



Kullgårdsvägen, läget för Norra Hallsås vägenslutning

Planbeskrivning

**Detaljplan för
för fastigheten Hallsås 1:47 m fl
NORRA HALLSÅSOMRÅDETS
VÄGANSLUTNING
Lerums kommun, Västra Götalands län**



Detaljplan för av del av fastigheten Hallsås 1:47 m fl,
NORRA HALLSÅSOMRÅDETS VÄGANSLUTNING
i Lerums kommun

Planbeskrivning

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser

Till planen hör:

- denna planbeskrivning
- illustrationskarta
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- utlåtande efter utställning
- fastighetsförteckning
- program
- vägutredning, SWECO. okt 2000
- kompletterande vägutredning, SWECO. jan 2002
- bedömning av naturvärden och naturmiljökonsekvenser, GF 2000-06-26
- översiktlig geoteknisk utredning, SWECO 2000-09-22
- PM angående vägtrafikbuller, SWECO 2004-10-16
- PM angående luftföroreningar, SWECO 2004-01-16

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Norra Hallsåsområdet har under lång tid varit aktuellt som ett framtida utbyggnadsområde för bostäder i kommunens översiktsplanering. I ÖP 2000 antagen 2001-05-17 redovisas Norra Hallsås som utbyggnadsområde med ca 290 bostäder. Detaljplanen syftar till möjliggöra anläggandet av en ny väg från Kullgårdsvägen till Norra Hallsås samt omläggning av Kullgårdsvägen. Parallellt med detta detaljplanearbete pågår planarbetet för Norra Hallsås bostadsområde. Ett programsamråd hölls under oktober-november (2004).

**PLANDATA****LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL**

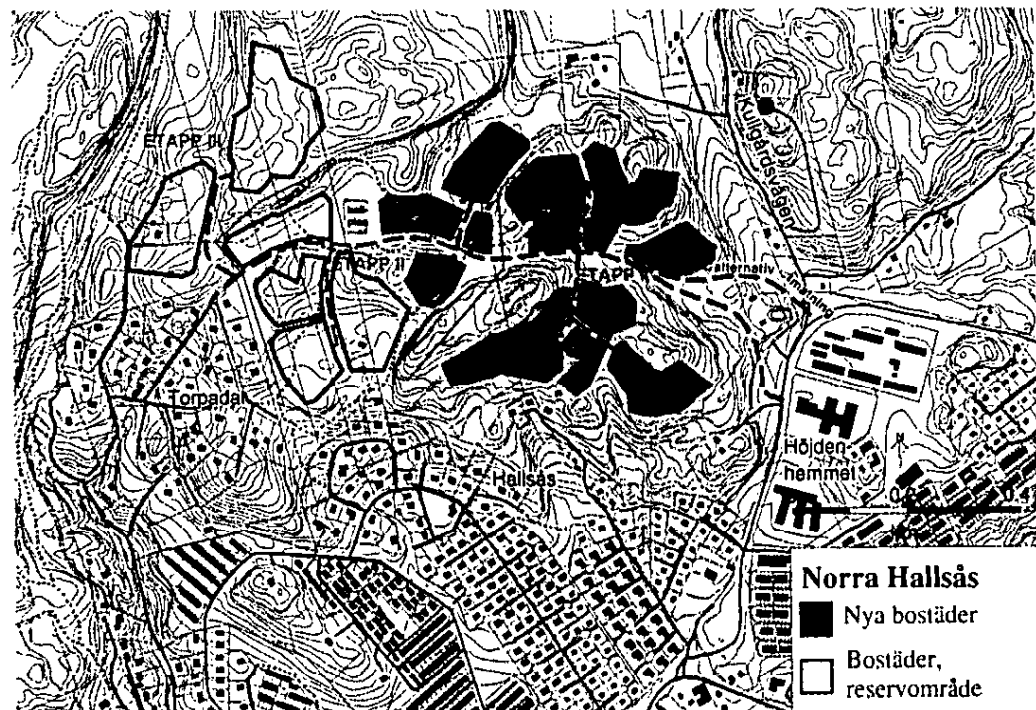
Det planerade bostadsområdet Norra Hallsås är beläget ca 2 km nordost om Lerums centrum. Planområdet innefattar första delsträckan av angöringsvägen till Norra Hallsås och dess anslutning till Kullgårdsvägen samt Kullgårdsvägen och dess anslutning till Alingsåsvägen. Planområdet omfattar ca 5,5 ha.

MARKÅGOFÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet ägs till övervägande delen av Lerums kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**ÖVERSIKTLIGA PLANER**

I ÖP 2000 för Lerums kommun anges Norra Hallsås som ett av kommunens större utbyggnadsområden.



Utdrag ur ÖP 2000 för Lerums kommun

**DETALJPLANER**

Större delen av området är ej tidigare detaljplanelagt. För del av området gäller detaljplan LS 8, LD 117, LB 16, LS 28 och LS 34.

PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET

För det aktuella planområdet har upprättats ett program, godkänt av kommunstyrelsens arbetsutskott 2002-12-11. I programmet ingick två alternativa vägsträckningar från Kullgårdsvägen till Norra Hallsås, benämnda skärning respektive bank. Alternativet skärning valdes och skall ligga till grund för detaljplanen.

ÖVRIG PLANERING

Planarbetet för Norra Hallsås bostadsområde pågår. I planarbetet studeras hur den första utbyggnadsetappen på ca 300 lägenheter skall se ut.

För Förbos bostadsområde Höjden pågår ett detaljplanearbete i syfte att studera förutsättningar för en förtätning med 25-40 lägenheter. Samtidigt studeras på Förbos tomt, mellan Höjdenhemmet och Tuvängen möjligheten att bygga ut ytterligare äldre/seniorbostäder.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**NATUR****Mark och vegetation**

En naturinventering och bedömning av naturvärden har utförts av GF Konsult AB (Miljö&Natur) 1999-05-25 och 2000-06-26.

I norra delen av planområdet finns äldre talldominerad skog. Öster därom vidtar ett igenväxande hygge som sträcker sig i en korridor i nordsydlig riktning och avgränsas av Kullgårdsvägens fortsättning. Längre söderut mellan Kullgårdsvägen och den sydostvända branten finns ett lövskogsbestånd med inslag av ädellövträd. Framförallt närmast branten finns ädellövträd av ek, lönn, ask och någon lind. Närmare vägen dominerar triviallövträd i form av asp, björk och sälg.

Söder om Höjdenhemmet präglas naturmarken av mer eller mindre skötta ytor av parkkaraktär. Längs ett igenvuxet dike närmast Kullgårdsvägen växer bl a klibbal, lönn och sälg. På båda sidor om Kullgårdsvägen finns öppna gräsytor.



Olika vegetationskaraktärer



Klassificering av olika kategorier
D – lokala(gul), E – övriga naturområden

Området berörs inte av några dokumenterade naturvärden. Den äldre barrskogen klassificeras D- *övriga områden med lokala naturvärden*. Övriga naturmiljöer klassificeras E- *övriga naturområden*. Grova eller medelgrova lövträd i södra delen kan vara värda att beakta. Den äldre barrskogen förväntas få rekreativvärden för den framtida bostadsbebyggelsen.

I stort sett går hela vägsträckan, 400 m genom området med lokala naturvärden, kategori D, både i den äldre tallskogen och lövskogsområdet.



Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk utredning har utförts av SWECO 2000-09-22.

Markförhållandena varierar mycket inom planområdet. De högst belägna delarna består i huvudsak av fastmark i form av morän och delvis ytligt berg. I de lägre delarna av området, vid Kullgårdsvägen består marken av torrskorpelera med mäktighet på 2-5 m underlagrat av fast lera till djup mellan 4-14 m och därunder friktionsmaterial på 1-9 m. De största jordmäktigheterna återfinns vid Kullgårdsvägen i höjd med Tuvängens sjukhem och uppgår där maximalt till ca 19 m.

Den föreslagna vägdragningen innebär en djup bergskärning. På den sydvästra sidan om anslutningsvägen, där GC-vägen planeras, blir skärningen flackare än på nordostsidan. Anläggandet av anslutningsvägen bedöms inte medföra några direkta geotekniska problem. Med tanke på den djupa bergskärningen skall risken för eventuellt inflöde av grundvatten och erosionsproblem i vägskärningen beaktas. Diken och dränering kring vägkroppen bör därmed dimensioneras för detta.

