



Antagandehandling
2004-08-17

Detaljplan för

HALLERNA ETAPP 2

Stenungsunds kommun

PLANBESKRIVNING

GF Konsult AB
Ref: 215 550

Omslagsbild: Planterade bokar i området

BAKGRUND

I början på 1990-talet var Stenungsund en mycket expansiv kommun med ett stort behov av nya bostäder. Kommunen hade tidigare beslutat att det nästa större utbyggnadsområdet i kommunen skulle vara Hallernaområdet. Utbyggnaden av området inleddes med planläggning av en första etapp norr om Hallernaleden. Planarbetet fortsatte därefter med ett nytt planarbete för etapp 2 och ett förslag till detaljplan för denna del var ute för samråd under sommaren 1992. Efter genomfört samråd vände konjunkturen och behovet av nya bostäder minskade. Beslut togs därför att låta det fortsatta planarbetet med etapp 2 vila.

Behovet av nya bostäder i Stenungsund har åter igen ökat och kommunen har beslutat att återuppta planarbetet för ”etapp 2”. Planavgränsningen för nu aktuellt området samt innehållet är i princip detsamma som 1992, men vissa mindre bearbetningar och justeringar har utförts. Med tanke på den i sammanhanget långa tidsperiod som förflutit sedan 1992 sänds planförslaget ut på förnyat samråd.

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser

Planhandlingarna består i övrigt av:

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

Övriga handlingar i ärendet är

- fastighetsförteckning
- miljökonsekvensbeskrivning, GF Konsult AB 2004-03-12
- vägtrafikbullerutredning G Konsult AB 2004-03-12
- översiktliga VA-utredning för Hallerna etapp II, GF Konsult AB 2004-03-12
- geoteknisk utredning, GF Konsult AB 1992-05-30
- Geoteknisk utredning: kompletterande PM avseende risken för berg-ras och blocknedfall, GF Konsult AB 2004-03-12

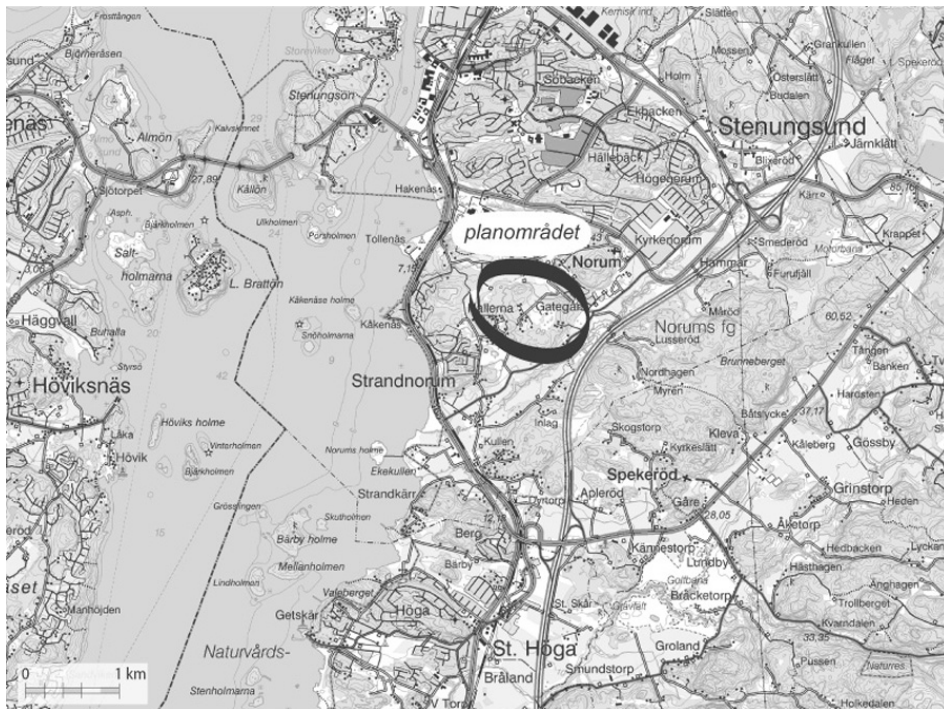
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Hallerna skall 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 lägen-

heter i form av gruppbebyggelse och friliggande villor. I planområdets norra del reserveras mark för ett mindre centrum för Hallerna.

