



**Detaljplan för del av fastigheten Torp 2:81 m fl,
Äldreboende vid Riddarsten, Lerums kommun**

Planbeskrivning

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser

Planhandlingarna består i övrigt av:

- planbeskrivning (denna handling)
- genomförandebeskrivning
- illustrationskarta
- samrådsredogörelse

Övriga handlingar i ärendet är:

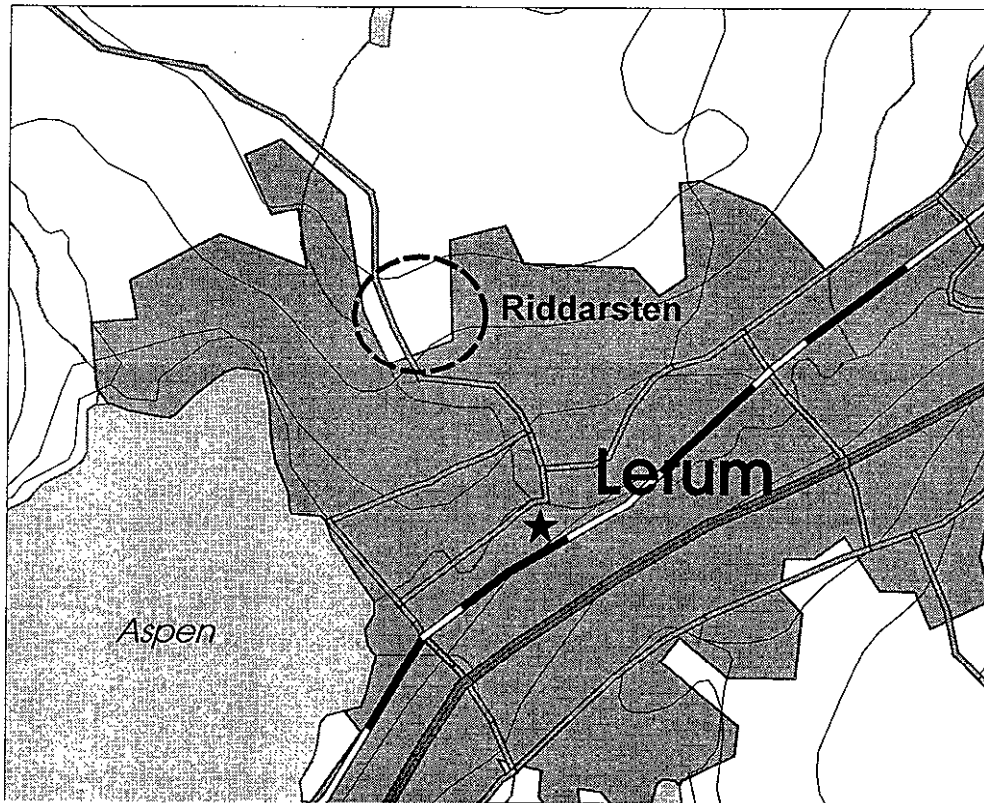
- fastighetsförteckning
- översiktlig VA-utredning
- geoteknisk utredning
- bedömning av naturvärden

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att ge möjlighet till att uppföra ett äldreboende med ca 40 lägenheter med möjlighet till utbyggnad vid den gamla festplatsen i Riddarsten. Norr om äldreboendet lämnas även möjlighet till uppförande av omkring 40 lägenheter. Befintliga bostäder öster om Häradsvägen ingår i planområdet.

PLANDATA

Riddarsten är beläget ca 1 km norr om Lerums centrum utefter länsväg 1937, Häradsvägen/Oloftorpsvägen. Planområdet avgränsas i söder och väster av Häradsvägen och gränsar i öster mot Riddarstensvägen. Del av Häradsvägen söder om Riddarstensvägen ingår även i planområdet. Området har en yta av ca 6,6 ha. Marken för nybebyggelsen ägs av kommunen. Markägförhållandena framgår utförligare av till planen hörande fastighetsförteckning.



Planområdets läge

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan 2000 redovisar Riddarsten som område som kan bli aktuellt för utbyggnad på kort sikt. Omgivande naturmark redovisas som närströvområde.

Detaljplaner

Huvuddelen av området är inte tidigare planlagt. Detaljplan finns för del av villabebyggelsen vid Riddarstensvägen, öster om planområdet samt för Häradsvägen i söder. Genomförandetiden för planerna har gått ut. Följande detaljplan berörs av planförslaget:

- LB2, fastställd 1953-07-27

Program och miljökonsekvensbeskrivning

Ett program för området har godkänts av Kommunstyrelsens arbetsutskott 2000-08-28. I programmet belyses förutsättningarna för att uppföra ett äldreboende vid den gamla festplatsen i Riddarsten samt att uppföra lägenheter i form av punkthus i 5 våningar. Någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hus-



hållningen med mark, vatten eller andra resurser har inte bedömts uppkomma som en följd av föreslagen markanvändning. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning har inte bedömts erfordras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Riddarstens gamla festplats är vackert belägen på krönet av en långsträckt ås. Från en mindre kulle centralt vid festplatsen sluttar marken kraftigt mot söder och öster, medan sluttningen är något flackare mot väster. Väster om kullen i den centrala delen av området, finns ett mindre avsnitt med i huvudsak plan terräng. Marken utgörs till stora delar av berg i dagen eller av jord med tunt jordtäck. På många ställen förekommer vackra klipphällar.

Hela den gamla festplatsen är trädbevuxen, främst med tall och ek. Skogen har dock även en del öppna gläntor med gräsvegetation. Nordöstra delarna av festplatsen har lite fuktigare markförhållanden och är bevuxna med en yngre björksumpskog. På sluttningarna söder och öster om festplatsen växer en lövdominerad skog med främst grövre ek, men även lind, hassel och en del äldre tall. I den nordöstra delen finns även en bergsbrant med ett ganska stor inslag av död ved. Området har stora naturvärden, vilket bl a indikeras av inslaget av lind.