I övergången från fastmarkspartierna till de lägre belägna markområdena kring Kullgårdsvägen, där marken utgörs av lera, kan sättnings- och stabilitetsanalyser av vägbankar i samband med detaljprojekteringen vara nödvändiga. Dock bedöms de geotekniska förhållandena här vara goda, vilket inte bör innebära några större problem eller förstärkningsåtgärder.

Dagvattenhantering

I planområdets övre del, vid den nya angöringsvägen planeras anläggandet av en dagvattendamm/våtmark för att ta hand om dagvatten från delar av den nya bebyggelsen i Norra Hallsås.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Angränsande till planområdet utmed Kullgårdsvägen finns ett antal privata bostadsfastigheter, villor och radhus, samt Förbos bostadsområde, som kommer att beröras av omläggningen av Kullgårdsvägen och den nya anslutningsvägen till Norra Hallsås.



Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Angränsande till planområdet finns Höjdenhemmet (äldreboende) och Tuvängens sjukhem samt en förskola i gamla prästgården.

Byggnadskultur

Planområdet angränsar till en miljö som omnämns i kulturhistoriska byggnadsinventeringen för Lerum från 1999. Det kulturhistoriska värdet kan ligga i enskilda byggnader, men det är ofta viktigare att bevara hel miljöer.

Knappekulla 4:1, Alingsåsvägen 11 (nr 98 i inventeringen). Boningshus och stall är från början av 1800-talet. Det kulturhistoriska värdet motiveras av att gården är den mest centrala av alla bondgårdar i Lerums samhälle och har därmed ett pedagogiskt värde.



Kullgårdsvägen

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång- och cykeltrafik

En särskild vägutredning med miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram av SWECO i okt 2000, för att studera väganslutningens läge och dess konsekvenser.



Denna kompletterades och preciserades i jan 2002. Dessa utredningar ligger till grund för planförslaget. Parallellt med planarbetet pågår projekteringen av anslutningsvägen och Kullgårdsvägens ombyggnad.

Norra Hallsåsområdet ligger på höjdområdet ovanför Hallsås. Nivåskillnaderna mellan Kullgårdsvägen och Norra Hallsåsområdet är ca 30 meter. Kullgårdsvägen har idag en bredd av ca sju meter med en två meter bred gångbana på östra sidan. Antalet fordon per dygn är ca 1800 på Kullgårdsvägen och ca 9300 på Alingsåsvägen. I beräkningen av den framtida trafikökningen ingår att varje bostad kommer att generera 5 enkelresor per dag. Med en planerad utbyggnad av 500 bostäder inom Norra Hallsåsområdet och 40 bostäder inom Förbos bostadsområde beräknas tillkommande trafik uppgå till ca 2700 fordon per dygn på Kullgårdsvägen och Alingsåsvägen. Med ett antagande om att hälften av bilarna på Kullgårdsvägen kör västerut på Alingsåsvägen och hälften av bilarna kör österut på denna, ges en uppskattad framtida trafikmängd på ca 10 700 fordon per dygn på Alingsåsvägen.

I samband med programarbetet studerades en väganslutning till Olofstorpsvägen. Detta kan påverka den framtida trafikökningen på Kullgårdsvägen.

Vid korsningen Alingsåsvägen/Kullgårdsvägen anläggs en ny cirkulationsplats. Med en cirkulationsplats klaras kapacitetsökningen på ett bra sätt samtidigt som effekten uppnås att farten dämpas även i huvudriktningen på Alingsåsvägen. Från denna cirkulation får Kullgårdsvägen ett nytt läge, väster om den befintliga vägen.

Den nya anslutningsvägen viker av från Kullgårdsvägen med en trevägskorsning nordväst om sjukhemmet. En trevägskorsning klarar den framtida trafikökningen. Vägen kommer att skära genom branten väster om bostadshuset Hallegården 1:244. Vägen ligger i kraftig bergsskärning på en sträcka av ca 170 m. Sträckningen är mycket brant och innebär markanta ingrepp i landskapsbilden. Utformningen av vägområdet med de branta bergsskärningarna kräver extra omsorg. GC-vägen föreslås läggas något högre i förhållande till bilvägen och bergsskärningen på sydvästsidan föreslås utföras med en flackare lutning än på nordostsidan.

