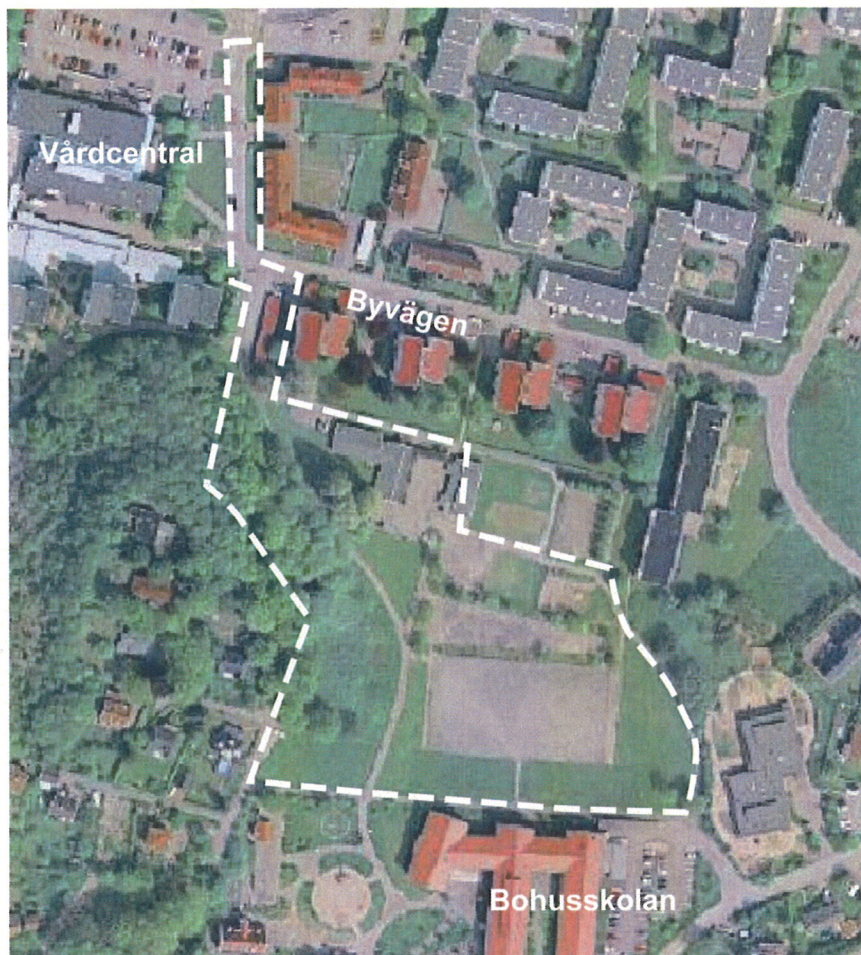




ALE KOMMUN
Miljö- och byggnämnden

Detaljplan för ny idrottshall inom **SKÅRDAL 62:21 m fl** Ale kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING

ENKELT PLANFÖRFARANDE
2009-11-26

Diarienummer: MBN 0133/08
Specifikationsnummer: 7220

Antagen av miljö- och byggnämnden 2010-01-21
Laga kraft 2010-02-22

Planbeskrivning

Detaljplan för ny idrottshall i Bohus
omfattande fastigheten Skårdal 62:21 m fl
Ale kommun, Västra Götalands län

ANTAGANDEHANDLING
Enkelt planförfarande

Handlingar

Planhandlingarna är framställda av Norconsult 2009-11-26 om inte annat anges.

Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Geotekniska bestämmelser i form av 3 ritningar som är knutna till bestämmelserna **geo₁**, **geo₂** och **geo₃** på plankartan.

Till planen hör:

- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning, Ale kommun 2009-06-25
- Fastighetsförteckning
- Särskilt utlåtande, Ale kommun 2009-11-19

Dessutom finns:

- Geoteknisk utredning *Bohus Skårdal 62:21*, Norconsult 2009-09-30 och reviderad 2009-11-27
- Illustrationer över idrottsanläggningen, Liljewall arkitekter

Planens syfte och huvuddrag

Miljö- och byggnämnden fattade beslut 2008-11-06 om planändring för fastigheten Skårdal 62:21 m fl.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av en ny idrottshall med tillhörande parkeringsplatser samt att anordna en tillfart till anläggningen.

Detaljplanen har handlagts med s k enkelt planförfarande.