Skogen övergår både i norr och öster i en äldre talldominerad blandskog (ca 130 år). Denna har ett mycket högt naturvärde, bl a knutet till de gamla, mycket grova tallar som finns här. Väster och nordväst om festplatsen dominerar en medelålders gran- och tallskog genom vilken elljusspåret går.

Områdets naturvärden har utvärderats i en särskild naturvärdesbedömning (*GF Konsult AB 1999-12-02*). Enligt denna bedöms den äldre tallskogen och lövskogen i områdets sydöstra delar tillhöra kategori C "Områden med större lokala naturvärden". I detta område ingår även stora delar av den gamla festplatsen. Tallskogen är inte särskilt artrik, utan dess naturvärden är främför allt knutna till den äldre skogen med stort inslag av ädellövträd som ek och lind. Tallskog av denna ålder är relativt sällsynt och bör alltid bedömas ha höga naturvärden. Det gamla festplatsområdet har räknats till denna naturvärdeskategori eftersom det har inslag av äldre träd, men här finns även luckor utan äldre träd, partier med yngre tall, berg i dagen etc.

På sluttningarna utmed Häradsvägens östra sida växer en äldre talldominerad skog som har vissa naturvärden. Den har dock inte uppnått samma höga ålder som ovan nämnda bestånd. Området bedöms därför tillhöra kategori D "Övriga områden med lokala naturvärden".



Sluttningarna i övrigt väster och norr om festplatsen bedöms tillhöra kategori E "Övriga naturområden". Det innebär inte att naturvärden helt saknas, men att dessa inte bedöms ha några högre bevarandevärden. Sluttningarna är dock i olika hög grad värdefulla som närrekreationsområden.

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

Geotekniska förhållanden

Riddarsten utgör den sydligaste delen av en långsträckt ås. I söder och väster avgränsas åsen av en markant bäckravin. Häradsvägen är belägen på sluttningen ovanför bäckravinen. Nivåskillnaden mellan ravinbotten och vägen är ca 8-10 m. Ravinkanten är på sina ställen brant.

Höjdområdet Riddarsten utgörs av fastmark med ytnära berg som längst i norr av området är täcket av sandig-siltig morän. Nedanför höjdområdet utgörs jordlagren av främst lera med relativt stora djup närmast bäcken. Bäcken har eroderat sig ner i leran med en ravinbildning som följd. Lerans mäktighet är minst i den norra delen utmed Häradsvägen, mindre än 8 m. Lermäktigheten ökar söderut längs vägen och kan här uppgå till närmare 30 m.

Risken för skred samt sättningar bedöms inte föreligga i området kring Riddarsten. Stabiliteten längs med bäcken söder om planområdet bedöms som godtagbar inom större delen av området. Säkerheten mot skred med korta glidytor kan dock lokalt vara undermålig. Risken för bakåtgripande skred är liten, men bör beaktas i området kring Riddarstensvägen där kvicklera påträffats. En mer detaljerad utredning gällande stabiliteten mot bäckravinen rekommenderas vid rådande förhållanden utmed Häradsvägens södra del. Före nybyggnad eller annan ändrad markanvändning som kan påverka stabiliteten ska en mer detaljerad geoteknisk utredning utföras. Erforderliga förstärkningsåtgärder skall vid behov vidtagas.

I området med befintliga villor samt området söder om GC-vägen har leran bedömts vara överkonsoliderad med liten risk för stora långtidsbundna sättningar. Under förutsättning att inga större uppfyllnader utförs, bedöms sättningarna därför bli små. En utredning av sättningarna öster om Torpadalsstigen där leran bedömts som normalkonsoliderad rekommenderas vid uppfyllnader eller annan tillägsbelastning.

Områdets geotekniska förutsättningar beskrivs utförligare i en översiktlig geoteknisk utredning (*GF Konsult AB 2001-12-06*).

Marken inom de högre belägna delarna av området är klassad som normalra-
donmark medan de lägre belägna delarna mot Häradsvägen och kring scoutstu-



gan är klassad som lågriskområde. Föreslagen utbyggnad är belägen inom område som är klassat som normalradonmark. Bestämmelse om radonskyddande utförande har införts för nybebyggelsen.

Fornlämningar

Inom området finns ett flyttblock registrerat som fornlämning. Enligt traditionen har en jätte kastat stenen mot Lerums kyrka. Kastet råkade bli för kort och en riddare som passerade fick stenen över sig. På så sätt fick stenen namnet "Riddarsten", vilket givet området dess namn. Även andra versioner av samma sägen finns. Stenen är belägen på fastigheten Aspenäs 5:1 och redovisas på plankartan som mark som inte får bebyggas. Stenen skall bevaras.

Äldreboende

Detaljplanen ger möjlighet till att uppföra ett äldreboende väster och söder om höjdpunkten i områdets mitt. Byggrätten ger utrymme för 40 lägenheter i en första etapp samt ger möjlighet till en utbyggnad till sammanlagt ca 64 lägenheter. Byggnaden får uppföras i två våningar, med en underliggande suterrängvåning respektive i tre våningar dock ej med suterrängvåning. Tillfart till anläggning med parkering, godstransporter m m sker från den nya lokalgatan i norr.

Äldreboendet är avsett för personer som är funktionshindrade och har mycket stora behov av omvårdnad på grund av ålder, sjukdom eller handikapp. Vanliga handikapp inom äldreomsorgen är demenssjukdomar, stroke, diabetes, hjärt- och kärlsjukdomar samt skelettsjukdomar som ger rörelsehinder i allmänhet. Byggnaden kommer att inrymma lokaler för hemvården samt en rehabiliteringsenhet. Under dagtid kommer det att bedrivas verksamhet för dementa. Personal kommer att finnas dygnet runt för att ge omvårdnad och trygghet. Sammanlagt kommer äldreboendet ha ca 80 personer anställda, varav ett 30-tal kommer att vara i tjänst samtidigt under dagtid.