Utmed Kullgårdsvägens västra sida, från cirkulationen vid Alingsåsvägen till Berghemsvägen anläggs en ny GC-väg. Vid Berghemsvägen föreslås ett övergångsställe, genom detta får man bl a en säkrare skolväg för barnen i området. Från Berghemsvägen skall anläggas GC-väg på båda sidor om Kullgårdsvägen till trevägskorsningen.

Korsningen vid Berghemsvägen och trevägskorsningen beläggs med avvikande material för att dämpa hastigheten. Vid Berghemsvägen sätts refuger och körfälten



smalnas av för att få ner hastigheten och för att göra övergångsstället säkrare.

Kollektivtrafik

Kullgårdsvägen trafikeras idag av tre busslinjer. Hållplatser planeras anläggas på Alingsåsvägen innan cirkulationen (vid Knappekullaskolan) och vid Tuvängens sjukhem. Under planarbetet för Norra Hallsås kommer frågan om en busslinje i området att studeras.

Vägtrafikbuller

Ett PM angående vägtrafikbuller har tagits fram av SWECO, (2004-01-16, rev 2004-10-25). Bullernivåerna vid befintliga fastigheter har beräknats. För att beskriva buller från vägtrafik används dels ett vägt medelvärde över ett dygn som benämns ekvivalentnivå, dels ett mått för den högsta ljudnivån vilken kallas maximal-nivån. Maximalnivån uppkommer vid passage av ett enskilt fordon (det mest bullrande), vanligen tung trafik. Regeringen har i beslut fastställt riktvärden för trafikbuller. För nybyggnation av bostäder eller vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur har regeringen gjort bedömningen att följande riktvärden för trafikbuller normalt inte bör överskridas:

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Det anges i anvisning från regeringen att vid tillämpning av åtgärder bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till nivåer enligt ovan bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids.

Bullerberäkningarna visar att åtta av bostadshusen angränsande till planområdet kommer att utsättas för bullernivåer över 55 dB(A) i fasad. För att klara riktvärden i fasad kommer bullerskyddsåtgärder att behöva vidtas.

För att klara riktvärden i fasad behövs åtgärder för att minska utomhusnivåerna. Detta görs lämpligen med bullerskärmar. På eventuella ställen där det av något skäl är olämpligt att montera bullerskärmar kan inomhusnivåer dämpas med hjälp av fasadåtgärder. Eventuella uteplatser kan då bullerskyddas separat.



För följande enbostadsfastigheter behöver bulleråtgärder vidtagas:

- Fastigheterna Hallsås 13:1-13:3 har behov av en 2,0 m hög skärm.
- Fastigheten Hallsås 19:3 behöver ha en ca 2 m hög skärm mot Alingsåsvägen som viks upp i fastighetsgräns på nordöstra sidan.
- Fastigheten Knappekulla 1:68 behöver en ca 2,4 m hög skärm för att klara riktvärden i fasad.
- Fastigheten Knappekulla 4:1 kommer att behöva en ca 2,5 m hög skärm i fastighetsgräns.
- Fastigheterna Hallsås 2:201 och Hallsås 2:297 kommer att behöva ha något högre skärmar för att klara riktvärden i fasad. Detta beror på närheten till vägen, vägens lutning, höjdskillnader mellan väg och hus samt möjlighet till skärmlacering. Vid en placering av skärmarna i fastighetsgräns och en utfyllnad av diket vid fastigheten Hallsås 2:201 till den intilliggande marknivån, kan man med en bullerskärm på ca 2,8 m komma ner till nivåer som ligger strax över 55 dBA. För att komma under 55 dBA krävs ytterligare 2-3 decimeters skärmhöjd.

Övriga fastigheter med förslag på åtgärder

Fastigheten Hallsås 2:79 är en skolbyggnad som behöver skyddas med en bullerskärm på ca 1,5 m höjd. Med denna skärmhöjd klaras såväl riktvärden i fasad som riktvärden för utemiljön.

