

PLANBESKRIVNING



DETALJPLAN för **Södra Nytorpshöjd, Solgårdsterrassen**

Stenungsunds kommun
Västra Götalands län

Tillhör kommunfullmäktige i
Stenungsunds kommun beslut
2014-03-17 § 28

Agneta Dejenfelt
Kommunsekreterare

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltningprogram
- Illustrationsplan
- Solstudier

Övriga handlingar

- Översiktlig geoteknisk utredning 2012-01-30
- Risk- och trafikbullerutredning 2012-10-10
- VA- och dagvattenutredning 2012-10-10
- Arkeologisk utredning steg 1 och 2 2013 augusti

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planläggningen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av cirka 270 bostäder i terränganpassade flerbostadshus. Bebyggelsen ska placeras så att allmänhetens tillgänglighet till utsiktsplatser och naturområde behålls och förbättras samt att så mycket som möjligt av värdefull naturmark och vegetation bevaras. Solgårdsterrassen har en starkt kuperad terräng där bebyggelsen skall anpassa sig efter den vackra och dramatiska naturens förutsättningar.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet har ett centralt läge ca.700 meter sydost om Stenungsunds centrum. Området ligger mellan Nytorpsbacke och Solgårdsdalen och avgränsas i väster av Bohusbanan. Det består av en skogsbevuxen bergsplatå, högt belägen över havet med vida utsikter över Hakefjorden och Stenungsön.

Areal

Planområdet Solgårdsterrassen har en areal på ca 5 ha.

Markägförhållanden

Idag utgörs planområdet av naturmark som ägs av Stenungsunds kommun. För mer detaljerad redovisning av fastighetsförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill programområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.



Plan som visar planområdets utbredning

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Inom planområdet finns inga intressen som klassas som riksintressen. I planförslagets västra del angränsar planförslaget till riksintresseområde för samfärdsmedel i form av järnväg (Bohusbanan). Den föreslagna nya bebyggelsen blir belägen ca 120 meter eller mer från Bohusbanan och bedöms inte påverka riksintresset.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap MB

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids eller motverka att miljökvalitetsnormen för vatten uppnås.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Stadsplanen "Södra Nytorpshöjd" från 1971 medger idag park eller plantering. På grund bl.a. av topografin är området inte markerat som bebyggelseområde i kommunens översiktsplan. Utbyggnaden av Solgårdsterrassen stämmer dock väl överens med intentionerna i översiktsplanen -06, som bl.a. säger att äldre glest bebyggda stadsdelar bör studeras för kompletterande bebyggelse. Vidare sägs också att vid förtätningar inom befintliga områden skall stor hänsyn tas till grönstrukturen så att inte de gröna kvaliteterna byggs bort. Detaljplaneförslaget är utformat i enlighet med intentionerna i översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

För områdets nordöstra del gäller detaljplan nr.76, benämnd ”Södravägen och Parkersgård” som vann laga kraft 1988-11-24. För denna del av planområdet anges här allmänplats/parkmark. För den sydvästra delen av planområdet gäller detaljplan nr. 62, benämnd ”Stenungsund, Södra Nytorpshöjd” som vann laga kraft 1980-07-10. Den aktuella delen för planområdet anges här som allmänplats/park eller plantering.

Politiskt ställningstagande

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2010-01-26 § 195 att bevilja positivt planbesked för detaljplanen och 2011-06-14 § 129 beslutades det om planstart.

Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra en utbyggnad av ytterligare bostadsbebyggelse på den aktuella fastigheten Stenung Nedergård m.fl. Solgårdsterrassen - Nytorpshöjd är en av de sista obebyggda delarna i Stenungsunds tätort. Området har ett centralt läge ca 700 meter sydost om Stenungsunds centrum. Området ligger mellan Nytorpsbacke och Solgårdsdalen och angränsas i väster av Bohusbanan.

Områdets areal är ca 5 ha. Området består av en skogsbevuxen bergssluttning, högt belägen över havet på en plåtå, vilket medför att man har goda utsikter över Hakefjorden och Stenungsön. Centrum och kollektivtrafik ligger inom gångavstånd.

Stadsplanen ”Södra Nytorpshöjd” från 1979 medger idag park eller plantering. Utbyggnaden av Nytorpshöjd stämmer väl överens med ÖP 06: s intentioner om förtätning av de äldre stadsdelarna. Vid kompletteringar och förtätningar inom befintliga områden bör stor hänsyn tas till grönstrukturen så att inte de gröna kvaliteterna byggs bort. I områdets omedelbara närhet finns gott om tillgängliga grönområden för daglig rekreation.

Program för planområdet

Detaljplanen har föregåtts av en inbjuden arkitekttävling.

Gestaltningssystem

Ett gestaltningssystem har tagits fram inför detaljplaneläggningen av området. Systemets syfte är att formulera övergripande kvaliteter och principer för utformningen av hela Solgårdsterrassen. Bl.a. behandlas frågor rörande planstruktur, grönstruktur, gestaltning av bebyggelse och trafik etc. programmet ligger till grund för kommande detaljplanering.

Detaljplaneförslaget är utformat i enlighet med gestaltningssystemet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består till huvuddelen av obebyggd naturmark. Tomten uppvisar stora landskapsmässiga variationer, både vad gäller vegetation och topografi. De låglänta delarna i norr utgörs av blandskog, med inslag av ädellövskog som t.ex. bokbestånd. Olika lövträd dominerar men här finns också inslag av tall, speciellt i de sluttande delarna med berghällar. Undervegetationen är tät och bitvis svårforcerad och består bl.a. av skogskaprifol.

När man rör sig uppåt i terrängen mot sydväst skär en ravin in i höjdryggen som skarpt delar denna. Ravinen utgör också den dramatiska övergången mellan blandskog och tallskog, mellan den låglänta snårskogen och den höglänta hållmarken. Söder om ravinen stiger marken tvärt. Berg i dagen – mjuka runda hållar, tvära bergsskärningar, sprickor, klippor – renspolade eller bevuxna med renlav, dominerar markytan. I skrevor och i svackor, där det förekommer mineraljord och humus, växer tallarna, på sina håll höga och slanka, på andra håll låga och knotiga. Här hittar man också enstaka ekar och andra lövträd som björk. Buskskiktet domineras av enar och bestånd av björnbär, fältskiktet av ljung- och blåbärsris. Uppdelningen mellan berg i dagen och vegetationsytor skapar en rumslig variation där små gläntor som öppnar upp sig mot himlen avlöses av tätare vegetationspartier. I områdets södra och västra delar sluttar klippan tvärt ner mot de lägre belägna delarna av Stenungsund.