Med hänsyn till de värden som naturen i området erbjuder, såväl från upplevelsesynpunkt som med hänsyn till naturvärden, skall naturmarken sparas kring anläggningen i så hög utsträckning som möjligt. Anläggningsarbeten koncentreras till området mellan punkthusen och äldreboendet. Mot angränsande naturmark skall befintlig marknivå och markens naturkaraktär i huvudsak bevaras. Höjdsättning av byggnader och mark skall utformas så att en god anpassning erhålls mot intilliggande naturmark. Särskilt värdefulla träd i direkt anslutning till utbyggnadsområdet bör mätas in och skyddas under byggtiden. Mot befintliga villor vid Häradsvägen samt i slänt mellan lokalgata och parkering skall planteringar utföras och vidmakthållas. Marklov krävs för schaktning och fyllning samt för fällning av träd med större brösthöjdsdiameter än 20 cm.



I naturmarken öster om äldreboendet lämnas möjlighet till att anlägga en promenadslinga. Det exakta läget för slingan studeras närmare vid genomförandet. Slingans läge anpassas så att lutningarna minimeras, men förläggs även så att ingreppen blir små i naturmarken med tillhörande träd, växtlighet och berghällar.

Bostäder

Öster om Häradsvägen ligger fyra villor. Byggnaderna är uppförda i 1½ plan och är placerade utmed den östra sidan av fastighetsgränserna. Inom den nordligaste fastigheten (Aspenäs 2:43) finns en större komplementbyggnad som tidigare använts för verksamhet. Inom fastigheten medges förutom bostadsändamålet, hantverk och kontor. Verksamheter får inte vara störande för omgivande bostäder. Fastighetens gräns föreslås flyttas något öster ut utmed ny lokalgata.

Norr om äldreboendet föreslås tre punkthus i fem våningar innehållande ca 40 lägenheter. De tre byggnaderna skall placeras och utformas så att en god anpassning erhålls mot naturmarken norr om bostäderna. Utmed kvartergränsen skall befintlig marknivå och naturkaraktären i huvudsak bevaras. Byggnaderna bör även utformas och gestaltas med särskild hänsyn till landskapsbilden. Omgivande vegetation kommer till största delen att skymma byggnaderna, men de översta våningarna kan synas från långt håll. Terrängförhållandena medför att befintlig mark i stor utsträckning måste omarbetas vid anläggandet av parkering och angöringsgata. Med hänsyn till landskapsbilden skall dock där så är möjligt befintliga träd i huvudsak bevaras. Tillgänglighet för räddningstjänstens fordon skall beaktas vid genomförandet.

Föreningslokal

I anslutning till elljusspåret lämnas möjlighet till att uppföra en klubbstuga eller liknande. Stugan angörs via den nya lokalgatan till äldreboendet.

Rekreation

Området är ett viktigt närrekreationsområde med ett elljusspår, där den omgivande skogen med sina delvis höga naturvärden är en viktig del av upplevelsen av området. Rekreationsområdet angörs från parkeringen vid Riddarstensvägen. Föreslagen utbyggnad innebär att elljusspåret läggs om på en sträcka av drygt 200 meter och passerar strax norr om föreslagen bostadsbebyggelse.

Offentlig och kommersiell service

Området är beläget ca 1 km norr om Lerums centrum, där ett större samlad utbud av offentlig och kommersiell service finns att tillgå.



Gatunät, gång- och cykeltrafik

Området trafikmatas via Häradsvägen. Med hänsyn till trafiksäkerheten föreslås en mittrefug uppföras i kurvan i områdets sydvästra del. Refugen förhindrar att bilister genar genom kurvan samt bidrar till att sänka hastigheten på vägen.

En ny tillfart anläggs till äldreboendet och punkthusen från nordväst. Lokalgatan ges en standard som medger anläggandet av en busshållplats. En gångbana byggs ut från villaområdet väster om Häradsvägen fram till den nya lokalgatan.

En mindre angöringsgata ansluts till lokalgatan parallellt med befintlig gång- och cykelväg. Gatan kommer främst att utgöra tillfart till fastigheten Aspenäs 5:2. Fastigheten är belägen där Häradsvägen gör en skarp sväng och en utfart från fastigheten mot Häradsvägen är olämpligt med hänsyn till den mycket begränsade sikten. Tillfart till äldreboendet från angöringsgatan medges inte.

Från parkeringen vid Riddarstensvägen utgår idag en gång- och cykelbana. Denna följer sluttningen norr om Häradsvägen och ansluter till Häradsvägen nordväst om festplatsen. Del av sträckan byggs om för att utgöra angöringsgata. Mellan Riddarstensvägen och Lagman Lumberts väg, söder om planområdet, saknas GC-väg. Häradsvägen föreslås kompletteras med GC-bana på sträckan utmed vägens norra sida, så att planområdet länkas samman med GC-banan fram till Lerums centrum. På Häradsvägens södra sida behålls gångbanan fram till befintliga villafastigheter söder om Riddarstensvägen. Utbyggnaden av GC-banan och de justeringar av vägområdet som detta medför, innebär att tomtmark utmed tre bostadsfastigheter utmed Häradsvägens södra sida tas i anspråk.

Möjlighet att förbättra Torpadalsstigens anslutning till Häradsvägen redovisas på illustrationskartan.

Kollektivtrafik

Häradsvägen trafikeras vardagar av linje 539 med fem turer till Lerums station. Hållplatser finns vid Riddarstensvägen samt vid Solåsvägen ca 150 norr om planområdet. Flexlinjen trafikerar idag en hållplats vid Häradsvägen framför fastigheten Aspenäs 2:43. Efter utbyggnad av äldreboendet avses kollektivtrafiken utökas till området. Del av trafiken avses angöra området via en ny hållplats utmed lokalgatan framför äldreboendet. Möjlighet redovisas även att anlägga en hållplats norr om den nya lokalgatan.