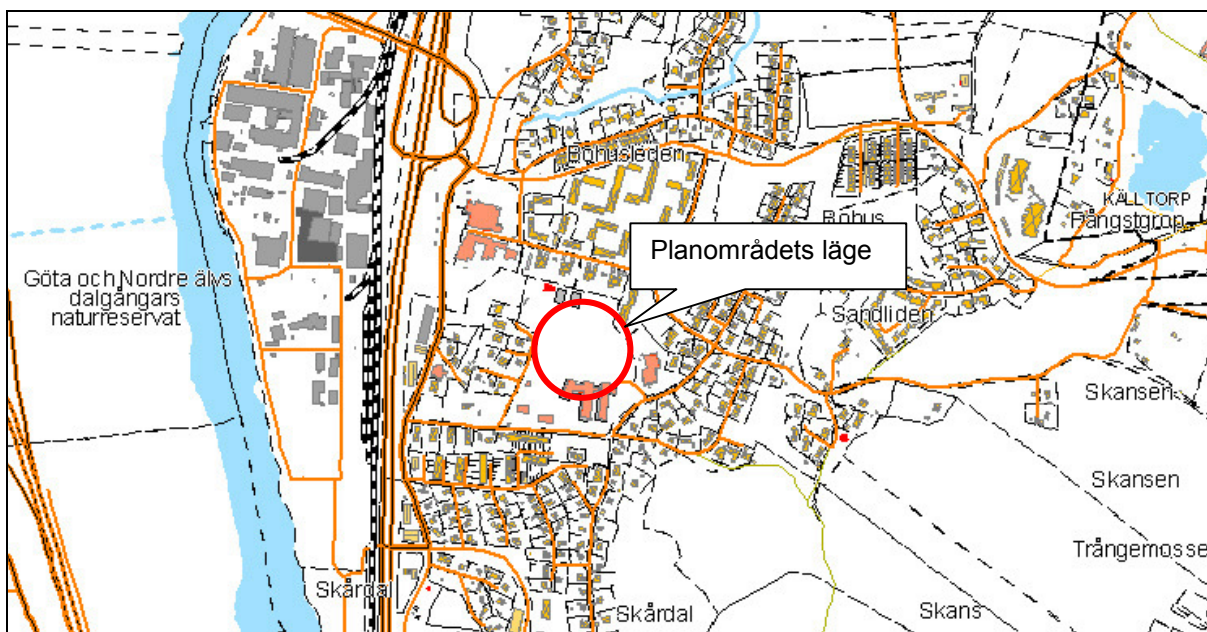
Planens förenlighet med Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

Plandata

Planområdet är beläget centralt i Bohus och omfattar cirka 3,1 ha. Området avgränsas i norr av bebyggelse längs Byvägen och i söder av Bohuskolans område. I väster gränsar planområdet till ett lövskogsområde och i öster till bostäder och en förskola.

Marken ägs i huvudsak av kommunen, en mindre del av Alebyggen.

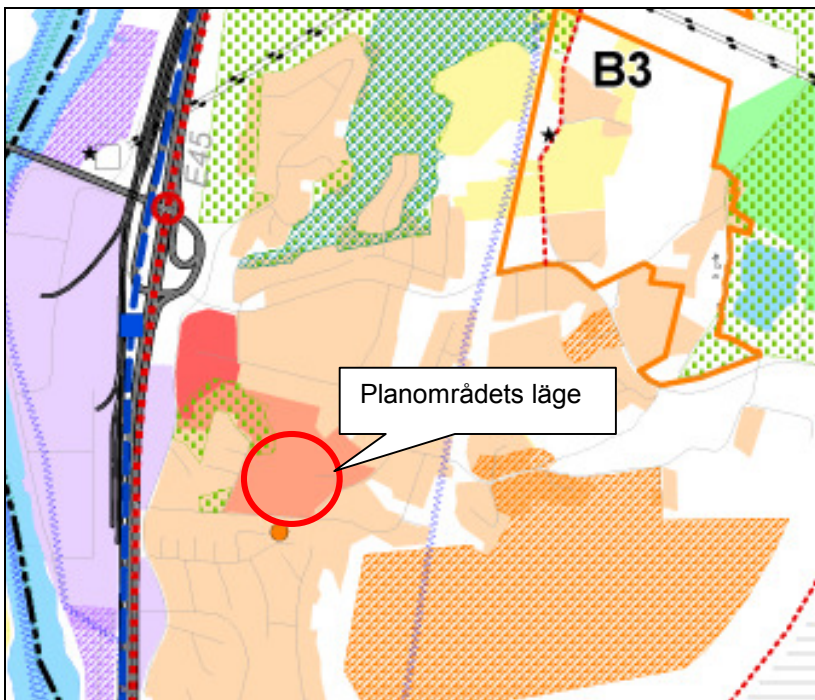


Planområdets läge markerat med en röd ring.

Tidigare ställningstaganden

Gällande översiktsplan

Enligt Översiktsplan 07 ligger planområdet inom ett område för allmänt ändamål inom befintlig bebyggelse. Den västra delen av planområdet ingår i område för grönstruktur som föreslås bevaras.