PLANDATA

Planområdet är beläget sydväst om Norums kyrka, ca 3 km från Stenungsunds centrum. I norr gränsar området till Hallernaleden och i söder mot befintlig bebyggelse vid Strandnorum. Planområdets areal är ca 28 ha. Huvuddelen av marken ägs av kommunen. Övrig mark ägs av privata fastighetsägare.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Stenungsund 1998 redovisar Hallerna som område för planerad tätortsbebyggelse.

Detaljplaner

Området är inte tidigare detaljplanlagt. Detaljplanearbete pågår för Västra Hallerna 1. Detaljplanen beräknas antas under våren 2004. Planområdet omfattar bland annat läget för fortsatt utbyggnad av Hallernaleden. Del av nu aktuellt planområdet för Hallerna etapp 2 berör detaljplan för Västra Hallerna 1.

I söder gränsar området till detaljplan för Kyrkenorum Annex 1:8 (Norum, centrala Hallerna) fastställd 1960-05-28 och i norr till detaljplan för Hallerna, etapp 1, laga kraft 1990-09-20 och 1990-11-21.

Program

Något särskilt program för området har inte bedömts erfordras med hänsyn till att föreslagen utbyggnad sker i enlighet med översiktsplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet utgörs i norra delen av en odlad dalgång där marken sluttar svagt mot norr. Stenmurarna, som kantar odlingsmarken, är till stor del övervuxna av lövsly. Södra delen av planområdet sluttar mot Strandnorumbbyggelsen. Här har igenväxningen på många håll gått långt och framför allt björk och tall har tagit över de före detta åkermarkerna.



Odlingsmarken

Odlingsmarken och den före detta odlingsmarken omges av skogsbevuxna höjdområden. Dessa är till större delen bevuxna med talldominerad skog. Till viss del pågår även här en igenväxning. Stora, risiga och förvuxna enar som minner om betydligt mer öppna förhållanden är en vanlig syn i området idag.



Tall och björkskog



Envegetation

Planförslaget innebär att den centrala delen av området utnyttjas för exploatering och att höjdparter och övrig mark i planområdets utkanter bevaras som naturmark.

Områdets naturvärden redovisas utförligare i den till planen hörande miljökonsekvensbeskrivningen.

Geotekniska förhållanden

Jordlagren domineras i de södra och centrala delarna av föga sättningskänsliga siltiga och sandiga lager. Endast mindre inslag av lera återfinns i dessa områden. Jorden är relativt fast lagrad och mäktigheten är som mest ca 5 m. Blottat berg förekommer som spridda hållar. Öster ut ökar mäktigheten till som mest drygt 10 m. I den östra delen finns även ett mindre torvområde.

I de norra delarna av området ökar inslaget av lera. Under upp till 3 m sandiga siltiga ytlager finns en delvis siltig lera med mäktighet mellan 5 och ca 15 m i undersökningspunkterna. Leran är svagt överkonsoliderad i de övre lagren med ökande överkonsolidering mot djupet.

Områdets totalstabilitet är idag tillfredsställande och planerade utbyggnader bedöms inte nämnvärt påverka dessa förhållanden. De flesta byggnader bör kunna grundläggas med plattor. I områdets norra del, med relativt mäktiga lerlager, får man räkna med att grundförstärkning erfordras för tyngre byggnader. Byggnader upp till två våningar kan grundläggas med plattor, förutsatt jämna förhållanden under respektive byggnad. I områdets östra del finns ett mindre torvområde, vilket kräver utgrävning innan det kan bebyggas.

