxen" som vandrar upp och leker i Säveån. Flera olika naturvärdesinventeringar har utförts i området. Dessa redovisas i detaljplanens MKB (Cowi 2017-06-30).

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som infördes för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor. MKN för vattenkvalitet syftar till att skapa god vattenstatus och bedöms med hjälp av ett antal ekologiska, kemiska och hydromorfologiska parametrar. Sträckan mellan Aspen och Sävelången i Säveån omfattas av MKN för vattenkvalitet och är klassificerad till "måttlig ekologisk status". Orsaken till detta är att förutsättningarna för ett flertal hydromorfologiska kvalitetsfaktorer inte är tillfredställande. Vattenförekomsten omfattas av en tidsfrist till år 2021, för att uppnå god ekologisk status.

Säveån (sträckan mellan mynningen i Göta älv och upp till Hedefors) ingår i Göta älvs fiskvattenområde och omfattas av miljö kvalitetsnormer enligt Fisk- och musselvattenförordningen. Förordningen innebär att vatten som är speciellt viktiga för att upprätthålla fiskbestånden ska skyddas och övervakas. För just sträckan Säveån är det laxfiskvatten som avses.

En djupare analys av naturvärden är beskrivna i MKB:n.

7.2.2 Lek och rekreation

De strandnära områdena utmed Säveån som helhet har potential att utgöra närrekreationsområden för boende inom tätorten, dock är naturmarken och växtligheten utmed ån viktig för livet i Säveån. För att öka tillgängligheten till området och möjliggöra Säveån som rekreationsplats ska en allmän gångstig anläggas inom planområdet. Denna ska dock anpassas så att naturmarken och växtligheten bevaras i möjligaste mån.

7.2.3 Vatten

Strandskydd

Idag råder inte strandskydd längs med aktuell del av Säveån eftersom området omfattades av detaljplaner då strandskyddslagen kom. I och med att en ny detaljplan upprättas inträder strandskydd inom planområdet, eftersom det ligger inom 100 meter från Säveån. Upphävande av strandskyddet ska därför prövas på nytt inom ramen för detaljplanarbetet enligt Miljöbalken 7 kap. Där listas sex särskilda skäl för att få upphäva strandskyddet.

Bostäder utgör ett allmänt intresse enligt Plan- och bygglagen, och ett av skälen till att få upphäva ett strandskydd är om området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Alternativa lokaliseringar för nya bostäder i centrala Lerum har undersökts i en lokaliseringsutredning (AL Studio 2017-05-19). Med tanke på de begränsade möjligheter och platser som finns tillgängliga att exploatera i Lerums mest centrala delar anses Säveå Park som den mest lämpliga lokaliseringen då platsen uppfyller de kommunala målsättningarna och överensstämmer med både Lerums vision, översiktsplan, bostadsstrategi, bostadsförsörjningsprogram och program för Lerums

centrum. Platsen ligger tillräckligt nära centrum och pendeltågsstationen för att i dagsläget kunna främja ett hållbart resande samt kan bidra till en centrumutveckling – något som är viktigt för orten. Utredningen visar även att behovet av flerfamiljshus för att uppnå ett önskvärt bostadsbyggande i kommunen och kunna bidra till befolkningstillväxtnålet om 1-1,5 % per år är mest lämpligt att tillgodose i det utpekade området.

Inom detta planområde bedömer kommunen att en byggnation ej strider mot strandskyddets syfte och att ett genomförande av planen skulle kunna bidra positivt till allmänhetens tillgänglighet till ån. Området bedöms som ianspråktaget i dag då det nyttjas som parkering. De geotekniska åtgärderna som kommer att krävas behöver utföras även om området inte bebyggs för att säkerställa befintliga förhållanden. Framtida åtgärder och dess eventuella påverka på ån är alltså inte kopplat till en nybyggnation i området.

Geohydrologiska förhållanden

Enligt provtagning i samband med geoteknisk utredning (WSP 2016-11-04) finns det två grundvattensystem i området, ett ovan och ett under leran. Den fria grundvattennivån i systemet ovan leran ligger ungefär på nivån +15. Portrycket i leran motsvarar närmast Säveån en fri vattenyta kring nivån +14. Längre från ån varierar portrycksnivån i leran mellan +15,5 på ca 15 meters djup och +17,5 på ca 5 meters djup. Det övre magasinet, som har mer eller mindre god hydraulisk förbindelse med Säveån, återfinns i sand- och siltjorden ovan leran. Grundvattennivån i detta magasin styrs av nederbörd och vattennivån i Säveån och har en naturlig fluktuation. Det undre slutna grundvattenmagasinet har ingen fri vattenyta och återfinns på stort djup i friktionsjorden under leran.

Översvämningsrisk

För att ta reda på hur dagvatten påverkar utredningsområdet och om det föreligger några översvämningsrisker har en VA-, dagvatten- och översvämningsutredning för Säveå Park utförts (ÅF 2017-07-07). Vid risk för översvämnning från sjöar och vattendrag kan risken kartläggas i så kallade översvämningszoner. Acceptabla och oacceptabla risker kan därefter identifieras och eventuella åtgärder vidtas. I utredningsområdet finns två vattendrag som bedöms ha risk att orsaka översvämnningar: Säveån samt Häcksjöbäcken som löper väster om Torpskolan och är kulverterad förbi planområdet.

Säveåns medelvattenyta vid Häradsvägen ligger idag på ca +14. Baserat på beräknad högsta högvattenföring till år 2100 kan vattennivån i Säveån nå +16,40. År 2200 beräknas högsta vattenföring nå +16,65.

7.3 Kulturmiljö

7.3.1 Kulturmiljövärden

Enligt kommunens kulturmiljöprogram (2001-05-17) finns inga kulturmiljövärden utpekade inom planområdet.

Planområdet ligger norr om Säveån i nära angränsning till Lerums centrum som är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram på grund av sin välbevarade modernism i 50-

talsstil. Den nya bebyggelsen inom planområdet bedöms inte påverka dessa kulturvärden.

7.3.2 Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om det vid grävning eller annat arbete påträffas fornlämningar föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

7.4 Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning inklusive fördjupad stabilitetsutredning (WSP 2016-11-04) har tagits fram som underlag för aktuell detaljplan. Syftet med utredningen är att bedöma de geotekniska förutsättningarna för att anlägga byggnader inom området.

7.4.1 Jordlager

De översta jordlagren i det befintliga parkeringsområdet består av fyllnadsmassor, medan omgivande område består av ett 0,3 meter lager mulljord under gräsbevuxna ytor. Under de översta lagren består grunden av ett 1,5-2 meter tjockt laget siltig finsand och ett 3 meter tjockt lager lerig sandig silt. Därunder följer från ca 5-30 meters djup ett lager med halvfast siltig lera och friktionsjord ovan berget (granit). Leran i utredningsområdet bedöms vara mellan- till högintensiv och benämns som kvicklera. Vattenkvoten för leran ligger mellan 40-60 %.

7.4.2 Stabilitet

I arbetet med stabilitetsåtgärder utmed Säveån har en fördjupad stabilitetsutredning tagits fram som visar att stabiliteten inom planområdet inte är tillfredsställande i dagsläget. För att erhålla en tillfredsställande stabilitet ned mot Säveån krävs det att stabilitetsförhöjande åtgärder vidtas, i form av erosionsskydd och avschaktning, samt att planerade byggnader grundläggs med stödpålar. Inom 20 meter från åkanten får dock ingen exploatering ske även efter föreslagna åtgärder.

Översikt Säveån, Aspen – Sävelången (Sektor Samhällsbyggnad 2016-02-10) utgör en kunskapsöversikt över kända förhållanden och förväntade förändringar längs Säveåns stränder samt presenterar ingrepp i Säveån som krävs ur ett nollalternativ och ett utbyggnadsalternativ. Nollalternativet innebär en situation där befintlig markanvändning bibehålls. I översikten konstateras att åtgärder även behövs i nollalternativet för att säkerställa människors, byggnaders och anläggningars säkerhet. Skillnaden mellan nollalternativet och utbyggnadsalternativet är mycket liten och oavsett vilken exploatering som diskuteras kommer åtgärder längs Säveån att krävas. De åtgärder som behövs längs Säveån är således inte en följd av planerad bebyggelse inom planområdet. Kommunen vill säkerställa befintliga förhållanden och arbetar långsiktigt med dessa frågor.

De stabilitetshöjande åtgärderna innebär ingrepp i ån vilket kräver tillstånd för vattenverksamhet enligt Miljöbalken 11 kap. Tillstånd har 2017-03-03 sökts hos Mark- och miljödomstolen, med en beräknad handläggningstid på ett år. Tillståndsprövningen och dess fortsatta samråd och prövningsförfarande sker parallellt med planarbetet.