Utsikt ifrån planområdet mot Hakefjorden

Planförslagets ambition är att tillkommande bebyggelse ska begränsa påverkan på landskapsbilden och ta tillvara på de topografiska förutsättningar som platsen har för att minska behovet av sprängning. Detaljplanen har som mål att bevara mark och vegetation i de delar som inte exploateras i planförslaget och göra dessa mer tillgängliga och användbara för grannskapet. Åtgärder inom område med opåverkad naturmark ska utföras med stor försiktighet och trädinmätningar. Hänsyn ska också tas till ekosystemens olika krav på vattentillförsel.

Lokalvägen i området kommer att påverka landskapsbilden då schakt, fyllning och stödmurar krävs för att klara terrängen. Påverkan kommer att bli tydlig även kvällar och nätter, då området delvis blir upplyst av byggnader.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk utredning är utförd av Norconsult 2012-01-30. Enligt jordartskartan består området av urberg.

Blocknedfall/bergras

Bedömning av risk för blocknedfall och/eller bergras har utförts inom planområdet. Bergsslänterna är inte uppspruckna och enstaka lös block förekommer inom planområdet. Ingen risk för blocknedfall och/eller bergras bedöms föreligga. Bedömning är utförd och ingår i geotekniskutredning Norconsult 2012-01-30.

Radon

I radonriskkartan över Stenungsunds kommun, upprättad av Västsvenska Berg och Mineral (VBM) 1989, redovisas aktuellt planområde som liggande inom normalradonmark. Byggnader ska uppföras radonskyddat om inget annat kan påvisas.

Lokalklimat

Ingen bedömning av klimatförhållandena i planförslaget har genomförts.

De förhärskande vindriktningarna är från väster och söder. Den befintliga vegetationen har stor betydelse för att dämpa blåsten i området. Ny vegetation kan ha svårt att växa i skuggiga och vindpåverkade lägen.

De planerade bostadshusen skyddas delvis från vinden av omgivande vegetationen och topografi. Vid regn rinner vattnet ner från höjden och ansamlas i den lägre terrängen. Viss bebyggelse på höjden kommer att utsättas för vindar från vattnet. Vindhastigheten ökar på höjden, på grund av upptryckning, jämfört med på plan mark.

Tidigare användning och befintlig bebyggelse

Inom området finns ingen tidigare bebyggelse.

Tillkommande bebyggelse



Situationsplan

Byggnader

Den planerade bebyggelsen utgörs av flerbostadshus i 4-7 våningar med underliggande garage.

Planen medger 17 hus med gemensam tillåten byggnadsarea 38100 kvm fördelat på tre delområden. Hushöjder anges i högsta antal våningar samt högsta tillåtna plushöjd.

Bebyggelsen är utformad så att alla rörelser genom och inom respektive delområde koncentreras inåt mot ett torgrum i direkt förbindelse med byggnadernas entréer. Att alla rörelser sker genom området skapar trygghetskänsla och möjliggör trygga och upplysta gångförbindelser. Koncentrationen av kontaktytor inåt bidrar till att skapa möten mellan boende och genompasserande och till att synliggöra aktivitet och liv i området. Utåt gränsar byggnaderna till orörd naturmark.

Planförslaget innebär att tre samlade bostadskvarter byggs så att befintliga bebyggelsen och naturen påverkas minimalt. Den sparade naturen kan fortfarande utgöra ett kvalitativt och sammanhängande grönområde. Husens och bostadskvarterens placering i lågdelarna gör att de värdefulla plåtåarna och grönyrtorna kan bevaras och göras mer tillgängliga. Genom förslaget ökar allmänhetens tillgänglighet till utsiktsplatser och de stora sammanhängande grönområdena med värdefull naturmark och vegetation kan bevaras. Där så krävs, för att skapa visuell avskärmning mellan befintliga och nya områden kompletteras området med nya träd.

Etapputbyggnad

Planförslaget ger utrymme för ca 280 bostäder fördelat på tre etapper och nuvarande målsättning är att hela området skall vara utbyggt inom ca 15 år.

Etapp I byggs på planområdets sydligaste del. Området kommer att bebyggas med en grupp av 7 hus som beräknas rymma ca 117 lägenheter. I norr gränsar husgruppen till en skogsplatå som är planområdets högsta punkt. Denna bevaras som allmänt rekreativt område. Även i väster och i öster ansluter husgruppen till orörda naturområden. Byggnaderna är omsorgsfullt placerade i förhållande till topografin och följer naturligt höjdkurvorna.

Etapp II byggs i slänten i planområdets mellersta del och kopplar på detta sätt inom sin byggda struktur samman det intilliggande området Nytorpshöjd med centrum. Etappen bebyggs med 5 hus som beräknas inrymma ca 82 lägenheter. Torgrummet i denna etapp får en terrasserad utformning och därmed en egen karaktär med trappor och murar mellan olika nivåer.

Etapp III ligger i planområdets nordöstra del och ansluter direkt till Parkers väg och infarten till Solgårdsterrassen. Den består av 5 hus som beräknas inrymma ca 81 lägenheter. Åt söder ansluter husgruppen mot en vacker platå med stenhällar och tallar.

Tillgänglighet

All ny bebyggelse planeras så att godtagbar tillgänglighet uppnås enligt gällande regler för rörelsehindrade. Tillgängligheten inom byggnaderna bevakas vid respektive bygglovsgivning.

Gator och gångstråk ges i möjligaste mån en lutning som ger god tillgänglighet för rörelsehindrade genom området. På grund av den i delar svårtillgängliga terrängen är det svårt att uppfylla tillgänglighet på naturstigar och platser i naturen. I etapp II medger inte de stora höjdskillnaderna framkomlighet för rullstolsbundna mellan terrasseringsar där ramper ej kan rymmas. (tillgänglig internhiss i byggnaderna för de boende inom den etappen).

