



LERUMS KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret

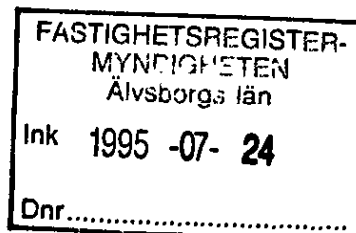
Antagen KF 1995-05-18
laga kraft 1995-06-21

LD 127

1994-11-10

Handläggande arkitekt Gunnar Håkansson

P23/91



Detaljplan för

TORP 2:156 M FL

F d biograftomten, Lerum

Lerums kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan 90 antagen 1991-10-01 redovisar området för bostäder och service. Enligt denna är ett lokaltillskott för serviceverksamheter och även viss detaljhandel möjligt mellan Knappekulla och Aspedalen. De nytillskott och förändringar som ännu är möjliga planeras så att en sammanhängande stadsmässig men ändå lågskalig miljö med höga estetiska värden erhålls.

Detaljplaner

För området gäller del av detaljplan för Torp Södergården 2:95 m fl (Ls 36). Kvartermarken redovisas som centrumbebyggelse samt område för handel och kontor. Västra delen utgörs av vattenområde samt naturmark. Planområdet gränsar till detaljplan för Torp Södergården 2:19 m fl (Ls 25) och detaljplan för Torp Nordgården 1:292 m fl (Ls 32).

Ett förslag till detaljplan har tidigare tagits fram och sänts ut för samråd under hösten 1991. Förslaget har inte blivit antaget.

Föreliggande planförslag innebär en minskning av byggrätten i förhållande till gällande plan. Användning av allmän platsmark precisaras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området närmast Göteborgsvägen består till större delen av plan mark belägen ca 2,5 meter under vägens nivå. Marken nyttjas idag främst till parkering och har tidigare utgjort tomt för en biograf. Utmed tomtens kanter finns några träd bl a två stora björkar i slänten mot Göteborgsvägen samt en pil nära gångvägen utmed ån. Pilen skall enligt särskild planbestämmelse bevaras. Största möjliga varsamhet skall iaktas för att säkerställa trädat. I väster slutar marken ner mot Säveån. Utmed strandkanten växer lövvegetation.

Säveån är av riksintresse för naturvärden utmed aktuellt avsnitt. I samband med skredförbyggande åtgärder, schaktningsarbeten etc, skall största möjliga varsamhet iaktas, så att bafintliga naturvärden utmed ån bevaras.

F. STATIONERREGISTER	
Användningsfält	
Ink	1995 -07- 24
Dnr	

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar har utförts i samband med tidigare planarbeten. Jorden består överst av ett lager siltig sand, 2 - 3 m djupt och därinunder ett ungefär 3 m djupt lager av gyttjig silt med inslag av lerig gyttja, som överlagrar siltig lera till drygt 25 m djup. Underst finns en fast lagrad friktionsjord. Grundvattenytan ligger ca 2 - 2,5 m under markytan, dvs ungefär i nivå med Sävåns medelvattenyta. Erosionsskydd har utförts utmed Sävån.

Stabiliteten för området bedöms som tillfredsställande, förutom området närmast Sävån. För att förbättra stabiliteten till acceptabel nivå närmast ån erfordras en avschaktning av slänten med ca 1 meter. Inom 10 meters område från släntkrönet får marknivån ej vara högre än +25,8 m. Om tillfredsställande stabilitet kan erhållas genom andra åtgärder än sänkning av markens nivå, t ex genom att avlasta området med utnyttjande av "lättfyllning", får föreskriven marknivå överskridas, dock ej mer än till befintlig marknivå.

Befintlig gångbro har grundlagts med hänsyn till stabiliteten.

Pålning skall utföras med varsamhet och under kontroll, så att släntstabiliteten inte försämras. Kontrollprogram upprättat av geotekniker skall upprättas.

Kompletterande geotekniska utredning erfordras för val av lämplig grundläggning. Val av höjdsättning bör ske i samråd med geotekniker med hänsyn till stabilitet och grundläggning.