Inför upprättandet av arbetsritningar inför stabilitetsåtgärderna har en kompletterande beräkning gällande markstabiliteten i området genomförts (Markera 2017-11-14). Resultatet av de kompletterande beräkningarna visar att stabiliteten för befintliga förhållanden i stort sett är tillfredsställande, men för att uppnå erforderlig säkerhet för befintlig bebyggelse och anläggning krävs åtgärder närmast Häradsbron och för att uppnå erforderlig säkerhet för nyexploatering krävs åtgärder även i området närmast Frödingsbron.

En åtgärd i form av ett 0,5 m tjockt erosionsskydd upp till medelvattennivån +14 med lutning 1:1,5 eller flackare anses tillräckligt för att klassa slänterna som tillfredsställande stabila för nyexploatering. Några avlastningsschakter erfordras därmed inte om marken inte ska belastas mer än vad den gör idag. Föreslaget erosionsskydd rekommenderas dock för hela sträckan för att bibehålla nuvarande släntgeometri och därmed säkerhet mot stabilitetsbrott över tid.

7.4.3 Sättningar

Inga sättningar bedöms pågå inom planområdet, det bör dock noteras att en del av befintliga byggnaderna i områdets närhet har vissa sättningsskador (sprickbildningar).

7.5 Transportinfrastruktur

7.5.1 Allmänna kommunikationer

Området har en mycket god kollektivtrafiktillgänglighet genom pendeltågs- och busstationen vid Stationsvägen, på 300 meters gångavstånd. Närheten till Västra stambanan innebär goda kommunikationsmöjligheter inom regionen. Lerums station trafikeras av såväl pendeltåg mot Alingsås/Göteborg samt regionala och lokala busslinjer. Pendeltågen avgår varje halvtimme till Alingsås och varje kvart till Göteborg i rusningstid. Under högrafik finns också Lerumsnabben, en expressbuss, som komplement för dem som pendlar mellan Lerum och Göteborg. Regionala busslinjer går bland annat mellan Tollered/Floda-Lerum-Göteborg, medan lokalbussar trafikerar inom Lerum samt mellan Lerum, Floda och Gråbo.

Den närmaste busshållplatsen i förhållande till Sävå Park är Vattenpalatset, ca 1 minuts promenad från planområdet. Därifrån avgår lokalbuss 525, 531, 537 och 538 till Lerum station samt till Floda, Sjövik och Slätthult i motsatt riktning.

7.5.2 Gång- och cykelvägar

Huvudstråk för gång- och cykeltrafik finns utmed Häradsvägen öster om planområdet. Stråket förbinder Lerums norra och södra delar genom Häradsbron över Sävåån. Ett stråk för gång- och cykeltrafik passerar även genom planområdet i öst-västlig riktning och fortsätter utmed Sävåån. Direkt väster om planområdet sträcker sig en gång- och cykelbro över ån.

7.5.3 Bilvägar

Planområdet angörs i nordöst från Häradsvägen. Den bilväg som finns inom planområdet leder till bostadsområdets parkeringsplatser och övergår sedan till en allmän gång- och cykelväg.

Häradsvägen förbi planområdet sträcker sig söderut mot centrum och norrut mot Torpadal. Vid cirkulationsplatsen öster om planområdet förbinds Häradsvägen med Alingsåsvägen som sträcker sig ut ur tätorten åt nordöst.

Skyltad hastighet förbi planområdet är 50 km/h i söder och 30 km/h i norr närmast Torpskolan.

7.5.4 Parkering och mobilitetsåtgärder

Planområdet utgörs idag framför allt av markparkering för Torpskolan och som allmän centumparkering. Totalt finns ca 155 parkeringsplatser inom området.

Den pågående utvecklingen av Lerums centrum innebär att prioriteringar i markanvändning måste göras. I närheten av Säveå Park och Lerum centrum pågår arbete med detaljplan för Dergårdsparken där bl.a. ett kulturhus med tillhörande parkeringshus med allmänna parkeringsplatser planeras. Ett nytt parkeringshus för både bilar och cyklar har även färdigställts vid Stationsvägen under våren 2017.

Parkeringshuset är den första pusselbiten i utvecklingen av Lerums centrum, nästa steg är ett resecentrum som ska byggas. Därefter är Lerum redo att ta emot cyklister och bilar som ska åka vidare med buss och tåg, vilket bedöms skapa lättnader i det totala parkeringsbehovet i centrum.

En parkerings- och mobilitetsutredning för bostäder i Säveå Park (Koucky & Partners 2017-05-03) har tagits fram i syfte att utreda behovet av parkering för aktuellt nybyggnadsprojekt samt bidra till att uppfylla de av kommunfullmäktige antagna viljeinriktningarna om att minska invånarnas bilberoende. Vid en genomgång av befintligt bilinnehav i områden med flerbostadshus och på jämfört gångavstånd från centrum i förhållande till Säveå Park framgår att det befintliga bilinnehavet 2015 är lägre än nuvarande p-tal. I snitt är bilinnehavet i dessa områden 625 bilar per 1000 hushåll, vilket motsvarar ett p-tal på ca 0,6 parkeringsplatser per bostad. Studierna visar också att Lerums centrum som helhet har en överkapacitet av parkeringsplatser. Arbetstid och lunchtid är de tider som beläggningen är störst, men även då överstiger den inte 66 %. Det innebär att det som lägst finns 550 lediga platser inom en 500 meters radie från centrum. På boende- och ärendetid finns det enligt studien drygt 1 000 lediga p-platser i centrum, vilket motsvarar en beläggningsgrad på drygt 30 %.

7.6 Teknisk infrastruktur

7.6.1 Vatten och avlopp

Huvudledningarna för vatten och spillvatten ligger i den norra gränsen av planområdet, i anslutning till befintlig gång- och cykelväg. Enligt den till planen hörande VA-utredningen (ÅF 2017-07-07) bedöms ledningarna som möjliga att koppla på och ha tillräcklig kapacitet för tillkommande bebyggelse. Brandvattenförsörjning av planområdet kan ske med hjälp av två befintliga brandposter i närområdet.

Minsta tillåtna dämningnivå för spillvatten i Lerum är 75 cm från hjässan av huvudspillvattenledningen. Dämningnivån för spillvatten anger den minsta nivåskillnaden mellan högsta vattengången i ledningen och golvnivån. Hjässan hos den befintliga spillvattenledningen ligger omkring +18,10 och +18,22.

7.6.2 Dagvatten

En dagvattenutredning (ÅF 2017-07-07) har tagits fram i syfte att redogöra hur dagvattnet påverkas efter eventuell byggnation i området samt för att föreslå lämpliga åtgärder för att hantera dagvattnet inom planområdet. I nuläget avleds dagvattnet till Sävån, utan någon fördröjning eller rening.

Enligt klassning av MKN för vattenkvalitet har Sävån en måttlig ekologisk status och bedöms därmed som en känslig recipient, vilket måste beaktas i samband med dagvattenhantering. Dagvatten bör renas enligt rekommendationer i Dagvattenstrategi för Lerums kommun (2015-06-29), i första hand med hjälp av ekologiskt omhändertagande nära källan. De anläggningar som används för rening av dagvatten ska dimensioneras efter flödet från minst ett 2-årsregn för att säkerställa reningen från de vanligaste regnen. Avledningssystemet för dagvatten ska dimensioneras efter flödet från ett 20-årsregn. Enligt gällande strategi ska dagvattenlösningen också ta hänsyn till ett dimensionerande 100-årsregn och säkerställa att ytavrinning vid ett sådant regn inte skadar byggnader.

Befintliga dagvattenledningar går norr om planområdesgränsen till en dagvattenbrunn där ytterligare en dagvattenledning kommer från väster. Ledningen används för att avvatta en bäck belägen väster om skolan. Från den gemensamma brunnen till utloppet i Sävån ligger en ledning som korsar den befintliga västra parkeringen inom planområdet.

Parkeringsytorna inom planområdet är byggda i två höjdnivåer, där de två parkeringarna i öster är högre belägna än i sydväst. Ytorna lutar generellt mot sydväst i anslutning till Sävån. Dagvatten rinner från öster mot den nedsänkta parkeringen och sedan ut i Sävån via naturmarken. Grundvattennivån i området ligger nära markytan, vilket påverkar möjligheten för infiltration i marken.

7.6.3 Värme, el, tele och fiber

Inom planområdet finns kablar för el, tele och opto. Högspänningsledningen korsar i dagsläget planområdet från nordöst fram till transformatorstationen i söder. En flytt av både transformatorstation och jordkabel är nödvändig för att kunna exploatera området. Fjärrvärmeledningar korsar planområdet i väster och är möjliga att ansluta till ny bebyggelse.

