

STENUNGSUNDS  
KOMMUN

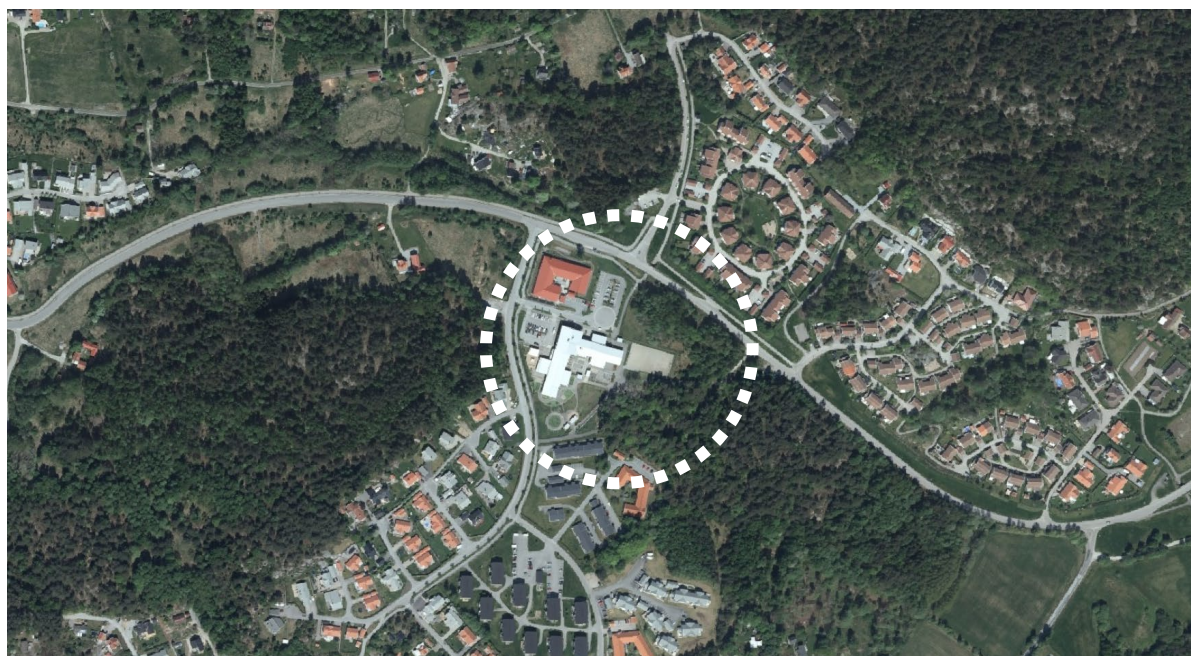
Dnr KS 2019/233

Antagandehandling 2020-05-14  
Laga kraft 2020-12-28

Tillhör kommunfullmäktige i Stenungsunds  
kommun beslut 2020-06-10 § 103

.....  
Richard Brown  
Sekreterare

## PLANBESKRIVNING



Ändring av detaljplan för  
**Hallerna Etapp 2 –  
Del av fastigheterna  
Kyrkenorum 5:1 och 6:1**

Stenungsund

Stenungsunds kommun  
Västra Götalands län

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>Handlingar.....</b>	<b>3</b>
<b>Bakgrund.....</b>	<b>3</b>
Inledning	3
Syfte och huvuddrag	3
<b>Plandata.....</b>	<b>4</b>
Läge och markägoförhållanden	4
<b>Tidigare ställningstaganden.....</b>	<b>5</b>
Översiktsplan	5
Gällande detaljplan	5
Kommunala beslut	5
<b>Lämplighetsprövning.....</b>	<b>6</b>
Berörda av ändringen	6
<b>Förutsättningar och förändringar.....</b>	<b>6</b>
Reglering i gällande detaljplan	6
Markanvändning	8
<i>Mark och natur</i>	8
<i>Bebyggelse</i>	8
<i>Illustrationsskiss</i>	9
<i>Friyta</i>	10
Geotekniska förhållanden	10
Trafik, parkering och kommunikation	10
<i>Gång och cykel</i>	10
<i>Kollektivtrafik</i>	11
<i>Trafik och parkering</i>	11
Teknisk försörjning	12
<i>Vatten och avlopp</i>	12
<i>Dagvatten</i>	12
Störningar och risker	14
<i>Buller</i>	14
<b>Sammanfattning av ändringar.....</b>	<b>16</b>
<b>Bedömning av miljöpåverkan.....</b>	<b>17</b>
<b>Genomförande.....</b>	<b>18</b>
Allmänt	18
<i>Planprocessen</i>	18
<i>Tidplan</i>	18
<i>Genomförandetid</i>	18
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
<i>Fastighetsägare</i>	19
<i>Markförvärv</i>	19
Utbyggnad av tekniska anläggningar	20
<i>Dricks-, spill och dagvatten</i>	20
<i>El-, teleförsörjning och fjärrvärme</i>	20
Ekonomiska frågor	20
<i>Ekonomiska konsekvenser för kommunen</i>	20
Genomförandets konsekvenser	21
<i>Inverkan på miljö</i>	21
<i>Sociala konsekvenser</i>	21
<i>Konsekvenser för barn och unga</i>	21
<i>Fastighetsrättsliga konsekvenser</i>	21
<b>Medverkande tjänstemän.....</b>	<b>22</b>

## HANDLINGAR

Till detaljplanen tillhör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, antagen 2004-12-13, med ändring daterad 2020-05-14
- Planbeskrivning ändring (denna handling), 2020-05-14
- Planbeskrivning, antagen 2004-12-13
- Genomförandebeskrivning, antagen 2004-12-13

Övriga handlingar:

- Bullerutredning, Akustikverkstan AB, 2019-07-03
- Undersökning av betydande miljöpåverkan (Behovsbedömning, ändring av detaljplan för Hallerna etapp II, ny högstadieskola, del av Kyrkenorum 5:1) 2019-05-29
- VA- och dagvattenutredning, WSP 2020-05-11
- Utlåtande geoteknik, Norconsult AB 2019-11-05
- Fastighetsförteckning, 2020-02-14
- Grundkarta, 2020-02-14
- Samrådsredogörelse, 2020-10-31
- Granskningsutlåtande, 2020-05-14

## BAKGRUND

### Inledning

Hallernaområdet har vuxit fram som ett expansionsområde i Stenungsund från 1990-talet och framåt. Gällande detaljplan för Hallerna etapp 2 antogs 2004. I beslut om programarbete för centrala och södra Hallerna ingår att se över behovet av en ny högstadieskola i området.

Det finns idag ett behov av en ny högstadieskola i Hallerna. Anledningen är att antalet elever förväntas öka i framtiden samt att Stenungskolan behöver byggas om. Efter Stenungskolans ombyggnation ska den nya högstadieskolan ersätta årkurs 7–9 på Kristinedalskolan. Skolan planeras att stå färdig till terminsstart höstterminen 2023. Skolans placering har studerats och en förstudie har genomförts. Vald placering, i anslutning till befintlig skola, idrottshall och äldreboende kräver en ändring av gällande detaljplan, bland annat för att utöka största bruttoarea för användningsområdet.