Solljus, utsikt, klimatförhållanden

Solen tillåts falla in från flera håll i respektive delområde och ger solbelysta ytor på mark och fasader som varierar under dagen. Alla balkonger och terrasser är orienterade mot syd eller väst eller en kombination av dessa väderstreck och samtliga lägenheter har fasad åt 2 eller 3 sidor. Utgångspunkten för byggnadernas placering har varit att på bästa sätt anpassa läget efter topografi, vädersträck och utsiktsmöjligheter. Det har eftersträvat att ge samtliga lägenheter utsikt mot omgivande natur och i möjligaste mån utåt mot Hakefjorden och centrum.

De nya husens höjder och placeringar tar även hänsyn till den befintliga bebyggelsen. Genomförda solstudier visar att den angränsande bebyggelsen inte påverkas av skuggor ifrån den nya bebyggelsen, möjligtvis någon timma under de mörka månaderna. En detaljerad solstudie redovisas som en separat bilaga/handling, Solstudier.

Gestaltning

Ambitionsnivån för områdets gestaltning är hög. Utformning av byggnader och utomhusmiljön ska följa gestaltungsprogrammet som kommer att ingå i planhandlingen fram till antagandet.

Området ges en sammanhållen karaktär där bebyggelsen har en egen och tydlig prägel vad gäller detaljer, fasadmateriäl och volymer som knyter an till bohuslänsk bebyggelsetradition med sinsemellan likartade hus som placerats koncentrerat i kluster, i de väderskyddade dalgångarna. Detta redovisas mer ingående i separat bilaga Gestaltungsprogram.

Friytor

Lek

Närlekplatser placeras på kvartersmark i anslutning till respektive bostadsgård. En större lek-/mötesplats placeras öster om etapp 1 mot det befintliga bostadsområdet.

Rekreation/ Naturområden

Planförslaget ska göra delar av Solgårdsterrassen mer tillgängligt för allmänheten. Ny bebyggelse ansluts till stigar i omgivande naturområde så att det blir lättare för såväl allmänheten som boende i området att ta del av naturen och utsikten mot fjorden och centrum. Boende i planområdet och grannskapet kommer att få mycket god tillgång till närnatur och rekreationsområden.

Gator och trafik



Plan som visar gatans princip med parkeringsfickor och små utsiktsplatser

Gator på kvartersmark

Den föreslagna trafikmatningen har valts utifrån områdets höjdskillnader, topografi och dess ekonomiska förutsättningar.

För att minska trafikbelastningen av lokalgator som angränsar till området, nås områdets olika etapper huvudsakligen från angöringsvägen med infart från Parkers väg. Andra

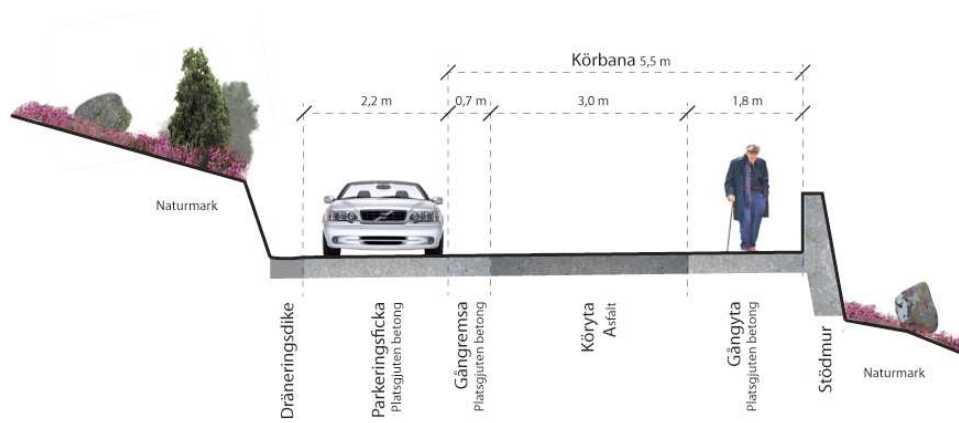
infartsvägar till området skulle innebära för stora sprängningar, stort ianspråktagande av kvarvarande grönytor och stor bullerpåverkan på befintlig bebyggelse. Den föreslagna trafikmatningen är även en kostnadseffektiv lösning som minimerar ingrepp i naturen. Etapp 3 som angränsar mot Parkers väg angörs direkt från denna väg och delar av bebyggelsen i etapp 2 kan angöras från Nytorps backe.

Alla trafikytor i området, angöringsvägen och på gårdsytor, utformas som gångfartsgator. Detta innebär att alla trafikanter, bilister, cyklister och gående samsas på samma yta-, anpassar sig till gångtrafikanters villkor med avseende på hastigheter och väjningsplikt, s.k. "shared space".

Det är en väl beprövad metod på torgytor och boendegator som visat sig fungera mycket bra ur trafiksäkerhetssynpunkt. Vissa delar av gårdarna görs ändå helt befriade från trafik. Planteringsytor, rännalar och höjdskillnader i markmaterial utgör avgränsningarna mellan ytor där motortrafik är tillåten och trafikbefriade ytor. Körfältet delas upp i en köryta och på var sida om denna -gång- och parkeringsytor. Uppdelningen bidrar till att hastigheten på trafik hålls nere. Mot dalsidan av vägen fylls marken ut och stödmurar byggs upp. Dessa stödmurar fungerar också som säkerhetsbarriär vid höjdskillnader mellan gata och omkringliggande mark. För att minimera ingreppen i naturen förläggs all försörjning och alla installationer under infartsgatan.

Gatan planeras bli 5,5 meter bred med en 1,8 meter bred gång- och cykelbana på vägens utsida samt en gångremsa på 0,7 m på insidan. Utmed vissa sträckor i anslutning till bebyggelse utökas körbanan med gatuparkering med bredden 2,2m.

Personbilar och större fordon ges möjlighet att vända på torgytorna i respektive kvarter/etapp.



Sektion genom gångfartsgata

Service, skolor och kollektivtrafik

Fullt utbyggd offentlig och kommunal service finns i Stenungsunds centrum, ca 700 meter nordväst om planområdet. I centrum finns också järnvägs- och busstation med täta kollektivtrafikförbindelser mot såväl Kungälv/Göteborg som Uddevalla och Tjörn/Orust. Planområdet är tänkt att anslutas till kollektivtrafiken via ny hållplats vid områdets entré vid Parkers väg.