7.6.4 Avfallshantering

Lerums kommun ansvarar för att samla in och ta hand om hushållsavfall. I Föreskrifter om avfallshantering för Lerums kommun (2011-04-14) ska transportvägar hålla en minimistandard om minst 3 meter bredd på körbana samt en vändplan med en radie på minst 10,5 meter. Närmaste återvinningsstation återfinns vid Lerums station. Återvinningscentralen Hultet är belägen ca 4,5 km bilväg norr om planområdet.

7.7 Social infrastruktur

7.7.1 Service

Planområdet är beläget nära centrum med både kommersiell och offentlig service inom korta gångavstånd. Avståndet till Bagges torg är ca 200 meter och avståndet till Lerums vårdcentral är ca 350 meter.

Skola och förskola finns i närhet till planområdet. Närmsta kommunala skola åk 6-9 är Torpskolan direkt norr om planområdet. Närmsta kommunala förskola är Torpstugan, ca 500 meters gångväg nordöst om planområdet. Nuvarande skolkapacitet inom området behöver utökas för att möta det ökade antalet elever som finns i kommunen. I december 2016 tog Kommunstyrelsen ett beslut om att utöka Torpskolan till en F-9 skola för 600-800 elever (KS16.1071 § 467).

Ca 100 meter nordöst om planområdet återfinns även Vattenpalatset med badanläggning, gym, café, bowlinghall och biograf.

7.8 Risker och störningar

7.8.1 Farligt gods

E20 och Västra stambanan är utpekade som transportleder för farligt gods. Enligt Länsstyrelsens riskpolicy bör riskhantering beaktas för detaljplaner inom 150 meter från farligt godsled. Det aktuella planområdet ligger utanför detta område.

7.8.2 Buller

Miljön i Lerums centrala delar är bullerutsatt på grund av järnvägen och de höga trafikmängder som passerar genom centrum. Därför har en bullerutredning tagits fram (ÅF, reviderad 2017-05-24) inom ramen för aktuell detaljplan. Bullerutredningen syftar till att redovisa förväntad ljudmiljö från trafikbuller för de nya bostäderna inom planområdet. Beräkningsresultaten som presenteras ligger till grund för att anpassa planerade byggnationer till bullermiljön. Rapporten är en uppdatering av tidigare utredning enligt nya bedömningsgrunder för trafikbuller till planerade bostäder (Förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader).

Den 11 maj 2017 beslutade regeringen om en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder upp till 35 kvm läggs nivån nu på 65 dBA ekvivalent ljudnivå istället för de tidigare 60 dBA. För bostäder större än 35 kvm höjs riktvärdet till 60 dBA ekvivalent ljudnivå mot det tidigare 55 dBA. De nya riktvärdena trädde i kraft den 1 juli 2017 och kan tillämpas på redan påbörjade detaljplaner.

Trafiken på Häradsvägen ger bullernivåer över riktvärdet på 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasaderna som vetter mot Häradsvägen. Den östra byggnadskroppen måste därför delvis uppföras med en skärmande utformning, genomgående lägenheter eller mindre lägenheter som ej överstiger 35 kvm. Se vidare under kapitlet *Risker och störningar*.

Planområdet är beläget i närheten av både järnväg, E20 och lokaltrafik, vilket kan medföra risk att delar av området kan komma att exponeras för vibrationer som överskrider befintliga riktvärden. Markvibrationer kan ge påverkan på både människor

och byggnader och riktvärden för störningsnivåer finns angivna i Svensk Standard SS 460 48 61. Med anledning av detta har en mätning och utvärdering av trafikinducerade vibrationer genomförts (ÅF 2014-02-26) i syfte att se om speciellt tågpassager på Västra stambanan ger upphov till höga vibrationsnivåer i mark inom planområdet. Det högsta uppmätta värdet i vertikalled för mätperioden, som kan relateras till att ha orsakats av väg eller spårtrafik, var 0,26 mm/s, dvs. under riktvärdet för komfortvibrationer, som ligger på 0,4 mm/s. De högsta registreringarna är bedömt inducerade av vägtrafik och inte tågtrafik då inga tåg enligt tidtabell passerat vid dessa tillfällen.

En mätning av vibrationer i bostad vid Häradsvägen 1 har utförts (ÅF 2016-10-07) med anledning av inkomna klagomål på höga ljudnivåer och vibrationer, som ett nyuppfört väggupp bedöms ha orsakat. Genomförd mätning konstaterar att riktvärden inte överskrids. Mätningen utesluter dock inte att boende kan känna obehag eller störningar från passerande fordon.

7.8.3 Markföroreningar

En förenklad miljöteknisk markundersökning (WSP 2010-09-30) har utförts inom planområdet i syfte att undersöka om fyllnadsmassorna i området är förorenade. Resultaten påvisade inga ämnen med halter över Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM) på den norra parkeringen inom planområdet. Riktvärden för KM är en rekommendation av maximala föroreningshalter i område som ska bebyggas med bostäder. På den västra parkeringen förekom däremot halter av ämnen (PAH - Polyaromatiska kolväten) precis över KM.

Undersökningen kan inte utesluta att det finns föroreningar i punkter som inte har undersökts eller att det förekommer ämnen och föroreningar som inte analyserats. I samband med markarbeten bedöms därför att det ska genomföras en kompletterande miljöteknisk markundersökning.

7.8.4 Radon

Kompletterande undersökningar för bestämning av markradon bör utföras för bestämning om radonsäker grundläggning krävs för bostadshusen. Tills resultat från dessa undersökningar medger annat gäller att planerad bebyggelse, där människor stadigvarande vistas, ska utföras med radonsäker grundläggning.

7.8.5 Luftkvalitet

Regeringen har utfärdat en förordning med miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft som presenteras i Luftkvalitetsförordning (2010:477). Normerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön. MKN för utomhusluft fungerar också som åtgärd för att styra miljövårdsarbetet i riktning mot miljömålet ”Frisk luft”.

Mätningar av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) har genomförts i Lerum inom Luftvårdsprogrammet som har i uppgift att övervaka och informera om den regionala luftmiljön. De senaste mätningarna i Lerums tätort genomfördes 2010 för PM₁₀ och 2012 för NO₂. Av mätningarna framkom att både halterna för NO₂ och PM₁₀ var låga och ligger under riktvärdena för MKN och miljömålet för Frisk luft.

8 Planförslagets innebörd

8.1 Överväganden med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser

Bostäder inom det föreslagna området anses vara en god hushållning med resurser och utgöra ett effektivt utnyttjande av mark i nära anslutning till Lerums kommunala service, handel och utbud av verksamheter. Flerbostadshus centralt i Lerum anses utgöra både ett enskilt- och allmänt intresse och väga tyngre än dagens utnyttjande av marken. De höga naturvärdena utmed Säveån skyddas genom att området närmast ån planläggs för allmän platsmark NATUR. Strandskyddet behöver upphävas i de delar av planen som kommer att utgöra kvartersmark. I denna del av planområdet är marken redan idag ianspråktagen. För att säkerställa allmänhetens tillgång till vattnet anläggs en gångväg mellan ån och bostäderna som möjliggör en fri passage där allmänheten obehindrat kan röra sig, vilket inte är möjligt idag.

Tack vare planområdets centrala läge med direkt anslutning till Häradsvägen bedöms befintlig infrastruktur klara av den ökade trafiken som de nya bostäderna innebär.

Planbestämmelse har införts för att säkerställa en acceptabel boendemiljö med tanke på bullerproblematiken från väg E20 och järnvägen Västra stambanan.

8.2 Ändrad markanvändning

Ett genomförande av detaljplanen innebär att byggrätt för allmänt ändamål försvinner och att ca 155 befintliga markparkeringsplatser för centrumändamål försvinner. Byggrätten som försvinner uppgår i en yta som grovt uppskattas till 1600 kvm med en tillåten byggnadshöjd om 12 meter och ersätts med två byggrätter för flerbostadshus om totalt 3800 kvm BTA respektive 5300 kvm BTA i 8 till 9 våningar samt ett halvt nedgrävt parkeringsgarage. Bottenvåningarna i husen möjliggör även en utveckling av centrumverksamhet inom området.

8.3 Ny bebyggelse

Inom planområdet möjliggörs för ca 85 nya lägenheter. Ca 35 av dessa planeras som bostadsrätter och resterande ca 50 lägenheter planeras upplåtas med hyresrätt. Planförslaget innebär två nya byggnadskroppar som placeras i vinkel och bildar ett öppet gårds- och naturområde ner mot ån. Genom utformningen får bostäderna en öppenhet mot Säveån samtidigt som bostadsmiljön skyddas från trafikbuller från Häradsvägen. Utöver det ordnas boendeparkering och besöksparkering ovan och under mark.

