



**STENUNGSUNDS
KOMMUN**

Dnr 0844/09

2013-11-29

Detaljplan för bostäder på Södra Nytorpshöjd, Solgårdsterrassen

Stenungsund kommun
Västra Götalands län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Granskningshandling daterad 2013-08-12

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 bibehålls 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.

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. Planområdet Solgårdsterrassen har en areal på ca 6 ha.

Hur utställningen har bedrivits

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2012-12-11 § 224 att godkänna samrådsredogörelsen i enlighet plan- och bygglagen 5 kap 17§ (2010:900) och med föreslagna justeringar upprätta granskningshandlingar. Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2013-08-27 § 101 att godkänna granskningshandlingarna och ställa ut detaljplanen på granskning enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen (2010:900).

Granskningstiden varar 2013-09-25 till och med 2013-10-25.

Vid utställningens början skickades underrättelse om utställning enligt sändlista till remissinstanser och kända sakägare enligt fastighetsförteckningen. Övriga informerades genom annons i Göteborgsposten och ST-tidningen 2013-09-25.

Under granskningsstiden har granskningshandlingarna funnits tillgängliga hos Stenungsunds kommun, Samhällsbyggnad Plan, Strandvägen 15 samt på kommunens hemsida. www.stenungsund.se/planer. Handlingarna har även varit utställda i kommunhusets entré och på Kulturhuset Fregatten i Stenungsund.

Sammanfattning

Under granskningstiden har totalt 24 yttranden inkommit, varav 14 yttranden är från kringboende. Synpunkter på förslaget som har kommit in från de kringboende sammanfattas här. Sakägare, huvudsakligen tillhörande angränsande bostadsrättsföreningar, yttrar sig framför allt om försämrad boendemiljö i form av ökad insyn, mindre solinfall, ökad trafik och därmed buller samt förlorat värde på bostadsrättslägenheter till följd av ett genomförande av förslaget. Flera boende närmast planområdet ifrågasätter att överhuvudtaget bebygga området och motiverar sina protester mot byggande genom att hänvisa till intrång i grönområdet.

Synpunkter från såväl sakägare som boende och hyresgäster i området berör volymerna av de föreslagna byggnaderna, framför allt skalan på husen. De boende anser att förslaget medger en alltför hög exploatering jämfört med vad platsen tål.

De boende befarar även en försämring av trafik-, parkerings- och bullersituationen i området. Synpunkterna handlar om bl.a. den brist på parkering som råder i stadsdelen idag och att de boende i de nya husen huvudsakligen kommer att nyttja egen bil och därmed bidra till mer trafik och buller.

Synpunkter från boende i området beskriver även viljan av att utveckla platsen men samtidigt bevara småskaligheten.

Utöver de skriftliga yttrandena från fastighetsägare har Plan och byggenheten mottagit ett flertal telefonsamtal från personer som är positiva till förslaget och önskar sig en bostad i området.

INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER.

Nedan följer en sammanställning och kommentarer till inlämnade synpunkter. Personnamn anges inte. Synpunkterna anges i sin helhet.

Länsstyrelsen i Västra Götaland, 2013-10-25

Bedömning enligt 11 kap 10§ PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att kommunen behöver förtydliga planhandlingarna med avseende på platsens geotekniska förutsättningar med eventuella risker i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande av detaljplanen inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte följs eller att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Geoteknik

Statens Geotekniska Institut (SGI) står fast vid tidigare lämnade synpunkter angående eventuella risker i anslutning till branta bergsidor (yttrande dat. 2013-10-18, bifogas). I samrådsredogörelsen anges att "bergtekniska rekommendationer skall kompletteras i planhandlingarna". Detta saknas tillsammans med förtydligande i planhandlingar/underlag och inget nytt underlag har tillkommit (i geoteknisk utredning med nytt datum har inga förändringar gjorts). Det är enligt SGI oklart om riskerna beaktats i planen. Länsstyrelsen delar SGI:s geotekniska bedömning och anser att tidigare nämnda och ovanstående förtydliganden, som kan föranleda geotekniska åtgärder eller restriktioner, behöver göras innan detaljplanens antagande.

Kommentar: Se kommentarer till yttrande från Statens geotekniska institut, SGI.

Synpunkter på förslagshandlingen

Trafikbuller

Länsstyrelsen anser att kommunen kan ta ytterligare steg mot en ljudmässigt trivsammare boendemiljö. Enligt nuvarande planförslag hänvisas boende till gemensam uteplats på gården, som kanske inte får en lokalisering i nära anslutning till de mest bullerutsatta bostäderna. Det hade varit positivt med en förbättring av de maximala ljudnivåerna vid uteplatserna i anslutning till bostäderna och tillgängligheten till den gemensamma uteplatsen.