Skolan förläggs till ett område idag planlagt med användningen C – centrum och bedöms rymmas inom syftet för gällande detaljplan.

### Syfte och huvuddrag

Syftet ur detaljplan för Hallerna etapp 2, antagen 2004-08-17:

*"Hallerna ska enligt kommunens översiktsplan byggas ut för bostäder och beräknas totalt kunna inrymma ett tusental lägenheter. Nu aktuellt planområde utgör den andra etappen av utbyggnaden i områdets östra del och syftar till att ge möjlighet att uppföra ca 230 nytillkommande lägenheter i form av gruppbebyggelse och friliggande villor. I planområdets norra del reserveras mark för ett mindre centrum för Hallerna."*

Enligt den beskrivning av tänkbar bebyggelse inom området som gjordes vid den ursprungliga planläggningen, i planbeskrivning och illustrationsplan framgår att en högstadieskola anses rymmas inom användningen C.

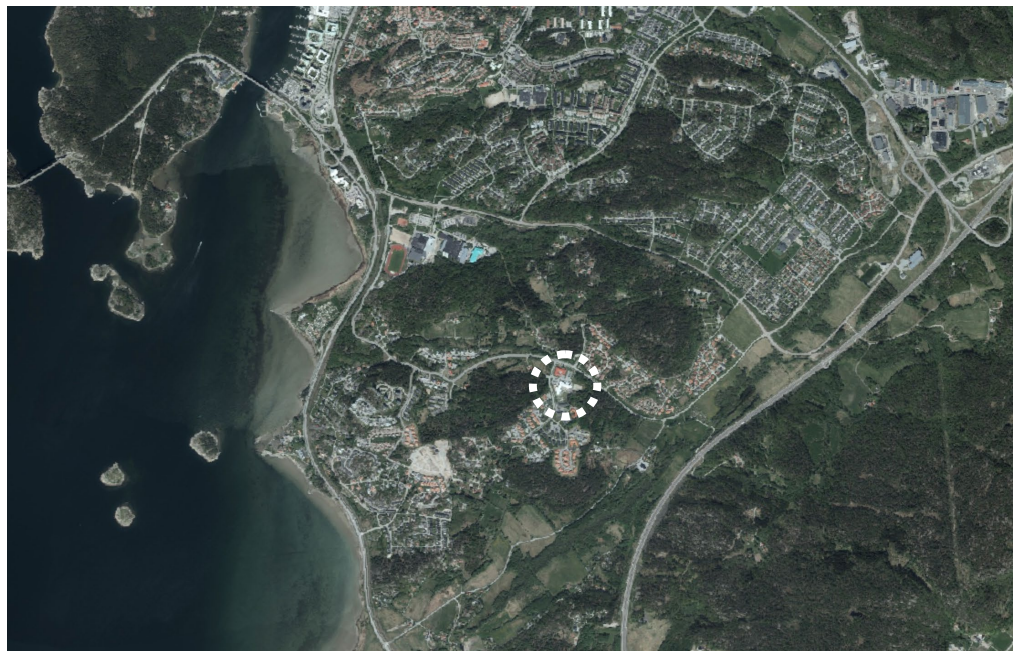
Det är inom området för ett mindre centrum och markremsan allmän plats, PARK som denna ändring av detaljplan nu föreslås. Ändringen syftar till att utöka byggrättens omfattning för att möjliggöra att en skola kan byggas inom området. Användningen utökas samtidigt till CS – centrum och skola för att tydliggöra att en skola kan byggas inom området.

## PLANDATA

### Läge och markägoförhållanden

Området som berörs av planändringen är beläget ca 2,5 km från Stenungsunds centrum, och avgränsas i norr av Hallernaleden och i väster av Pressarevägen. Söder om området är befintlig bostadsbebyggelse. I öster finns ett skogsparti.

Området som berörs av planändringen omfattas av användningsområdet C – centrum i gällande detaljplan, med undantag för en mindre del i centrumområdets norra del där detaljplanen har ersatts av en nyare detaljplan och inte gäller längre. Området omfattas också av en remsa allmän plats, PARK norr om centrumområdet. Planändringen berör fastigheten Kyrkenorum 5:1 som ägs av Stenungsunds kommun samt del av fastigheten Kyrkenorum 6:1 i privat ägo. Områdets storlek är ca 4,3 hektar.



*Översiktskarta med planområdet markerat*





*Översiktskarta med planområdet markerat*

## TIDIGARE STÄLLNINGSGÅRAN

### Översiktsplan

I översiktsplanen för Stenungsunds kommun, ÖP 06, redovisas området som befintlig service. Hallerna pekas ut som den nya samhällsdelen i Stenungsund där ett nytt stadsdelscentrum planeras med plats för skola, förskola och närbutik. Planändringsförslaget följer ÖP 06 intentioner.

### Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för området är detaljplan för Hallerna etapp 2, antagen 2004-12-13, laga kraft 2005-01-12. Denna ändring avses vid antagande utgöra en del av gällande detaljplan.

En mindre del av detaljplanen för Hallerna etapp 2, i den norra delen, har ersatts av detaljplan för Västra Hallerna I, antagen 2004-06-21, laga kraft 2006-01-21 och gäller inte längre.

### Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2019-04-29 § 108 att ge förvaltningen i uppdrag att påbörja ändring av detaljplan 247, detaljplan för Hallerna II.

Kommunstyrelsen beslutade 2019-05-27 § 133 att skicka ut planförslaget på samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900).

Kommunstyrelsen beslutade 2019-11-25 § 270 att godkänna samrådsredogörelsen, upprätta granskningshandlingar och skicka ut planförslaget på granskning i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap. 18 §.