8.3.1 Gestaltning och utformning

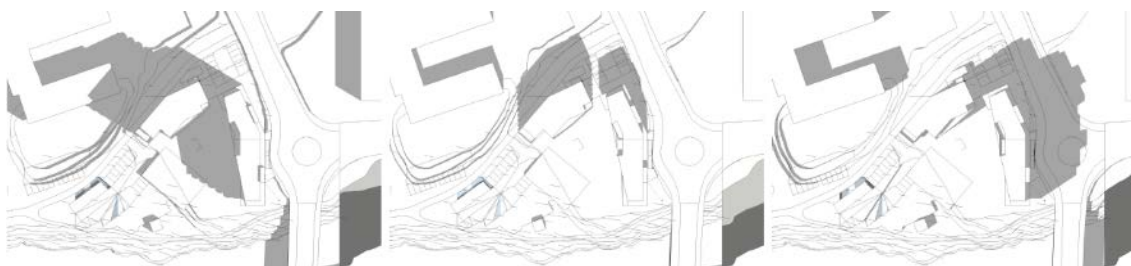
Den östra byggnaden med fasad utmed Häradsvägen föreslås i 8 våningar med en högsta tillåten nockhöjd om +47 meter över grundkartans nollplan. Fasaden mot Häradsvägen blir rumskapande för vägmiljön och ett fondmotiv från Alingsåsvägen. Byggnader längs Häradsvägen ska ha bostadsentréer från vägsidan för att skapa en stadsmässig karaktär som kopplar ihop den befintliga centrumbebyggelsen och det nya bostadskvarteret.

Den norra byggnaden med fasad utmed den nya gångfartsgatan föreslås i 9 våningar med en högsta tillåten nockhöjd om +50 meter. Gårdsrummet som bildas i vinkeln mellan de nya byggnaderna är vänt mot årummet och tar tillvara på den unika kvaliteten hos Sävåns ringlande landskap mitt i Lerum. Gården tillåts att byggas under med parkeringsgarage, förråd och soprum för de nya bostäderna.



Figur 6 Föreslagen utformning av bebyggelsen. Bild: QPG Arkitekter

En skuggstudie har genomförts (QPG Arkitekter 2017-03-08) för att säkerställa att planerad bebyggelse inte skapar olägenheter kring ljusförhållanden för omgivande bebyggelse. Olika klockslag vid vårdagjämning och midsommar har studerats och den nya bebyggelsens påverkan på omgivningen bedöms som acceptabel.



Figur 7 Skuggstudie av föreslagen bebyggelse vid vårdagjämning kl. 9, 12 och 15. Bild: QPG Arkitekter

8.3.2 Landskapsbild

Bebyggelsen i centrala Lerum har idag en höjd på 2-4 våningar vilket medför en låg boendetäthet i centrum. Föreslagen bebyggelse inom planområdet visar en 8-9 våningsskala. Den nyligen uppförda byggnaden på teletomten nordöst om planområdet har en höjd på 11 våningar. Den nya bebyggelsen inom planområdet kommer tillsammans med teletomtens byggnation att förändra karaktären längs Häradsvägen. Skalan på bebyggelsen i Lerums centrum kommer att höjas med flera högre byggnader, i enlighet med kommunala mål om en förtätad centrumkärna.



Figur 8 Fotomontage över planerad bebyggelse. Översta raden visar vy från norr mot torget och nedersta raden visar vy från torget mot det nya kvarteret (sommar och vinter). Bilder: QPG Arkitekter

8.4 Naturmiljö

8.4.1 Naturvärden

Planförslaget måste anpassas så att Säveån och omgivningen inte påverkas mer än nödvändigt under byggprocessen och av färdigställd bebyggelse. Detta medför krav på anpassningar och att skadeförebyggande skyddsåtgärder vidtas. Den viktigaste bevarandaspekten utgörs av Säveåns värdefulla ekosystem. Planförslaget lägger stor vikt på att inte påverka den värdefulla vattenmiljön genom en medveten anpassning av husens utformning och lokalisering, hållbar dagvattenrening som leder till en mindre föroreningsbelastning jämfört med nuläget samt att den ekologiskt viktiga trädbården längs med Säveån ska bevaras.

Planförslaget kommer att utformas så att det inte ger upphov till någon direkt påverkan på Säveån genom utsläpp eller fysiska förändringar. Därmed förväntas ingen försämring eller inverkan på möjligheten att uppnå god status för MKN för vattenkvalitet i Säveån. Det samma gäller för MKN för laxfiskvatten i Säveån. Vibrationer som kan uppstå vid pålning kan dock påverka fisk i närliggande vattendrag. För att undvika påverkan på Säveåns fiskbestånd, speciellt vandrande laxfisk, bör försiktighetsåtgärder vidtas vid pålningsarbeten genom att välja den metodik som ger minst påverkan och eventuellt reglera arbetstider för när arbetet tillåts utföras.

Förutom effekter inom planområdet beaktas även potentiella kumulativa effekter från andra planer längs med Säveåns sträckning inom kommunen. Dagvattenreningen kommer att förbättras vid ny bebyggelse, vilket innebär att den negativa påverkan på Säveåns vattenkvalitet kommer att minska jämfört med nuläget. Den strandnära vegetationen ska bevaras och planerad bebyggelse ska anläggas minst 20 m från åkanten

för att bevara kantzonen ekologiska funktion. Genom att anpassa detaljplanen till de olika områdenas naturvärden och vidta skyddsåtgärder bedöms påverkan kunna begränsas till att i huvudsak vara av lokal karaktär vad gäller landskapsbild och markanvändning och de kumulativa effekterna för Sävån kan därför förväntas bli obetydliga och dess ekologiska och kemiska status kommer inte påverkas eller försämrats.

Planförslaget har även utvärderats mot nationella och lokala miljömål och bedöms inte motverka målens uppfyllelse, utan ligger snarare i linje med flera av målen.

Sammanfattningsvis har planförslaget god potential att kunna genomföras med begränsad inverkan på områdets natur- och kulturvärden. Detta kräver dock stor försiktighet och anpassningar efter områdets förutsättningar.

8.4.2 Lek och rekreation

Planen möjliggör en utbyggnad av strövstråk som kopplar samman befintliga stråk utmed åns stränder, mot Aludden nedströms och mot Sävåns dalgång uppströms. Naturmarken längs Sävån blir på så sätt något mer tillgänglig och planens genomförande bedöms ha positiv påverkan på rekreativt värde längs ån.

Den gröna miljön och närheten till Sävån ger nya boende inom planområdet goda bostadskvaliteter i närmiljön. De nya byggnaderna bildar med sin form ett gårdsrum som ger möjlighet till mer avskild utevistelse och plats för lek samtidigt som utblickar över ån bibehålls.

8.4.3 Vatten

Strandskydd

Med hänvisning till genomförd lokaliseringstudie (AL Studio 2017-05-19) föreslås strandskyddet upphävas med stöd av Miljöbalken 7 kap. 18 c § punkt 1, att området ovanför slänten i Sävå Park redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, samt punkt 5, att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför planområdet.

Lokaliseringstudien föreslår även en väl avvägd anpassning av bebyggelsens utformning för att minimera påverkan på naturvärdena och upprätthålla strandskyddets syften. Genom att lokalisera bebyggelsen så högt upp på tomten som möjligt kan ett naturstråk planläggas mellan ån och nya byggnader. Naturstråket kan uppfylla strandskyddets syfte med att säkerställa goda livsvillkor för växter och djur genom bevarandet av den täta vegetationsridån som skuggar Sävån och är viktig för laxen och vattenlivet såväl som för fåglar och andra landlevande organismer. Strandskyddet bevaras därför inom områden markerade som NATUR på plankartan.

Strandskyddet behöver upphävas i de delar av planen som kommer att utgöra kvartersmark. I denna del av planområdet är marken redan idag ianspråktagen på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften och detta åberopas också som skäl för upphävandet. För att säkerställa allmänhetens tillgång till vattnet planläggs zonen ovanför släntrönet som allmän platsmark NATUR och en gångväg anläggs

mellan ån och bostäderna som möjliggör en fri passage där allmänheten obehindrat kan röra sig, vilket inte är möjligt idag. Naturstråket tillgodoser således strandskyddets andra syfte, att säkerställa allmänhetens tillgång till strandlinjen.

Geohydrologiska förhållanden

I det fall byggnation på platsen kräver schaktarbeten i det övre grundvattenmagasinet, kan det innebära att det krävs temporär grundvattensänkning, vilket kan innebära att det är en tillståndspliktig verksamhet, eftersom enskilda eller allmänna intressen kan påverkas. För att minimera bortledandet av grundvatten, och därmed minska risken för negativ omgivningspåverkan, kan det vara lämpligt att schaktarbeten sker inom tät spont. I fortsatt arbetet med bygghandlingar är det av stor betydelse att utreda behov av åtgärder för att så långt det är möjligt undvika tillståndspliktig bortledning av grundvatten. I sammanhanget är det viktigt med fortsatt mätning av grundvattennivåer inom planområdet för att erhålla ett bra underlag för bedömning av normala fluktuationer.