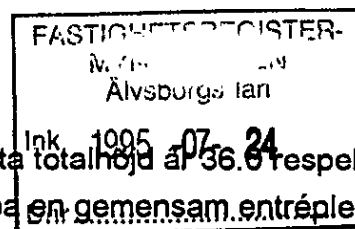
Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bostäder och centrumanknuten verksamhet

Inom en viss flexibel byggrätt i planens södra del ges möjlighet att uppföra en suterrängbyggnad i två plan mot gatan med en byggnadsarea av 450 m². Möjlighet ges att binda samman byggnaden med polishuset i söder via en förbindelsegång i andra våning. Byggnaden är avsedd för bostäder och centrumanknuten verksamhet.

Byggnaden skall i formspråk och materialval anpassas till omkringliggande bebyggelse så att en sammanhängande stadsmiljö erhålls utmed Göte-



borgsvägen. Högsta byggnadshöjd och högsta totalhöjd är 36.6 respektive 39.0 meter över nollplanet. Möjlighet att skapa en gemensam entréplans med polishuset bör studeras.

Byggrätten har avgränsats med utgångspunkt från illustrerad byggnad. Denna utgörs av en 17 m bred byggnad med ett centralt parti som skjuter ut mot gata. Härigenom bildas en plats framför byggnaden som ansluter till polishusets form.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är beläget centralt i Lerum och har god tillgång till service.

Skyddsrum

För området gäller skyddsrumspan fastställd av länsstyrelsen 1984. Det innebär att fråga om skyddsrum kommer att prövas i samband med bygglov.

Friytor

Tillgången till vistelseytor inom kvarteret är begränsat. Närheten till Säveån och dess vegetationsbevuxna stränder ger dock tomten en öppen och lummig karaktär. Ur miljösynpunkt är det angeläget parkeringsytor etc planteras i enlighet med de principer som redovisas på illustrationskartan. Växter och planteringsavstånd bör väljas så att ledningssystem ej fördärvas av rotsystem.

Gator och trafik

Göteborgsvägen är utbyggd med 7 m körbana. På södra sidan om vägen finns gångbana och på norra sidan är gång- och cykelbana utbyggd. Parallellt med Säveån löper en gång- och cykelbana. Denna korsas i planområdets norra del av en gång- och cykel väg från Göteborgsvägen som fortsätter över Säveån med en bro.

Den nya byggnaden trafikmatas från Göteborgsvägen via nuvarande infart i områdets norra del. Parkeringsytans höjdläge bör studeras så att anslutningen till Göteborgsvägen inte får för stor lutning.

Parkeringsbehovet är avhängigt av vilken typ av verksamheter kvarteret kommer att innehålla. Härutöver har Brogården ett behov av 8 platser i anslutning till bostadsområdet, vilket skall tillgodoses inom planområdet. Viss del av platserna kan samutnyttjas mellan bostäder och övriga verksamheter. Totalt beräknas parkeringsbehovet till mellan 25 och 30 platser.

Inom kvarteret finns utrymme för 31 parkeringsplatser i markparkering. Exploateringsgraden skall anpassas så att erforderligt parkeringsbehov, inklusive 8 platser avsedda för Brogården, tillgodoses inom kvarteret. Om byggnaden i sin helhet avses användas för handel eller kontor är inte hela den angivna byggrätten möjlig att utnyttja med hänsyn till parkeringsbehovet.

Nuvarande busshållplats för trafik från centrum är placerad direkt utanför föreslagen byggnad.

GC-vägen utmed områdets norra gräns är bl a tillfart till en pumpstation vid Sävån. GC-vägen nyttjas även för utryckningsfordon till Brogården.

Störningar

Trafikbullret utmed Göteborgsvägen har i gällande plan (1984) beräknats för bostadsbebyggelsen inom Brogården belägen omedelbart norr om planområdet. Vid en trafikmängd av 5.500 fordon per årsdygn beräknades den ekvivalenta ljudnivån utanför fönster mot vägen till 65 dBA och vid fasader vinkelrätt mot vägen till mellan <55 dBA och 61 dBA. Någon aktuell trafikräkning föreligger inte.