Utdrag ur Översiktsplan 07.

Detaljplaner

Planområdet är tidigare planlagt och omfattas av tre detaljplaner.

De södra delarna av planområdet omfattas av detaljplan, daterad 1955-11-04, som föreskriver allmänt ändamål.

Den norra delen omfattas av detaljplanen för Byvägen i Bohus, upprättad 1991-02-08. Den föreskriver lokalgata i den norra delen av området samt kvartersmark med garage, ett mindre område med parkmark samt kvartersmark för kontor.

En liten del av den nordvästra delen av planområdet, vid Elysörvägen, berörs av detaljplan fastställd 2006-07-05 och föreskriver bostadsändamål och gata.

Behovsbedömning (MKB-frågan)

Om en detaljplan kan tänkas medföra en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen. För att klargöra om planen kan innebära en betydande miljöpåverkan har en behovsbedömning gjorts.

Miljö- och byggförvaltningen har gjort bedömningen att planens genomförande inte kommer att innebära någon betydande påverkan som avses i PBL 5:18 av miljö, hälsa, hushållning av mark och vatten och andra resurser. En separat miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken har därför inte upprättats. Motiveringen till detta ställningstagande framgår av behovsbedömningen.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Markanvändning

Den västra delen av planområdet utgörs av en brant sluttning bevuxen med lövskog. Den nordöstra och södra delen av planområdet utgörs av ett öppet område med två grusade bollplaner, en större och en mindre samt i norr en grusad yta där det tidigare stått några mindre baracker som används för skolverksamhet och för kommundelskontor.

Naturmiljöinventering

Den västra delen av planområdet ligger inom ett klass 3-område med naturvärden och betydelse för friluftslivet i Ale kommuns naturvårdsprogram (17 Bohus centrum). Det ingår även som del i ett klass 3-objekt i länsstyrelsens Lövskogsinventering (5 Kulle norr om Skårdal). Området utgörs av lövskog av ängstyp med inslag av rikare flora. Då grönområdet ligger centralt och nära bostadsområden har det stor betydelse för närrekreation. Den södra ytan vid korsningen Ekekullsvägen/Skolvägen är en hagmark med naturlig fodermarksflora som de vanligaste arterna. Området kommer att säkerställas som naturområde inom planområdet och kommer därmed inte att påverkas negativt av detaljplanen.

Geotekniska förhållanden

Flera geotekniska undersökningar är tidigare gjorda inom och kring planområdet. En sammanställning av dessa har gjorts för planområdet för att fastställa markens lämplighet för bebyggelse, PM Geoteknik, Norconsult AB, daterad 2009-06-15. Generellt visar tidigare undersökningar att släntstabiliteten är tillfredsställande för området och att leran är lågintensiv till mellansensitiv. Dock lämnades en reservation om stabiliteten kring slänten o syost, varför denna har studerats ytterligare. Samtidigt har skett undersökningar för att finna lämpligt grundläggningssätt, särskilt som byggnaden har planerats förläggas in i den södra slänten.

Förnyade geotekniska utredningar, daterade 2009-09-30, rev. 2009-11-27 har resulterat i att det i planen nu har införts geotekniska planbestämmelser.

Särskilda planbestämmelser gäller för områden betecknade med **geo₁**, **geo₂** och **geo₃**. Till de två förstnämnda knyts särskilda ritningar som alltså är utredningens rekommendationer. Dessa måste följas om inte förnyade utredningar kan påvisa likvärdig eller högre säkerhet.

Radon

Planområdet ligger inom låg-normalriskområde för radon. Ny bebyggelse, förutom komplementbyggnader, skall därför utföras radonsäkert, såvida inte särskild utredning påvisar att radon förekommer endast i ringa omfattning. Se planbestämmelse.

Fornlämningar

I det sydvästra hörnet berör planområdet ett område som betecknas som boplats i Riksantikvarieämbetets fornminnesinventering. Området kommer att ligga inom allmän plats "NATUR" och kommer inte att påverkas av föreslagna förändringar inom planområdet.

Bebyggelseområdet

Föreslagen ny bebyggelse

Den nya idrottshallen föreslås placeras i den södra delen av planområdet, på en befintlig bollplan, i nära anslutning till Bohusskolan. Byggnaden rymmer en hall med en handbollsplan samt utrymmen för omklädning, dusch och förråd mm i två våningar. Idrottshallen rymmer även en läktare med plats för ca 140 sittande och 70 stående åskådare samt en foajé med biljettförsäljning mm. Maximal byggnadshöjd regleras till 10 meter över befintlig marknivån (+36,5 meter över nollplanet).

