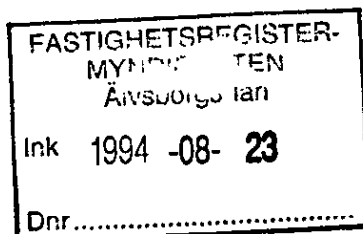
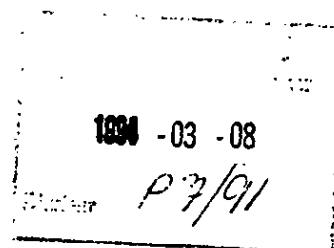


Antagandehandling



1

Detaljplan för  
**DERGÅRDEN 1:42, VILLA MASCOTTE**  
Lerums kommun



## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, uppritad på grundkarta i skala 1:1000.

Till planen bifogas:

- |                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| - planbeskrivning         | - geoteknisk utredning |
| - genomförandebeskrivning | - bullerutredning      |
| - fastighetsförteckning   | - parkeringsutredning  |
| - samrådsredogörelse      | - solstudie            |

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra uppförande av bostads- och verksamhetsbebyggelse på fastigheten. Möjligheter ges att bevara huvudbyggnaden, Villa Mascotte, och att komplettera den med nya byggnader med 1 till 4 våningars höjd. Bebyggelsen avses i stort utföras enligt det vinnande förslaget i en arkitekttävling som hållits under 1992-93.

### PLANDATA

Området ligger centralt i Lerum mellan Bagges torg och Derårdsgymnasiet. Det ingår i den bebyggelse som begränsar Sävåns dalgång mot norr. Det omges på tre sidor av vägar, i söder och öster av Alingsåsvägen, som är en del av Lerums centrala vägsystem, och i norr av angöringsgatan Kantor Edgrens väg. I väster gränsar området till församlingshemmet med pastorsexpeditionen. Längre västerut ansluter trevånings flerbostadshus. Norr om Kantor Edgrens väg finns idag en kiosk och några äldre bostadshus. Detaljplaneändring pågår för att möjliggöra en tätare centrumbebyggelse lik den som eftersträvas inom tävlingsområdet. Planområdet omfattar en areal av ca 3.500 m<sup>2</sup>.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktilge planer

Allmänna riktlinjer för Lerums centrala delar finns i Översiktsplan 90. Översiktsplanens intentioner har tolkats i ett särskilt detaljplaneprogram.

### Detaljplaner mm

För området gäller detaljplanen "byggnadsplan för del av Lerums stationssamhälle, LB 7". Alingsåsvägen med anslutning mot Kantor Edgrens väg ingår i stadsplan för Lerum Västergården 4:56 (gymnasieskolan), LS 34.

Ett program för detaljplan för Taxnäsområdet, daterat 92-02-20, har upprättats av planchef Martin Zollitsch. Det omfattar planområdet och marken norr därom.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och vegetation

Den obebyggda marken består av trädgård och hårdgjorda ytor. Nivåskillnaderna är små. På tomten finns några bevarandevärda träd. I planen föreslås att en grupp björkar i nordvästra hörnet av tomten sparas, liksom ett par träd söder om Villa Mascotte. Träden skall skyddas under byggtiden. Vid grundläggning av angränsande byggnad beaktas att grundvattennivån ej sänks till en för träden skadlig nivå.

### Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts av Skanska Teknik AB. Av den framgår att ytskikten ned till ca 2 m utgörs av silt och sand. Där under förekommer lerig, siltig gyttja omväxlande med skikt av siltig lera ner till ca 10 m under markytan. Från 10 m djup till ca 30 m utgöres jorden av lera. Den underlagras av friktionsjord. Stabiliteten mot Säreån är tillfredsställande för det aktuella avsnittet.

Med hänsyn till risken för skadliga differenssättningar rekommenderas att de planerade byggnaderna grundläggs med pålar och att området höjdsätts så att ingen nämnvärd uppfyllnad erfordras. Utfyllnader på marken större än 0,5 m får endast utföras om särskild geoteknisk utredning visar att detta är möjligt. Påslagning skall utföras under geoteknisk kontroll och med sådan försiktighet att stabiliteten mot Säreån inte försämras.

### Fornlämningar och byggnadsminnen

Finns ej.

### Bostäder och arbetsplatser

Nybebyggelsen är tänkt att uppföras i en u-form som öppnar sig mot villa Mascotte. På så sätt skapas en skyddad gård. Här förläggs de flesta entréerna.