Parkering

I anslutning till äldreboendet redovisas omkring 50 biluppställningsplatser för äldreboendet samt besökande till klubbstugan. Möjlighet finns även att vid behov anlägga ytterligare parkeringsplatser i sluttningen norr om den nya lokalgatan. Parkeringsbehovet för punkthusen bedöms enligt kommunens parker-



ingsnorm till 14 platser per 1000 m² bruttoarea. Sammanlagt har drygt 50 bilplatser illustrerats vid lägenheterna.

Befintlig parkering vid scoutstugan med utrymme för omkring 20 bilar kommer att finnas kvar. Parkeringen används för besökande till scoutstugan samt för motionärer och övriga som nyttjar elljusspåret.

Teknisk försörjning

Området är beläget inom kommunens VA-verksamhetsområde. Ledningar för vatten- och spillvatten finns utbyggda i Häradsvägen. Ledningsnätet har erforderlig kapacitet för en anslutning av planområdet. Dagvattenledningar finns inte utbyggda inom området.

Dagvattenavledningen inom området föreslås ske på ett sådant sätt att den lokala hydrologin förändras så lite som möjligt och en fördröjning av avrinningen erhålls. Detta föreslås ske genom att byggnadernas stuprör leds till rännalar som läggs i god lutning ut från husen till grönytor. Även gångvägar och andra hårdgjorda ytor leds till grönytor där makadamfyllda diken och dräneringsledningar anläggs. Det resterande dagvattenflödet föreslås ledas med ledning under Häradsvägen till ravinerna söder om vägen.

Vattenförsörjningen föreslås ske genom att en ny vattenledning anläggs från befintlig tryckstegringsstation vid Solåsvägen (Axåstationen) en sträcka av ca 300 m. Alternativt kan separat tryckstegring för äldreboendet och punkthusen anordnas.

Spillvattnet från äldreboendet föreslås att utföras via självfallsledningar söderut till befintliga ledningar i Häradsvägen. Avloppet från punkthusen föreslås ske via självfallsledningar västerut till befintliga ledningar i Häradsvägen.

Sydöst om punkthusen har i planförslaget föreslagits en sportstuga. Spillvattenavloppet från denna kan antingen anslutas med separata självfallsledningar i områdets östra kant till anslutning vid Riddarstensvägen. Alternativt kan avloppet pumpas till ledningarna för punkthusen och sedan anslutas mot väster i Häradsvägen.

Teleledningar finns utbyggt i befintlig GC-väg genom området. Del av sträckningen kommer efter justering av fastighetsgräns att vara förlagd till kvartersmark. Läget inom denna del säkerställs med u-område. Vid den nya infarten kan ledningens läge komma att behöva justeras i höjddel.

För områdets elförsörjning erfordras att en ny nätstation uppföres inom området i anslutning till parkeringsplatserna. Läget studeras närmare i samband med



projektering av området. Erforderliga ledningsdragningar dras in från Häradsvägen.

Möjlighet finns att ansluta området till fjärrvärmenätet.

Miljökonsekvenser

Allmänt

Enligt 5 kap 18§ Plan- och bygglagen (PBL) skall en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om en detaljplan medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. Någon betydande påverkan bedöms inte uppkomma som en följd av föreslagen markanvändning och någon särskild miljökonsekvensbeskrivning har inte bedömts erfordras. Beskrivningen av planens tänkbara konsekvenser har inriktats på några frågor av speciellt intresse med hänsyn till miljön.

Naturvärden

Föreslagen utbyggnad är huvudsakligen lokaliserad till den del av området som saknar högre naturvärden. Utbyggnaden innebär att delar av en medelålders granskog utan några högre naturvärden påverkas negativt. I söder och öster innebär utformningen dock ingrepp i gränsområdet till den värdefulla blandskogen med inslag av ädellövträd och äldre tallar. Naturvärdena ökar mot söder och öster. Sluttningarna i dessa delar bevaras i huvudsak som naturmark.

Del av området mellan äldreboendet elljusspåret redovisas som kvartersmark där områdets naturkaraktär skall behållas. Inom området får en gångväg anläggas som ger möjlighet till kortare promenader för de boende. Gångvägen avses utformas så att den fungerar även för de som åker rullstol, vilket ställer särskilda krav på lutningar m m. I anslutning till gångvägen avses vilplatser med bänkar anläggas strax bredvid gångvägen. Gångvägen skall placeras och utformas så att ingreppen i omgivande naturmark hålls små. Läget preciseras inte i detaljplanen utan får studeras på plats vid utbyggnaden med hänsyn till nivåskillnader, värdefull vegetation etc. Med en varsam utformning bedöms konsekvenserna för naturvärden bli begränsade.

Påverkan på områdets naturvärden minskar om inplacering av hus och markarbeten kan göras med hänsyn till den befintliga mark- och vegetationsstrukturen. Särskilt värdefulla träd i direkt anslutning till utbyggnadsområdet bör mätas in och skyddas under byggtiden.

Stabilitet

Enligt utförd geoteknisk utredning bedöms stabiliteten inom exploateringsområdet som betryggande. Marken inom området är klassad som normalriskområde



beträffande radon. Bestämmelse om radonskydd har införts i planen. Risken bedöms därmed som liten för negativa konsekvenser på de boendes hälsa ur radonsynpunkt. Föreslagna ombyggnader utmed Häradsvägen sker inom befintlig vägutrymme. Kompletterande geoteknisk utredning erfordras vid åtgärder som kan påverka stabiliteten.

Naturresurser

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

Trafikbuller

Allmänt

Buller är den störning från vägtrafiken som lokalt berör flest antal människor. Trafikbuller kan inte anges med ett enda mått. Praxis är att sammanfatta ljudmiljön med fyra tekniska mått: ekvivalent (~ genomsnittlig) ljudnivå över dygn inomhus respektive utomhus, maximal ljudnivå inomhus nattetid samt maximal ljudnivå utomhus vid uteplats.