Marken inom planområdet har klassats som normalradonmark. Ny bebyggelse, förutom garage, uthus och dylikt, skall utföras med radonskyddande utförande. Om det kan påvisas att markradon endast förekommer i ringa omfattning får lägre standard med hänsyn till påvisad markradonförekomst utföras. Särskild planbestämmelse har införts.

Förekomst av ytblock och löst bergmaterial inom höjdsluttningarna bedöms inte utgöra någon risk för planerad bebyggelse. Inom två delområden finns dock enstaka block och löst bergmaterial som kan behöva säkras innan utbyggnad av bostäder sker. Risken bedöms som liten, men vid behov skall erforderliga skyddsåtgärder vidtagas.

De geotekniska förhållandena belyses närmare i särskilt utlåtande.

Fornlämningar

Hallerna är ett område som är mycket rikt på fornlämningar. Utförda undersökningar och inventeringar visar på att området har brukats på

olika sätt under olika tidsperioder. Fornlämningarna inom och angränsande till planområdet utgörs huvudsakligen av boplatser där bland annat fynd av slagen flinta och keramik har gjorts.

Inom planområdet finns nio stycken registrerade fornlämningar. Sju av dessa är boplatser. I planområdets nordvästra del är en domarring belägen och i väster finns en stensättning. Söder om planområdet finns även en stensättning. Domarringen och stensättningarna med sina närområden bevaras och redovisas som naturmark. På plankartan har områdena markerats som område för fornlämning. Områdena avses ej förundersökas, men kan innehålla ytterligare fornlämningar.

Av de sju boplatserna är samtliga förundersökta och sex stycken är dessutom slutundersökta eller avfärdade. Vid förundersökningen av den återstående fornlämningen (RAÄ 276) hittades här bl a fynd av stolphål och härdar. Innan utbyggnad sker av den mark som berörs av fornlämningen skall denna slutundersökas.



Platsen för det tidigare långhuset.



Domarringen i nordvästra delen av planområdet.

I områdets östra del har 1992 en slutundersökning av en boplat med gravar från äldre järnåldern utförts. Vid utgrävningarna fann man bland annat rester av ett långhus. Inga synliga spår av detta finns idag kvar, men platsen för byggnaden har ett allmänhistoriskt intresse och bevaras i detaljplanen som naturmark. För att åskådliggöra det tidigare långhuset kan t ex platsen markeras på marken samt en informationstavla sättas upp.

Inom och direkt angränsande till planområdet finns följande registrerade fornlämningar:

- RAÄ 140 Gravhögar. Slutundersökta och borttagna.
- RAÄ 141 Domarring. Bevaras inom naturmark.
- RAÄ 142 Stensättning. Bevaras inom naturmark.
- RAÄ 144 Stensättning. Bevaras inom naturmark.
- RAÄ 164 Boplat. Slutundersökt.
- RAÄ 272 Boplat. Del som berörs av exploatering är undersökt.

- RAÄ 273 Boplats. Del av lämningen är slutundersökt.
RAÄ 274 Avfärdad som fornlämning efter förundersökning.
RAÄ 275 Avfärdad som fornlämning efter förundersökning.
RAÄ 276 Boplats. Slutundersökning krävs innan utbyggnad.

Bostäder (B)



