



Planbeskrivning



Orienteringskarta

Godkänd ur sekretessynpunkt för
spridning, Lantmäteriverket 2005-10-26

Detaljplan för del av fastigheten Torp 2:81, Förskola vid Riddarsten, Lerums kommun

Lantmäterimyndigheten
Västra Götalands län

2006 -09- 2 2

Dnr.....



Detaljplan för del av fastigheten Torp 2:81 Förskola vid Riddarsten, Lerums kommun

Planbeskrivning

En planbeskrivning svarar på frågorna vad och varför om detaljplanens innehåll.

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- Plankarta med bestämmelser

Till planen hör:

- Denna planbeskrivning
- Illustrationskarta (på plankartan)
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Geoteknisk utredning, GF Konsult AB 2000-03-03, 2001-12-06
- Naturvärdesbedömning, GF Konsult 1999-12-02
- Vägtrafikbullerutredning, GF Konsult 2005-06-14

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av en förskola med fyra avdelningar. Alternativt kan tomten användas för gruppbostad eller föreningslokal. Den redovisar även en parkeringsplats för ungefär 40 platser.

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet ligger strax norr om Riddarstens äldreboende och gränsar till naturområde i öster och väster. Omedelbart norr om planområdet är tre flerbostadshus under uppförande.

AREAL

Planområdet omfattar ca 6400 m².



MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken är i kommunens ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunstyrelsens arbetsutskott uppdrog åt byggnadsnämnden att genomföra en ändring av detaljplanen för Torp 2:81 så att uppförandet av förskola, alternativt gruppbostad, möjliggörs, utöver nuvarande markanvändning som medger föreningslokal. Stadsbyggnadskontoret fick senare uppdrag att utvidga förskoletomten med del av intilliggande naturområde enligt Kommunstyrelsens Arbetsutskott beslut § 249/03.

Byggnadsnämndens beslut BN § 83/04 att sända ut planförslaget på samråd med enkelt planförfarande.

Byggnadsnämndens beslut BN § 138/05 att övergå till normalt planförfarande, godkänna samrådsredogörelsen och förslag till ändringar i planförslaget samt skicka ut det reviderade planförslaget på utställning.

ÖVERSIKTLIGA PLANER

I översiktsplanen ÖP 2000 redovisas planområdet som område som kan bli aktuellt för utbyggnad på kort sikt. Intill planområdet redovisas närströvområde.

DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH FÖRORDNANDEN

Gällande detaljplan, LD 146 vann laga kraft 2002-07-11. Den östra delen av det aktuella planområdet redovisas i gällande plan som kvartersmark, ändamål föreningslokal, med en största byggnadsarea 100 m². Den västra delen redovisas i gällande plan som kvartermark för bostäder. Område som i gällande plan markerats med g för gemensamhetsanläggning övergår till allmän platsmark, GC-VÄG i planförslaget. Andra planbestämmelser som berörs är n₃, n₄ och m₁ om plantering, befintliga träd och utförande av parkeringsplatser i anslutning till bostad. Planförslagets östligaste del omfattar naturmark som ej tidigare detaljplanlagts.



BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Riddarstensområdet håller på att bebyggas med tre flerbostadshus i fem till sex våningsplan i enlighet med gällande detaljplan. Husen färdigställs vintern 2005/2006.



Flerbostadshus på Riddarstenshöjden i oktober 2005.



Föreslagen tomt för förskola, gruppboende eller föreningslokal.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Till gällande detaljplan för området hör en naturvärdesbedömning för Riddarsten, Lerums kommun 1999-12-02. En särskild handling, Miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte behöva upprättas eftersom planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet beskrivs i naturvärdesbedömningen daterad 1999-12-02 som blandskog med äldre tall och ädellövträd. Genomförandet av gällande detaljplan har sedan dess förändrat området genom uppförande av äldre bostäder och tillhörande trafiklösningar. För närvarande pågår uppförandet av tre flerbostadshus i anslutning till det aktuella planområdet.

Bevarandevärd natur

Planområdet ingår som en del av ett område som bedömts ha större lokala naturvärden i den naturvärdesbedömning som gjordes innan bebyggelse i området uppfördes. Bland annat har signalarten Lind påträffats i anslutning



till planområdet. Området som helhet har förändrats genom byggnation och dess naturvärde får därför omvärderas. Mark som vid ett genomförande av planförslaget skulle tas i anspråk som förskoletomt, utgörs av blandskog i direkt anslutning till parkeringsytor och motionsspår. De flesta träd har dock stormfällts i januari 2005. Tomten bedöms, med hänsyn till omgivande utbyggnad, inte ha några avgörande naturvärden kvar.

