

**Detaljplan för  
Idrottshall m.m. vid Sjöbackevägen**



**Utställningshandling  
Augusti 2009**



**Göteborgs Stad**  
Stadsbyggnadskontoret

# Innehållsförteckning

**Planbeskrivning**

**Genomförandebeskrivning**

**Samrådsredogörelse**

**Plankarta**

**Illustrationsritning**

**Grundkarta**

## Information

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 kan beställas från Stadsbyggnadskontoret, Sirpa Ruuskanen Johansson, tfn 031-368 17 87 eller från Informationsdisken Distrikt Söder, tfn 031-368 19 70. Handlingarna (ej fastighetsförteckning,) finns även på Göteborgs Stads hemsida: [www.goteborg.se/byggabo](http://www.goteborg.se/byggabo) under rubriken stadsplanering.

Information om planförslaget lämnas av:

Sirpa Ruuskanen Johansson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 87

Henrik Andersson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 12 37

Beata Löfmark, Trafikkontoret, tfn 031-368 25 92

**Utställningstid: 30 september – 27 oktober 2009**



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

### Planhandling

Utställning

Datum: 2009-08-25

Diarienummer: 0923/05 (FIIa 5031)

### Distrikt Söder, Plangruppen

Sirpa Ruuskanen Johansson

Telefon: 031-368 17 87

E-post: [fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se](mailto:fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se)

## Detaljplan för idrottshall m.m. vid Sjöbackevägen inom stadsdelen Askim i Göteborg

---

## Planbeskrivning

### Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att ersätta den sporthall som idag finns på området med en ny större idrottshall anpassad till möjlighet att utöva friidrott m.m. För den del av planen som innehåller konferens och hotell ges möjlighet till till- och ombyggnad. För denna del införs en bestämmelse om alternativ användning som bostäder.

### Handlingar

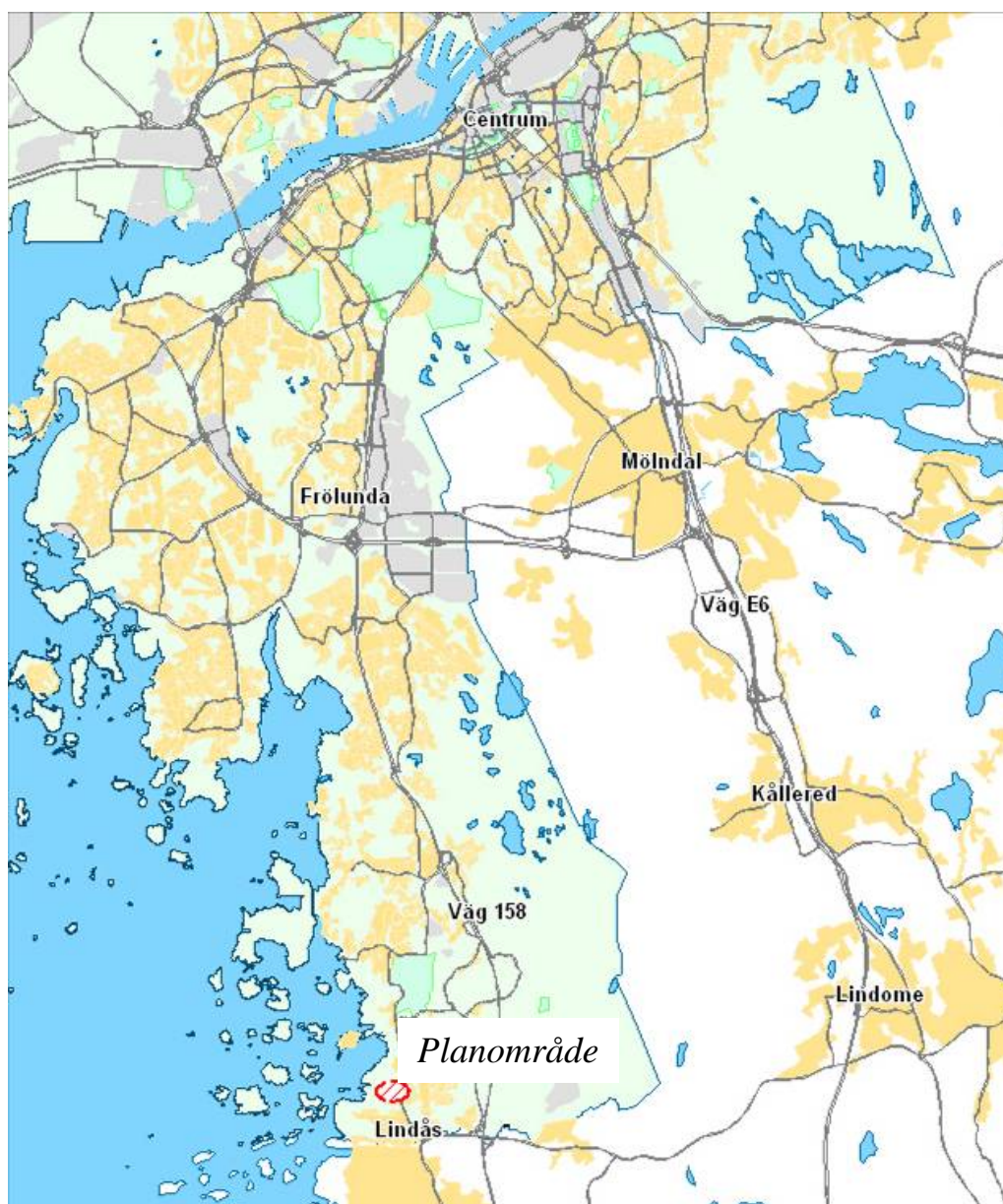
Handlingarna består av planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning

och övriga handlingar:

- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

## Förutsättningar



Översiktskarta

### Läge

Planområdet ligger ca 17 kilometer söder om Göteborgs centrum, inom stadsdelen Askim.

### Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 26 000 m<sup>2</sup> och ägs av Göteborg kommun samt av en privat markägare, Fastica 23 AB.

## Planförhållanden

### Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun, antagen av kommunfullmäktige 26 februari 2009, anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor; huvudsakligen bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor m.m. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

### Detaljplan

För området gäller detaljplan F 3547, som vann laga kraft år 1981. Planens genomförandetid har gått ut. Planen anger kontor och småindustri av icke störande art.

### Program

Kontoret har bedömt att detaljplanen är av sådan karaktär att program ej kan anses nödvändigt.



### Mark och vegetation

Planområdet är relativt plant. Marken är naturmark med ytor av gräs samt med ett mindre antal lövträd. Delar av planområdet är bebyggt eller asfalterat. Mot sydväst angränsar området till ett bergsparti bevuxet med både barr- och lövträd.

Norr om planområdet finns en vacker ekdunge med en delvis bevarad stengärdsgård.

### Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning genomfördes 1987 inför befintlig byggnation på fastigheten, (Bikonol konsult). Planområdet utgörs av en mindre dalsänka som är lerfylld. Lerdjupen varierar mellan 1 – 14 m med ökande lerdjup mot öster och söder. Berget går i dagen på flera platser runt om planområdet. Marknivån sluttar svagt mot öster, stabiliteten bedöms därmed tillfredsställande. Leran är siltig och utbildad till torrskorpelera till ca 3 m djup. Den lösa leran under torrskorpan är överkonsoliderad.

### Markradon

Området är klassat som lågriskområde för markradon i SGU:s (Sveriges Geologiska Undersöknings) radonriskkarta (Rapport 2002:27). På grund av lerans tjocka torrskorpa och siltinnehåll kan klassningen behöva skärpas till normalriskområde.

## Fornlämningar och kulturhistoria

Museet har i oktober 2008 utfört en förutredning med inriktning på fornlämningar och har i den nordvästra delen av planområdet funnit ett kulturlager. Detta är ca 15 cm tjockt och innehåller stenfyllda anläggningar samt enstaka slagna flintor. Våren 2009 har en arkeologisk förundersökning genomförts. Fornlämning RAÄ 290 undersöktes. Platsen tolkas som en boplats med preliminär datering till stenålder, brons/järnålder.

Undersökningen förespråkar en vidare undersökning, dvs. en slutundersökning, som ska vara utförd innan detaljplanen antas.

## Befintlig bebyggelse

Planområdet är bebyggt med byggnader som idag används som konferensanläggning/hotell samt en sporthall. Byggnaderna har fasader i tegel och träpanel i ljusa kulörer. Byggnadshöjden varierar och är som högst ca 5,5 meter. Byggnaderna är uppförda under senare delen av 1980-talet. I nordost angränsar fyra bostadshus i två våningar, även dessa har fasader i ljusa kulörer liksom konferensanläggningen och sporthallen. Bostadshusen byggdes under sent 1990-tal.