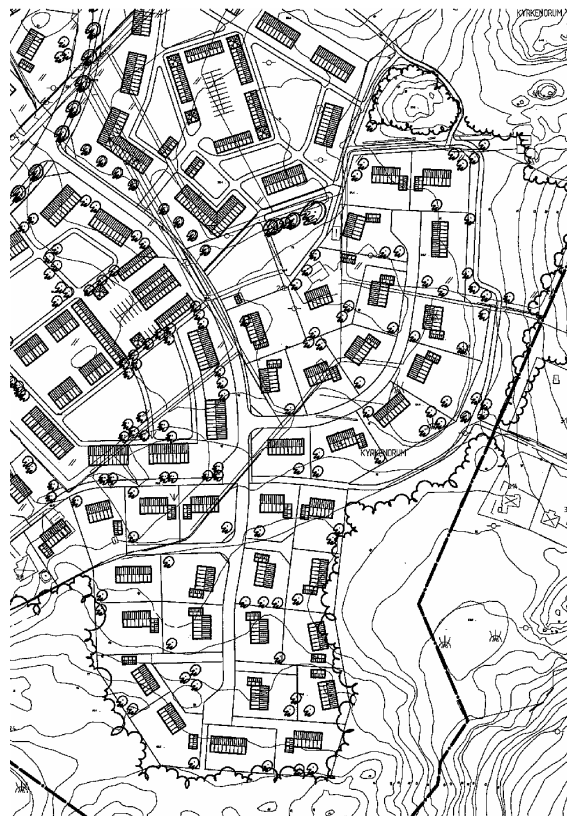
Inom området finns 11 bostadshus varav omkring hälften nyttjas för fritidsboende. Planen har utformats så att befintliga bostadshus bevaras, för två fritidshus förutsätts dock rivning eller flyttning.

Inom planområdet planeras totalt ca 230 nytilkommande bostäder fördelat på 45 villor och ca 185 gruppbyggda lägenheter. Inklusive de befintliga villorna beräknas planområdet omfatta totalt ca 240 bostäder. Villorna är samlade i områdets västra och södra del i anslutning till befintlig villabebyggelse. Största byggnadsarea för dessa är 200 m² per tomt. Där terrängen så medger får slutningsvåning uppföras utöver högsta angivna våningsantal.



Exempel på befintlig bebyggelse i området

Öster om entrégatan föreslås två kvarter med något tätare bebyggelse i en till två våningar. Denna skall utformas med hänsyn till läget invid centrum och ges en "stadsmässig" karaktär. Med "stadsmässig" menas här en tätare bebyggelse som i första hand placeras utefter gatorna. Detta ger en tydlig uppdelning mellan det allmänna, offentliga gaturummet och de mer privata gårdarna på husens baksidor. För bebyggelsen skall upprättas ett gestaltungsprogram. Inom kvarteren lämnas även möjlighet att uppföra förskola och/eller byggnader för vård.



Alternativ med villor i de två sydöstra kvarteren

Öster om denna bebyggelse föreslås två kvarter som alternativt kan bebyggas med tätare gruppbebyggelse eller friliggande villor. Vid en

utbyggnad av grupphus i dessa kvarter föreslås bebyggelsen öppna sig mot den omgivande naturmarken. I kvarteret längst i söder bryts den slutna kvartersstrukturen upp och planen illustrerar fritt placerade huskroppar på slutningen i det befintliga tallskogsbeståndet.

På kartan på sidan 9 illustreras ett exempel på utformning med villor i de båda östra kvarteren. Utsnittet visar ett exempel med sammanlagt 34 villor. Byggs stadsdelen ut enligt detta alternativ rymmer planområdet sammanlagt ca 175 nya bostäder fördelat på ca 95 lägenheter och ca 80 villor.

Centrum (C)

Centrum för Hallernaområdet föreslås förläggas till områdets norra del. Här reserveras mark för olika typer av funktioner som bör ligga centralt och vara lätta att nå för de boende i Hallerna. Vilket innehåll centrum kommer att få prövas närmare vid utbyggnad. Möjligheten att även bygga vissa bostäder inom centrumkvarteret kommer att prövas.

Detaljplanen ger möjlighet till en flexibel användning av centrumkvarteret. Före utbyggnad bör innehåll och utformning preciseras närmare i en situationsplan för kvarteret så att detta får en god funktion. Utformningen bör även stämmas av mot ett gestaltungsprogram som behandlar såväl den arkitektoniska utformningen av byggnader som utformning av marken.

Illustrationskartan visar ett exempel på verksamheter som kan komma att uppföras. Vid infarten till området redovisas en centrumbyggnad som t ex kan innehålla primärvård, äldreomsorg, kontorsverksamhet och dagligvarubutik. Söder om Hallernaleden har illustrerats en grundskola i två plan för årskurs 1-9 m m. Byggnaden har placerats så att den utgör en bullerskärm för den innanförliggande skolgården samt så att del av naturmarken i öster kan bevaras som skolgård och lek miljö inom kvarteret. Söder om centrumbyggnaden, vid entrégatan, illustreras en förskola.