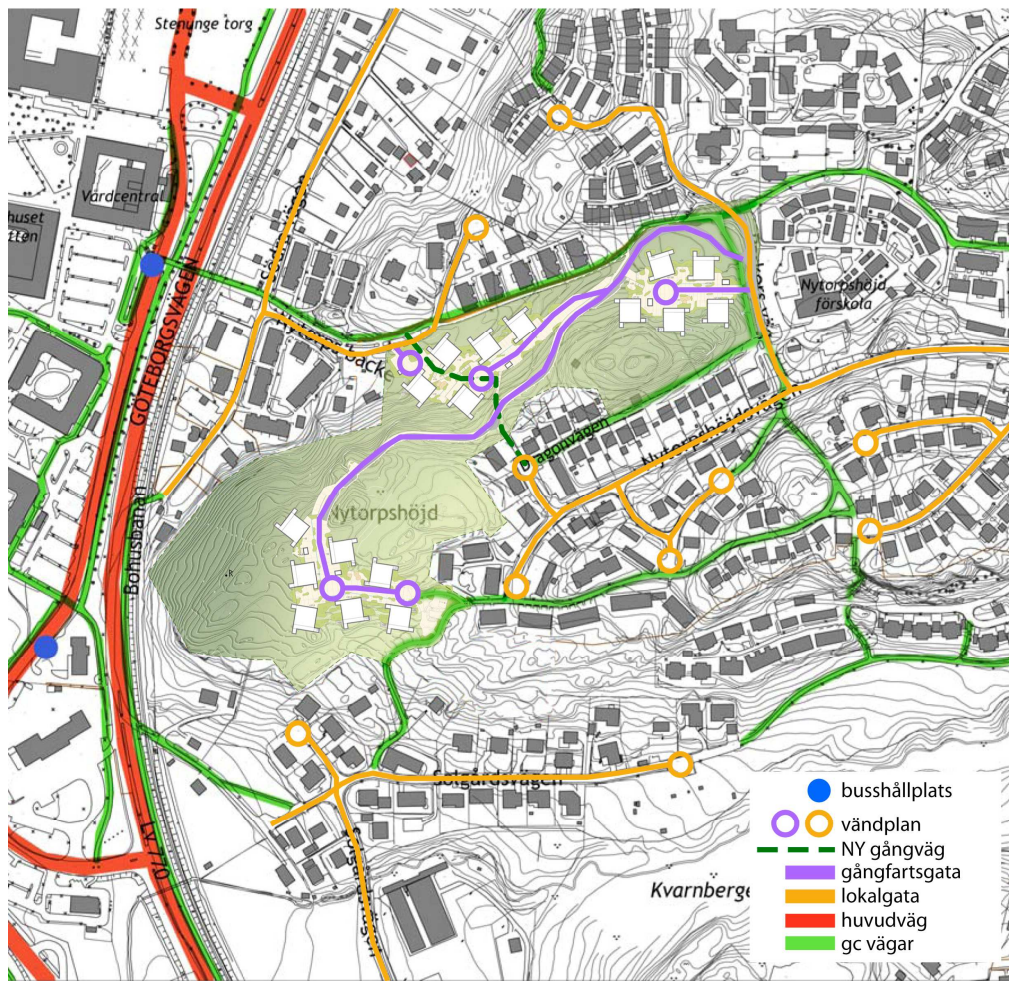
I närheten av området finns Kristinedalsskolan, Kopperskolan och Stenungskolan, samt Nytorpshöjds förskola. Dessa går att nå på ett trafiksäkert sätt, då området är välförsörjt med säkra gång och cykelvägar.

Parkering

Enligt gällande p-norm anordnas 0,8 platser per lägenhet plus 0,2 besöksplatser. Boendeparkering sker på parkeringsdäck under torgrummet i respektive delområde. Infart till garagen sker från lokalgatan invid respektive delområde. Samtliga byggnader har intern förbindelse med garage via trapphus. Ca 10 % av p-platserna placeras ovan mark på anvisade platser i anslutning till entréer. Besöksparkering utförs även som kantparkering utmed lokalgatan i anslutning till varje områdesinfart. Vändmöjligheter anordnas utmed vägen för att undvika onödiga trafikrörelser i etapp I.

Gång och cykelvägar

Den nya bebyggelsen knyter samman befintliga områden med centrum och omhändertar på så sätt och förstärker redan etablerade gångvägar och stråk genom området. Den huvudsakliga gång- och cykelvägen i området är infartsgatan. En ny gångväg kopplar ihop det befintliga bostadsområdet Nytorpshöjd med Nytorps Backe. Gångvägen trappar sig ner genom etapp II och skapar med gångbron över Göteborgsvägen en ny, mer direkt, koppling till Stenungsund centrum. Den befintliga gång- och cykelvägen söder om etapp I ner mot Solgårdsdalen får en ny mindre brant dragning och ansluts till den nya bebyggelsen.



Trafiksystem för solgårdsterrassen och dess närområde

Teknisk försörjning

El

Eldistributör inom Stenungsunds kommun är Vattenfall Eldistribution.

Tanken är att för varje etapp anordna en centralt placerad avlämningspunkt för el- och telesystemen i utrymmen som skapas i den nersprängda garagedelen. Från servicentralen i garaget förläggs huvudledningar till elrum i respektive huskropp där mätarblock med lägenhetsmätning monteras.

Vatten, spill och dagvatten

Principen för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) bör följas inom planområdet. Detta innebär att kommunalt ledningssystem för dagvatten endast belastas i minsta möjliga mån.

För etapp 1 föreslås endast lokalt omhändertagande av dagvatten. Således tilldelas bebyggelse inom etapp 1 ej någon förbindelsepunkt för dagvatten. Etapp 2 och 3 föreslås få förbindelsepunkt för dagvatten men med begränsningen att utgående flöde inte överstiger befintlig naturmarksavrinning.

Hustak skall förses med takvegetation i form av sedummattor, vilket reducerar dagvattenavrinningen.

Den södra delen av lokalgatan föreslås avvattnas mot den angränsande naturmarken för att reducera mängden dagvatten till befintligt ledningsnät. Då norra delen av vägen inte kan avvattnas till angränsande naturmark föreslås att ett makadamfyllt dike med dräneringsledning i botten samt perkolationsbrunnar anläggs utmed vägen för fördröjning och infiltration av dagvatten.

Dagvatten från övriga hårdgjorda ytor fördröjs och avleds till översilningsytor.

Parkering kommer att anordnas i underjordiska garage, vilket medför att eventuella föroreningar till dagvattnet begränsas.