Bebyggelsen får en högsta höjd av 10,8 meter vilket möjliggör 3,5 - 4 våningar. Mindre byggnadsdelar, såsom torn, avsedda att artikulera en byggnad får uppföras till en högsta höjd av 12,8 meter. De högsta byggnaderna förläggs mot norr. I öster avtrappas byggnaden något mot Villa Mascotte. I väster föreslås en avtrappning till två våningar för att mjukare ansluta mot församlingshemmet samt ta in eftermiddagssolen från väster på gården. Genom en port av två våningars höjd i norrfasaden skapas kontakt mellan gården och Kantor Edgrens väg. Det är viktigt att Villa Mascottes karaktär mot Säreån bibehålls. En tillbyggnad måste underordna sig villan och anpassas till dess formspråk. En särskild bestämmelse om detta krav har intagits i planbestämmelserna.

Planen medger en total bruttoarea för bebyggelse av 3500 m<sup>2</sup> exkl källare. En flexibel fördelning mellan bostäder och verksamheter eftersträvas. I illustrations-skisserna är drygt 2/3 av bruttoarean bostäder och resten verksamheter. Där

redovisas 24 lägenheter. I planeringen har räknats med att lägenheterna är avsedda för äldre. Detta förhållande kan dock ändras med hänsyn till framtida efterfrågan.

I första våningen föreslås butiker/kontor placeras mot Alingsåsvägen och Kantor Edgrens väg. Mot församlingshemmet kan första våningen användas för verksamheter eller bostäder. Villa Mascotte föreslås ombyggas och utvecklas med en enplans paviljongdel mot söder/väster för verksamheter.

För att belysa vilka skuggningseffekter ny bebyggelse får för fastigheterna norr om planområdet har en solstudie utförts av GF-Arkitekter.

#### **Offentlig och kommersiell service**

Området har god tillgång till service genom sitt centrala läge.

#### **Tillgänglighet för rörelsehindrade**

Huvuddelen av bostäderna blir tillgängliga för rörelsehindrade genom hiss. En hög grad av tillgänglighet för lokaler i markplanet eftersträvas.

#### **Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse**

Villa Mascotte uppfördes 1916 som privatbostad åt vinimportören Anders Petter Bagge. Den har ändrat karaktär genom tillbyggnader och tilläggsisolering och har ett begränsat kulturhistoriskt intresse. Villan finns ej upptagen i den kommunomfattande kulturhistoriska inventeringen som utfördes på 1970-talet.

#### **Skyddsrum**

Planområdet ingår i skyddsrumsområde 4 enligt Skyddsrumspan 1983. Det föreligger ett stort behov av skyddsrumspatser, särskilt för dagbefolkningen, som är stor i centrum. Möjligheter för att bygga skyddsrum finns i källarplanet.

#### **Friytor**

En plats för lek och utevistelse anordnas på den gemensamma gården. Övriga behov av friytor tillgodoses utanför tomten. Bollplan finns bl a vid Knappekulla-skolan. Promenadvägar finns i Sävåns dalgång.

#### **Gator och trafik**

Alingsåsvägen ingår i centralortens huvudvägnät. Den är utbyggd med gång- och cykelväg utmed dess södra/östra sida. Trafikmatning till planområdet sker från Kantor Edgrens väg. Någon nämnvärd förändring i trafikanätet erfordras ej. Ett övergångsställe med refug planeras över Kantor Edgrens väg.

#### **Parkering**

Vid full utbyggnad finns ett behov av ca 64 p-platser. Det föreslås tillgodoses på tomten med huvuddelen av platserna i källare. Beräkning av bilplatsbehovet framgår av bifogad parkeringsutredning. Om erforderligt antal parkeringsplatser ej kan erhållas inom fastigheten vid full utbyggnad, måste exploateringsnivån sänkas så att balans uppstår.

#### **Störningar**

Området är stört av buller från trafiken på Alingsåsvägen. En bullerutredning har utförts av KM Akustikbyrå. Beräkning har skett i tre punkter enligt planillustrationens förslag till bebyggelse. Med en framtida trafikmängd av 9000 fd/åmd, varav

3% tung trafik erhålles frifältsvärden på 62–63 dBA utmed östra fasaden och 56–58 dBA utmed norra fasaden. På gården erhålles värden lägre än 55 dBA. Genom föreslagen planlösning med huvuddelen av bullerkänsliga utrymmen in mot gården klarar de flesta lägenheterna normerade värden. Problem uppstår vid tre hörnlägenheter som har sov- och vardagsrum lokaliserade mot bullerkällor. Med en förläggning av sovrum mot norrfasad och vardagsrum mot österfasad erhålles ett frifältsvärde utomhus av 58 resp 63 dBA. Med fasadisoleringsåtgärder klaras en inomhus ekvivalentnivå inomhus på 30 dBA, samt maxnivå på 45 dBA. Utomhusvärdena på 55 dBA klaras ej. En inglasning av balkonger förbättrar situationen.