Trafikfrågor

Det är enligt Trafikverket (yttrande dat. 2013-10-24, bifogas) olyckligt att översynen av trafiksäkerheten kring Bohusbanan, som har en olyckshistoria, hänskjuts till framtiden. Länsstyrelsen delar Trafikverkets uppfattning att kända brister i säkerheten, som exempelvis järnvägsövergången vid Solgården, kan åtgärdas i samband med planläggning, då fler förväntas passera övergången. Länsstyrelsen vill fortsatt rekommendera samtal mellan kommunen och Trafikverket angående trafiksäkerheten vid Bohusbanan.

Kommentar: Se kommentarer till yttrande från Trafikverket.

Elförsörjning

Länsstyrelsen hänvisar till Vattenfalls yttrande (dat. 2013-10-04, bifogas) angående ledningsrätt/servitut.

Kommentar: Se kommentarer till yttrande från Vattenfall.

Beredning

Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

Kommentar: Noteras

Trafikverket, 2013-10-24

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att förtäta Stenungsund med ca 270 nya bostäder i flerbostadshus, ca 700 meter öster om Stenungsunds centrum.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket lämnade yttrade i samrådsskedet (daterat 2012-06-11).

Synpunkterna rörde främst trafikbuller, säkerhet vid järnväg samt möjligheten att ansluta området de utpekade platserna för en eventuell omlokalisering av resecentrum.

Trafikverket anser att framförda synpunkter angående trafikbuller har beaktats i planen.

I buller- och riskutredningen har det klargjorts att en godtagbar risknivå uppfylls om bostäderna lokaliseras minst 100 meter från järnvägen.

Trafikverket anser dock att det är olyckligt att översynen av trafiksäkerheten kring Bohusbanan hänskjuts till framtiden.

Frågan om ett nytt läge för Stenungsunds resecentrum är även relevant för detaljplanen men lyfts inte i planbeskrivningen.

Vid ny bebyggelse nära järnväg är det rimligt att kända brister, som exempelvis järnvägsövergången vid Solgården, åtgärdas i samband med planläggning som kan väntas leda till att fler passerar övergången.

Trafikverket har tidigare erbjudit ett deltagande i samråd kring frågan. Detta erbjudande kvarstår.

Kommentar: Synpunkterna noteras och angående järnvägsövergången vid Solgården, söder om området bör ses över. När översynen skall göras avgörs inte i denna detaljplan. Säkerhetsåtgärder kan av den anledningen anläggas när som helst. En upprustning av järnvägsövergången och säkerhetshöjande åtgärder bör utredas och finansieringsfrågan bör diskuteras mellan parterna kommunen och Trafikverket. Centrum och bad/strandpromenad kan nås

Statens Geotekniska Institut, 2013-10-18.

Statens geotekniska institut (SGI) har av Länsstyrelsen Västra Götaland erhållit rubricerat ärende med begäran om yttrande. SGI:s har tidigare i samrådsskedet lämnat yttrande daterat 2012-07-03.

Erhållet underlag:

- Planbeskrivning, illustration samt plankarta med bestämmelser. Upprättade av Samhällsbyggnad Plan, Stenungsunds kommun samt Ahlqvist & Almquist Arkitekter AB, daterade 2013-08-12.
- Samrådsredogörelse daterad 2012-04-19
- Översiktlig geoteknisk utredning för Solgårdsterrassen, upprättad av Norconsult, daterad 2012-01-30.

Tidigare lämnad synpunkt angående frågeställning rörande eventuella risker i anslutning till branta bergsidor kvarstår. I samrådsredogörelsen angavs att "*Bergtekniska rekommendationer skall kompletteras i planhandlingarna*". Detta saknas tillsammans med förtydligande i planhandlingar/underlag och inget nytt underlag har tillkommit (i geoteknisk utredning med nytt datum har inga förändringar gjorts). Det är därför oklart om riskerna är beaktade i planen.

Kommentar: *Bergtekniska rekommendationer har kompletteras i planbeskrivningen och dessa bedöms inte föranleda införande av planbestämmelser för att trygga säkerheten.*

Lantmäterimyndigheten Västra Götalands län, 2013-09-30.

Allmänna kommentarer

Liksom påpekat i tidigare samråd så vore det önskvärt med en redogörelse av planförfattarens avsikt angående upplåtelseform i området. Otydligheten med detta medför att det finns en genomgående inkonsekvens i genomförandebeskrivningen avseende om det ska bildas gemensamhetsanläggningar eller inte. Detta påverkar hela planen med tanke på vad som behöver vara utlagt som g-område, eftersom så mycket i planen är utlagt som kvartersmark.