## LÄMPLIGHETSPRÖVNING

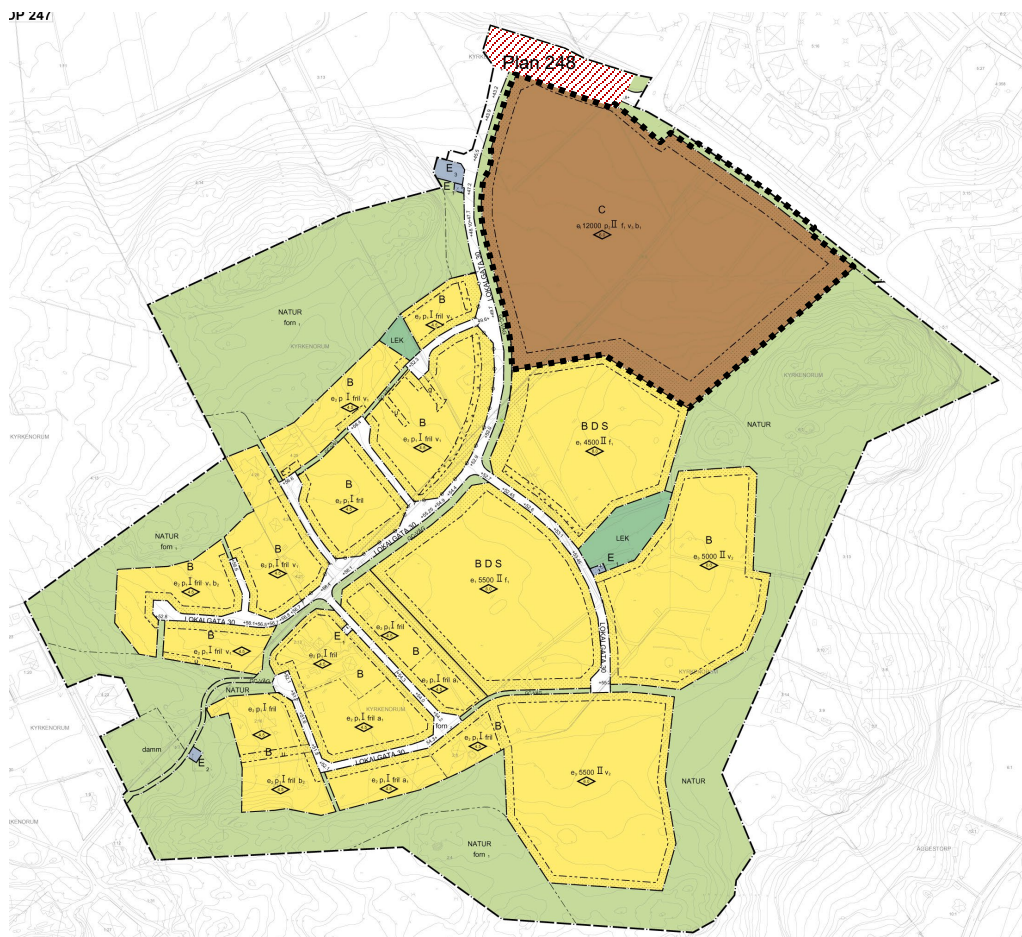
Vid en ändring av detaljplan, liksom vid all planläggning, är utgångspunkten lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen, PBL. Vid ändring av detaljplan görs dock inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Föreslagna ändringar bedöms vara lämpliga utifrån gällande plans syfte och befintlig markanvändning.

### Berörda av ändringen

Sakägare i processen att ändra detaljplanen är endast de som är berörda av föreslagna ändringar.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR


### REGLERING I GÄLLANDE DETALJPLAN



*Karta över gällande detaljplan, med markering av det område som ändringen avser. Utöver ändring inom markerat område ändras definitionen av prickad mark för hela planområdet.*

### Planbestämmelser

Gällande detaljplan reglerar följande inom centrumområdet:

- e<sub>1</sub>12000 Största bruttoarea i m<sup>2</sup>, förrådsvind och källare oräknat. Härutöver medges gemensamma lokaler, förråd och garage.
-  Marken får inte bebyggas
- p<sub>2</sub> Byggnader ska placeras och utformas med hänsyn till buller från huvudgata.

Högsta taklutning är 30 grader.

- <6,0> Högsta byggnadshöjd i meter
- II Högsta antal våningar. Där en våning anges är tillåten vägglivsförhöjning utöver bottenvåning 1,5 meter. Därutöver tillåts uppförande av takkupor till en maximal längd av 1/3 av takfotslängden.
- f<sub>1</sub> Ny bebyggelse ska utformas i överensstämmelse med ett aktuellt gestaltungsprogram som godkänts av kommunstyrelsens tekniska utskott. Gestaltungsprogrammets ålder får ej överskrida 3 år.
- v<sub>3</sub> Utöver högsta byggnadshöjd får idrottshall med högsta totalhöjden 9 meter uppföras.

Ny bebyggelse, förutom komplementbyggnader, ska utföras med radonskyddande utförande enligt SSI:s normer, såvida inte särskild utredning påvisar att radon förekommer endast i ringa omfattning.

- b<sub>1</sub> Fasader skall utformas så att ekvivalent ljudnivå inomhus i bostad, klassrum, kontorslokaler och personalutrymmen inte överstiger 30 dBA. Balkong och uteplats till bostad skall placeras och utformas så att ekvivalent ljudnivå utomhus ej överstiger 55 dBA.

Norr om centrum finns en markremsa som delvis ingår i området för denna planändring och som helt saknar användningsbestämmelse i gällande detaljplans plankarta. Det är klarlagt att remsan var tänkt att utgöras av parkmark. Det är den enda del i gällande detaljplan som saknar användning i plankartan, den avgränsas av användningslinjer, har samma färg som allmän plats, PARK och det finns ingen annan parkmark inom planområdet, men allmän plats, PARK finns med i bestämmelseförteckningen. Remsan saknar egenskapsbestämmelser.

Detaljplanens genomförandetid är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft. Genomförandetiden har gått ut.

I gällande detaljplan står att centrum för Hallerna ska förläggas till det område som nu är aktuellt för planändring och att marken reserveras för olika typer av funktioner som bör ligga centralt och vara lätta att nå för de boende. Innehållet prövas närmre vid utbyggnad. Möjligheten att även bygga vissa bostäder inom centrumkvarteret kommer att prövas, står det.

I illustrationskartan redovisas bland annat en centrumbyggnad med primärvård, äldreomsorg, kontorsverksamhet och dagligvarubutik samt en grundskola i två plan för årskurs 1–9 och en förskola.

## **MARKANVÄNDNING**

### **Mark och natur**

Området som omfattas av denna ändring utgörs i gällande detaljplan av planlagd mark för centrumanvändning, med undantag för en markremsa planlagd för allmän plats, PARK närmast Hallernaleden. Den västra delen av området är bebyggd medan den östra delen ännu är obebyggd, delvis använd som skolgård. Här finns en fotbollsplan samt ett skogsområde som sluttar uppåt mot sydost. Ett anlagt gångstråk löper från sydväst till nordost genom användningsområdet och avgränsar skolgården från skogsområdet. Öster om området för denna ändring fortsätter skogen inom område planlagt som allmän plats, NATUR.

### ***Planförslaget***

Förslaget till ändring av gällande detaljplan innebär att yta som idag är planlagd för centrumanvändning bebyggs med en skola och att hela den resterande ytan inom användningsområdet utnyttjas till skolgård. Delar av parkremsan norr om centrumområdet föreslås få en ändrad användning till allmän plats, GATA.

### **Bebyggelse**

Inom området finns idag en låg- och mellanstadieskola samt ett äldreboende. Totalt är området utbyggt med ca 4200 m<sup>2</sup> bruttoarea. Bygglov finns för uppförandet av en fullstor idrottshall kombinerat med klassrum och andra lokaler för en utökning av skolans verksamhet, totalt omfattande ca 3250 m<sup>2</sup> bruttoarea. Byggnationen pågår. Låg- och mellanstadieskolan har efter färdigställande av utbyggnaden en kapacitet om ca 350 barn.

### ***Planförslaget***

Enligt den beskrivning av tänkbar bebyggelse inom området som gjordes vid den ursprungliga planläggningen och som beskrivs ovan framgår att en högstadieskola inom området anses rymmas inom användningen C. För att tydliggöra att en skola får byggas inom området utökas användningen i detta förslag till ändring av gällande detaljplan till CS – centrum och skola.

Planförslaget har justerats inför granskning. Planändringen ska möjliggöra för byggandet av en högstadieskola med ca 500 elever, totalt 8500 kvm bruttoarea. I gällande detaljplan finns ca 4500 kvm bruttoarea kvar att bebygga. Därför utökas bestämmelsen om största bruttoarea från 12 000 till 16 000 kvm i denna planändring. Samtidigt införs en planbestämmelse om största tillåtna byggnadsarea om 12 000 kvm.