Med hänsyn till störningar från trafik skall fasader utföras så ekvivalent ljudnivå inomhus ej överstiger 35 dBA i kontor och 30 dBA i bostad samt maximal ljudnivå inomhus ej överstiger 45 dBA i bostad. Eventuella bostäder bör i första hand orienteras mot Sävån för att minska störningar. Balkonger och uteplatser till dessa skall placeras och utformas så att ekvivalent ljudnivå inomhus ej överstiger 55 dBA. I första hand bör uteplatser orienteras mot Sävån. Balkonger placerade utmed byggnadens långsidor kan behöva glasas in för att godtagbar ljudnivå skall erhållas.

17

Fr	Älvsborgs stad
Ink	1995 -07- 24
Dnr	

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, avlopp och fjärrvärme finns utbyggt i anslutning till planområdet. Vid Sävån är en avloppspumpstation belägen. Lägen för befintliga ledningar säkerställs i planen med u-områden.

Planområdet ingår i område som beslutats skall uppvärmas via fjärrvärme. Ny babyggelse skall anslutas till fjärrvärmenätet.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är ca 5 år och börjar när planen vinner laga kraft och slutar 2000-12-31.

Medverkande

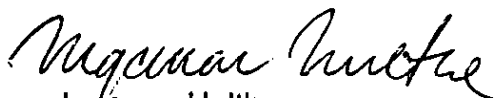
Detaljplanan har upprättats av Stadsbyggnadskontoret genom planchef Ingemar Hulthe och arkitekt Gunnar Håkansson.

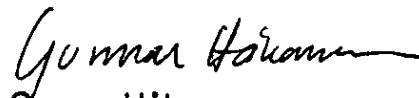
REVIDERING

Efter samråd har följande revideringar utförts:

- Plankarta har kompletterats med beteckningarna g och b₂.
- Bestämmelser beträffande föreskriven markhöjd har kompletterats med en hänvisning till planbeskrivningen.
- Illustrationskartan har justerats beträffande trädillustrationer.
- Planbeskrivningen har kompletterats beträffande naturvärden utmed Sävån, geoteknik, gator och trafik samt teknisk försörjning.

Lerum 1994-11-10


Ingemar Hulthe


Gunnar Håkansson



1994-09-21

I (4)

Göran Wiman
0302-501 22

p23/91



Detaljplan för
TORP 2:156 m fl
F d biograftomten i Lerum
Lerums kommun, Älvsborgs län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



1 GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS SYFTE OCH RÄTTSSVERKAN

Genomförandebeskrivningens syfte är att vara vägledande för genomförandet av detaljplanen. Den har dock ingen självständig rättsverkan. I samband med planärendets behandling godkänns den av kommunfullmäktige..

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

2.1 Enkelt planförfarande

Framtagandet av detaljplanen avses bedrivas som s k enkelt planförfarande. Detta innebär att planförslaget efter samråd med sakägare och länsstyrelsen lämnas till kommunfullmäktige för antagande. Förenklingen består i att planförslaget inte behöver formellt ställas ut och att antagande kan ske i byggnadsnämnden istället för i kommunfullmäktige. Att antagande i det aktuella fallet skall ske i kommunfullmäktige istället för i byggnadsnämnden beror på att kommunfullmäktige måste godkänna markförsäljning till exploatören, och att planantagande i lägre instans då skulle te sig underligt. Bestämmelserna om enkelt planförfarande finns i plan- och bygglagen 5 kapitlet 28 §. Enkelt planförfarande får tillämpas om förslaget till detaljplan är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.

Syftet med det aktuella planförslaget är att minska byggrätten enligt gällande detaljplan. Inom planområdet avses uppföras en byggnad innehållande bostäder och verksamhetslokaler samt byggas en parkeringsplats, gemensam för biograftomten och bostadsbebyggelsen norr om planområdet.