För fastigheten Knappekulla 1:70 samt övriga radhus närmast Kullgårdsvägen föreslås en vall utmed Kullgårdsvägen, för att minska bullerstörningen i utemiljön. I söder går vallen samman med vägskärningen.

Utöver dessa har fastigheten Knappekulla 1:69, Höjdenhemmet, nivåer som överskrider riktvärden. För att uppnå en förbättrad inomhusnivå föreslås fönsteråtgärder. I bygglovet för ombyggnaden 1991 ställdes krav på fönster för att klara riktvärden för inomhusmiljön.

Fastigheten Knappekulla 1:21, som har bullernivåer på ca 68 dBA ekvivalentnivå används som en föreningslokal och är därmed ej i behov av bullerskyddsåtgärder.

Föreslagna bullerskyddsåtgärder skall diskuteras med berörda fastighetsägare och utformningen av skärmar skall ske i samråd med dessa.



Luftföroreningar

Ett PM angående luftföroreningar har tagits fram av SWECO, (2004-01-16).

Regeringen har angivit normer för luftkvalitet i utomhusluft. Vid en trafikled är halterna av kvävedioxid och partiklar dimensionerande. Halten av luftföroreningar i ett område består av två delar. Det lokala tillskottet från bl a trafiken samt bakgrundshalten i området. Bakgrundshalten varierar beroende på var i landet man är samt vilka andra och regionala utsläppskällor som bidrar till luftkvalitet i området förutom biltrafiken.

Beräkningsresultatet för planområdet visar på nivåer som ligger under miljö kvalitetsnormer för partiklar och kvävedioxid. För kvävedioxid är halterna så låga att inga ytterligare åtgärder än befintliga beräkningar behöver vidtas. För partiklar är de beräknade halterna över den nivå då krav på kontrollmätningar kan ställas, enligt dagens normer. Ett överskridande av partikelhalterna kan dock med dagens normer väntas i stort sett på alla vägar som kontrollberäknas på motsvarande sätt.

BESKRIVNING AV MILJÖKONSEKVENSER

STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret bedömer med stöd av genomförda utredningar att konsekvenserna av planens genomförande på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser inte blir betydande.

Miljö

Inom planområdet finns inga intresseområden vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter registrerade. Planområdet omfattas inte av skydd enligt miljöbalken och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Hälsa/säkerhet

Bebyggelsen medför en ökning av trafiken på Kullgårdsvägen och vidare på Alingsåsvägen. Antalet nya bostäder uppskattas till ca 540, vilket beräknas ge en trafikökning på ca 2700 bilar per årsmedeldygn. En eventuell väganlutning från Norra Hallsås till Olofstorpsvägen kan påverka den framtida trafikökningen på Kullgårdsvägen.



Åtgärder vidtas för att nedbringa bullerstörningarna och hastigheterna. Enligt genomförd geoteknisk utredning föreligger inte stabilitetsproblem inom planområdet.

Naturresurser

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

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

Påverkan enligt miljökvalitetsnormerna

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 2:2 skall miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken (MB) 5:3 iaktas vid planering och planläggning. Miljökvalitetsnormerna gäller tillåten halt av kvävedioxid, svaveldioxid och bly i luften. Tillåtna halter överskrider 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 tillskottet av bebyggelse och fordonstrafik, som följer då detaljplanen genomförs, 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. För att motverka ökningen av biltrafiken, görs en regional satsning på kollektivtrafiken m m. Stadsbyggnadskontoret bedömer att utökningen av bebyggelsen i Norra Hallsås inte är ensidigt inriktad på bilåkande, eftersom det finns goda kollektivtrafik möjligheter dels i anslutning till området och dels i Lerums centrum. Bebyggelse-tillskottet vid Norra Hallsås bedöms därför inte utgöra en olämplig lokalisering i det regionala sammanhanget även med hänsyn taget till miljökvalitetsnormerna.

**Agenda 21, Jämställdhet och Barnkonventionen**

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra effekter av något slag som är i strid med kommunens målsättningar när det gäller Agenda 21, jämställdhet eller barnkonventionen.