Omkring halva förskoletomten omfattas av gällande detaljplan och avses för föreningsändamål med byggrätt på 100 m². Resterande 1800 m² av den föreslagna förskoletomten ligger utanför detaljplanlagt område och utgörs av naturmark.

Området som redovisas som parkering i detaljplanförslaget ingår i område för bostadsändamål i gällande detaljplan LD 146. Inga rödlistade arter eller nyckelbiotoper finns registrerade inom området.

Naturmark i anslutning till detaljplanområdet får inte påverkas av byggföretag. Vid byggverksamhet ansvarar exploatören för att gräns till omgivande naturmark märks ut på plats. Byggnadsnämnden ansvarar för tillsyn och kontroll under plangenomförandet och tiden därefter. Stor varsamhet med befintliga träd skall iakttas under planens genomförande. Träd som inte berörs av den planerade bebyggelsen skall bevaras.

Markbeskaffenhet

Marken som avses för förskola ligger på en lägre nivå än angränsande parkeringsplats. Byggnation inom området samt anläggandet av lektytor kräver en viss uppfyllnad av fuktiga partier.

Den mark som avses för parkering stiger åt nordväst i en lutning ca 1:12. Partiet har ett tunt jordlager och fast berg.

Geotekniska förhållanden

Området runt Riddarsten utgörs av fastmark med ytnära berg, på sina håll täckt av sandig/siltig morän. Risk för skred och sättningar bedöms därmed inte föreligga. Referens: Geoteknisk utredning GF Konsult AB 2001-12-06.

Radon

Marken inom planområdet är klassad som normalradonmark i kommunens översiktliga radonkarta. Planbestämmelser om radonskyddat utförande i byggnader införs.



Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Stenen som gett namnet Riddarsten till området ligger på en bostadstomt drygt 100 m sydväst om planområdet.



Villa längs Häradsvägen



Riddarstenen

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Intill planområdet finns ett äldreboende med ca 40 lägenheter. Ytterligare 48 lägenheter uppförs i form av tre punkthus norr om äldreboendet. Längs Häradsvägen i väster och Riddarstensvägen i öster ligger ett 20-tal villor.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Äldreboendet vid Riddarsten har sammanlagt ett hundratal anställda knutna till sina lokaler.

Offentlig service

Dagverksamhet och rehabiliteringsverksamhet finns vid Riddarstens äldreboende.

Kommersiell service

Lerums centrum med kommersiell service finns på 1,5 km avstånd.

Tillgänglighet

Tillgänglighet inom planområdet beaktas vid projektering av gångvägar.



FRIYTOR

Lek och rekreation

Naturområdet som gränsar till planområdet utnyttjas som närströvområde och motionsområde. Riddargården som används för scoutverksamhet ligger 150 m sydost om planområdet. Den fungerar som utgångspunkt för friluftsaktiviteter i skogsområdet.

Motionsspår

Ett 2,5 km långt motionsspår passerar planområdet i norr och öster. Motionsslingan har fått en ny dragning i samband med uppförandet av de tre punkthusen.



Motionsslingan i Riddarsten

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning, Lanmäteriverket 2005-10-26

Naturmiljö

Ca 1800 m² av naturområdet utanför gällande detaljplan avses att tas i bruk av förskoletomten enligt planförslaget.



Parkmiljö

Slänten mellan planförslagets parkering och lokalgatan till Riddarstenshöjden redovisas som park i det aktuella planförslaget. Marken är bergig och saknar djupare jordmån. Plantering med klätterväxter eller buskar längs lokalgatan föreslås utföras där sprängkanter i berget är synliga. Fina berghällar lämnas exponerade och framhäver områdets bergiga karaktär. Om jordmånen tillåter föreslås plantering av kryptall och eventuellt mindre lövträd vid bussvändplatsen. Befintliga träd som inte berörs av den planerade byggnaden skall bevaras.

GATOR OCH TRAFIK

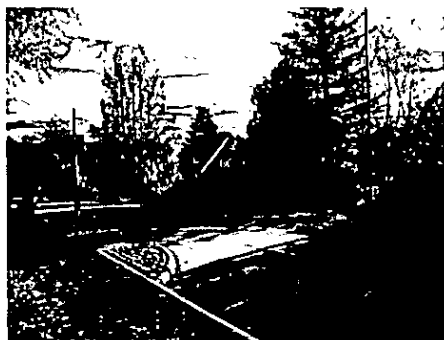
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Befintlig gångväg i planområdets norra del föreslås som GC-väg med tillåten leveranstransport av varor till förskolan. Det innebär en daglig matleverans samt veckovisa leveranser av övriga matvaror samt sophämtning och enstaka varuleveranser. Den befintlig gångvägen i västra delen förblir GC-väg.