2.2 Tidsplan

Detaljplaneförslaget beräknas antas i kommunfullmäktige kring årsskiftet 1994/-95. Utbyggnad av gemensam parkeringsanläggning för biograftomten och intilliggande hyreshusfastighet Torp 2:95, skall ske senast i samband med uppförande av byggnad på biograftomten.

2.3 Genomförandetid

Planförslagets genomförandetid börjar när planen vinner laga kraft och slutar 2000-12-31

2.4 Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunalt huvudmannaskap gäller för allmän plats inom planområdet. Detta innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av allmänna anläggningar. Exploatören ansvarar för alla anläggningar på kvartersmark.

2.5 Avtal

Avtal kommer att upprättas mellan kommunen och Flodén Fastighets AB angående markförsäljning och exploatering. Avtalet kommer bl a att reglera vad den framtida bebyggelsen skall innehålla, byggande av gemensamhetsanläggning (parkering) på kvartersmark, avschaktning av det instabila området intill ån och byggande av ny gångväg i



detta område samt överenskommelse om bibehållande av busshållplatsens väderskydd på kvartersmark mm.

Avtal avses också tecknas mellan kommunen och FÖRBO om fastigheten Torp 2:95 (rosa husen) deltagande i gemensam parkeringsanläggning på biograftomten.

3 TEKNISKA FRÅGOR

3.1 VA

Anslutning av VA (även dagvatten) skall ske till kommunens nät. I Fastigheten Torp 2:156 norra del finns allmänna VA-ledningar nedlagda till pumpstation invid Sävån. Dessa avses bibehållas i befintligt läge.

3.2 El

Kommunens energibolag, LEAB, svarar för områdets elförsörjning.

3.3 Fjärrvärme

Planområdet ingår i område, som enligt kommunalt beslut, skall uppvärmas via fjärrvärme. LEAB är huvudman för fjärrvärmenätet. Ny bebyggelse skall anslutas till fjärrvärmenätet om inte annan överenskommelse träffas med LEAB.

3.4 Vägar

GC-vägen i planområdets norra del kommer att få utnyttjas av utryckningsfordon och servicefordon till VA-pumpstationen vid Sävån.

3.5 Parkering

Behovet av parkeringsplatser för framtida bebyggelse på biograftomten skall lösas på biograftomten. Dessutom skall ett antal parkeringsplatser tillhandahållas för bebyggelsen på fastigheten Torp 2:95 (rosa husen).

3.6 Geotekniska förhållanden

Stabiliteten i området har efter geoteknisk undersökning bedömts tillfredsställande utom i området närmast ån. För att förbättra stabiliteten närmast ån skall markytan schaktas ned c:a en meter inom en zon på 10 meter. Ny gångväg måste då anläggas och höjdmässigt anpassas till gångbrons södra fäste.

Kompletterande geoteknisk undersökning måste utföras för val av lämpligt grundläggningssätt för bebyggelsen.

4 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Kommunen avser att säkerställa rätten att bibehålla ledningar i s k "u-område" genom ledningsrätt eller servitut.

Området för gång och cykelvägen i fastigheten Torp 2:156 norra del kommer inte att överlåtas till exploatören. I lantmäteriförrättning kommer därför detta område att läg-

25



gas till kommunens fastighet Torp 20:4. Resten av fastigheten Torp 2:156 kan antingen förbli egen fastighet eller komma att sammanläggas med Torp 2:9 (polishuset).

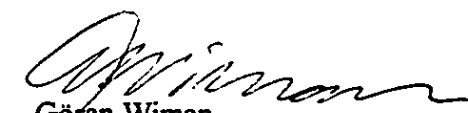
Gemensamhetsanläggning skall inrättas avseende parkering för biograftomten och rosa husen.

5 EKONOMI

Ändring av detaljplanen utförs och bekostas av kommunen. Utbyggnad av exploateringsanläggningar på kvartersmark utförs och bekostas av exploatören. Kommunens kostnader påförs exploatören i exploateringsavtal.

STADSBYGGNADSKONTORET

Exploateringsenheten


Göran Wiman
exploateringschef