### **Teknisk försörjning**

Vatten och avlopp finns i angräsande gator. Fastigheten anslutes med självfall till kommunens va-nät. Fastigheten ingår i fjärrvärmeområde. Den bör lämpligen anslutas till fjärrvärmenätet.

Elförsörjning tillgodoses med matning från Brobacken. Ny transformatorstation torde ej erfordras.

Avfallshantering tillgodoses genom att soprum, med utrymme för avfallssortering, anordnas i markplan.

### **Administrativa frågor**

Kommunen är ej huvudman för allmän plats gränsande till planområdet. I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Som Lerums kommuns representant har medverkat arkitekt SAR Gunnar Håkansson, GF. Planbeskrivningen har upprättats av Aspekt Arkitektgrupp Ab genom arkitekt SAR Olof Olsson.

## **REVIDERING**

Enligt byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut 1994-03-02 §15 har planen reviderats så att två utfarter medges mot Kantor Edgrens väg.

Lerum 1994-02-11, reviderad 1994-03-02



Olof Olsson

*Antagandehandling*

Detaljplan för  
DERGÅRDEN 1:42, VILLA MASCOTTE  
Lerums kommun

## PARKERINGSUTREDNING

---

Behovet av parkeringsplatser har beräknats enligt följande behovstal:

- bostäder 14 pl/1000 m<sup>2</sup> BTA
  - äldreboende (60% av normalt behov) 8,5 pl/1000 m<sup>2</sup> BTA
  - kontor, verksamheter 25 pl/1000 m<sup>2</sup> BTA
- varav 5 för besökande

Samnyttjande mellan olika lokalkategorier kan minska antalet p-platser.

### SAMMANSTÄLLNING AV YTOR OCH P-PLATSER

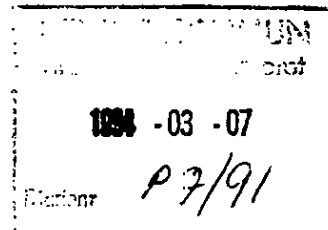
I upprättat skissförslag till bebyggelse har räknats med följande ytor. Alla bostäder har räknats som normalbostäder. Bruttoarea i källare har ej medräknats.

| Kategori                      | bruttoarea m <sup>2</sup> | p-platser |           |
|-------------------------------|---------------------------|-----------|-----------|
| ombyggnad villan (14 pl/1000) | 330                       |           |           |
| nybyggnad äldreboende         | 2150                      |           |           |
| Summa bostäder                | 2480                      | ger       | 35        |
| nybyggnad kontor/verksamheter | 1020                      | ger       | 25        |
| <b>Brutto p-platser</b>       |                           |           | <b>60</b> |

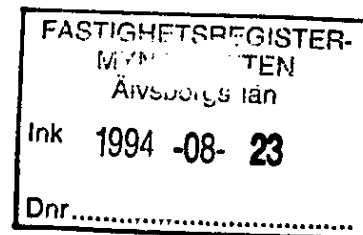
Om bostäderna utförs som äldreboende reduceras behovet med 14 platser.

Lerum 1994-02-11

  
Olof Olsson



Älvsborgs län. Detaljplan för fastigheten DERGÅRDEN 1:42, VILLA MASCOTTE  
Lerums Kommun



## Genomförandebeskrivning

### 1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### 1.1 Tidsplan

Detaljplaneförslaget föreslås antas i byggnadsnämnden under våren 1994.

Genomförandetiden är 10 år efter, att planen vunnit laga kraft

#### 1:2 Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats gränsande mot planområdet (Kantor Edgrens väg). Planerat övergångsställe på Kantor Edgrens väg byggs dock ut av kommunen. Fastighetsägaren ansvarar för all utbyggnad inom planområdet.

#### 1.3 Avtal

Avtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren om parternas ansvar och kostnadsfördelning för planarbetet.

### 2. TEKNISKA FRÅGOR

Kommunen upprättar förbindelsepunkt för vatten och avlopp efter ansökan från fastighetsägaren. Kommunens VA-taxa gäller.

Bebyggelsens parkeringsbehov skall tillgodoses på egen mark.

### 3. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Gränsjusteringar kommer att ske i fastighetsregleringsförättning. Kommunen ansöker om och bekostar förättningen.

**4. EKONOMI**

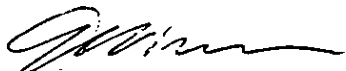
Fastighetsägaren bekostar planarbetet och bygger ut erforderliga exploateringsanläggningar.

**5. GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTSSVERKAN**

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande för genomförandet av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORET**

Exploateringsenheten



Göran Wiman

exploateringschef



Bo Jenemalm

exploateringsingenjör