Översvämningsrisk

Utredningar visar att området vid Torp 2:80 i framtiden är utsatt för översvämningsrisk från Säveån och Häcksjöbäcken. Översvämning kan ske vid en kombination av kraftig nederbörd och höga flöden i Säveån som i sin tur påverkar dagvattensystemets funktion. Risken höjs dessutom av att grundvattnet är ytligt i området (+15) vilket medför att infiltrationsmöjligheterna i marken är begränsade.

Konstruktion av byggnader i områden som är utsatta för översvämningsrisk kräver särskild planering och implementering av försiktighetsåtgärder. Med anpassad fysisk planering, som t.ex. tekniska lösningar som relativ upphöjning av husgrunder för att undvika skador på byggnader, kan risker för skador till följd av översvämning hållas inom godtagbara nivåer då området inte utgör ett extremfall. Det är dock olämpligt att lokalisera funktioner som är kritiska för kommunalteknisk försörjning inom det område som har störst översvämningsrisk. Byggnadernas utformning och föreslagna dagvattenåtgärder kräver detaljprojektering inför anläggandet för att minimera risken för skador.

I enlighet med genomförd översvämningsutredning ska lägsta nivån för parkeringsytor och garage vara +16,65. Översvämningsrisk från Häcksjöbäcken föreligger dock fortfarande, vilket gör att vissa konsekvenslindrande åtgärder måste vidtas för att möjliggöra en säker evakuering. Generellt måste parkeringsytorna och garaget förses med evakueringsvägar till områden utan översvämningsrisk. Garaget utformas med en markförhöjning samt en gångbana som ligger på en översvämningsssäker nivå, alternativt med en nöduppgång till säker nivå, exempelvis byggnadernas innergård. Kommunaltekniska installationer, färdigt golv i nya byggnader samt tillfartsvägar till nya byggnader ska ha en lägsta nivå om +16,85. Källare i tillkommande byggnader ska byggas tätt upp till samma nivå. Bestämmelser om detta har införts på plankartan.

8.5 Geotekniska förhållanden

8.5.1 Grundläggning av byggnader

Samtliga nya byggnader inom planområdet ska grundläggas med stödpålar, vilket utgör ytterligare en stabilitetsförbättrande åtgärd då marken blir avlastad. Pålstopp uppskattas, utifrån undersökningar i och kring området, att ligga mellan nivå ± 0 och -5 meter. Kompletterande undersökningar krävs dock i den vidare projekteringen för att noggrannare bestämma pålstoppsnivåer.

Pålningsarbeten för grundläggning av byggnader utförs efter det att förstärkningsåtgärder utförts och stabiliteten i området kan bedömas vara tillfredsställande. Noggranna besiktningar och vibrationsmätningar utförs inför och under pålningsarbeten. Upplysning om detta har införts på plankartan.

8.6 Transportinfrastruktur

8.6.1 Allmänna kommunikationer

Planförslaget bidrar till ett ökat underlag för kollektivtrafiken i Lerums centrum.

8.6.2 Gång- och cykelvägar

Befintlig gång- och cykelväg som korsar planområdet kommer att finnas kvar och samlokaliseras med bostädernas angöring som en gångfartsgata. För att öka tillgängligheten till Sävån anläggs ett allmänt gångstråk inom naturmarken mellan planerade bostäder och Sävån.

8.6.3 Bilvägar

De nya bostäderna angörs via en gångfartsgata strax norr om befintlig gata. Gatan breddas jämfört dagens situation och avslutas i en vändplan i befintligt läge.

Eventuella lokaler i de nya byggnadernas bottenvåning får ingen särskild angöring utmed Häradsvägen och lämpar sig därför bäst för verksamheter utan stort behov av varumottagning och med kunder som till största del inte är bilburna. Fastighetsutfarer tillåts inte direkt mot Häradsvägen.

8.6.4 Parkering och mobilitetsåtgärder

Enligt Lerums kommuns gällande parkeringspolicy har den planerade bebyggelsen om 85 lägenheter inom planområdet ett behov av 85 parkeringsplatser för boendeändamålet, samt 8,5 parkeringsplatser för besöksändamål.

Planområdets närhet till centrum och mycket goda tillgänglighet till kollektivtrafik och service öppnar för möjligheter till en viss reduktion av p-talet genom samnyttjande. En beläggningsstudie av befintlig parkering inom Lerums tätort (ÅF, 2016-08-17) visar att allmänt tillgänglig parkering inom 200 meter från planområdet har låg beläggningsgrad under kvällar och helger (<70%), vilket är den vanligaste tiden för besök till bostäder. Resultatet öppnar för möjligheten att samnyttja tillkommande behov av besöksparkeringsplatser till bostäderna med befintliga allmänna parkeringsplatser inom

200 meter. Därmed anses behovet av 8,5 parkeringsplatser för besök kunna tillgodoses inom befintligt parkeringsbestånd i centrum.

Lerums kommuns parkeringspolicy medger även en reduktion av antalet parkeringsplatser för boende med 3 platser per erbjuden bilpoolsplats. För aktuellt planområde förslås att två bilpoolsplatser anläggs då området har stort fokus på mobilitetsåtgärder, vilket minskar p-talet för området med 6 platser.

Gällande parkeringspolicy medger även att om tillräckligt stort utrymme för parkering inte kan ordnas på den egna fastigheten godtar kommunen normalt s k avlösen eller parkeringsköp (i t.ex. gemensamhetsanläggning utanför fastigheten). Sådant avtal ska säkras med servitut i den givande/de givande fastigheterna och gälla i minst 25 år. För aktuell detaljplan föreslås 20 parkeringsplatser anordnas genom att en sådan lösning ordnas på fastigheten Torp 2:80 direkt norr om planområdet.

För planområdet beräknas således ca 20 parkeringsplatser inrymmas i det föreslagna parkeringsgaraget under mark och 37 parkeringsplatser planeras ovan mark. Utmed angöringsvägen in i området planeras för två bilpoolsplatser som ersätter 8 boendeparkeringsplatser och resterande 20 parkeringsplatser ordnas genom parkeringsköp.

P-talet för cykel inom Sävå Park hålls till gällande planeringsnorm om 19,8 cykelplatser per 1000 kvm BTA (varav 16,5 för boende och 3,3 för besökare). Detta ger ett totalt behov om 180 cykelplatser, varav 150 för boende och 30 för besökande. Cykelparkering för boende förläggs i lättillgängliga cykelrum. Cykelparkering för besökande förläggs i anslutning till entréer.

8.7 Teknisk infrastruktur

8.7.1 Vatten och avlopp

Vattenförsörjningen och brandvattenförsörjningen behöver inga särskilda åtgärder i området. Två befintliga brandposter finns inom 100 meter. Vattenförsörjning kan ske från närliggande vattenledning.

Spillvattenavledningen föreslås lösas med en anslutning till närliggande spillvattenledning. Flera alternativ har föreslagits för att kunna hantera spillvatten beroende på utformningen av de nya byggnaderna. Med hänsyn till minsta tillåtna dämmningsnivå (75 cm) blir den lägsta tillåtna nivån på golvbrunn inom planområdet ca +19. Om källare med golvbrunn ska anläggas under denna nivå krävs således pumpning av spillvatten.

Vatten- och avloppsförsörjning finns med tillräcklig kapacitet för de nya byggnaderna. Befintliga ledningsområden som ej flyttas säkras inom planområdet genom u-område på plankartan. Nya ledningarna förläggs i gångfartsgatan och gång- och cykelvägen.

8.7.2 Dagvatten

Dagvattenstrategi för Lerums kommun ställer krav på lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) där så är möjligt. Syftet med LOD är att dagvatten ska tas omhand lokalt genom fördröjning, infiltration och reducering. Dagvattenhanteringslösningar i det aktuella planområdet begränsas av den höga grundvattennivån som hindrar

infiltration i marken. På grund av detta ska dagvattenhanteringen inom området ske genom avledning ovan mark. Åtgärder som föreslås är gröna tak, öppna svackdiken och kanaler samt öppna fördröjningsanläggningar i form av biofilter.

Höjdsättningen av området spelar också en viktig roll för att dagvattenhanteringen ska lyckas och avrinning ska ske på ett korrekt sätt. Dagvatten ska rinna bort från huskropparna och styras i riktning mot de åtgärder som skapas för att ta hand om det. På plankartan har en bestämmelse införts om lägsta tillåtna nivå på färdigt golv i byggnaden i förhållande till nivå i fastighetsgräns.

Höjdsättning av parkeringsytan måste förhindra dagvattnet att komma in i garaget så dagvattnet leds bort från garageporten. Om en sådan höjdsättning inte är möjlig att utföra måste ett linjeavvattningssystem installeras. Vatten som skulle tillkomma till linjeavvattningssystem måste ledas vidare till dagvattennätet som ansluts till makadammagasinet. Vatten som eventuellt skulle rinna in i garaget, smältvatten från bilar samt spolvatten, måste behandlas med golvbrunn med oljeavskiljare och kopplas till spillvattennätet.