Dagvattnet från naturmarken öster om vägen, mellan etapp 1 och 2, skall kunna avledas förbi vägen och således inte belasta vägens avvattningsanordning.

VA- och dagvattenutredning 2011-09-07, rev. 2012-10-10 är utförd av Norconsult AB.

Bräddat takvatten fördröjs i regnskördartunnor på gårdstorgen. Överskottsvatten och dagvatten från hårdgjorda ytor leds via rännor till försänkta översilningsytor med vegetation. Dräneringsledningar i botten samt kupolsilar tar hand om perkolationsvatten respektive ytvatten och leds till översilningsängar nedanför gårdstorgen

Värme

Området kommer att anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet där optimal anvisningspunkt anvisas av Stenungsunds Energi och Miljö AB (SEMAB).

Avfall

Hantering av ”hushållsavfall och därmed jämförligt avfall” planeras utifrån riktlinjer i renhållningsordning för Stenungsunds kommun.

En återvinningsstation med möjlighet till källsortering av hushållsavfall, returpapper och förpackningar som omfattas av producentansvar föreslås i anslutning till respektive etapp.

Störningar

Bil- och tågtrafik.

Väg 160 passerar söder om planområdet. Den ligger på ett avstånd från området på större än 200 m. Göteborgsvägen passerar förbi planområdet, denna väg är dock ingen transportled för farligt gods där den passerar planområdet.

Järnvägen, Bohusbanan, ligger ca 25 m öster om planområdet. Nivåskillnaden mellan planområdet och Bohusbanan är ca 20 meter. Det finns inga befintliga bostäder eller hus på den aktuella fastigheten. Bohusbanan är av riksintresse på Uddevalla- Göteborg genom Stenungsund.

Bohusbanan genom kommunen är idag enkelspårig. Påsikt finns önskemål om att den byggs ut till dubbelspår. Ett andra spår kan komma att byggas ut där det är fysiskt möjligt med utgångspunkt från befintlig banas sträckning. På vissa avsnitt kan också helt ny sträckning bli aktuell. Det finns ännu inte något underlag för att bedöma olika alternativa sträckningar av en ny bana, varför det inte heller finns något reservat markerat i översiktsplanen, ÖP-06.

Planförslaget

Delar av den föreslagna bebyggelsen kommer att placeras ca 120 meter från Bohusbanan.

Hänsyn till ett framtida nytt järnvägsspår ska naturligtvis tas vid detaljplaneläggningen i anslutning till järnvägen så att det inte tillkommer bebyggelse eller anläggningar som kan förhindra en lämplig utbyggnad av järnvägen. Befintligt spår ligger i väster och tangerar här området i en brant där höjdskillnaden är ca 20 meter mot området. Om ett andra spår ska anläggas intill det befintliga spåret måste det bli antingen genom befintligt berg i öster eller tätt intill Göteborgsvägen i väster. Det är troligt att ny sträckning kan bli aktuell förbi planområdet. Eftersom ingen utredning finns som kan ge ledning vid planläggning utmed Bohusbanan kan inte heller annan hänsyn tas till ett framtida dubbelspår än vad som görs i detta planarbete genom föreslagen placering och disposition av byggnaderna.

Farligt gods

En riskutredning för området har upprättats av Norconsult AB och finns redovisad i rapporten ”Risk- och trafikbullerutredning” daterad 2012-04-15. Ytterligare en riskutredning vilken bifogas planhandlingarna har upprättats av Norconsult AB, ”Risk-

och trafikbullerutredning Solgårdsterrassen Solkatt” daterad 2012-01-30 reviderad 2013-03-15 med avseende på aktuellt planförslags byggnadsutformningar.

På Bohusbanan förbi planområdet transporteras farligt gods till den petrokemiska industrin i Stenungsund. Slutsatsen i riskutredningarna är att det rekommenderas en utformning där ett område av ca 100 m närmast järnvägen inte bebyggs med bostäder. På detta sätt kan acceptabla risknivåer uppnås.

Planförslaget

Riskutredningarna ligger till grund för detaljplanen och utformningen av bostadskvarteren. Ett skyddsavstånd på ca 120 meter har eftersträvat och då uppnås acceptabla risknivåer utan att skyddsåtgärder krävs.

Buller

En bullerutredning för området har upprättats av Norconsult AB och finns redovisad i rapporten ”Risk- och trafikbullerutredning” daterad 2012-01-30, reviderad 2013-03-15 vilken bifogas planhandlingarna.

Beräkningarna av buller har utförts för framtida prognostiserad trafik år 2020 för vardera väg- och tågtrafik. Inom området dimensioneras ekvivalent ljudnivå av vägtrafiken medan maximal ljudnivå dimensioneras av tågtrafiken.

Den senaste bullerutredningen är utförd med avseende på detaljplanens byggnadsutformning och visar att de ekvivalenta ljudnivåerna som alstras av biltrafiken utmed Göteborgsvägen samt tågtrafiken på Bohusbanan, ligger under riktvärdena för god miljö kvalitet när det gäller merparten av den föreslagna bebyggelsen.

För att uppnå god miljö kvalitet föreslås för lägenheter med ljudnivåer över 55 dB(A) lägenhetsutformningar och fasadåtgärder som ger möjlighet att vädra mot en utemiljö med ekvivalent ljudnivå ≤ 50 dB(A).

Riktvärdet för maximala ljudnivåer utomhus vid några av de lägenhetsanslutna balkongerna överskrids dock finns det tysta gemensamma uteplatser i markplanet. Föreslagna balkonger har stor flexibilitet och med rätt utformning av balkongernas glasskärmar kan överskridanden på de privata uteplatserna minskas och för många av dem kan riktvärde uppnås inom uteplatsen.

Att kraven uppfylls kommer att kontrolleras i samband med bygglov/bygganmälan.

Planförslaget

Planförslaget utgår ifrån att avsteg görs från huvudregeln enligt Boverkets allmänna råd 2008:1, eftersom planen då blir mer flexibel och ger större möjligheter till att variera bebyggelseutformningen. Avstegen från huvudregeln motiveras framförallt med hänsyn till att planförslaget utgör en komplettering av befintlig tätortsnära bebyggelse och ligger nära kollektivtrafikstråken.

Bullerutredningens förslag till åtgärder ligger till grund för planbestämmelserna. Planbestämmelserna är utformade som störningsskydd och består av följande.