*Konferensanläggningen*



*Sporthallen*

## Service

Lindåsskolan som har låg-, mellan- och högstadium ligger på ca 500-600 meters avstånd, söder om planområdet. Vägen mellan planområdet och skolan är trafiksäker med separat gång- och cykelväg samt tunnel under Södra Särövägen vid skolan. I närområdet finns även flera förskolor. Butiker och annan kommersiell service för dagligvaror ligger på ett relativt långt avstånd, till Kungssporten vid Lindåsmotet är det ca 2 km och till "Skinteboden" är det ca 3 km. På närmare håll finns t.ex. ett konditori, några småbutiker och en kyrka.

## Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär att möjlighet ges till att uppföra en ny större och högre idrottshall som medger större variation till utövande av olika idrotter. Byggnaden omfattar ca 2900 kvm och kan uppföras till en högsta nockhöjd av +47,0 meter över nollplanet vilket motsvarar ungefär en nockhöjd om 13 meter. Konferensanläggning med hotell ges

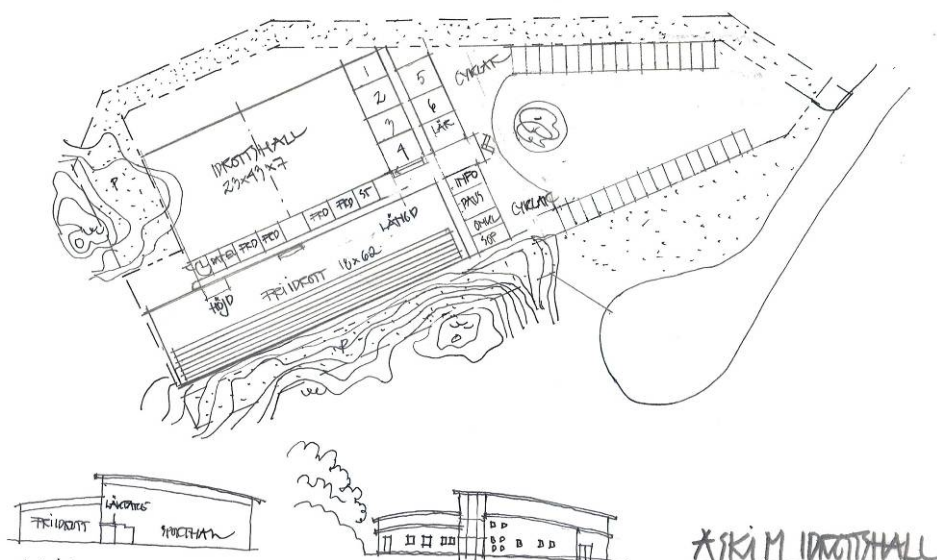
utbyggnadsmöjligheter med ytterligare kontor/konferenslokaler och en ny hotelldel istället för den befintliga som är av tillfällig karaktär. Dessa byggnader kommer att omfatta ca 4400 kvm och kan uppföras till en högsta nockhöjd av +45,5 meter över nollplanet vilket motsvarar en nockhöjd om ca 8,5 meter. För att ge en mer flexibel detaljplan införs bestämmelse om bostäder som alternativ till kontor/konferens och hotellverksamhet.

## Bebyggelseområden

### Planerad idrottshall

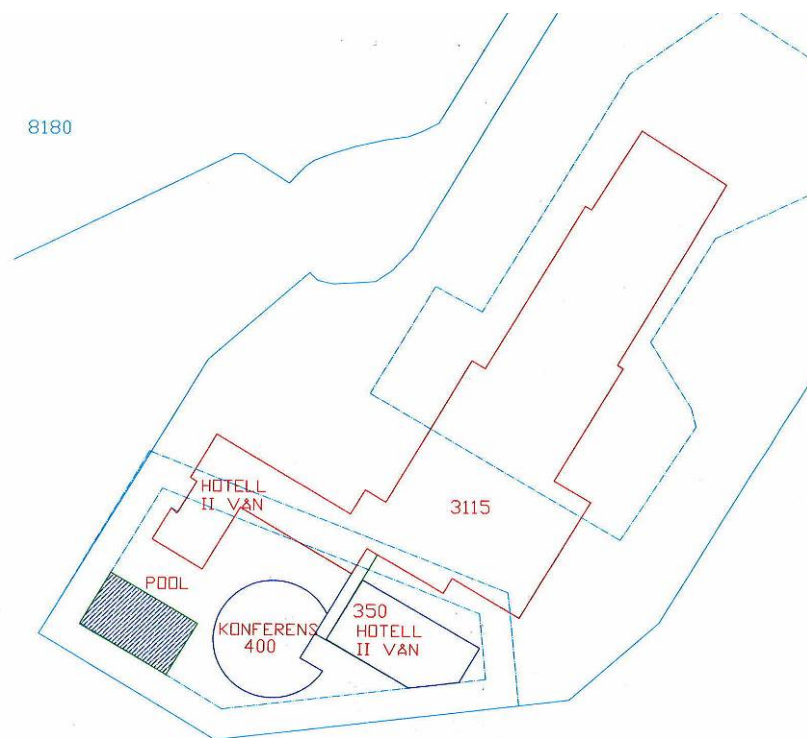
Byggnaden placeras i planområdets nordvästra del för att ge goda angörings- och parkeringsmöjligheter i anslutning till lokalgatan.