Maximalt utflöde från området ska inte överstiga 15 l/s ha vid ett 2-årsregn. Dimensionerande utflöde efter exploatering är ca 30,65 l/s, vilket ger ett behov att fördröja minst 19,3 l/s i 30 minuter motsvarande ca 35 m³.

Hela området ska höjdsättas så att inget dagvatten kan ledas direkt ut till recipient utan följa planerade avrinningsvägar till anlagda dagvattenhanteringsåtgärder. Föreslagna dagvattenhanteringsåtgärder i dagvattenutredningen (ÅF 2017-07-07) bedöms vara tillräckliga för att reducera föroreningskoncentrationen så att riktvärden inte överskrids.

8.7.3 Värme, el, tele, och fiber

Byggnaderna inom planområdet ska vara energisnåla och energiförsörjas på ett hållbart sätt enligt kommunens riktlinjer. Möjlighet finns till fjärrvärmeanslutning väster om planområdet.

En flytt av högspänningsledningen genom planområdet är nödvändig. Denna förläggs inom u-område och sedan i gång- och cykelvägen/gångfartsgatan. Befintlig transformatorstation flyttas till den västra delen av planområdet.

8.7.4 Avfallshantering

Parkeringen utformas med vändplats för sopbilar (radie 10,5 meter). Avfallshantering ska ske enligt kommunens riktlinjer.

8.8 Social infrastruktur

8.8.1 Tillgänglighet

De nya bostäderna kommer vara tillgängliga och nås antingen via Häradsvägen eller via den nya gångfartsgatan för angöring av området. Höjdsättningen av gatan anpassas enligt gällande tillgänglighetsföreskrifter.

Inom naturmarken anläggs gångstråk utmed Säveån. Full tillgänglighet kan dock vara svårt att uppnå på grund av de stora höjdskillnaderna i området. För

tillgänglighetsanpassad väg hänvisas till gångfartsgatan och gång- och cykelvägen i norra delen av planområdet.

8.8.2 Trygghet och jämställdhet

Människor kan ta sig till området till fots såväl som med bil, buss och cykel. Det goda kollektivtrafikläget är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Jämställdhet och trygghet kan sägas gå hand i hand. Nya bostäder i området bidrar till en ökad kvällsaktivitet och fler människor i rörelse. Förbättrad belysning och fler människor som rör sig i området kan bidra till en tryggare känsla för de som går och cyklar i och genom området.

8.8.3 Barnperspektivet

De nya byggnaderna bildar med sin form ett gårdsrum som är skyddat från trafikbuller och kan erbjuda lek och vistelse. Kommunal lekplats finns också nära tillhands i Tingshusparken mitt emot planområdet, på andra sidan Sävån.

För äldre ungdomar finns stadens centrum inom 200 meter och en stimulerande miljö med närhet till skolor, kollektivtrafik, bibliotek samt fritidsanläggningar till exempel bad och idrottsplatser. Närheten till ett stort utbud av kollektivtrafik bidrar till att skapa en rörelsefrihet för unga. Det finns också möjlighet att ta sig till intressanta målpunkter genom att gå eller cykla.

8.9 Risker och störningar

8.9.1 Farligt gods

Planområdet ligger inte i närheten av en farligt godsled och risken för att olyckor som kan påverka personers liv och hälsa skulle uppstå bedöms som obetydlig.

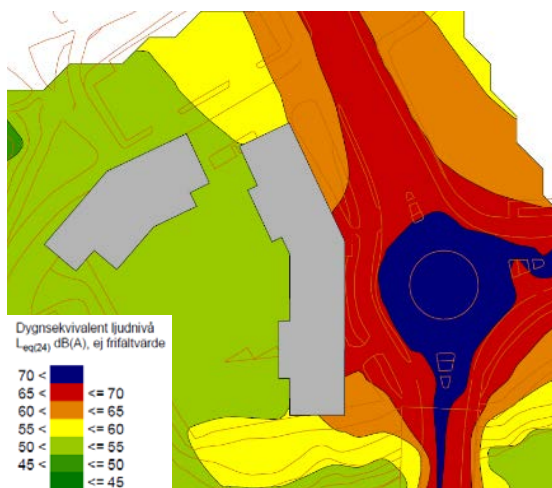
8.9.2 Buller

Det nya riktvärdet 60 dBA dygnsekvivalent nivå vid fasad beräknas överskridas på den fasad som vetter mot Häradsvägen, men möjligheter att åstadkomma ljudskyddad fasadsida finns. Med genomgående lägenheter beräknas högst 55 dBA på ljudskyddad fasadsida.

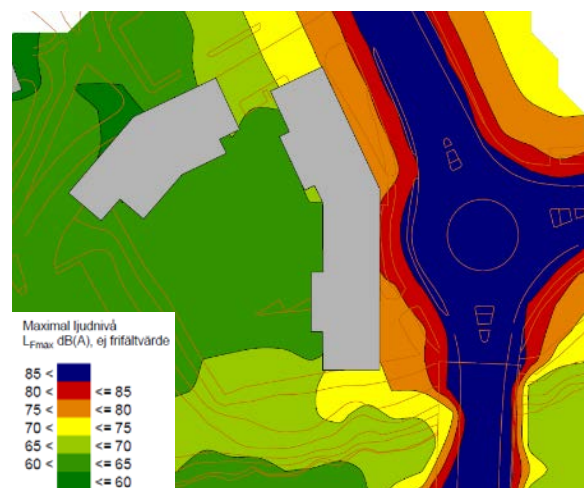
Vid en utbyggnad av nytt resecentrum samt planerade bostäder söder om Sävån förbättras bullersituationen, vilket är en framtida möjlighet.

Maximala ljudnivåer beräknas inte överskrida riktvärdet 70 dBA på ljudskyddad fasadsida kl 22-06.

För att åstadkomma en gemensam uteplats på gårdsytan mellan byggnaderna krävs en ljudavskärmning mot söder. En planbestämmelse om detta har förts in på plankartan. Maximal ljudnivå på gårdsytan beräknas inte överskrida 70 dBA maximal ljudnivå.



Figur 9 Trafikbullerberäkning ekvivalent ljudnivå, prognos år 2030 inkl. p-hus. ÅF Infrastructure 2017-02-22



Figur 10 Trafikbullerberäkning maximal ljudnivå, prognos år 2030 inkl. p-hus. ÅF Infrastructure 2017-02-22

8.9.3 Vibrationer

Uppmätta vibrationer i planområdet ligger under riktvärdet för komfortvibrationer och relateras till lokal trafikpåverkan vid Häradsbron (stöt av fordon från påfart/avfart på bron) och bedöms inte vara kritiska för planerad byggnation.

8.9.4 Markföroreningar

Innan byggstart föreslås att en kompletterande miljöteknisk markundersökning utförs, med tanke på att förhöjda nivåer av föroreningar har observerats tidigare. Skulle förorenade jordmassor påträffas ska bortschaktning av massorna utföras, så att dessa kan renas, återvinnas eller deponeras vid lämplig anläggning, för att uppfylla gällande riktvärden för markanvändning samt för att motverka spridning av dessa föroreningar till yt- och grundvatten.

8.9.5 Radon

Kompletterande undersökningar för bestämning av markradon bör utföras för bestämning om radonsäker grundläggning krävs för bostadshusen. Tills resultat från dessa undersökningar medger annat gäller att planerad bebyggelse, där människor stadigvarande vistas, ska utföras med radonsäker grundläggning.

Kravet innebär att byggnadsdelar som står i kontakt med jorden utformas så att luft från marken förhindras att tränga in i byggnaden. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projekteringen av nybyggnationen.

8.9.6 Luftkvalitet

Då planförslaget inte inbegriper några verksamheter som kan förväntas påverka luftkvaliteten negativt har ingen specifik utredning kring dessa effekter genomförts.

Den huvudsakliga källan av luftföroreningar i närområdet utgörs av lokaltrafiken och resultaten från Luftvårdsprogrammet indikerar att halterna av kväveoxider och partiklar inte riskerar att överskridas inom centrala Lerum. I området bedöms inte

luftföroreningshalten vara så hög, eller topografi och bebyggelse påverka halterna så negativt att åtgärder behöver vidtas. Gällande MKN för utomhusluft bedöms inte överskridas på platsen eller komma att överskridas på grund av den verksamhet som medges i detaljplanen.