Särskilda bestämmelser för bostadshusen

Ekvivalent ljudnivå från trafik utomhus vid bostadsfasad får ej överstiga 60 dB(A).

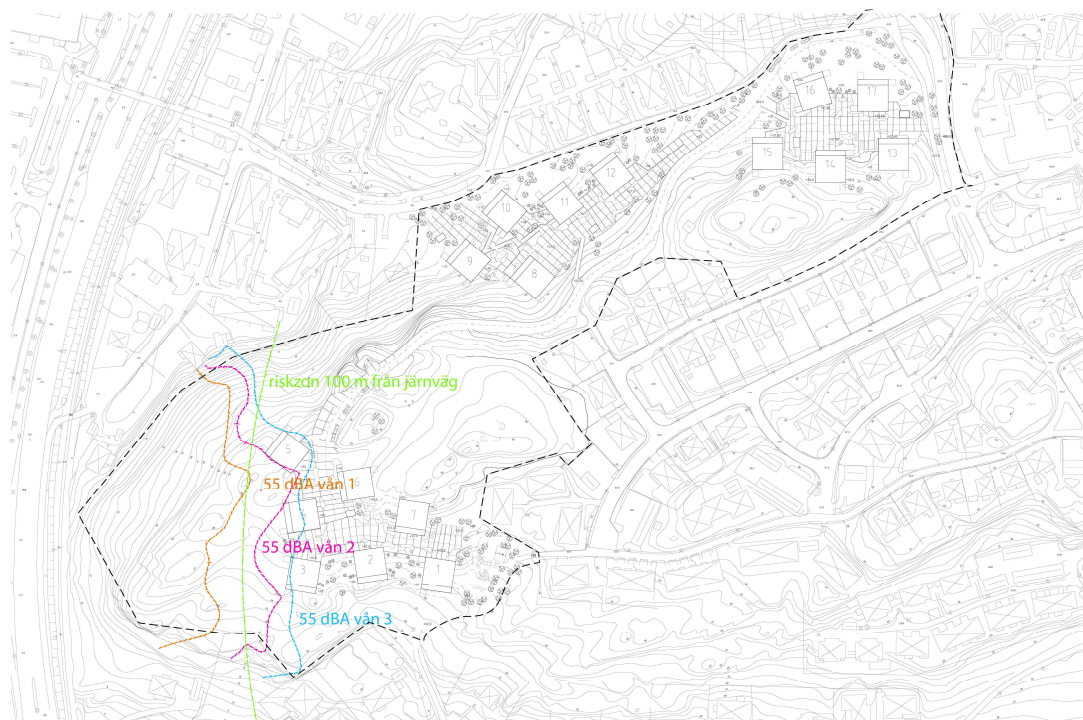
Om ekvivalent ljudnivå överstiger 55 dB(A) vid någon bostadsfasad ska lägenhet som vetter mot sådan fasad ha möjlighet att för minst hälften av bostadsrummen öppna fönster mot tyst (≤ 45 dB(A)) eller åtminstone ljuddämpad (≤ 50 dB(A)) sida.

Vidare ska bostadshus utföras så att ekvivalentnivån för trafikbuller inte överstiger 30 dB(A) i bostadsrum och maximalnivån inte överstiger 45 dB(A) nattetid i bostadsrum.

Särskilda bestämmelser för utemiljön

Varje lägenhet ska ha tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Att kraven uppfylls kommer att kontrolleras i samband med bygglov/bygganmälan.



Utbredning av buller och riskzon för farligt gods

Energhushållning

Projektet har som mål att minimera energiförbrukningen i nya byggnader. Detta ska åstadkommas genom ett bra klimatskal samt via värmeåtervinning. Ambitionen är att nya byggnader ska ha en låg energiförbrukning. De ska utformas så att deras specifika energianvändning uppgår till högst 65 kWh/m² Atemp och år, vilket är betydligt lägre än normen (110 kWh/m² Atemp och år).

Fornlämningar

Inom planområdet finns en fast fornlämning; Norum 4:1. Norum 4:1 är en stensättning från bronsåldern.



Planförslaget

Ett genomförande av planförslaget medför att fornlämningen Norum 4:1 ej berörs och kommer fortsatt att ingå ett område för naturmark och inte påverkas av planförslaget. Föreslagen bebyggelse bedöms inte hindra utsikt från stensättningen eller kontakten med omgivande landskap. I samband med detaljplanen har också arkeologiska utredningar steg 1 och 2 genomförts för planområdet, den redovisas separat se bilaga arkeologisk utredning steg 1 och 2 utförd av Bohuslänsmuseum/Västarvet 2013 augusti. Inga ytterligare arkeologiska lämningar påträffades och området bedömdes inte vara av fortsatt antikvariskt intresse.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Behovsbedömning

Allmänt

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser för miljöbedömning av planer och program. Planer och program ska genomgå en miljöbedömning om deras genomförande kan antas få en betydande miljöpåverkan. Om en detaljplan omfattas av kravet på miljöbedömning ska avgöras i varje enskilt fall. Kommunen ska i ett tidigt skede göra en s.k. behovsbedömning. Behovet av miljöbedömning ska göras med stöd av MKB-förordningens bilaga 4 och i vissa fall även med hjälp av bilaga 2 (t ex när en plan för hamn för fritidsbåtar, hotellkomplex eller fritidsby etc upprättas).

Innan kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå ska Länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig.

Bedömning

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken och överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan. Ett genomförande av planerna bedöms inte medföra överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer eller motverka att miljö kvalitetsnormen för vatten uppnås. Planområdet ligger centralt i Stenungsund med närhet till kollektivtrafik. Planförslaget anses därför ha en begränsad klimatpåverkan. Planområdet ligger utanför de framtagna riktlinjerna för riksintresset för storindustrin.

Planen bedöms inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningen, bilaga 4, vilket i princip innebär att planförslaget:

- inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål.
- inte bidrar till att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.
- inte negativt påverkar något riksintresse eller Natura 2000-område.
- inte negativt påverkar människors hälsa och säkerhet.
- Inte medger tillståndspliktiga verksamheter.

Förslag till ställningstagande

Med den information som är tillgänglig i dagsläget och med utgångspunkt från sammanställningen av de kriterier som anges miljöbalken 6 kap., miljöbalksförordningen och dess bilaga bedöms effekterna av detaljplanens genomförande inte generera någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning av planen behöver därmed inte genomföras och behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning finns inte. Behovsbedömningen kommer att stämmas av med länsstyrelsen den 24 april 2012.

Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap.MB

Hela kommunens kuststräcka väster om E6 omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 4 kap. ”Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden

i landet”. Dessa områden är enligt 4 kap.1§ i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena. Ingrepp får göras endast om de inte påtagligt skadar dessa värden. Bestämmelserna skall dock inte hindra utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Den föreslagna detaljplanen för utbyggnad av bostadsområdet Solgårdsterrassen utgör en utveckling av tätorten och är därmed förenlig med riksintresset.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Allmänt

Här redovisas fördelning av ansvar, möjligheter till att genomföra detaljplanen och de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Beskrivningen av genomförandet har ingen självständig rättsverkan utan avsikten är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Planprocessen

Planarbetet handläggs med normalt planförfarande i enlighet med 5 kap. Plan och bygglagen (2010:900) Efter genomförd granskning beräknas planförslaget kunna tas upp för antagande i Kommunfullmäktige.

Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider skall gälla för planarbetet:

2:a kvartalet 2012	Beslut om samråd i Samhällsbyggnadsutskottet
3:a kvartalet	Samråd med bl.a. berörda fastighetsägare, länsstyrelsen, myndigheter
3:e kvartalet 2013	Beslut om granskning i samhällsbyggnadsutskottet
4:e kvartalet 2013	Antagande
1:a kvartalet 2014	Laga kraft

Tidpunkten för laga kraft förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger en skälig tid för utbyggnad av planområdet.

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

För tillkommande allmänna platser, LOKALGATA, GÅNG- OCH CYKELVÄG OCH NATUR inom föreliggande detaljplan är Stenungsunds kommun huvudman. Huvudmannaskapet innebär ett formellt ansvar för iordningställande, drift och underhåll av anläggningar inom allmän plats. Huvudmannaskapet medför skyldighet (om berörd fastighetsägare begär det), men också en rättighet, för huvudmannen att förvärva marken som i planen är utlagd som allmän plats. Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnads- och anläggningsarbeten.

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Ansvarig	Anläggning
Exploator	<ul style="list-style-type: none"> • utbyggnad och iordningställande av byggnader och anläggningar inom kvartersmark samt för eventuellt kompletterande utredningar inom kvartersmark • ansvarar för att inrätta erforderliga gemensamhetsanläggningar • Ansvarar samt bekostar eventuella flytt av ledningar med anledning av exploateringen. • ansökan om erforderlig fastighetsbildning • Åtaganden i enlighet med plankostnadsavtal och exploateringsavtal
Stenungsunds kommun	<ul style="list-style-type: none"> • utbyggnad, iordningställande och förvaltande av tillkommande allmän platsmark inom planområdet • ansökan om erforderlig fastighetsbildning • utbyggnad samt eventuell omläggning av ledningar för kommunalt vatten, avlopp samt dagvatten • säkerställande av kommunal ledningsläggning genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt
Vattenfall eldistribution	<ul style="list-style-type: none"> • utbyggnad av elnät • säkerställande av ledningsläggning genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt
Skanova	<ul style="list-style-type: none"> • utbyggnad av telenät • säkerställande av ledningsläggning genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt
Semab	<ul style="list-style-type: none"> • utbyggnad av fjärrvärmenät • säkerställande av ledningsläggning genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt

Avtal

Planavtal

Kommunen och exploatören har upprättat planavtal. Planavtalet reglerar bland annat fördelning av kostnader för upprättande av detaljplan.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatör och Stenungsunds kommun. Avtalet ska bland annat reglera erforderliga marköverlåtelse, ansvarsfördelning för utbyggnad av allmän plats, utbyggnad och anslutning till kommunalt VA-nät, flytt av ledningar, eventuella åtgärder utanför planområdet m.m. Exploateringsavtalet ska vara undertecknat av båda parter och godkännas av Stenungsunds kommuns kommunfullmäktige innan antagande av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen tillhörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Fastighetsindelingsbestämmelser bedöms inte vara nödvändiga inom planområdet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet

Beskrivning

Stenung 2:163

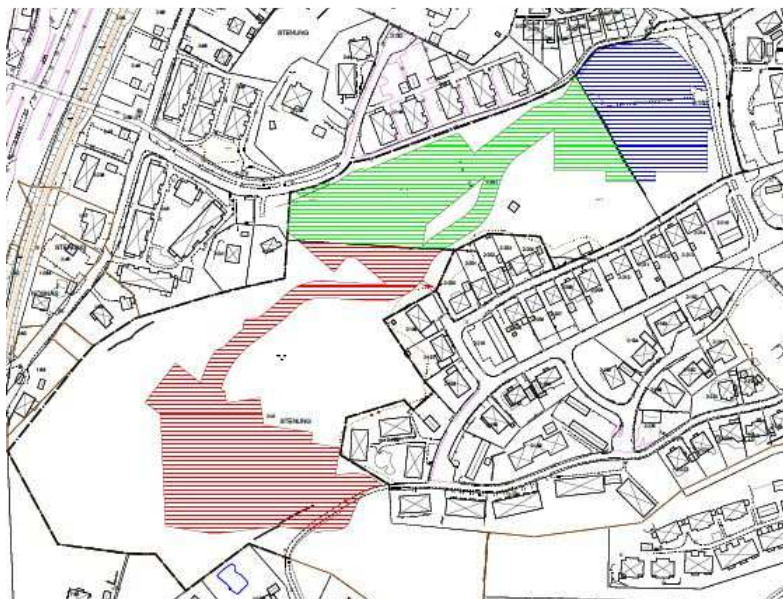
Del av fastigheten, se blå skraffering nedan, ska styckas av och utgöra en egen fastighet. Området är ca 5800 kvm.

Stenung 3:60

Del av fastigheten, se grön skraffering nedan, ska överföras till den nybildade fastigheten. Området är ca 9800 kvm.

Stenung 2:41

Del av fastigheten, se röd skraffering nedan, ska överföras till den nybildade fastigheten. Området är ca 13 450 kvm.



Gemensamhetsanläggningar

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningarnas utförande och framtida drift. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av delägarna eller av en särskild bildad samfällighetsförening. En gemensamhetsanläggning bildas genom lantmäteriförrättning där man även beslutar om vilka fastigheter som ska delta i de olika gemensamhetsanläggningarna och med vilka andelstal som reglerar fördelning av framtida drifts- och underhållskostnader för respektive deltagande fastighet åsätts.