En gångväg löper i planområdets sydöstra kant och ansluter till motionsspåret/gångvägen förbi scoutstugan mot Häradsvägen. Lokalgatan som ansluter Riddarstenshöjden till Häradsvägen har trottoar.

Räcken sätts upp längs västra parkeringens södra avgränsning i dess brantaste parti.

En fartdämpande åtgärd har utförts på Häradsvägen söder om korsningen Riddarstenshöjden/Häradsvägen våren 2005. Medelhastigheten vid korsningen bedöms till under 50 km/h. Gång- och cykeltrafik passerar Häradsvägen vid den fartdämpande åtgärden. Trottoar finns utbyggd längs Häradsvägen mellan infarten till Riddarstenshöjden och infarten till bostäderna väster om Häradsvägen.



Fartdämpande åtgärd på Häradsvägen



Motionsspår



Kollektivtrafik

Buss 539 mellan Lerums station och Stenared stannar vid hållplatsen Karls Torp på Häradsvägen ungefär åtta gånger om dagen. Sedan juni 2005 kör fem turer på linje 539 även upp till äldreboendet vid Riddarsten. Kommunens kollektivtrafiklinje Flexlinjen, för personer över 65 år, stannar också vid äldreboendet.

Parkering

För äldreboendet och gällande detaljplans föreningslokal finns 50 parkeringsplatser färdigställda. Planförslagets förskola, gruppbostad eller föreningslokal får ett parkeringsbehov på ca 15-20 platser som täcks av befintlig parkeringsplats vid tomten. Det finns även möjlighet till parkering vid scoutstugan på 400 meters promenadavstånd genom friluftsområdet. Utrymme för ytterligare ett 40-tal parkeringsplatser redovisas i detaljplanförslaget. Dessa avses som gemensamhetsanläggning för äldreboendets och flerbostadshusens räkning.

STÖRNINGAR

Buller:

Trafikbuller sammanfattas med fyra tekniska mått: ekvivalent (~ genomsnittlig) ljudnivå över dygnet inomhus respektive utomhus, maximal ljudnivå inomhus nattetid samt maximal ljudnivå utomhus vid uteplats.

Enligt ett riksdagsbeslut fattat 1997 (Prop 1996/97:53) gäller följande riktvärden för *bostadsbebyggelse*:

Ekvivalentnivå inomhus	30 dBA
Maximalnivå inomhus nattetid	45 dBA
Ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)	55 dBA
Maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad	70 dBA

Riktvärdena fastslår ”den långsiktiga ambitionsnivån för åtgärder mot trafikbuller.” De är inte rättsligt bindande utan skall vara vägledande för bedömningar med hänsyn till lokala faktorer och särskilda omständigheter i det enskilda fallet. Ambitionen bör vara att riktvärdena bör klaras *dels* vid nybyggnad av bostäder, och *dels* vid nybyggnad och väsentlig ombyggnad av trafikanläggningar, så långt det är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt.



Bullersituationen i planområdet

I kommunens översiktliga bullerkartläggning redovisas ekvivalent bullernivå på tomten för förskola, gruppboende eller föreningslokal till mellan 45-55 dB(A). Riktvärdet för ekvivalent bullernivå för ny bebyggelse är 55 dB(A). Hastigheten och därmed bulleralstringen från Häradsvägen bedöms ha reducerats sedan en hastighetsdämpande åtgärd utförts under 2005. Stadsbyggnadskontoret bedömer att riktvärdet för buller underskrids på den aktuella tomten och att en fördjupad bullerutredning är onödig.

Bullersituationen vid Häradsvägen

En trafikbullerutredning har gjorts av GF Konsult 2005-06-14 angående bullersituationen för fastigheter längs Häradsvägen. Utredningen belyser hur bullersituationen vid Häradsvägen kommer att förändras genom de tre alternativa ändamålen, LSS-boende, föreningslokal eller skola/förskola.

Trafikmängder för respektive ändamål har bedömts av stadsbyggnadskontoret. Vid ändamålet föreningslokal bedöms trafiken bli omkring 50 bilar/dygn förlagd till eftermiddag/kvällar och helger, vid förskola 100 bilar/dygn fördelat kring morgon och sen eftermiddag under veckodagar. Ett LSS-boende för omkring sex personer med viss personal bedöms ge ett trafiktillskott på 15 bilar/dygn fördelat på hela dygnet, alla veckodagar. Hastigheten är 50 km/h.