Byggnaderna skall ges en sådan arkitektonisk utformning att de bidrar till att skapa ett attraktivt centrum för Hallernaområdet. Särskild omsorg skall läggas på tilltalande fasader ut mot huvudgatan och entrégatan, så att stadsdelen får en välkomnande entré. Samtidigt bör stor omsorg även visas i anslutning till det centrala gångstråket så att en trivsamt närmiljö skapas mellan kvarterets olika delar. Bebyggelsen skall utformas i överensstämmelse med ett aktuellt gestaltungsprogram.

Offentlig och kommersiell service

Större samlat utbud av offentlig och kommersiell service finns vid Stenungs Torg, ca 3 km nordväst om planområdet. Gymnasieskola är belägen ca 1 km nordväst om planområdet och högstadieskola ca 2 km norr om

planområdet. I Kyrkenorumskolan, belägen ca 2 km öster om området, finns skolår F-6 samt förskola, fritidshem och fritidsklubb.

Friytor

Centralt i området, med kontakt med intilliggande naturmark, planeras en gemensam lekplats. I dess norra del växer en rad med karaktärsfulla och vackra bokar. Dessa förutsätts bevaras och utgöra ett värdefullt inslag i miljön. Väster om entrégatan i anslutning till domarringen anläggs en mindre lekplats för kringliggande villabebyggelse. Småbarnslekplatser i övrigt förutsätts anläggas inom respektive kvarter.



Vackra bokar som bevaras.



Naturmark invid lekplats

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Området trafikmatas från Ucklumsvägen (väg 649) i nordöst via Hallernaleden. Hallernaleden är idag utbyggd fram till planområdet och avses byggas ut vidare fram till planerade bostadsområden i västra Hallerna samt därefter åter anslutas till Ucklumsvägen strax öster om järnvägen via en ny väg ”Nösnäleden”.

Till Hallernaleden ansluts en entrégata som trafikförsörjer planområdet. Till denna ansluter mindre gator med tillfarter till de olika kvarteren. Direktutfarter mot entrégatan medges inte. För att ge en trivsam och tilltalande boendemiljö föreslås en enkel trädrad planteras utefter gatan. Högsta tillåtna hastighet för det lokala trafiknätet inom planområdet är 30 km/h. Vid utbyggnad av gatorna skall dessa utformas så att högre hastigheter motverkas.

Utmed entrégatan anläggs en gång- och cykelbana som via en gångtunnel under Hallernaleden knyter an till utbyggd gång- och cykelväg norr om Hallernaleden. I söder ansluts GC-vägen till bebyggelsen vid Strandnorum. Inom centrumkvarteret illustreras en möjlighet att bygga ut en gångförbindelse från GC-tunneln och söder ut samt möjlighet att nå naturmarken i öster över centrumkvarteret.

Från villabebyggelsen i områdets södra del anläggs en GC-väg mot befintlig bebyggelse öster om planområdet. Detta stråk knyts samman med huvudstråket via en gångbana utmed en lokalgata. Villabebyggelsen väster om entrégatan binds samman genom gång- och cykelvägar. På illustrationskartan redovisas ytterligare gångvägar i planområdets östra del. Dessa är av mera underordnad betydelse och kan vid behov byggas ut på naturmark.

Kollektivtrafik

Linje 336 trafikerar idag sträckan Hallerna – Stenungsunds centrum och stationen. Busshållplats finns i anslutning till gångtunneln under Hallerna-leden. Gångavstånden till hållplatsen blir ca 600 m från områdets södra delar.

Parkering

Parkering förutsätts ske på kvartersmark.