För att åstadkomma ett mer effektivt markutnyttjande utökas högsta tillåtna byggnadshöjd från 6,0 meter till 12,0 meter och bestämmelse om högsta antal våningar tas bort. Byggrätten möjliggör då en skola med en höjd motsvarande



3 våningar. En bestämmelse om högsta totalhöjd 19,0 meter införs på plankartan.

Bestämmelsen  $f_1$  – *Ny bebyggelse skall utformas i överensstämmelse med ett aktuellt gestaltungsprogram som godkänts av kommunstyrelsens tekniska utskott. Gestaltungsprogrammets ålder får ej överstiga tre år tas bort.*

Bestämmelse  $v_3$  – *Utöver högsta byggnadshöjd får idrottshall med högsta totalhöjd 9 meter uppföras, tas bort eftersom den inte längre är relevant när byggnadshöjden inom planområdet höjs.*

Övriga planbestämmelser ändras inte.

### Illustrationsskiss

Norconsult har genomfört en förstudie av ny högstadieskola i tre plan med en kapacitet om ca 600 elever inklusive särskola för 40 elever, till en total bruttoarea motsvarande 8600 kvm. Nedanstående illustrationskarta rymmer skolförslaget från förstudien med bearbetning under planarbetets gång. Illustrationsskarta utgör endast ett förslag till utnyttjande av byggrätt och fastighet.



*Illustrationsskarta baserad på förstudiens situationsplan samt på det trafikförslag som arbetats fram under planprocessen. Ny föreslagen högstadieskola illustrerad i en lite mörkare kulör. Övriga byggnader är befintliga alternativt har fått bygglov ur gällande detaljplan.*

## **Friyta**

I förstudien har arkitekten utgått ifrån att skolgården ska ha en friyta per barn om 20 kvadratmeter per elev i årskurs F-6 samt 15 kvadratmeter friyta per elev i årskurs 7–9.

## **GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN**

Som underlag till gällande detaljplan finns en geoteknisk undersökning, anvisningar för detaljplanen samt PM avseende risken för bergras och blocknedfall utförda:

- Geoteknisk undersökning, anvisningar för planen, GF konsult AB, daterad 1991-05-30
- Geoteknisk undersökning, Fält- och laboratorieresultat, GF konsult AB, daterad 1991-05-29
- Geoteknisk utredning: kompletterande PM avseende risken för bergras och blocknedfall, GF konsult AB, daterad 2004-03-12

Med anledning av de förändringar som planändringen innebär med en utökning av tillåten bruttoarea samt en utökad byggnadshöjd har ett geotekniskt utlåtande tagits fram inför granskning, *Utlåtande geoteknik*, Norconsult AB 2019-11-05 vilket utgör underlag till denna planändring.

I samband med utlåtandet har ett platsbesök utförts. Inga nya undersökningar har genomförts. Planändringen innebär inte en förändrad utbredning av bygggrätten.

Slutsatsen i utlåtandet är att planändringen ur geoteknisk synvinkel såsom ras, skred och erosion bedöms vara genomförbar. Eventuella större upplag och djupa schakter kan ur stabilitetsskäl kräva temporära stödkonstruktioner. Större upplag och djupa schakter bör detaljstuderas under kommande projekteringskede. Grundläggningsförhållandena behöver också klargöras vid framtida detaljprojektering.

## **TRAFIK, PARKERING OCH KOMMUNIKATION**

Norconsult AB har, parallellt med planarbetet utarbetat ett trafikförslag för området, som utgjort underlag till planändringens illustrationskarta. I trafikförslaget hanteras trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter vid Hallernaleden, angöring till skolområdet för alla trafikslag samt parkering. Trafikförslaget har justerats inför granskning av planförslaget.

### **Gång- och cykel**

Befintlig gång- och cykelbana längs Hallernaleden går norr om vägen. Det finns en gång- och cykelport under vägen som landar ungefär i mitten av området för denna planändring. Från gång- och cykelporten leder en gång- och cykelbana västerut på Hallernaledens södersida.

**Planförslaget**

I samband med planändringen föreslås att två gångpassager anläggs över Hallernaleden utanför planområdet, som komplement till den befintliga gång- och cykelporten. En av passagerna föreslås i områdets nordvästra del, öster om infarten till Pressarevägen. Den andra passagen föreslås vid områdets östra del, öster om in- och utfarten till högstadieskolan och i anslutning till busshållplatsen för västgående trafik.

De föreslagna gångpassagerna bör hastighetssäkras till 30-40 km/h av trafiksäkerhetsskäl. Detta kan göras genom att till exempel göra dem förhöjda. Det finns också ett behov av att försöka åstadkomma en hastighetssänkning för hela sträckan förbi skolan och passagerna bidrar även till detta. Ytterligare hastighetsreducerande åtgärder som diskuterats för Hallernaleden är anläggning av mittrefug eller avvikande material längs körbanans kanter.

Skolans område föreslås utformas med gång- och cykelstråk som leder över skolområdet samt fram till skolbyggnaderna inom området.

**Kollektivtrafik**

Närmsta hållplats för kollektivtrafik är Hallerna. Befintligt hållplatsläge i västlig riktning ligger mitt för läget för planerad högstadieskola, befintligt hållplatsläge i östlig riktning ligger mitt för befintligt äldreboende. Här trafikerar linje 3 till och från Stenungsunds station med halvtimmetrafik på vardagar och timmetrafik på helger samt linje 938 mellan Stenungskolan och Spekeröd skola med en handfull turer på vardagar.

**Planförslaget**

Under planarbetet har befintliga hållplatslägen studerats utifrån trafiksäkerhetssynpunkt i samband med byggnationen av en ny högstadieskola inom området. Slutsatsen är att hållplatslägena kan fungera väl tillsammans med befintlig och föreslagna passager över Hallernaleden. Gång- och cykelporten under vägen utgör ett trafiksäkert sätt att korsa Hallernaleden idag. Anläggandet av den östra passagen över Hallernaleden skulle innebära ett komplement som gör att elever som eventuellt kommer till skolan med reguljär busstrafik från öster erbjuds en säker passage utan större omväg.

**Trafik och parkering**

Tillfart för bil och leveranser till befintlig låg- och mellanstadieskola sker från väster via Pressarevägen.

Det finns potential för samutnyttjande av parkeringsytor mellan skolverksamhet, äldreboende och eventuell publik verksamhet som kan äga rum i idrottshallen efter skoltid. Stenungsunds kommun har inga antagna parkeringstal för skolverksamhet.

**Planförslaget**

Angöring till högstadieskolan föreslås ske via en ny in- och utfart från Hallernaleden. Varumottagning föreslås inom skolområdets östra del dit skolköket förlagts i förstudien.

Angöring för skolbuss har studerats. I förslaget redovisas angöring för skolbussar med uppställning av maximalt 3 bussar inom skolområdet. I förslaget har en standardplattform som är 20 meter lång använts. Eftersom skolbussarna är kortare än vanliga linjebussar kan plattformstorleken eventuellt minskas något. Angöring av bussarna sker genom en separat bussinfart från väster. Utfart sker åt öster eller väster via den nya in- och utfarten till skolområdet.