9 Planförslagets konsekvenser

9.1 Ekologiska konsekvenser

Planförslaget har god potential att kunna genomföras med begränsad inverkan på områdets naturvärden. Detta kräver dock stor försiktighet och att planerad bebyggelses lokalisering och utformning anpassas till områdets karaktär och Sävåns värdefulla ekosystem. Planförslaget kommer att utformas så att det inte ger upphov till någon direkt påverkan på Sävån genom utsläpp eller fysiska förändringar. Därmed förväntas ingen försämring eller inverkan på möjligheten att uppnå god status för MKN för vattenkvalitet i Sävån. Strandzonen längs med Sävån, som är en viktig del av en funktionell ekologisk kantzon, kommer inte påverkas av den nya detaljplanen och någon negativ påverkan på Sävåns fiskbestånd bedöms inte uppkomma. Förutsatt att hänsyn tas till ovanstående bedöms planförslaget vara möjligt att förena med riksintresse för naturvård och miljö kvalitetsnormer (MKN). Några kumulativa effekter för Sävån vid en sammanvägning av påverkan från andra aktuella planförslag förväntas inte uppstå.

Planförslaget har även utvärderats mot relevanta nationella miljö kvalitetsmål och bedöms inte motverka målens uppfyllelse, utan ligger snarare i linje med flera av målen.

Ett antal åtgärder har föreslagits i olika utredningar som kan vidtas så att planområdet uppfyller krav och riktlinjer vad gäller speciellt buller och dagvattenhantering.

Detaljplanen medger nya bostäder i centrumnära läge. God tillgång till kollektivtrafik samt till kommersiell och offentlig service gör att detaljplanen inte bedöms medföra en påtaglig ökning av biltrafiken. Marktytor som tas i anspråk för bebyggelse är i huvudsak redan ianspråktagna och hårdgjorda.

9.1.1 Miljökonsekvensbeskrivning, sammanfattning av resultat

Området kring Sävå Park karakteriseras av komplicerade anläggningsförhållanden och Sävåns höga naturvärden begränsar planförslagets utformning i flera avseenden. Planförslaget har anpassats så att Sävån och omgivningen inte påverkas mer än nödvändigt under byggprocessen och av färdigställd bebyggelse. Detta innebär också att skadeförebyggande skyddsåtgärder har inarbetats i planen.

Riksintresset för naturvård ställer krav på att själva ån inte får påverkas nämnvärt och att strandskogar samt miljöns generella karaktär skall bevaras. Planförslaget lägger stor vikt vid att inte påverka den värdefulla vattenmiljön genom en medveten anpassning av husens utformning och lokalisering, dagvattenrening samt att trädbården längs med Sävån ska bevaras.

Strandskydd kommer automatiskt att inträda då den gamla detaljplanen upphävs och den nya detaljplanen antas. Strandskyddet föreslås få vara kvar i de delarna av planen

som kommer att utgöra naturmark. Detta bibehåller tillgängligheten samt förutsättningarna för växt- och djurlivet, och ligger således i linje med strandskyddets syften. I övriga delar föreslås strandskyddet upphävas utifrån aspekten att marken redan tagits i anspråk sedan lång tid tillbaka, vilket gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Strandzonen längs med Sävån, som är en viktig del av en funktionell ekologisk kantzoon, kommer inte påverkas av den nya detaljplanen och någon negativ påverkan på Sävåns ekologiska status bedöms inte uppkomma. Planförslaget är utformat så att det inte ger upphov till någon direkt påverkan på Sävån genom skuggeffekter, utsläpp eller fysiska förändringar och byggfasen ska genomföras med försiktighet. Därmed förväntas ingen försämring eller inverkan på möjligheten att uppnå god status för MKN för vattenkvalitet i Sävån eller för MKN för laxfiskvatten i Sävån.

Dagvattenhanteringen inom planområdet kommer att ske på ett hållbart sätt genom att fördröja dagvattnet i slutna makadammagasin, oljeavskiljare, öppna växtbäddar och svackdiken som har en bra reningseffektivitet. Fördröjningen möjliggör infiltration av vattnet och sedimentation av partiklar som många föroreningar är bundna till. Det sker också en biologisk rening som sänker koncentrationerna av näringsämnen. Detta medför att den totala föroreningsbelastningen på recipienten kommer att minska jämfört med befintlig belastning.

Områdets geografiska placering i Sävåns dalgång och den begränsade marginalen mellan markyta och beräknad högsta högvattennivå för år 2100 medför en förhöjd översvämningrisk. Detta innebär att delar av planområdet kan drabbas av översvämningar i situationer med en kombination av kraftig nederbörd, höga grundvattennivåer och höga flöden i Sävån. Risken för sådana översvämningar kan dock minskas genom ett välfungerande dagvattensystem och skador på byggnader kan minimeras genom att marknivån höjs upp med lättfyllning och anpassning av bebyggelsens utformning.

Trafik är en faktor som är starkt kopplad till ett flertal andra aspekter såsom luftkvalitet, buller och vibrationer. Planområdet är beläget i direkt anslutning till lokaltrafik på Häradsvägen och Häradsbron. Närhet till järnväg biltrafiken på E20 medför att området exponeras för buller från flera källor. Den reviderade bullerutredningen (ÅF, reviderad 2017-05-24) visar att nya riktvärden gällande buller enligt förordningen (2016:215) kommer att överskridas vid fasaden som vetter mot Häradsvägen. För att både uppfylla förordningens krav och ta hänsyn till MKN för omgivningsbuller behöver vissa lägenheter förslagsvis vara genomgående, för att så långt som möjligt ge bostaden en skyddad sida.

Markvibrationer kan påverka både människor och byggnader. Två olika vibrationsutredningar har genomförts och resultaten visar att planområdet i dagsläget inte påverkas av vibrationsnivåer som överskrider gällande riktvärden för komfortvibrationer i vertikalled (0,4 mm/s).

Det går inte att helt eliminera effekter på den visuella upplevelsen av området som påverkar landskapsbilden. Dessa effekter kan dock begränsas genom att uppföra byggnader med en utformning som tar hänsyn till områdets förutsättningar. Det är mycket viktigt att hålla ett avstånd på minst 20 m från Sävån samt undvika intrång i trädgården längs med vattnet.

Förutom effekter inom planområdet beaktas även potentiella kumulativa effekter längsmed Sävveåns sträckning inom kommunen. Dagvattenreningen kommer att förbättras vid ny bebyggelse, vilket innebär att den negativa påverkan på Sävveåns vattenkvalitet kommer att minska jämfört med nuläget. Den strandnära vegetationen ska bevaras och planerad bebyggelse ska anläggas minst 20 m från åkanten för att bevara kantonens ekologiska funktion. Genom att anpassa utformningen till områdets naturvärden och vidta skyddsåtgärder bedöms påverkan kunna begränsas till att i huvudsak vara av lokal karaktär vad gäller landskapsbild och markanvändning och de kumulativa effekterna för Sävveån kan därför förväntas bli obetydliga och dess ekologiska och kemiska status kommer inte påverkas eller försämrats.

Miljöpåverkan under byggskedet kommer innefatta omfattande transporter av material, grundläggningsarbete och en längre tids konstruktion vilket leder till störningar, huvudsakligen i form av buller och vibrationer samt begränsningar i tillgänglighet och möjligheten för markanvändning. För att minimera störningarna bör arbetet anpassas efter gällande riktvärden för buller och vibrationer på byggarbetsplatser. Vibrationer som kan uppstå vid pålning kan påverka fiskens beteende i närliggande vattendrag. För att undvika påverkan på Sävveåns fiskbestånd, speciellt laxfisk, kan försiktighetsåtgärder vidtas genom att välja den skonsammaste pålningsmetoden och endast utföra pålning dagtid för att skapa en "tyst korridor" som möjliggör laxens vandring under kvälls- och nattetid.

Till följd av områdets geologi kommer byggprocessen att behöva planeras noga och genomföras med försiktighet då pålning i lerlager av stor mäktighet kan medföra skredrisk och sättningar. Mätningar av markrörelser kommer behövas. Dessutom är det viktigt att utreda hur temporära grundvattensänkningar ska kunna genomföras utan att påverka allmänna eller enskilda intressen. Detta kan annars leda till tillståndspliktig vattenverksamhet. Förutsatt att försiktighetsåtgärder vidtas och att ett kontrollprogram, som är godkänt av tillsynsmyndighet, tas fram och följs av entreprenören bedöms arbetet kunna genomföras utan några stora miljökonsekvenser.

En av de direkta effekterna av förslaget är att fler människor kommer att bo och vistas inom området. Även om ökad befolkning är ett av de huvudsakliga målen med förslaget innebär det också potentiellt negativa konsekvenser till följd av den ökade nyttjandegraden av detta värdefulla område. Det är därför viktigt att exploateringen genomförs på ett sådant sätt att inte värdefulla naturvärden urholkas genom slitage och att områdets karaktär bevaras. Detta innebär att eventuella önskemål om god framkomlighet och fri sikt mot vattnet noga måste avvägas mot bevarande av vattendragets naturlighet och den strandnära vegetationens ekologiska funktion. Därav är det av stor vikt att planerat gångstråk förläggs ovan släntrönet för att bevara ett respektavstånd till Sävveån.