STADSBYGGNADSKONTORET



Lennart Dahlberg
Planchef



Sirpa Antti-Hilli
Planarkitekt



Detaljplan för fastigheten Hallsås 1:47 m fl, Norra Hallsåsområdets
väganslutning, Lerums kommun, Västra Götalands län

Genomförandebeskrivning

1. INLEDNING

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

2. HUVUDMÄN

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Huvudmannaskapet innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats.

I enlighet med plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet att bygga ut gator och andra allmänna platser och upplåta dem till allmänt begagnande före genomförandetidens utgång. Det innebär att kommunen är skyldig att genomföra den utbyggnad/ombyggnad av Kullgårdsvägen, inklusive gc-väg och bullerskyddsåtgärder, som detaljplanen redovisar.

3. TIDPLAN

Planförslaget ställs ut under december 2004 – januari 2005.
Kommunfullmäktige bedöms kunna anta planen före halvårsskiftet 2005.

När planen vunnit laga kraft kan utbyggnaden av vägen påbörjas.
Vägutbyggnaden är en förutsättning för att byggnationen inom Norra Hallsåsområdet skall kunna komma till stånd och avses ske innan men i anslutning till denna.

Genomförandetiden har föreslagits till 10 år. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.



4. MARKFRÅGOR M M

4.1 Markägande

Marken inom planområdet ägs i huvudsak av kommunen.

4.2 Allmän plats och kvartersmark tillgänglig för allmänna intressen

Förutom kommunägd mark är följande fastigheter berörda av allmänplatsmark:

Berg 1:23

Hallsås 2:179

Samfälld mark i Kullgårdsvägen

Eftersom kommunen är huvudman för allmänna platser har kommunen rätt och skyldighet att lösa in mark som utgör allmän plats enligt detaljplanen.

Befintlig transformatorstation är belägen delvis utanför den sedan tidigare avstyckade tomtplatsen för ändamålet, tillhörande Berg 1:23.

Fastighetsreglering förutsätts ske mellan Berg 1:23 och kommunens fastighet Hallsås 16:1.

4.3 Bullerskyddsåtgärder

Detaljplanen redovisar som planbestämmelse att bullerskyddsåtgärder skall utföras enligt vägutredning i på plankartan angivna lägen. Det innebär att kommunen som huvudman för vägen är skyldig att anordna erforderligt bullerskydd. I de fall åtgärder skall utföras inom privat kvartersmark måste överenskommelse träffas med berörda fastighetsägare.

5. VÄGAR, VA

Detaljplaneförslaget redovisar en ombyggnad av Kullgårdsvägen med anslutningar och utbyggnad av vägen som tillfart till Norra Hallsås. Ny gång- och cykelväg byggs ut längs Kullgårdsvägen.

Allmänna ledningar för vatten, avlopp och dagvatten finns utbyggda inom planområdet. Förstärkning av va-nätet till den nya bebyggelsen inom Norra Hallsåsområdet kan behöva ske. Detta utförs i samband med ombyggnaden av Kullgårdsvägen.

6. FÖRDRÖJNINGSDAMM FÖR DAGVATTEN

På Hallsås 1:47 mellan fastigheten Hallegården 1:244 och den nya tillfarten till Norra Hallsås ger planen möjlighet för kommunen att iordningställa en fördröjningsdamm för dagvatten.



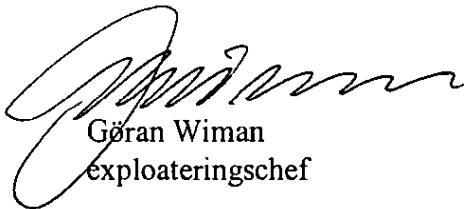
7. EKONOMI

Kostnaderna för vägutbyggnad inklusive bullerskyddsåtgärder betalas av kommunen. Kostnaderna kommer att belasta nybebyggelsen i Norra Hallsåsområdet. Planavgift skall ej utgå.

8. GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTSSVERKAN

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

STADSBYGGNADSKONTORET



Göran Wiman
exploateringschef



Carl Bellinder
markingenjör