Definitionen av prickad mark ändras från "marken får inte bebyggas" till "byggnad får inte uppföras" för att möjliggöra anläggandet av exempelvis parkeringsytor inom prickmarksområde.

I illustrationsplanen illustreras totalt 36 tillkommande parkeringsplatser för bil, varav 28 tillkommande i anslutning till högstadieskolan och 8 tillkommande på befintliga parkeringsytor vid äldreboendet samt vid låg- och mellanstadieskolan. Antalet bedöms kunna täcka skolans behov av parkering.

Det finns möjlighet att anordna cykel- och mopedparkering inom skolans område.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och avlopp**

En VA- och dagvattenutredning har tagits fram till planförslaget inför granskning, justerad inför antagande, *Hallerna VA- och dagvattenutredning*, WSP 2020-05-11, inklusive kartbilagor med som visar avrinningsområden och föreslagna åtgärder. Syftet är att säkerställa VA- och dagvattensystemets kapacitet i samband med att området får ett ökat kapacitetsbehov av vatten och avlopp samt en ökad andel hårdgjord yta.

Planområdet försörjs idag med kommunalt VA-nät som utgörs av en servis för dricksvatten, samt spill- och dagvatten.

#### ***Planförslaget***

Beräkningar samt uppgifter om befintligt vattentryck visar att tillgängligt vattentryck och flöde kommer att vara tillräckligt efter exploatering. Om det visar sig att det finns begränsningar på vattentrycket i dricksvattennätet så kommer en tryckstegringsstation att erfordras inom fastigheten.

Utredningen föreslår att en ny servis skapas för dricks- och spillvatten i planområdets nordöstra del mot Hallernaleden. Vatten och spillvatten kan ansluta till befintligt VA vid infarten till Skräddarevägen. Därmed kan spillvatten ledas bort med självfall och behöver således inte ansluta till befintlig pumpstation för spillvatten vid Kobergsvägen.

I området finns tre brandposter som bedöms ha tillräcklig kapacitet avseende flöde för att försörja räddningstjänstens behov.

### **Dagvatten**

Dagvatten avleds idag till befintligt ledningsnät för dagvatten. Den västra delen av planområdet avvattnas via internt ledningsnät till en damm och sedan

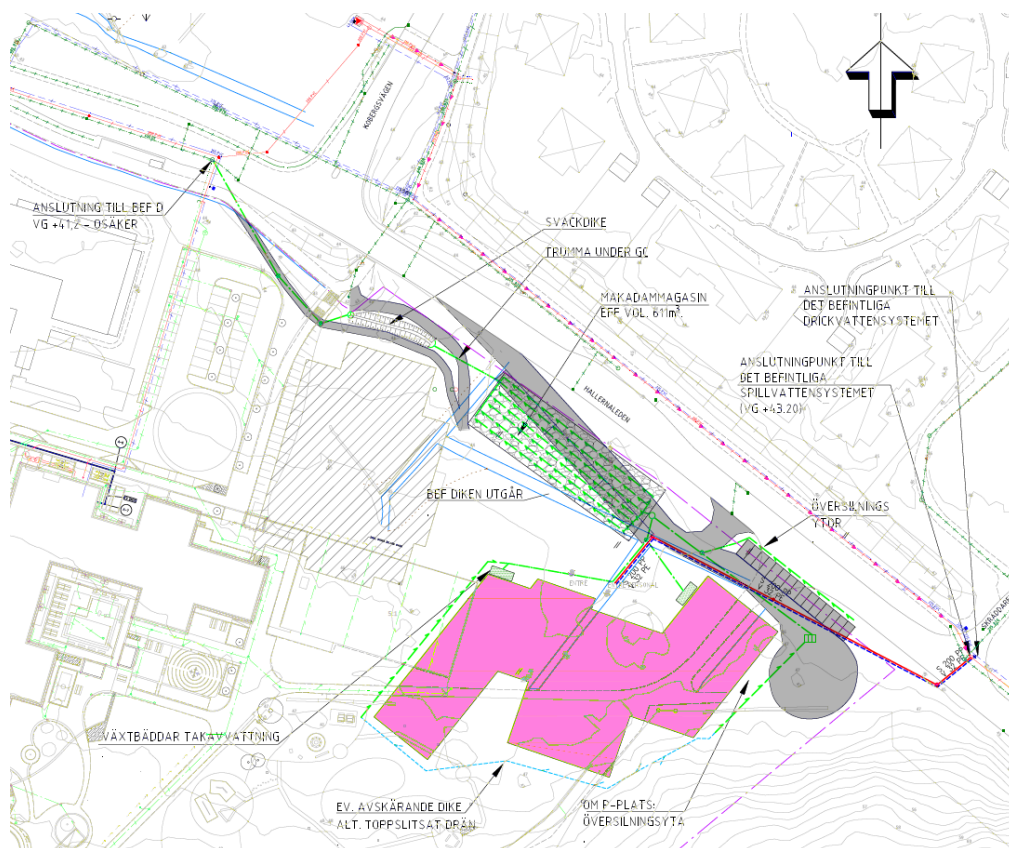
vidare till ett större dike norr om Hallernaleden. I den östra delen finns ett antal diken som leder dagvattnet mot en kupolbrunn och dagvattenbrunnar vid en GC-tunnel under Hallernaleden. Ledningsnätet går sedan i västlig riktning norr om Hallernaleden med utlopp i samma dike. Diket mynnar i Hake fjord ca 1,3 km väster om planområdet. Hake fjord är recipient för dagvattnet.

Hake fjords ekologiska status är klassad som Måttlig. Kemisk status har klassningen Uppnår ej god, enligt VISS. Kvalitetskraven för vattenförekomsten är God ekologisk status och God kemisk ytvattenstatus.

### **Planförslaget**

Exploateringen medför att andelen hårdgjorda ytor i form av tak och parkeringsplatser mm. bedöms öka, vilket innebär att det dagvattenflöde som genereras i planområdet kommer att öka. För att inte öka belastningen på recipienten krävs fördröjningsåtgärder inom kvartersmark innan anslutning till det kommunala systemet. VA- och dagvattenutredningen visar på beräkningar med åtkomsttider 10-årsregn samt 30-årsregn.

Kommunen anser att fördröjningsvolymerna ska baseras på att det dagvattenflöde som uppstår vid ett framtida 30-årsregn fördröjs till motsvarande befintligt flöde vid 30-årsregn. Det motiveras av att Hallerna kommer att tillhöra ett framtida tätortsområde samt att recipienten är känslig. En upplysning har införts på plankartan, *Inom kvartersmark med användningen CS ska dagvatten fördröjas i enlighet med VA- och dagvattenutredning daterad 2020-05-11.*



*Utsnitt ur VA- och dagvattenutredningens bilaga 3 – Föreslagna åtgärder, alternativ anslutning dagvatten, fördröjning för 30-årsregn.*



Resultatet av föroreningsberäkningarna visar på att mängderna av samtliga ämnen ökar om planförslaget genomförs utan rening av dagvattnet. För att minska mängden föroreningar och inte försämra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienten krävs därmed rening. Föreslagen huvudsaklig dagvattenlösning för att reducera mängden föroreningar som når recipienten är ett underjordiskt fördröjningsmagasin i makadam. Vidare föreslås ett mindre svackdike samt översilningsytor och/eller biofilter i olika utföranden. Denna fördröjnings- och reningslösning bidrar till att dagvatten renas så att den ekologiska och kemiska statusen i recipienten inte försämras.