Utredningen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna för boende längs Häradsvägen kommer att öka marginellt, mindre än 1 dB(A), oberoende av vilket ändamål som genomförs. Den maximala ljudnivån (passage av enskilda fordon) kommer inte att höjas men inträffa något oftare till följd av den ökade trafiken.

Då förändringarna av den ekvivalenta ljudnivån är liten samtidigt som det inte är fråga om nybyggnad eller väsentlig ombyggnaden av väg så föranleder detta ej några åtgärder.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

Byggnaden ansluts till kommunalt VA i förbindelsepunkt vid parkeringens infart.

Dagvatten på tomten avses omhändertas och renas lokalt. Öppen vattenyta för dagvattenhantering är inte lämplig inom lekgården till en eventuell förskola med tanke på säkerhet. Överskott av dagvatten kan ledas till en befintlig bäck i anslutning till tomten. Utformning av dagvattenhanteringen med avseende



på påverkan på befintliga naturvärden i bäcken samt kapacitetsbehov prövas i bygglovskedet.

Vid parkeringen saknas markförhållanden som möjliggör infiltration. Vattnet från parkeringsytan avleds via stenfyllda utjämningsmagasin till dagvattenledning.

Värme

Byggnaden kan anslutas till fjärrvärmesystemet via ledningar i lokalgatan.

El

Elförsörjning klaras från befintlig transformator vid parkeringsplatsen.

Avfall

Avfall hämtas vid byggnadens leveranstillfart.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att konsekvenserna av planens genomförande inte innebär någon betydande belastning på miljö, hälsoaspekter eller hushållning med naturresurser.

Naturmiljö

Planområdets östra del ingår i ett område som tagits upp i naturinventeringen och utpekats på grund av förekomsten av lind. Lind är en signalart med högt indikatorvärde enligt Skogsstyrelsens förteckning (1994).

Områdesindelningen i naturinventeringen är relativt grov och en närmare inventering av planområdet antyder att de större naturvärdena finns i den högre belägna marken söder om planområdet samt i sluttningarna i öster.

Med reservation för signalarten Lind som eventuellt har förekommit på planområdet finns inga intresseområden vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter registrerade. Planområdet omfattas inte av skydd enligt naturvårdslagen och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Hälsa/säkerhet

Planförslagets genomförande bedöms medföra en måttlig trafikökning relaterad till föreslagen verksamhet. Ökningen medför marginella konsekvenser avseende buller och avgaser längs Häradsvägen i förhållande till gällande detaljplan. Enligt geoteknisk utredning föreligger inte



stabilitetsproblem inom planområdet. Följs i detaljplanen föreslagna föreskrifter för radonskydd, är risken liten för negativa konsekvenser.

Naturresurser

Inga naturresurser enligt hushållningsbestämmelserna i miljöbalken (MB) kapitel 3 och 4 tas i anspråk.

Påverkan enligt miljökvalitetsnormerna

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

Stadsbyggnadskontoret bedömer att utökningen av bebyggelsen i Riddarsten med en förskola kommer att tillgodose ett lokalt behov av förskoleplatser för bebyggelsen i närområdet. Dess verksamhet medför därför ingen ökning av utsläpp genom ökat bilanvändande, i ett regionalt perspektiv. Planförslaget bedöms därmed inte motverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna. Utbyggnaden av kollektivtrafikens service till området kan dock bidra till ett mindre bilanvändande med lägre utsläppsnivåer som följd.

Agenda 21, barnkonventionen och jämställdheten

Detaljplanförslaget bedöms utifrån dess syfte och lokalisering, verka för målsättningarna i kommunens arbete med Agenda 21, FN:s barnkonvention och jämställdheten.

Kommunens fastighetsenhet som står för uppförandet av förskolor och gruppboenden i kommunen arbetar aktivt med energieffektivt byggande och väljer i första hand uppvärmning med fjärrvärme där så är möjligt. En ekologisk lokal dagvattenhantering är utgångspunkten i VA-planeringen.

Även om förskolan, föreningslokalen eller gruppboendet ligger nära Lerums centrum och centralt i omgivande bebyggelse förutspås mycket transporter ske med personbil. Orsaken är en kombination av topografin i området och beteendemönstret hos en biltät befolkning. Medvetandet om bilismens negativa konsekvenser för miljön är inte tillräcklig för att bilåkning avstås utan förutsättningarna för ett fungerande vardagsliv utan bil måste tillskapas. I detaljplanförslaget rör det sig dock om relativt korta transporter enligt stadsbyggnadskontorets bedömning, då verksamhetens upptagningsområde avgränsas till omgivande bebyggelse.