Planförslaget har även utvärderats mot nationella och lokala miljömål och bedöms inte motverka målens uppfyllelse, utan ligger snarare i linje med flera av målen.

9.2 Sociala konsekvenser

Föreslagna bostäder kan komma att upplåtas som både bostads- och hyresrätt. Idag är en majoritet av de lägenheter som finns i centrala Lerum upplåtna med bostadsrätt, varför hyresrätter är ett värdefullt komplement. Nya bostäder i centrum ger fler lägenheter att

tillgå i tätorten och därmed en bättre rörlighet på bostadsmarknaden. Genom påverkan av flyttkedjor kan då även markboenden frigöras i kommunen.

Bättre tillgänglighet till Sävån ger alla Lerums invånare tillgång till en rekreativ resurs i nära anslutning till bostäder och centrummiljön. Gångstråket som anläggs kan inte utformas tillgänglighetsanpassat, men gör ån tillgänglig för fler än i dagsläget.

Boendemiljön inom planområdet får stora kvaliteter med närheten till Sävån och med den ”gröna” inramning som finns utmed ån. Bostadsgården ger de boende en avskild utemiljö samt möjlighet till lek för barn. Fler boende i centrum gör att fler människor rör sig i området, vilket kan ha positiva trygghetseffekter.

9.3 Ekonomiska konsekvenser

Utveckling av Lerums centrum kan ge samhällsekonomiska vinster på både kommunal och regional nivå. Investeringar i befintlig infrastruktur utnyttjas i högre grad och kollektivtrafiken får bättre underlag. Nya bostäder i centrum ger handel och kommersiell service bättre underlag, vilket stödjer en långsiktigt hållbar samhällsutveckling med ett stort och brett serviceutbud i tätorten.

9.4 Sammanvägda konsekvenser

Sammanfattningsvis har planförslaget potential att kunna genomföras med begränsad inverkan på områdets naturvärden. Detta kräver dock aktsamhet och anpassningar efter områdets förutsättningar. Förslagets genomförande bedöms medföra en rad positiva konsekvenser då ett ökat invånarantal sannolikt medför ökade ekonomiska och sociala resurser till samhället, vilket i sin tur innebär större underlag för ökad service och upprätthållande av kollektiva kommunikationsmöjligheter inom området.

10 Genomförandet av planen

Genomförandet redovisas under de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska rubrikerna, och redogör för de åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Här ska även redovisas vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

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

10.1 Genomförandeavtal

Ett marköverlåtelseavtal ska arbetas fram mellan kommunen och exploatörerna JM AB/AB Borätt och Förbo AB och avtalet ska antas i samband med att detaljplanen antas. I avtalet ska bl.a. regleras:

- Fördelning och överlåtelse av marken inklusive markpris
- Reglering av parkering inom planområdet
- Fördelning av ansvar för åtgärder inom och utom planområdet
- Fördelning av projektets kostnader
- Uppvärmning och kommunens energikrav
- Bankgarantier och viten för att säkra avtalets genomförande

10.2 Markanvisningsavtal

Kommunstyrelsen beslutade om en markanvisning 2010. Anvisningen har sedan förlängts tre gången, senast 2016. Markanvisning medger exploatörerna att delta aktivt i planeringen av området och att vid lagakraftvunnen detaljplan köpa marken och genomföra bebyggelsen. När marköverlåtelseavtalet blivit gällande ersätter det markanvisningsavtalet.

10.3 Organisatoriska frågor

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en komplettering och förtätning av Lerums centrum genom uppförande av bostäder inom del av Torp 2:80, på nuvarande Torpskolans parkering. Projektet kallas Sävå Park. Planen kommer att medge cirka 85 lägenheter, både hyresrätter och bostadsrätter.

10.3.1 Tidplan

Detaljplanen har varit ute på samråd 2010. Därefter har planen arbetats om och ett nytt samråd planeras över årsskiftet 2017-2018. Granskning sker under andra kvartalet 2018 och planen beräknas att kunna antas under hösten 2018. När planen vunnit laga kraft och när Mark- och miljödomstolens tillstånd till erosionsåtgärder i Sävåån erhållits, kan anläggningsarbeten och byggnation påbörjas. Bostäderna kan vara inflyttningsklara under 2020.

10.3.2 Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägare inom planområdet en garanterad rätt att få bygga enligt planen under den angivna tiden. Vägras bygglov som uppfyller planens villkor för byggnationen, har fastighetsägare 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.

Detaljplanens genomförandetid är 10 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 användning.

10.3.3 Ansvarsfördelning

Exploatörerna ansvarar för åtgärder inom kvartersmark för bostäder och kommunen för åtgärder på allmän platsmark. Exploatörerna ska finansiera vissa anläggningar på allmän platsmark; gata, flyttning av gång- och cykelbana och åtgärder på naturmark inklusive gångstig utmed Säveån.

10.3.4 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Detta innebär att kommunen ansvarar för drift och underhåll inom allmänna platser.

10.3.5 Övriga avtal

Exploatörerna ska teckna avtal med Lerums Energi AB om fjärrvärmeanslutning.

10.4 Tekniska frågor

10.4.1 Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Avgifter debiteras i enlighet med vid ansökningstillfället gällande taxor.

10.4.2 Dagvatten

Dagvatten ska hanteras i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och kompletterande utredningar för området. Information är tillagd på plankartan om att dagvatten i första hand ska omhändertas inom egen tomt. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera får dagvatten enligt VA-huvudmannens anvisningar avledas från fastigheten. I marköverlåtelseavtalet kommer det att framgå ansvaret för anläggande och skötsel av eventuella anläggningar.

10.4.3 El

Området är försörjt med el sedan tidigare. Elledningar ska läggas om och transformatorstation ska flyttas inom området.

10.4.4 Värme

Byggnaderna inom planområdet ska uppföras enligt kommunens riktlinjer: Energiplan för Lerums kommun 2013. I området finns möjlighet till fjärrvärmeanslutning.

10.4.5 Väg

Planområdets gångfartsgata med tillhörande vändplan utlagd på allmän plats används som tillfart till kvartersmarken.

10.4.6 Gång- och cykelväg

Gångfartsgatan inom planområdet används också för allmän gång- och cykeltrafik.

10.4.7 Parkering

Kommunen har en parkeringsnorm som gäller vid planläggning och bygglov. I detta fall tillgodoses inte hela parkeringsbehovet inom kvartersmark och därför måste detta lösas genom så kallat parkeringsköp. Parkeringsköpet görs i form av ett arrendeavtal mellan exploatörerna och kommunen där exploatörerna arrenderar 20 parkeringsplatser precis norr om planområdet på fastigheten Torp 2:80. Arrendeavtalet skrivs på 25 år och kan endast avbrytas ifall både parter är överens om att parkeringsbehovet understiger det i planeringsskedet förväntade behovet, eller ifall både parter är överens om att parkeringen kan tillgodoses på annat sätt.

10.4.8 Tillgänglighet

Området är lättillgängligt för rörelsehindrade och ligger inom kort gångavstånd till kommersiell och offentlig service, pendeltåg och busshållplats.

Gångstigen utmed Sävån blir inte helt tillgänglighetsanpassad.

10.5 Fastighetsrättsliga frågor

10.5.1 Markägoförhållanden

Marken inom planområdet, del av fastigheten Torp 2:80, ägs av Lerums kommun. Det finns inga belastningar i form av nyttjanderätter, servitut, ledningsrätt eller liknande inom området.

10.5.2 Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, m m

För genomförande av planen erfordras fastighetsbildningsåtgärder. Kvartersmarken delas in i två nya fastigheter, en för vardera exploatör. Mark för allmän plats kvarstår som del av Torp 2:80.

Mark som avses överlåtas och som används för kommunala och andra allmänna ledningar säkras med ledningsrätt eller servitut. Detta gäller också för ledningar som ska flyttas, tillhörande Lerums Energi AB eller Telia Sonera.

För garageanläggning och annan kvartersmark inrättas gemensamhetsanläggning med de två nybildade fastigheterna som delägare.

10.6 Ekonomiska frågor

10.6.1 Planekonomi

Intäkter och kostnader för genomförande av detaljplanen regleras i marköverlåtelseavtalet. Kommunens intäkter kommer från markförsäljning. Kommunen kan påräknas ett överskott vid plangenomförandet.

11 Planavgift

Kostnaderna för framtagande av detaljplanen betalas av exploatörerna enligt särskilt planavtal. Ingen planavgift kommer därför att tas ut inom planområdet.

12 Medverkande

Detaljplanen har upprättats av Ida Brogren, planeringsarkitekt AL Studio och Boris Damljanovic, projektledare NAI Svefa i nära samarbete med Sektor samhällsbyggnad.

Sektor samhällsbyggnad

Joanna Hagstedt
Planchef

Ingemar Larsson
Mark- och exploateringsingenjör