Dagvattenservis föreslås ansluta till befintligt ledningsnät för dagvatten via ledning med utlopp i befintlig damm väster om skolområdet.

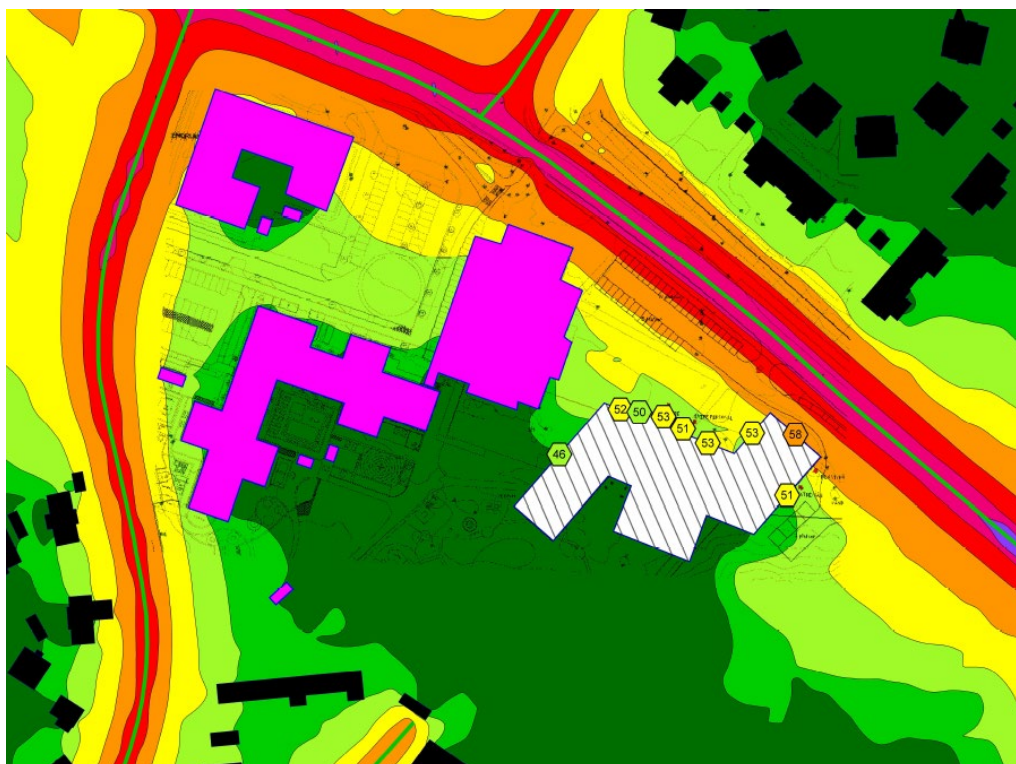
För att hantera extrema flöden vid skyfall, som inte VA-systemet klarar av att avleda, bör höjdsättningen göras så att dagvattenflöden leds till de hårdgjorda ytorna mellan skolbyggnad och Hallernaleden samt vidare till GC-banor och föreslaget svackdike. Om inga instängda områden skapas inom planområdet är bedömningen att ingen bebyggelse riskerar att drabbas. I detta område är lägsta punkten belägen vid GC-tunneln som går under Hallernaleden strax norr om planområdet. Dagvatten från skyfall kommer att ansamlas i området kring GC-tunneln innan det gradvis sjunker undan via befintliga dagvattenbrunnar.

## STÖRNINGAR OCH RISKER

### Buller

En bullerutredning har tagits fram, Bullerutredning ändring av detaljplan Hallerna etapp II, Akustikverkstan, 2019-07-03. Den baseras på samrådshandlingens illustrationskarta. Illustrationskartan har utformats så att den nya byggnaden skärmar av skolgården från trafikbuller från Hallernaleden.

Bullerberäkningarnas resultat har jämförts med riktvärden i Naturvårdsverkets NV-01534-17 *Riktvärden för buller på skolgårdar från väg- och spårtrafik*. Riktvärdena utgör inga lagstadgade gränsvärden, utan är en vägledning som kan användas vid planläggning av skolor och förskolor. I vägledningen anges ett riktvärde om högst 50 dBA dygnsekvivalent ljudtrycksnivå och 70 dBA maximal ljudtrycksnivå för de delar av skolgården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. För övriga vistelseytor inom skolgården anges ett riktvärde om högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudtrycksnivå och 70 dBA maximal ljudtrycksnivå. Den senare maximala ljudtrycksnivån bör inte överskridas mer än 5 gånger per maxtimme under ett årsmedeldygn under tiden skolgården utnyttjas. Riktvärdena för de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet bör underskridas för att förebygga att olägenhet för människors hälsa uppstår.



### Ekvivalent Ljudnivå

$L_{Aeq24}$  dB

	<= 40
	40 - 45
	45 - 50
	50 - 55
	55 - 60
	60 - 65
	65 - 70
	70 - 75
	75 - 80
	> 80

### Teckenförklaring

	BOSTÄDER
	Ny byggnad enligt planförslag
	Väg
	SKOLA
●	FASADNIVA

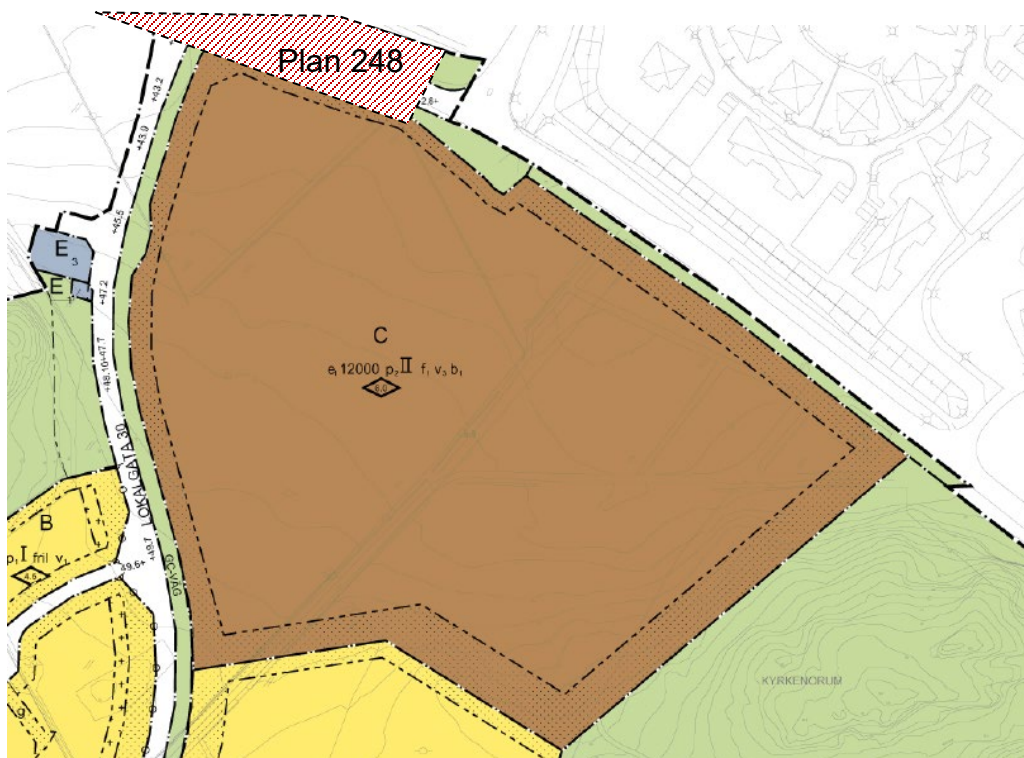
*Bild ur bullerutredningen. Ekvivalent ljudnivå beräknad 1,5 meter ovan mark.*