Enligt ett under 1997 fattat riksdagsbeslut (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

Med dessa riktvärden för god miljö kvalitet fastslås "den långsiktiga ambitionsnivån för åtgärder mot trafikbuller." Riktvärdena är inga rättsligt bindande normer, utan skall vara vägledande för bedömningar med hänsyn till lokala faktorer och särskilda omständigheter i det enskilda fallet.

Riktvärdena för buller bör ses som långsiktiga mål. Det är skillnad på möjligheten att uppnå god miljö kvalitet mellan olika plansituationer, och tillämpningen av riktvärdena kommer därför till en början att skilja. En utgångspunkt bör därvid vara att riktvärdena bör klaras, *dels* vid nybyggnad av bostäder, och *dels* vid nybyggnad och väsentlig ombyggnad av trafik anläggningar så långt det är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt.

Beräkningar

Trafiken på Häradsvägen i anslutning till planområdet uppgår till ca 2500 fordon/var dagsdygn. Området bedöms ge en trafik ökning på ca 400 fordon/var dagsdygn.



25

Beräkningar av trafikbullret har gjorts för bebyggelsen på ömse sidor om Häradsvägen för nuvarande förhållanden samt vid en utbyggnad i Riddarsten. Vid nedan redovisade beräkningar av inomhusnivån har det förutsatts en fasadisolering om 25 dBA, vilket är normalt för äldre 2-glasfönster. Flera fastigheter har dock 3-glasfönster. Med moderna 3-glasfönster erhålls en fasadisolering om 30 dBA eller mer. Beräkningsresultaten (frifältsvärden) kan sammanfattas enligt tabellen nedan.

Fastighet	Ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad	Ekvivalent ljudnivå inomhus	Maximal ljudnivå utomhus vid fasad	Maximal ljudnivå inomhus
Aspenäs 2:379-2:451	58-60 dBA	33-35 dBA	75-79 dBA	50-54 dBA
Aspenäs 2:494-5:2	58-59 dBA	33-34 dBA	77-78 dBA	52-53 dBA
Aspenäs 2:43	64 dBA	39 dBA	87 dBA	62 dBA
Riktvärden	55 dBA	30 dBA	70 dBA*	45 dBA

*Gäller för särskilt anordnad uteplats

Av tabellen framgår att samtliga riktvärden idag överskrids. De maximala ljudnivåerna utomhus vid fasad är beräknade för fasad närmast väg och är endast relevanta då uteplats finns där. För Aspenäs 2:43 överskrids riktvärdena för ekvivalent ljudnivå med 9 dBA samtidigt som riktvärdena för maximal ljudnivå överskrids 17 dBA. Värdena avser det hörn av byggnaden som sticker ut mot Häradsvägen. För övriga fastigheter överskrids riktvärdena för den ekvivalenta ljudnivån med mellan 3 och 5 dBA, samtidigt som riktvärdena för den maximala ljudnivån överskrids med mellan 5 och 9 dBA.

Den maximala ljudnivån inträffar då kraftigt bullrande tungt fordon passerar. Dagtid passerar ett tungt fordon i snitt ca 5 – 10 gånger per timma under den tid då uteplatsen används. Nattetid (22 – 06) bedöms tunga fordon passera sammanlagt ca 10 gånger. Vid några av dessa fordonspassager kommer den maximala ljudnivån att uppnås. Antalet varutransporter till äldreboendet bedöms uppgå till i genomsnitt 5-6 transporter i veckan. Transporterna sker uteslutande dagtid.

De ekvivalenta ljudnivåerna kommer att höjas med ca 0,5 dBA till följd av den trafikökning som planförslaget medför. Den maximala ljudnivån kommer inte att höjas, men inträffa något oftare till följd av den ökade trafiken.



En höjning av den ekvivalenta ljudnivån med ca 0,5 dBA är mindre än de ca 3 dBA som krävs för att det mänskliga örat skall uppfatta ökningen som hörbar. Då förändringarna av den ekvivalenta ljudnivån är liten samtidigt som det inte är frågan om nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av väg så föranleder utbyggnaden av bostäder inom planområdet inte nödvändigtvis några åtgärder. En möjlig åtgärd kan vara insättande av tilläggsrutor för de fastigheter som inte har moderna 3-glasfönster. Detta sänker ljudnivån inomhus med omkring 6-10 dBA. Bullerplank eller dylikt bör inte uppföras utmed Häradsvägen med hänsyn till trafiksäkerhet (siktförhållanden) och stadsbilden. Med hänsyn till dagens förhållanden krävs i detaljplanen att fasader skall utformas så att ekvivalent ljudnivå inomhus inte överstiger 30 dBA.

Flertalet fastigheter har idag sina uteplatser förlagda antingen mot tyst sida eller har utfört lokala ayskärning för att minsta trafikbullret. De fastigheter som idag har sina uteplatser placerade eller utformade så att den maximala ljudnivån överstiger 70 dBA skall vidta åtgärder så att riktvärdet uppnås.

Trafiksäkerhet

Föreslagen utbyggnad med medföljande trafikökningen bedöms inte direkt föranleda att en förbättring av Häradsvägens standard krävs. Häradsvägen har låg standard på kurvradier, vilket bland annat medför begränsad sikt genom korsningen med Riddarstensvägen. Korsningen har låg trafiksäkerhet för cyklister som skall korsa Häradsvägen. Från Riddarstensvägen och in mot centrum saknas särskild cykelbanan på del av sträckan. Häradsvägen avses kompletteras med en GC-banan från Riddarstensvägen in till centrum. I samband med utbyggnaden byggs korsningen Häradsvägen - Riddarstensvägen om något. Det nya GC-banan förläggs utmed Häradsvägens norra sida, vilket innebär att cyklister inte behöver korsa Häradsvägen i kurvan vid Riddarstensvägen. Föreslagen utbyggnad förbättrar trafiksäkerheten för gående och cyklister väsentligt.