Plankarta

Det syns ingen skillnad mellan Planområdets gräns och Användningsgräns – Planområdets gräns bör vara tjockare eller redovisas på annat sätt.

Kommentar: *Noteras*

Allmän plats

Det saknas information om beteckningen E. Ska det vara användningsgränser eller egenskapsgränser som avskiljer E-området? Om det ska vara användningsgränser så saknas även information om det gröna området till höger om E:et.

Kommentar: *Kompletteras*

Gångväg från Dragonvägen till gångfartsgata vid Etapp 2 saknar information. Den är vit vilket antyder allmän plats, men med prickar som antyder kvartersmark. Förtydliga huruvida det är allmän plats eller kvartersmark och därmed vem som ska ansvara för utbyggnad av vägen.

Kommentar: *Området utgör allmän platsmark och prickmarkeringen tas bort.*

kvartersmark

FORN står under kvartersmark, men finns på allmän plats och inom NATUR. Beteckningen hör inte hemma inom användningsområdena.

Kommentar: *Kompletteras*

Utnyttjandegrad

Det finns dubbla (och olika) uppgifter angående största tillåtna bruttoarea (e). Eventuellt saknas en användningsgräns? Det bör också vara konsekvent med vilket begrepp som används (användningsgräns vs. användargräns).

Kommentar: *Noteras*

Markens anordnande

"n" står i kartan inom kvartersmark vid "lek", men det saknas information om denna bestämmelse. Vad är avsikten? Ska denna bestämmelse verkligen stå på mark som är bebyggbar (d.v.s. inte prickmark)?

Va-dagvattenutredning

Är tanken att lekplatsen ska vara tillgänglig för enbart planområdet? Hur är det med kringliggande områden? Om flera ska ha tillgång till lekplatsen kanske den bör vara allmän plats? Om lekplatsen ska kunna anordnas som gemensamhetsanläggning ska det även vara utlagt som g-område.

Kommentar: *Noteras*

Placering, utformning, utförande

Det är ottydligt att hänvisa till ett gestaltungsprogram i planbestämmelserna. Det är egentligen inte Lantmäteriets sak, men är det tillåtet enligt PBL med en sådan bestämmelse?

Kommentar: *Noteras*

Byggnadsteknik

Flera av B1 och B2 hamnar mitt på egenskapsgränserna. Se till att beteckningarna hamnar inom respektive egenskapsområde så att avsikten med egenskapsbestämmelserna framgår.

Kommentar: *Kompletteras*

Angående bestämmelserna v1 och B2 – hur är de avsedda att genomföras?

Kommentar: *Enligt ansvarsmatrisen på s.21 i planbeskrivningen ansvarar aktuell exploatör för detta.*

Planbeskrivning

Det skulle vara lämpligt med en motivering till varför tillfarten i området är utlagd som kvartersmark istället för allmän plats, då detta innebär stora konsekvenser för exploatören i plangenomförandet.

Kommentar: *Noteras*

Teknisk försörjning - Vatten och spillvatten

Saknas information under rubriken. Det framkommer i andra delar att det ska vara kommunalt VA, men borde framgå tydligt direkt under rubriken. Det bör framgå huvuddragen av vad som framkom i VA- och dagvattenutredningen. (Eftersom denna inte bifogats granskningshandlingarna kan jag inte kommentera noggrannare).

Kommentar: *Noteras*

Genomförande

Huvudmannskap och ansvarsfördelning

Exploateringsavtal

Observera att ansvarsfördelningen styrs i detaljplanen. Avtal angående själva utförandet är däremot en annan sak.

Kommentar: *Noteras*

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Liksom påpekat i tidigare samråd är det önskvärt att få en snabb överblick över de tre fastigheter som är inom detaljplanen redan här och att de ägs av kommunen.

Kommentar: *Noteras*

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Här framgår att avsikten är att bilda en hel fastighet för nästan all kvartersmark (varför är det lämnat ett hål i det gröna området?). I nästa stycke nämns att OM området delas upp i flera fastigheter... Detta borde framgå redan under detta stycke, att det är möjligt att fastigheten sedan delas upp i mindre fastigheter. Detta är ju även viktigt med tanke på vad som ska vara utlagt som g-område i planen.

Kommentar: Noteras

Gemensamhetsanläggningar

Om avsikten är att lekplats ska kunna anordnas som gemensamhets- anläggning ska den ligga som g-område i plankartan.