Byggnaden rymmer två stora hallar med måtten 23x43 meter och 18x62 meter samt omklädningsrum, förråd m.m. Byggnadshöjd är ca 10 meter. Den arkitektoniska gestaltningen förutsätts ske med hänsyn till omgivande befintlig bebyggelse.



### Befintlig Kontor/konferens och hotellbyggnad

Den befintliga byggnaden är tänkt att byggas till med nya konferens- och hotelllokaler i två alternativt tre våningar i dess södra del. Här kan även en utomhuspool anläggas. Tillbyggnaden bör utformas omsorgsfullt arkitektoniskt med hänsyn till befintlig bebyggelse och harmoniera med den. Befintlig hotelldel av tillfällig karaktär ska rivas.



## Friytor

### Lek och rekreation

Planområdet är omgärdat av ett nät av natursköna promenadstråk, från vilka man kan ta sig exempelvis till havet ca 500 meter västerut. Lekplats anordnas inom kvartersmark i det fall bostäder byggs.

### Naturmiljö

Planområdet är relativt plant. Omkringliggande grönområde är mer kuperat och delvis bestående av berg i dagen samt i övrigt täckt av lövskog m.m.

## Trafik

### Biltrafik

Infart till planområdet sker via lokalgatan Sjöbackevägen från Södra Särövägen. En förhöjd cykelöverfart planeras anordnas i korsningen Södra Särövägen och Sjöbackevägen, liksom en 2 meters gångbana som ska löpa längs Sjöbackevägen för att höja trafiksäkerheten. Trafikflödet i området beräknas öka endast marginellt eftersom verksamheterna inte ändras avsevärt från befintliga förhållanden.

Södra Särövägen belastas idag av cirka 4000 fordon per dygn och Sjöbackevägen beräknas få en belastning av ca 200 fordonsrörelser per dygn.

Större fordon såsom bussar m.m. föreslås få vändmöjligheter på kvartersmark. En mindre vändplats för personbilar ska anordnas i lokalgatans sydöstra del.

### Parkering

Parkering anordnas på kvartersmark med det antal platser som föreskrivs i gällande parkeringsnorm. Vid tillfälliga evenemang bör evenemangsparkering samordnas med Lindåsskolan varifrån det finns en trafiksäker gångväg till planområdet.



## **Kollektivtrafik**

Södra Särövägen trafikeras med buss. Hållplatser finns dels i söder vid Lindåsskolan på ett avstånd av ca 400 meter samt i norr på ett avstånd av ca 500 meter från planområdet.

## **Gång- och cykeltrafik**

Ett stråk av gång- och cykelvägar finns i området. Från Lindåsskolan kan man ta sig trafiksäkert på gång- och cykelväg som går i tunnel under Södra Särövägen till planområdet. Cykelparkering ska anordnas vid idrottshallen då denna är tänkt att nyttjas av skolelever från omkringliggande skolor. Riktlinjer förespråkar 15 – 40 cykelparkeringsplatser/100 besökare - åskådare.

## **Räddningstjänst**

Körvägar och tillgänglighet för räddningstjänstens fordon måste beaktas. Brandvattenförsörjningen ska vara anordnad enligt VAV P83. I den här typen av anläggning bör brandpostsystemet utföras av ett konventionellt system (se VAV P83).

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns utbyggt i området. Dricksvatten-, dagvatten- och spillvattenanslutning kan ske till befintlig servis för hotell/konferenscenter. Ny förbindelsepunkt för dricksvatten-, dagvatten- och spillvattenanslutning föreslås upprättas strax nedanför befintlig parkering för idrottshallen. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp B2, VAV publikation P 83.

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som dublikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Då ledningskapaciteten för dagvatten är begränsad i Sjöbackevägen ska dag- och dräneringsvattnet i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Åtgärder att fördröja dagvatten kan förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön.

Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel bör oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

### **Värme**

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Eventuellt kommer bergvärme att anläggas för idrottshallen.

### **El och tele**

El och tele kan anslutas till befintliga ledningar i området.