Trafiksäkerheten föreslås även förbättras genom att en mittrefug uppförs i den kurva som Häradsvägen gör i planområdets sydvästra del. Refugen styr trafiken och förhindrar att bilister genar genom den skymda kurvan. Refugen kommer även att ha en viss hastighetsdämpande effekt, vilket bland annat ökar trafiksäkerheten vid in- och utfarter till befintlig fastigheter norr om kurvan.

Sikten från utfarter från befintliga fastigheter öster om Häradsvägen är begränsad i riktning mot Lerum. Fastigheten Aspenäs 5:2 ges möjlighet till en trafiksäker utfart genom den nya angöringsgatan öster om fastigheten. Möjlighet finns även att ansluta övriga fastigheter öster om Häradsvägen till angöringsgatan. Befintlig utfart för Aspenäs 5:1 flyttas norr ut för att erhålla bättre sikt.

Ny busshållplats anläggs på lokalgatan vid äldreboendet, vilket innebär att besökande till äldreboendet kan stiga på och av på ett trafiksäkert sätt utan att



passera större vägar. Trafiksäkerheten förbättras för befintliga bostäder väster om Häradsvägen genom att en ny gångbana byggs ut från bostadsområdet fram till den nya lokalgatan.

Påverkan enligt miljökvalitetsnormer

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 2:2 skall miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken (MB) 5:3 iakttas vid planering och planläggning. Miljökvalitetsnormerna gäller tillåten halt av kvävedioxid, svaveldioxid och bly i luften. Tillåtna halter överskrids endast på ett fåtal centrala delar i göteborgsregionen och vid speciella väderleksförhållanden, enligt vad som är känt genom regionala utredningar. I de mer perifera delarna av regionen, dit Lerum får räknas i luftvårdssammanhang, är de kända halterna betydligt lägre än de tillåtna gränsvärdena.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det marginella tillskottet av bebyggelse och fordonstrafik, som följer av en utbyggnaden i Riddarsten, inte medför risk för att gränsvärdena kommer att överskridas i Lerum. När det gäller de regionala trafiklederna i centrala delen av göteborgsregionen, medför en utökning av regionens befolkning i stort att biltrafikarbetet sannolikt ökar även i de centrala delarna. Föreslaget äldreboende torde endast inverka på trafikarbetet i centrala Göteborg i den mån antingen personal eller besökande färdas genom centrala Göteborg till och från Riddarsten. Huvuddelen av resorna till Riddarsten bedöms ske från Lerums kommun, varför en inverkan på miljön i centrala Göteborg i sammanhanget torde bli helt försumbar. En viss inverkan på trafikarbetet i centrala Göteborg bostäderna i punkthusen kan inte uteslutas. Stadsbyggnadskontoret bedömer dock att en exploatering i Riddarsten i det regionala sammanhanget är ytterst marginell. Området har genom sin närhet till Lerums centrum goda kollektivtrafikmöjligheter till Göteborg och är inte ensidigt inriktad på bilkörande. Efter utbyggnad av äldreboendet avses kollektivtrafiken utökas till området. En utbyggnad av äldreboende och bostäder i Riddarsten bedöms därmed inte utgöra en olämplig lokalisering i det regionala sammanhanget med hänsyn taget till miljökvalitetsnormerna.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft. Kommunen är huvudman för allmän plats.

Medverkande

Förslaget till detaljplan har upprättats av stadsbyggnadskontoret i Lerum genom handläggande arkitekt Gunnar Håkansson, GF Konsult AB samt planchef Ingemar Hulthe. Som underlag för planarbetet har trafiktekniska frågor samt bullerberäkning m m utförts av GF Konsult AB.



RÄTTSSVERKAN

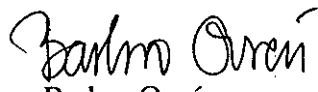
Planbeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall ange planens syfte och förklara planens innehåll.

REVIDERING

Efter utställning har följande revideringar utförts. Planbeskrivning har uppdaterats med hänsyn till utförda revideringar.

- Planområdets gräns har ändrats så att området kring scoutstugan har förlagts utanför planområdet.
- Planbestämmelserna har kompletterats beträffande geoteknik samt så att det tydligare framgår att Riddarstenen skall bevaras.
- Byggrättens avgränsning kring äldreboendet samt läget på vändplatsen har justerats. Rätt att uppföra del av äldreboendet i tre våningar har införts.

STADSBYGGNADSKONTORET


Barbro Ovrén
Tf stadsbyggnadschef


Gunnar Håkansson
GF Konsult

01. -12 -06

P13/99

Detaljplan för del av fastigheten Torp 2:81 m.fl

ÄLDREBOENDE VID RIDDARSTEN

Lerums kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

GF-Mark och exploatering
2001-12-06

1 INLEDNING

En genomförandebeskrivning redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den skall även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de skall vidtas.

Denna beskrivning redovisar hur detaljplan för del av fastigheten Torp 2:81 m fl, Äldreboende vid Riddarsten, upprättad 2001-12-06 av Stadsbyggnadskontoret, skall genomföras.

2 HUVUDMÄN

Kommunen är huvudman för allmän plats i detaljplanen. Det betyder att kommunen är ansvarig för utbyggnad samt drift och underhåll av gata, GC-väg och naturmark inom planområdet.

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande.