Störningar

Ur stadsbildssynpunkt har det bedömts angeläget att centrumområdet får exponeras ut mot Hallerna-leden. Någon form av bullerskydd som skymmer sikten föreslås därför inte anläggas. Illustrerad utformning av skolan innebär att byggnaden placeras så att den fungerar som en bullerskärm för den innanföriggande skolgården. Härigenom erhålls en utomhusmiljö som underskrider gällande riktvärden. Beroende på vilket avstånd från vägen som byggnaden placeras, kan särskilda bulleråtgärder komma att erfordras i fasad för att minska bullerstörningar från trafik inomhus. Byggnader skall utformas så att ekvivalent ljudnivå i klassrum, kontorslokaler och personalutrymmen ej överstiger 30 dBA.

Teknisk försörjning

Norr om planområdet ligger det redan utbyggda området Hallerna I. Detta område har kommunal VA-anslutning och planområdets vatten- och avloppsledningar föreslås anslutas till dessa.

Förutsättningar och förslag till utbyggnad av VA redovisas närmare i en separat VA-utredning. Läge för VA-ledningar över kvartersmark säkerställs genom u-områden. För södra delen av planområdet erfordras en pumpstation.

Väster om infarten till området föreslås två dammar/våtmarker anläggas för utjämning av flödet av dagvatten. En damm/våtmark skapar även en god reduktion av föroreningar i dagvattnet. Mellan de föreslagna platserna för dammarna/våtmarkerna finns ett område med fornlämningar.

Dagvatten från områdets södra del föreslås avledas mot sydväst via två utlopp. En översiktlig geoteknisk undersökning daterad 1991-05-30 visar att det kan finnas möjlighet att infiltrera dagvatten i planområdets sydvästra del. En damm alternativt infiltrationsanläggning erfordras för att inte överbelasta befintligt dike söder om planområdet. Lokalt omhändertagande av dagvatten inom tomterna typ utkastare rekommenderas också.

Lägen för transformatorstationer redovisas på plankartan.

Stenungsunds Renhållning AB är entreprenör för renhållningen i Stenungsunds kommun. Omhändertagande av avfall föreslås ske genom hämtning från respektive fastighet samt från ett fåtal uppsamlingsställen inom kvarteren med gruppbebyggelse. Vid områdets entré föreslås en återvinningsstation.

Fjärrvärmenätet är utbyggt till Hallernaområdet och stomledningen ligger längs Hallernas framtida huvudled. Nätet avses byggas ut inom planområdet och all bebyggelse skall anslutas till fjärrvärme.

KONSEKVENSER

Förslagets konsekvenser för miljön redovisas utförligare i en särskild miljökonsekvensbeskrivning.

Naturmiljö

Utbyggnaden kommer inte att ta i anspråk några naturvärden enligt de högre naturvärdeskategorierna. Av lokalt naturvärde är det odlingslandskap i områdets norra del som avses bebyggas. Utbyggnaden i övrigt tar i anspråk ett till stora delar igenväxande f d odlingslandskap utan höga, specifika naturvärden.

Kulturmiljö

Hallerna är rikt på fornlämningar. Flera fornlämningsområden kommer att exploateras, varför förundersökningar och i vissa fall slutundersökningar erfordras. Vissa fornlämningar sparas inom ramen för detaljplanen, bl a en domarring och närområdet kring denna.

Utbyggnaden innebär i övrigt att gamla strukturer i området såsom vägar, stenvägar mm till stor del försvinner och ersätts med nya, i form av vägar etc. Det historiska landskapet kommer därmed att bli svårare att utläsa efter utbyggnaden.

Rekreation

Utbyggnaden kommer inte att ta i anspråk några områden som idag bedöms ha högre rekreativvärden. De boende i befintliga bostadsområ-

den norr om Hallernaleden liksom övriga boende i närheten kommer dock att få en något försämrad tillgång till naturmiljöer för promenader etc i direkt närhet. Dessa liksom nya boende inom planområdet kommer samtidigt att ha tillgång till naturområden belägna väster och nordväst om planområdet.