### **Avfall**

Avfall ska omhändertas inom tomtmark. Återvinningsstation för källsortering av avfall finns vid Södra Särövägen ca 1 – 2 km norr om planområdet.

## Grundläggning

Ny byggnad kan eventuellt plattgrundläggas med kompensation på den fasta leran. Kompletterande geoteknisk utredning krävs för grundläggningsrekommendation i bygglovskedet.

### Markradon

Området är huvudsakligen normalradonmark. Kompletterande undersökning bör göras i byggskedet för att fastställa klassningen. På normalradonmark krävs radonskyddande utförande för byggnader där människor stadigvarande vistas. Bestämmelse om detta har införts i planen.

### Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts. Syftet med undersökningen var att ta fram underlag för att göra en bedömning av den eventuella föroreningsgraden i mark inom området. Undersökningen gjordes på två delområden. Bedömning för delområde 1 (vid planerad idrottshall): Enligt den översiktliga miljötekniska markundersökningen utgörs marken av naturlig mark, bestående av ytligt matjordslager underlagrat av lera som i den övre delen är av torrskorpekaraktär. Utförda provtagningar påvisar ingen förekomst av föroreningar. Samtliga analyser ligger under det generella riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Inom delområde 2 (söder om befintlig konferens/hotellanläggning) består huvuddelen av det område som avses bebyggas av en gräsmatta. Under det övre matjordsskiktet påträffas naturlig mark bestående av torrskorpelera och lera. Utförda analyser påvisar ingen förekomst av föroreningar. Samtliga analyser ligger under det generella riktvärdet för känslig markanvändning. Östra delen av det område som avses bebyggas gränsar mot en liten kulle där torrskorpelera eventuellt har lagts upp (mäktighet ca 0,5 – 1m), kullen är bevuxen med gräs och buskage. Utförd analys av ett prov från denna kulle påvisar förekomst av kobolt i nivå med generella riktvärden för känslig markanvändning. Detta bedöms inte innebära någon risk för människors hälsa.

Om föroreningar påträffas under markarbetenas genomförande ska Miljöförvaltningen snarast underrättas. Om återanvändning av schaktmassor avses ske på annan plats än inom fastigheten eller på godkänd mottagningsanläggning bör samråd ske med Miljöförvaltningen.

## Konsekvensbeskrivning

### Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

### Behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18§ och MB 6 kap 11§.

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt plan- och bygglagen 5 kap 18§ och Miljöbalken 6 kap 11§ för planförslaget. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget

medger inte användning för något av de ändamål som anges i PBL 5 kap 18§, varför kriterierna i MKB-förordningens bilaga 2 inte särskilt behöver beaktas.

Påverkan av planen bedöms vara begränsad till viss ökad trafik, förändrad närmiljö för intilliggande bostäder och förändrad landskapsbild.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen i tidigt samråd 2008-04-11.

### **Påverkan på vatten**

Dagvattnet ska tas om hand och fördröjas på kvartersmark, därmed bedöms planförslaget inte medföra negativ påverkan på vatten.

### **Buller**

En beräkning av trafikbullernivåerna utomhus har gjorts av stadsbyggnadskontoret. Bullernivåerna utanför konferensanläggningen, som är det mest utsatta inom planområdet, beräknas ligga mellan 40 – 52 dB(A) dvs. under 55 dB(A), som är ett gränsvärde för bostäder. Gällande riktlinjer för utomhus och inomhus ska följas. För att uppnå bullernivåer som understiger rekommenderade värden för maxbuller vid uteplatser/balkonger för bostäderna norr om detaljplanen behöver åtgärder vidtas. Åtgärderna ska regleras i avtal mellan exploatören och bostadsrättsföreningen.

### **Kulturmiljö**

Fornlämning finns inom området. Efter genomförd arkeologisk slutundersökning kan byggrätt för idrottsändamål komma att påverkas.

### **Tillgänglighet**

Detaljplanen är utformad så att tillgängligheten är god, även för rörelsehindrade. Tillgänglighet till byggnader och anläggningar bevakas vid bygglovgivningen.

### **Nollalternativ**

Nollalternativ innebär att planområdet kvarstår enligt gällande plan som kontor och småindustri. Gällande plan ger inga utvecklingsmöjligheter för pågående verksamheter inom området.

### **Övrigt**

Stadsdelen bedöms påverkas positivt då den får tillgång till en idrottsanläggning med en flexibel användning.

## **Genomförandetid**

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Magnus Sigfusson  
Planchef

Sirpa Ruuskanen Johansson  
Planingenjör