<i>Ansvarig</i>	<i>Anläggning</i>
Lerums kommun	- utbyggnad av lokal- och angöringsgata, GC-väg samt busshållplats - drift och underhåll av befintligt och nytt kommande gatunät - omläggning av elljusspår - allmänna ledningar för vatten och avlopp
Fastighetsägarna	- egen byggrätt inkl kvartersanläggningar för väg, parkering, vatten och avlopp m m
Lerums Energi AB	- eldistribution

3 GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

4 TIDPLAN

Utställning och antagande beräknas ske under 1a kvartalet 2002. När planen vunnit laga kraft kan bygglov erhållas och utbyggnad påbörjas. Då kan även de planerade fastighetsbildningsåtgärderna genomföras.

5 MARKÄGANDET

Kvartersmark

Mark för nyexploatering avser utförande av äldreboende, bostäder i punkthus samt föreningslokal och ägs av Lerums kommun. I övrigt inrymmer planförslaget åtta st privatägda småhusfastigheter.

Aspenäs 2:43 ges i planen möjlighet till utökning av tomten österut, genom markförvärv från kommunens fastighet Torp 2:81 samt samfälld mark.

Allmän plats

Förutom mark som ägs av Lerums kommun berörs privatägda fastigheter av allmän plats enligt nedanstående redovisning.

Av Torp 1:365 ianspråkats ca 40 m² för utbyggnad av gångbana.

Av Torp 1:366 ianspråkats ca 15 m² för utbyggnad av gångbana.

Av Torp 1:372 ianspråkats ca 20 m² för utbyggnad av gångbana.

Av Aspenäs 2:43 ianspråkats ca 800 m² för utbyggnad av lokalgata och GC-väg samt för befintlig huvudgata (Häradsvägen).

Av Aspenäs 2:451 ianspråkats ca 15 m² för slänt vid utbyggnad av mittrefug.

Planförslaget innebär att Lerums kommun enligt 6 kap 17 § Plan- och bygglagen (PBL) har rätt att lösa in de delar av angivna fastigheter som omfattas av allmän

platsmark. Enligt 14 kap 1 § PBL är kommunen också skyldig att lösa in berörda delar om fastigheternas ägare begär detta.

Lerums kommun kommer att inleda förhandling med berörda fastighetsägare, i syfte att nå överenskommelse om marköverlåtelse och ersättning.

6 FASTIGHETSBILDNING M M

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

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

7 FASTIGHETSSAMVERKAN

Föreslagen nyexploatering för äldreboende, bostäder i punkthus inom Torp 2:81 samt föreslagen tomt för föreningslokal skall gemensamt nyttja kvartersanläggningar för utfart, parkering och gångbana. Samverkan kan regleras genom inrättande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen.

Förvaltning av bildad gemensamhetsanläggning kan enligt lagen om förvaltning av samfälligheter ske antingen genom delägarförvaltning eller genom att en samfällighetsförening bildas.

8 LEDNINGAR

I detaljplanen redvisas s k "u-område", avsett för allmänna underjordiska ledningar. U-området inrymmer den teleledning som genom utökning av tomten för Aspenäs 2:43 kommer att bli belägen inom denna fastighet.

Ledningen skall säkerställas i samband med överlåtelse av marken till Aspenäs 2:43. Detta kan ske genom tillskapande av servitut eller ledningsrätt enligt ledningsrättslagen.

9 UTFART

Fastigheterna Torp 1:10, 1:201, 1:400, 1:566 m fl har utfart över parkering på allmän platsmark med anslutning till lokalgata (Riddarstensvägen).

10 UTFARTSFÖRBUD

Planförslaget redovisar utfartsförbud mot Häradsvägen samt från nyexploateringsområdet mot ny angöringsgata. För Aspenäs 5:2 omfattar utfartsförbudet fastighetens hela gräns mot Häradsvägen.

Utfartsförbudet innebär att utfarten för Aspenäs 5:1 flyttas norrut. I övrigt inkräktar utfartsförbudet inte på några befintliga utfarter.

11 TEKNISKA FRÅGOR

Kommunala VA-ledningar finns utbyggda i anslutning till området. Ny bebyggelse avses anslutas till befintligt ledningsnät.

Utbyggnad av GC-väg avses inom planområdet ske på Häradsvägens norra sida, från plangränsen till Riddarstensvägen. Utbyggnaden medför att gångbanan utmed Torp 1:365-366 och 1:372 läggs om, vilket innebär ett intrång på dessa fastigheter.

I anslutning till Riddarstensvägen tas gångbanan utmed Häradsvägen bort och en viss justering av vägområdet utförs.

Häradsvägen breddas i kurvan vid Aspenäs 5:2 och en mittrefug anläggs. Utbyggnaden medför att vägområdet utvidgas till att omfatta befintlig vägslänt inom Aspenäs 2:451.

En ny gångbana utförs på en mindre del av Häradsvägens västra sida.

En busshållplats anordnas på Häradsvägens nordöstra sida; norr om den nya lokalgatans anslutning till Häradsvägen.

En ny lokalgata byggs ut till nyexploateringen. Angöringsgata byggs ut från lokalgatan för utfart från främst Aspenäs 5:2. Angöringsgatan sammanfaller med befintlig GC-väg.

Befintligt elljusspår läggs om till nytt läge, norr om planområdet.

12 EKONOMI

Ersättningar för mark som överförs mellan fastigheter m m bestäms i första hand genom förhandlingar mellan berörda markägare.

När *befintlig* utfart måste ändras kan fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen enligt reglerna i 14 kap i Plan- och bygglagen.

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

13 GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTSSVERKAN

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

Avsikten med beskrivningen är att den skall godkännas av kommunfullmäktige i samband med antagandet av detaljplanen. Beskrivningen blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Göteborg 2001-12-06

GF KONSULT AB

Mark och exploatering


Hans Johansson



LERUMS KOMMUN

Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

45
1441-P47

2002-11-11

1 (1)

Plantekniker Madeleine Perhage
Tfn 0302-52 11 45

Lantmäterimyndigheten
Västra Götalands län

Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten i Alingsås
Lantmäterimyndigheten i Vänersborg

2002 -11- 1 2

Dnr.....