Landskapsbild

En stor del av planområdet kommer att bebyggas, vilket innebär en stor förändring av landskapsbilden inom området. Den förändring som kommer att märkas tydligast är att det kvarvarande öppna landskapsrummet i norra delen av planområdet försvinner och ersätts av bebyggelse.

Mark- och vattenfrågor

Den föreslagna utbyggnaden innebär en ganska omfattande utökning av de hårdgjorda ytorna inom planområdet. Detta innebär att mängden dagvatten från området kommer att öka och med det de ämnen, bl a fosfor och tungmetaller, som dagvattnet för med sig. På grund av att de berörda recipienterna är relativt små kommer den ökade belastningen via dagvatten från planområdet att bli märkbar. Föreslagna fördröjningar av dagvatten innebär dock att utsläppen begränsas väsentligt. Då förutsätts emellertid att de föreslagna dammarna/våtmarkerna nordväst om planområdet kan utföras och inte blir för små.

Naturresurser

Utbyggnaden kan ses som en utveckling av befintlig tätort och utgör därmed sannolikt ingen konflikt med bestämmelserna i 4 kap Miljöbalken.

Planens utformning medger inte att de stenmurar och den åkerholme som eventuellt omfattas av biotopskydd sparas.

Jordbruksmark eller före detta jordbruksmark kommer att tas i anspråk vid en utbyggnad i området. Någon konflikt med bestämmelserna i 3 kap 4 § Miljöbalken bedöms dock inte uppstå.

Vägrafikbuller

En bullerutredning har upprättats för planområdet. Utredningen visar att särskilda fasadåtgärder erfordras för skolan, för att gällande riktvärden inomhus skall klaras, om byggnaden placeras såsom illustrerats. Maximala ljudnivåer utomhus överskrids för ett bostadskvarter närmast lokalgatan. För berörda bostäder bör uteplatser/balkonger placeras mot ostörd sida. För övriga kvarter klaras gällande riktvärden för god miljö kvalitet.

Miljökvalitetsnormer

Utbyggnaden av det aktuella området kommer att innebära viss ökad trafik, som högst förväntas ca 2 000 fordon per medeldygn på vissa vägvagnsnitt inom området (se vägbullerutredningen). Bidraget till kvävedioxidhalten på grund av denna trafik beräknas ligga under 5 µg/m³. Med hänsyn till de relativt låga luftföroreningshalten som här råder bedöms därför även att de framtida luftföroreningshalterna kommer att understiga miljö-kvalitetsnormerna.

Då området ligger på betryggande avstånd från trafiklederna och uppvärmningen av de nya bostäderna förväntas ske med fjärrvärm, finns ingen risk för att gränsvärdet för bensen kan komma att överskridas. Det bedöms inte heller finnas någon risk för att andra miljö-kvalitetsnormer överskrids.

Idag överskrids miljö-kvalitetsnormen för kväveoxider och partiklar på flera platser längs de större trafiklederna Göteborg. Mellan Stenungsunds kommun och Göteborg är pendlingsutbytet ca 3000 personer per dygn (14 % av kommuninvånarna). En del av de boende i det aktuella planområdet kan därför förväntas pendla in till Göteborg. Pga områdets goda kollektivtrafikförbindelser bedöms pendlingstrafiken med bil från området endast marginellt påverka utsläppsnivåerna längs trafiklederna i Göteborg.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

REVIDERING

Efter utställning av detaljplanen har följande kompletteringar och justeringar utförts.

- Uppsamlingsgatan har ändrats till lokalgata.
- Högsta hastighet inom lokalgator har maximerats till 30 km/h.
- Plankartan har kompletterats med plusshöjder på gator.
- Planbeskrivning och illustrationskarta har kompletterats beträffande fornlämningar.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av Gunnar Håkansson och Martin Nord, GF Konsult AB. Från Stenungsunds kommun, samhällsbyggnadsenheten har Jan Rehnberg och Birgitta Wall medverkat.

Birgitta Wall

Gunnar Håkansson