Om området delas upp i flera fastigheter föreslås att ett antal gemensamhetsanläggningar bildas. Gemensamhetsanläggningarna kommer bland annat att omfatta gator inom kvartersmark, VA samt lekplats.

Ledningsrätt

Inom detaljplanen finns områden med ”u” redovisade. Inom dessa områden inom lokalgatan ska ledningsrätt för allmänna underjordiska ledningar upplåtas. Utöver dessa kan det bli aktuellt med ytterligare ledningsrätt för kommunala VA-ledningar, avloppspumpstation m.m. beroende på hur VA-nätet byggs ut. Ingen ersättning ska utgå för markupplåtelse för dessa ledningar.

Det finns befintliga VA-ledningar inom planområdet idag, vilka kan förläggas med ledningsrätt. Exploatören ansvarar för eventuell flytt av dessa ledningar.

Servitut

Detaljplanen bedöms inte ge upphov av ytterligare servitutsupplåtelser. Servitut kan dock bli aktuellt beroende på hur man väljer att dela in kvartersmarken i fastigheter. Bildande av servitut kan ske genom lantmäteriförrättning alternativt genom avtal mellan fastighetsägarna.

Tekniska frågor

VA, Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde och ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Utbyggnad av VA-anläggningar och anslutningar till kommunalt VA-nät ska ske i enlighet med planhandlingarna och den VA- och dagvattenutredning som har tagits fram (”Solgårdsterrassen VA- och dagvattenutredning”, Norconsult 2012-10-10). Motsvarande gäller hantering av dagvatten och utbyggnad av dagvattennät. Vidare utredning samt projektering ska ske i samråd med kommunens tekniska avdelning.

Området skall förses med brandposter i enlighet med VAV P83, brandposterna skall ha kapacitet om minst 1200 lit/minut och ett avstånd mellan dem högst 150 meter. Placering

Kostnad och villkor i övrigt för anslutning till kommunalt VA-nät regleras enligt den till anslutningstidpunkten gällande VA-taxan och ska ske i samråd med kommunen. Frågan kommer att regleras vidare i exploateringsavtal.

Trafik, parkering

Gator inom kvartersmark

De gator som byggs inom kvartersmark kommer att ombesörja åtkomst till den planerade bostadsbebyggelsen. Gatorna kommer förslagsvis att inrättas som en eller flera gemensamhetsanläggningar. Ett g-område är utlagt inom kvartersmarken, vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

Parkering

Parkering sker inom respektive fastighet eller gemensamt anordnade parkeringsplatser på kvartersmark.

El- och teleförsörjning

Utbyggnad och anslutning av el- och teleförsörjning sker i samråd med nätägaren. Det är exploatören ansvar att sådant samråd sker.

Fjärrvärme

Planområdet ska försörjas med fjärrvärme. ÅF-Infrastructure har upprättat ett Fjärrvärme-PM inklusive kostnadsbedömning avseende fjärrvärmeanslutningen av Solgårdsterrassen, daterat 2011-10-31. Exploatören ansvarar för att samråd med semab sker vad gäller omläggning och utbyggnad inom Solgårdsterrassen.

Tekniska utredningar/undersökningar

Se detaljplanens planbeskrivning för genomförda utredningar/undersökningar.

Respektive exploatör ansvarar för att ta fram eventuellt tillkommande tekniska utredningar för att genomföra planen.

Tillstånd

Exploatören ansvarar och bekostar erforderliga tillstånd, dispenser etc. för genomförandet av exploateringen inom detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen kommer få kostnader för utbyggnad av kommunalt VA-nät samt för allmän plats. Man kommer dock att erhålla intäkter genom anslutningsavgifter till kommunalt VA-nät, exploateringsbidrag etc.

Kommunen kommer även att få framtida drift- och underhållskostnader för anläggningar som ingår i allmän plats.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen kommer att beskrivas mer i detalj i exploateringsavtal.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören svarar för kostnader för utbyggnad inom kvartersmarken, inköp av mark som ska ingå i planerade bostadsområdet, fastighetsbildning, omläggning av ledningar m.m.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören kommer att beskrivas mer i detalj i exploateringsavtal.

Ekonomiska konsekvenser för övriga

Nya samfällighetsföreningar

Nybildade samfällighetsföreningar får framtida ansvar för skötsel och underhåll av gemensamhetsanläggningar inom kvarteretsmark.

Ledningsägare

Ledningsägare får kostnader för utbyggnaden av deras nät samt kan få kostnader för eventuell fastighetsbildning för att fastighetsrättsligt trygga sina ledningar. Får intäkter från exploatören för anslutningsavgifter

MEDVERKANDE

Medverkande

Planarbetet har bedrivits av en arbetsgrupp bestående av kommunala tjänstemän, företrädare för exploatören Stenungsundshem och dennes konsulter.

Planen upprättats av Ahlqvist & Almqvist Arkitekter AB genom arkitekterna Elin Andreassen, Gregor Wierusz och Britt Almqvist tillsammans med Jan Schuman från Samhällsbyggnad Plan, Stenungsunds kommun. Ansvarig för genomförandedelen är Andreas Wingfors från Mark- och exploateringsenheten, Stenungsunds kommun

VA-utredning utförd av VA-ingenjörerna Åsa Malmäng Pohl och Oscar Axelsson, Norconsult AB.

Trafikbuller- samt riskutredning utförd av trafikingenjör Johanna Gervide och risk- och miljöingenjör Herman Heijmans, Norconsult AB.

Geoteknisk utredning utförd av geoteknisk ingenjör Edina Smlatic, Norconsult AB.

Vägutredning utförd av landskapsingenjörerna Jimmy Hagman och Ebbe Spjuth, Norconsult AB.

Gestaltningssprogrammet och solstudien har tagits fram av Ahlqvist & Almqvist Arkitekter AB genom arkitekterna Elin Andreassen, Gregor Wierusz och Britt Almqvist tillsammans med landskapsarkitekterna Mattias Gustafsson och Christian Carlsson från Urbio AB i samverkan med Jan Schuman från Samhällsbyggnad plan, Stenungsunds kommun.

Samhällsbyggnads Plan

Ahlqvist & Almqvist Arkitekter AB

Jan Schuman
jan.schuman@stenungsund.se

Elin Andreassen
elin.andreassen@ahlqvist-almqvist.se