Resultatet från beräkningarna visar att i stort sett alla ytor vid skolan som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet i föreslagen illustration uppfyller riktvärdet för ekvivalentnivå på 50 dB(A) samt riktvärdet för maximalnivå 70 dB(A). De delar av området som överskrider riktvärden (50dBA) bör inte användas för lek, vila eller pedagogiskt arbete.

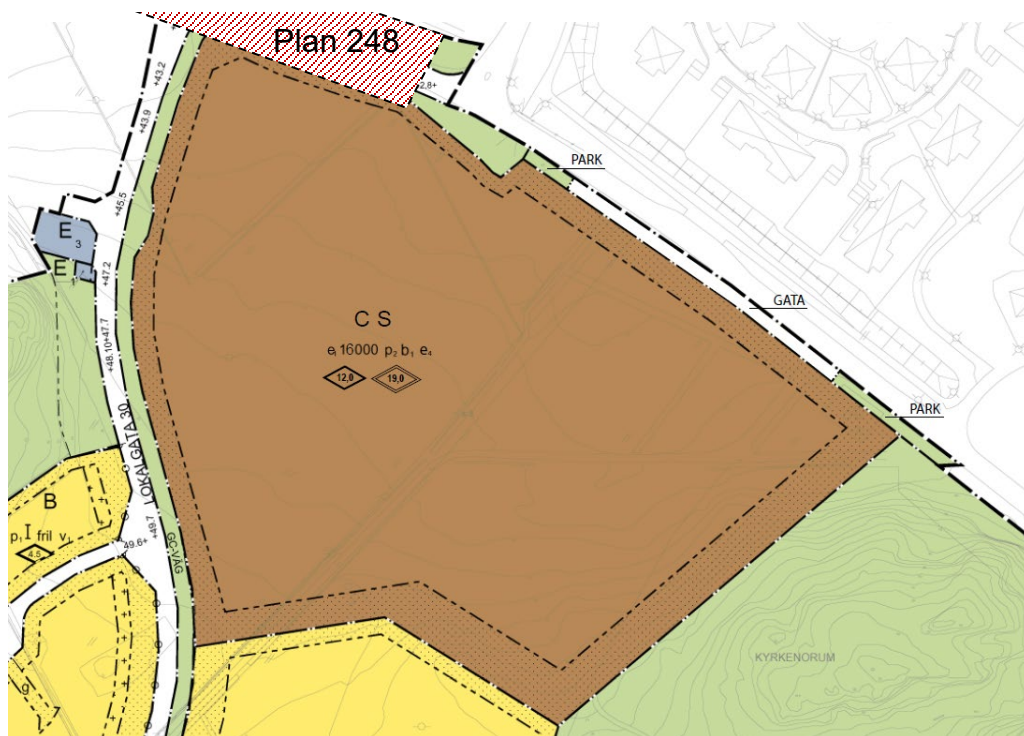
### **Planförslag**

Planbestämmelse b<sub>1</sub> f fortsätter att gälla.

## SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR



*Utsnitt ur gällande detaljplan*



*Förslag till ändring*

### **Ändrade och tillagda planbestämmelser**

- Användningen C - centrum kompletteras med användningen S – skola.
- Delar av användningen PARK – anlagd park ändras till GATA – gata.

Ändringar inom användningsområdet CS – centrum, skola:

- Bestämmelsen om största bruttoarea i m<sup>2</sup>, e<sub>1</sub>12000 ökas till e<sub>1</sub>16000. Bestämmelsens formulering är densamma.
- Bestämmelsen om högsta byggnadshöjd i meter, 6,0 utökas till 12,0.
- Bestämmelse om högsta totalhöjd i meter, 19,0 meter läggs till.
- Bestämmelse e<sub>4</sub> - största tillåtna byggnadsarea är 12000 kvm läggs till.

Ändringar inom hela planområdet:

- Prickmarkens definition ändras från *Marken får inte bebyggas* till *Byggnad får inte uppföras*.

Genomförandetiden 5 år gäller för de planbestämmelser som planändringen avser. Genomförandetiden för dessa bestämmelser slutar 5 år efter det att planändringen vunnit laga kraft.

### **Borttagna planbestämmelser inom användningsområdet CS**

- Bestämmelse om högsta antal våningar tas bort.
- Bestämmelse f<sub>1</sub> som reglerar att ny bebyggelse ska utformas i överensstämmelse med ett aktuellt gestaltungsprogram tas bort.
- Bestämmelse v<sub>3</sub> som anger att utöver högsta byggnadshöjd får en idrottshall får uppföras med högsta totalhöjd 9 meter tas bort.

### **Planbestämmelser som fortsätter att gälla inom användningsområdet CS**

Övriga planbestämmelser föreslås fortsätta gälla:

- Bestämmelse om p<sub>2</sub> som anger att byggnader ska placeras och utformas med hänsyn till buller från huvudgata.
- Bestämmelse om högsta taklutning, 30 grader.
- Bestämmelse om radonskydd.
- Bestämmelse b<sub>1</sub> om buller.

## **BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN**

När kommunen påbörjar ett detaljplaneuppdrag finns en skyldighet att bedöma vilken påverkan de föreslagna förändringarna kommer att ha på miljön. Kommunen har gjort en undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. och miljöbedömningsförordningen för aktuell detaljplaneändring.

Kommunen bedömer utifrån den information som finns tillgänglig i dagsläget och med utgångspunkt från sammanställningen av de kriterier som anges i 6 kap. miljöbalken, miljöbedömningsförordningen och dess bilaga att effekterna av detaljplanens genomförande inte genererar någon betydande miljöpåverkan. Någon miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att genomföras.

Samråd har hållits med länsstyrelsen. Länsstyrelsen meddelar i ett samrådsyttrande daterat 2019-06-02 att myndigheten delar kommunens uppfattning.

## GENOMFÖRANDE

### ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder nödvändiga för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har dock ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.

### Planprocessen

Planarbetet handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Efter genomfört samråd har inkomna synpunkter sammanställts och besvarats i en samrådsredogörelse och planhandlingarna har bearbetats. Handlingarna skickas nu, tillsammans med samrådsredogörelsen, ut för granskning. Efter granskningstiden sammanställs och besvaras alla inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Efter eventuella justeringar kan planändringen sedan antas av kommunfullmäktige.