Ur ett barnkonventionsperspektiv är förskolan väl placerad i berikande naturmiljö med möjligheter till ett socialt och kulturellt utbyte med



äldreboendets verksamhet. En gruppbostad skulle ha samma glädje av omgivningens faciliteter.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen är huvudman för allmän plats.

RÄTTsverkan

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

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNING

Lennart Dahlberg
Planchef

Elin Orstadius



Detaljplan för del av fastigheten Torp 2:81,

Förskola vid Riddarsten, Lerums tätort

Lerums kommun, Västra Götalands län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



1 GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS SYFTE OCH RÄTTsverkan

En genomförandebeskrivning skall upprättas till varje detaljplan. Dess syfte är att vara vägledande för genomförandet av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen skall redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behöver vidtas för att genomföra planen. Den skall också redovisa vem som utför åtgärderna och när de skall utföras.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättssverkan. Avsikten är att den skall godkännas då planen antas och därigenom bli vägledande för genomförandet av detaljplanen.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

2.1 Tidsplan

Planprocessen	Samråd:	Första kvartalet 2005
	Utställning	Sista kvartalet 2005
	Antagande:	Första kvartalet 2006

2.2 Genomförandetid

Innebörden av begreppet genomförandetid är att fastighetsägare inom planområdet har en garanterad rätt att få bygga enligt planen under genomförandetiden. Vägras bygglov, som uppfyller planens villkor för byggnationen, har fastighetsägarna rätt till skadestånd. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning.

Genomförandetiden skall anges till minst fem år och längst femton år. Planförslagets genomförandetid är tio år från den dag planen vinner laga kraft.

2.3 Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats. Detta innebär att kommunen är ansvarig för anläggandet av gator och andra allmänna platser samt svarar för drift och underhåll av dessa.

Kommunen äger all kvartermark inom planområdet och ansvarar därigenom för att utbyggnaden sker enligt plan.



2.4 Avtal

Avtal om inrättande av gemensamhetsanläggning för parkeringsplats avses upprättas mellan Torp 2:81, Torp 2:281 och Torp 2:282. Parkeringsplatsen är tänkt att förse bostadshusen på Torp 2:281 och Torp 2:282 samt Riddarstens äldreboende med parkeringsplatser.

Avtal om inrättande av gemensamhetsanläggningar kan bli aktuella mellan fastighetsägare som vill lösa t. ex. fjärrvärmeanslutning gemensamt.

3 TEKNISKA FRÅGOR

3.1 Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till den kommunala va-anläggningen. Ledningar finns utbyggda i Riddarstenshöjden.

3.2 El

Elförsörjning sker från befintlig transformator vid parkeringsplatsema norr om äldreboendet.

3.3 Fjärrvärme

Anslutning till fjärrvärme kan eventuellt ske via befintliga ledningar till planerade flerbostadshus norr om planområdet.

3.5 Parkering

Detaljplaneförslagets parkeringsplats avser att tillgodose parkeringsbehov för äldreboendet och flerbostadshusen. Parkeringsplatsen anläggs av kommunen och inrättas som gemensamhetsanläggning.

3.6 Park

Parkmark är avsatt mellan kvartersmark för parkeringsändamål och lokalgata. Marken anläggs och underhålls av kommunen.



3.7 Geotekniska förhållanden

Området runt Riddarsten utgörs av fastmark med ytnära berg, delvis täckt av sandig/siltig morän. Risk för skred och sättningar bedöms generellt inte föreligga. Inga särskilda stabilitetsåtgärder krävs därmed, förutom vid slänten mellan parkering och transformator. Där fordras kantstöd.

4 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning görs av berörda fastighetsägare hos lantmäterimyndigheten i Alingsås.

4.1 Fastighetsbildning

Planen möjliggör avstyckningar från Torp 2:81.

Marköverföringar och övrig fastighetsbildning kan ske med stöd av detaljplanen. Fastighetsplan bedöms inte vara nödvändig inom planområdet.

4.2 Servitut

Servitut för transformator belastande Torp 2:81 behövs eventuellt inrättas.

4.3 Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning för parkeringsplats avses bildas på område markerat med "g" på plankartan. Ingående fastigheter avses vara Torp 2:81, Torp 2:281 och Torp 2:282.

5 EKONOMI

Kommunen bekostar utbyggnaden enligt planen. Planavgift enligt taxa kommer att tas ut vid all ny-, om- och tillbyggnation inom planområdet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Hanna Flygt
Exploateringsingenjör

Mathias Rantanen
Markchef