Detaljplan för del av fastigheten Torp 2:81 m fl, Äldreboende vid Riddarsten
(LD 146) Lerums kommun

Tyvärr har det i slutskedet ramlat bort en planbestämmelse som skall vara med.
Det är C , föreningslokal. Vi har i efterhand skrivit in denna. Hoppas att ni har
överseende.

Bifogar utdrag ur planbestämmelsen så att ni kan klistra på detta.

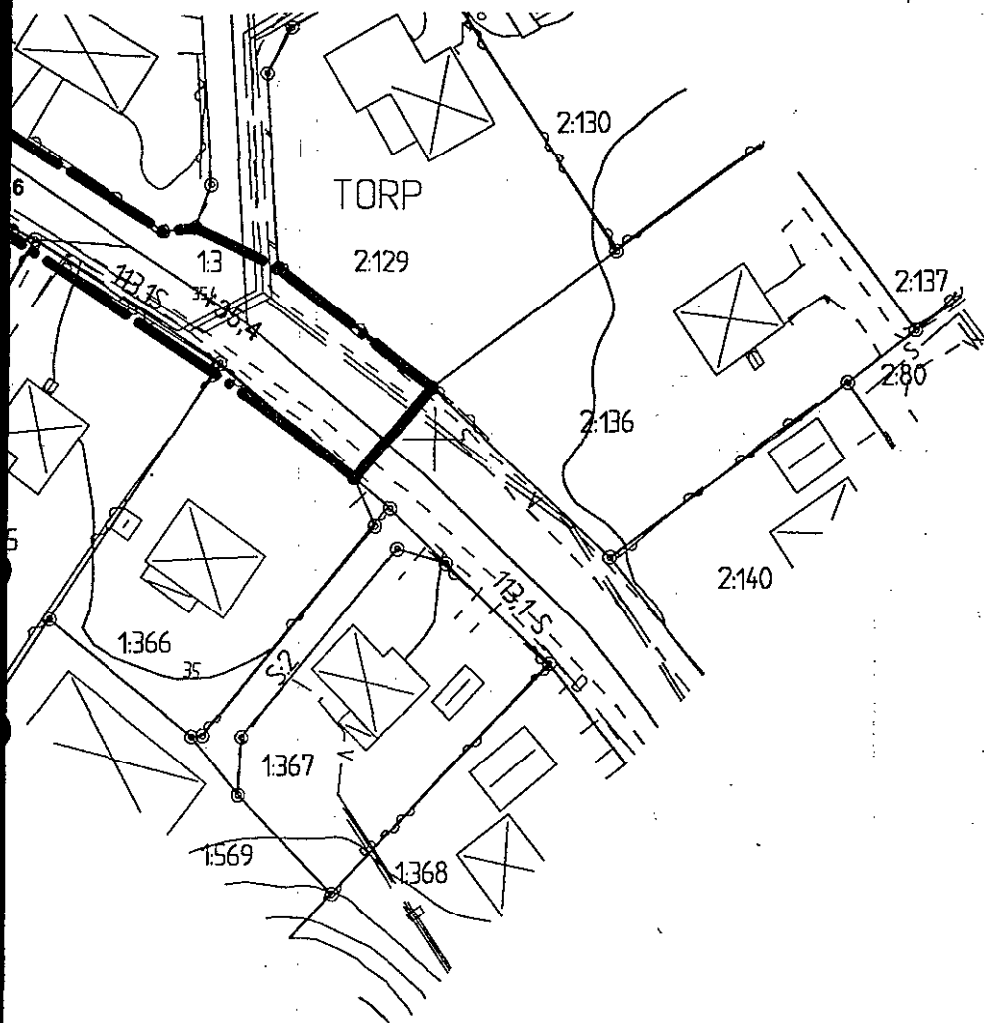
STADSBYGGNADSKONTORET

Madeleine Perhage

Madeleine Perhage

dokument2

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	Postgiro
443 80 LERUM	Bagges Torg	0302-52 11 40	0302-52 16 05	547-6239	3 31 43-9



DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN TORP 2:81 M FL

ÄLDREBOENDE VID RIDDARSTEN

LERUMS KOMMUN

UPPRÄTTAD 2001-12-06, REV 2002-03-12 AV
STADSBYGGNADSKONTORET

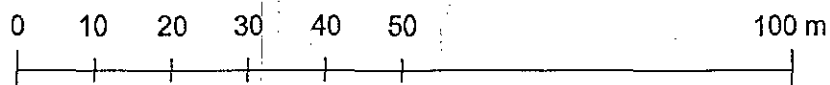
Barbro Ovrén

Barbro Ovrén, tf stadsbyggnadschef

Gunnar Håkansson

Gunnar Håkansson, GF Konsult

SKALA 1:1000



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser markerade med "●" gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

HUVUDGATA	Trafik mellan områden
LOKALGATA	Lokaltrafik
ANGÖRINGS-GATA	Gång- och cykeltrafik samt lokaltrafik
GC-VÄG	Gång- och cykeltrafik
NATUR	Naturområde

Kvartersmark

B	Bostäder	C ₁	Föreningslokal
J ₁	Hantverk och kontor. Verksamhet får inte vara störande för omgivningen.		

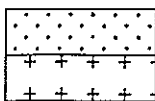
UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet
- n₆ Geoteknisk utredning där stabiliteten klarläggs skall utföras före nybyggnad eller annan ändrad markanvändning. Erforderliga förstärkningsåtgärder skall vid behov vidtagas.

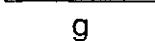
UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Största sammanlagda byggnadsarea är 3000 m² inom med e₁ betecknade områden.
- e₂ 000 Största byggnadsarea i m².
- e₃ 000 Största byggnadsarea i m² per fastighet. Minsta tomtstorlek är 1000 m².

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE



Marken får inte bebyggas.



Marken får endast bebyggas med uthus och garage.

g

Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

u

Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.