### Tidplan

Samråd	3:e kvartalet 2019
Granskning	2:a kvartalet 2020
Antagande	2:a kvartalet 2020
Laga kraft	3:a kvartalet 2020

Tidpunkten för laga kraft förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

### Genomförandetid

Gällande detaljplans genomförandetid är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Om en detaljplan ändras ska planens genomförandetid gälla också för den fråga som planändringen avser. Det innebär att genomförandetiden för denna planändring är 5 år efter det att planändringen vunnit laga kraft. De ändringar som omfattas av den nya genomförandetiden är:

- Bestämmelse om markanvändning för kvartersmark CS, centrum och skola.
- Bestämmelse om markanvändning för allmän plats, GATA.
- Bestämmelse om största bruttoarea i m<sup>2</sup>.
- Prickmarkens definition, *Byggnad får inte uppföras*.
- Bestämmelse om högsta byggnadshöjd i meter.
- Bestämmelse om högsta totalhöjd i meter.



- Bestämmelse om största tillåtna byggnadsarea.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess den ändras eller upphävs av kommunen.

### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Planändringen berör kvartersmark och i ringa omfattning av allmän plats.

Stenungsunds kommun är huvudman för allmän plats i anslutning till och inom området som berörs av denna planändring. Kommunen ansvarar för eventuella åtgärder inom allmän plats. Åtgärder inom kvartersmark ansvarar exploatör/fastighetsägare för, i detta fall Stenungsunds kommun.

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Drift- och skötselansvarig
<b>Allmän plats</b>		
GATA	Stenungsunds kommun	Stenungsunds kommun
<b>Kvartersmark</b>		
CS	Fastighetsägare/exploatör (i detta fall Stenungsunds kommun)	Fastighetsägare (i detta fall Stenungsunds kommun)
<b>Övrigt</b>		
Fjärrvärmenät	Stenungsunds Energi AB	Stenungsunds Energi AB
Elnät	Vattenfall Eldistribution AB	Vattenfall Eldistribution AB
Tele- och fibernät	Skanova	Skanova

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsägare

Planändringen berör fastigheten Kyrkenorum 5:1 som ägs av Stenungsunds kommun samt del av fastigheten Kyrkenorum 6:1 i privat ägo.

Fullständiga ägoförhållanden inom och i anslutning till planområdet redovisas av den till planändringen hörande fastighetsförteckningen.

### Markförvärv

En fastighetsreglering avses genomföras för att tillföra den del av Kyrkenorum 6:1 som ligger inom användningsområdet CS i detta förslag till planändring, till kommunens fastighet Kyrkenorum 5:1. Fastighetsregleringen initieras av fastighetsägaren till Kyrkenorum 5:1, Stenungsunds kommun.

## **UTBYGGNAD AV TEKNISKA ANLÄGGNINGAR**

### **Dricks-, spill- och dagvatten**

Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde och kommunen är ansvarig för dricks- spill- och dagvatten vilket fastigheten idag är ansluten till. Anläggningsavgifter ska erläggas för nya förbindelsepunkter. VA-avgift utgår enligt gällande VA-taxa. Anslutning sker i samråd med kommunens VA-enhet. Om en tryckstegringsstation erfordras inom fastigheten ska den bekostas av fastighetsägaren.

I samband med att planområdet exploateras ökar dagvattenflödet samt mängden föroreningar via dagvattnet. För att bibehålla befintligt flöde och för att inte öka belastningen på befintlig recipient behöver både fördröjnings- och reningsåtgärder vidtas. En ny servisledning för dricks- och spillvatten föreslås förläggas och anslutas vid Skräddarevägen. För att undvika pumpning och uppnå självfall för spillvattnet behöver den nya servisledningen få rätt lutning där höjdsättning på skolbyggnad och omgivande mark är viktig.

### **El-, teleförsörjning och fjärrvärme**

Fastigheten är ansluten till el- och telenätet samt fjärrvärme.

Utbyggnad och anslutning av el- och teleförsörjning samt fjärrvärme sker i samråd mellan nätägare och exploatör. Det är exploatörens ansvar att samråda med respektive nätägare kring villkoren för anslutning av planerad bebyggelse.

Vattenfall ansvarar för elnätet inom planområdet. Vid arbete nära Vattenfalls anläggningar krävs bevakning. Vid markarbeten skall kabelutsättning i fält alltid begäras. En eventuell flytt/förändring av befintliga elledningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatör.

Skanova ansvarar för telenätet inom planområdet. En eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatör.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Stenungsunds kommun svarar för kostnader för utbyggnad inom kvartermark, anslutningsavgifter (VA, el, tele mm), fastighetsreglering samt kostnader enligt plankostnadsavtalet.

Kostnaderna för denna planändring regleras i ett plankostnadsavtal.

Vid behov av att flytta befintliga elkablar och teleledningar bekostas det av Stenungsunds kommun.

Stenungsunds kommun svarar för kostnader för åtgärder inom allmän plats i anslutning till området för denna planändring.

## GENOMFÖRANDETS KONSEKVENSER

### Inverkan på miljön

Tillägget förväntas inte innebära någon betydande miljöpåverkan, någon miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas.

### Sociala konsekvenser

Det är positivt att tillföra en högstadieskola till området som redan innehåller en låg- och mellanstadieskola. Utbyte kan ske mellan skolorna och ett samutnyttjande av lokaler för idrott kan ske i den nya idrottshallen. Idrottshallen är ett positivt tillskott som kan utnyttjas av föreningslivet utanför skoltid. Området har potential att utgöra en central punkt i Hallerna.

### Konsekvenser för barn och unga

Den befintliga skolan med tillhörande skolgård kommer att förändras, delar av skolgården kommer att få en ny utformning och nya kvalitéer. Den förändrade skolgården ger möjligheter för nya vistelseytor och sociala mötesplatser, vilket skapar en variationsblandning med syfte att gynna både barn och ungdomars utevistelse. Som tidigare nämnts är det positivt att tillföra en högstadieskola till området som redan innehåller en låg- och mellanstadieskola där ett utbyte kan ske mellan skolorna. Utöver detta möjliggörs ett samutnyttjande av lokaler för bland annat idrott i den nya idrottshallen.

### Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsrättsliga konsekvenser som uppstår på grund av planförslaget.

Fastigheter	Fastighetsrättslig konsekvens
Kyrkenorum 5:1	Del av fastigheten planläggs som allmän plats, GATA och kvartersmark, CS - centrum och skola.  Fastighetsreglering från Kyrkenorum 6:1 för det område som är planlagt kvartersmark, CS - centrum och skola.
Kyrkenorum 6:1	Del av fastighet planläggs som kvartersmark, CS - centrum, skola och fastighetsregleras till Kyrkenorum 5:1.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planhandlingarna har utarbetats av Norconsult AB genom Karin Jern, planarkitekt och Erik Wikström, planarkitekt och uppdragsledare. Detaljplanen har upprättats i samverkan med berörda tjänstemän inom Samhällsbyggnad, Stenungsunds kommun.

Fabiana Tomé  
Planarkitekt

Johanna Augustsson  
Mark- och exploateringsingenjör

Erik Wikström  
Uppdragsledare Norconsult AB

Karin Jern  
Planarkitekt Norconsult AB