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet är en del av ett område med friytor som är avsett för Bohusskolans verksamhet. Det får en ny disposition i och med byggnation av idrottshallen, en bollplan iordningställs norr om den planerade idrottshallen. I den västra delen finns ett skogsområde med äldre uppvuxna lövträd som säkerställs som naturområde i detaljplanen.

Gator och trafik

Gatunät

Idrottshallen kommer att trafikmatas norrifrån, via Elysörvägen. En ny infart till området anordnas över befintlig parkeringsplats tillhörande Alebyggens bostäder. Ett garage tillhörande bostadshuset längs Byvägen rivs och ersätts med ett nytt placerat söder om bostadshuset. Den nya infarten kommer att medföra en ökad trafik på Elysörvägen jämfört med tidigare.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger väl integrerat i gång- och cykelvägnätet i Bohus tätort och den nya idrottshallen kommer att vara väl tillgänglig för gång- och cykeltrafikanter. Busshållplats finns vid vårdcentralen på Göteborgsvägen ca 200 meter väster om planområdet. Hållplatsen trafikeras av flera busslinjer som går mot bland annat Kungälv, Hisingen och Göteborgs centrum. Restid till Kungälv är ca 10 minuter och till Göteborg ca 25-30 minuter.

Parkering, utfarter

Parkering för idrottsverksamheten sker norr om idrottshallen. Tekniska förvaltningen har bedömt behovet till ca 65 parkeringsplatser med hänsyn till idrottsanläggningens storlek och verksamhet. För evenemang såsom matcher med större publik hänvisas till grusplanen norr om idrottshallen.

Vid idrottshallen finns möjlighet för bussar att köra fram och vända samt släppa av och på passagerare till idrottshallen. I illustrationskartan visas tre uppställningsmöjligheter för bussar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avloppsledningar finns i Byvägen norr om området. Den nya idrottshallen kommer att anslutas till befintligt vatten- och avloppsledningsnät.

Dagvatten

Fördröjningsmagasin för omhändertagande av dagvatten skall anordnas i anslutning till parkeringen. Planbestämmelse införs som reglerar detta.

Uppvärmning

Fjärrvärmeledning går genom planområdet i nordsydlig riktning och matar bland annat Bohusskolan. Omläggning av denna ledning kommer att ske till ett läge längs gångvägen (x-område) i öster.

Den nya idrottshallen föreslås anslutas till fjärrvärmenätet.

Räddningstjänst

Insatstid

Räddningstjänstens insatstid är under tio minuter.

Vatten för brandsläckning

Fast vattennät med brandposter dimensioneras mot bakgrund av brandbelastning och avstånd mellan byggnader eller enligt schablonregler. VAV P83, mars 2001, ska användas vid dimensionering av släckvattenkapaciteten.

Framkomstmöjlighet

Utryckningsfordon bör i en akutsituation kunna komma så nära aktuell byggnad att avståndet mellan fordon och ytterdörr eller uppställningsplats för bärbar stege inte överstiger 50 meter. För att säkerställa att utryckningsfordon kan komma fram behövs en minsta körbredd om 3 meter, en fri höjd på 4 meter och marken ska tåla 23 tons belastning. I planförslaget redovisas framkörning inom parkeringsområdet och planbestämmelse reglerar att räddningsfordons åtkomst möjliggörs.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL) skall miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap 3 § miljöbalken (MB) iakttas vid planering och planläggning. En miljö kvalitetsnorm ska ange de förorenings- eller störningsnivåer som människor eller miljön kan belastas med utan fara för betydande eller påtaglig olägenhet. Miljö kvalitetsnormer gäller

tillåten halt av bly, svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid, bensen och partiklar (PM10) i utomhusluften.

Ett genomförande av planförslaget innebär inte att dessa normer överskrids.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Medverkande

Detaljplanen har utarbetats av Miljö- och bygg förvaltningen, Ale kommun. Planhandlingarna har framställts av Bo Harlén, Anna Winnberg och Anders Jurin. Genomförandebeskrivningen är framställd av Stefan Unger. Geotekniska utredningar är framtagna av Edina Smlatic och Daniel Svärd i nära samverkan med SGI. Samtliga nämnda vid Norconsult.

Medverkande tjänstemän från Ale kommun har varit Sara Johansson (trafikfrågor), Marie Lindström (natur och miljö), Carita Sandros (va-frågor mm), Alma Delic (projektledare för idrottshallen) och Dragan Medan (va-frågor).

Miljö- och byggförvaltningen

2009-11-26

.....
Måns Werner
Stadsarkitekt

.....
Ann-Britt Svedberg
Förvaltningschef

BESLUT

Antagen av Miljö- och byggnämnden 2010-01-21
Laga kraft 2010-02-22