Kommentar: Ett g-område anger i planen ett markreservat och att området skall vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning. Även om det inte finns ett g-område utlagd på kvartersmarken utgör detta inget hinder för att inrätta en gemensamhetsanläggning, förutsatt att anläggningen uppfyller kraven i anläggningen

Tekniska frågor

Trafik, parkering

Värt att påpeka är att g-område endast ligger i gångtrafiksgatan, och inte på området mellan byggnaderna i någon av etapperna. Om området mellan byggnaderna ska förvaltas gemensamt av flera eventuella fastigheter bör även dessa ligga som g-område (t.ex. den underjordiska parkeringen, avfallstationer?). Detta beror givetvis på hur avsikten att dela upp i mindre fastigheter är.

Kommentar: Inom planområdet finns ingen gångtrafiksgata. Däremot finns en gångfartsgata som innebär att fordonstrafik får framföras på de gåendes villkor och att fordon ska anpassa sig därefter. Synpunkterna beaktas, plankarta, plan- och genomförandebeskrivning revideras i huvudsak enligt Lantmäteriets önskemål enligt ovanstående kommentarer.

Vattenfall, 2013-10-04.

Detaljplan Samråd Södra Nytorpshöjd, Solgårdsterrassen

Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallat Vattenfall, har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerad detaljplan och lämnar följande yttrande.

Vattenfall har i samrådsskedet framfört att man vill ha E-område för befintlig och ny transformatorstation samt u-områden för 10 kV jordkabel.

I utställningshandlingen kan Vattenfall endast se att befintlig transformatorstation har fått E-område och inte den nya. Den nya transformatorstationen ska matas med 10 kV jordkabel som Vattenfall vill ha u-område i kvartersmark för. Vattenfall vill ha ett minst 4 meter brett u-område. Det kan medföra att området för den nya kabeln utöver allmänplatsmark sträcker sig in på kvartersmark i den södra delen av planen där beteckningen g ligger som en planbestämmelse.

Vattenfall vill även ha u-område inom kvartersmark för befintlig 10 kV som löper ut med utlagd GC-väg. Nu ser det ut som att det ligger ett u på GC-vägen som är allmänplatsmark. Vattenfall ska ha skickat en mätfil på befintlig 10 kV. Vi kan skicka den igen om det behövs. Det ser ut som att kabeln ligger där ni lagt ut **n** i planen. Det går att utläsa vad n1 och n2 betyder, men inte n. Det går inte heller att utläsa vad E är för en användning.

Ledningsrätt/servitut

Under fastighetsrättsliga frågor vid genomförandet av planen står det under Ledningsrätt att inom områden med "u" i lokalgatan ska ledningsrätt upplåtas för allmänna underjordiska ledningar. Till att börja med ställer sig Vattenfall lite frågande till varför man använder u för att reservera mark för allmänna ändamål i allmänplats. Vattenfall har absolut inget emot det men det är ovanligt. Vidare tycker Vattenfall att det är felaktigt att skriva att ledningsrätt **ska** bildas. Vattenfall bildar aldrig ledningsrätt för lokalnätet (10 kV) om det inte är enda utvägen att tillskapa rättigheten.

Under servitut står det att detaljplanen inte bedöms ge upphov till ytterligare servitutsupplåtelser under förutsättning att inte kommande fastighetsbildning medför det. Vattenfall kommer för sin nya 10 kV jordkabel samt transformatorstation att upprätta markupplåtelseavtal som ligger till grund för servitut. Dock ej officialservitut.

För att diskutera tekniska frågor kring elförsörjningen av området kontakta Jan-Erik Myrén .

Vattenfall vill ta del av detaljplanen innan den antas.

Under förutsättning att ovanstående uppfylls tillstyrker Vattenfall planen.

***Kommentar:** Reviderat i enlighet med Vattenfalls kompletterande yttrande.*

Svenska Kraftnät AB, 2013-09-25

Yttrande angående detaljplan för Södra Nytorpshöjd, Solgårdsterrassen

Svenska Kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

***Kommentar:** Noteras*

Miljö-och hälsoskydd, 2013-10-24.

Bakgrund

Remiss har inkommit för rubricerat ärende.

Yttrande. Dagvatten

Dagvatten är inom planlagt område är per definition ett avloppsvatten.

I dagvattenutredningen anges förslag på metoder att ta hand om dagvattnet lokalt.

Under den icke vegetativa perioden är trädens och växternas reduktion av vatten tämligen låg till nästan obefintlig. Men de utgör ändå ett värdefullt inslag i hydrologin. Omhändertandet av dagvatten skall kunna följas upp.

Uppföljning av hela dagvattensystemets funktion, skötsel och underhåll är en fråga som blir alltmer aktuell. Detta bör tas med redan då anläggningen projekteras

Av planhandlingarna framgår att det är brant och att möjligheten till naturlig infiltration är svag. I dagvattenutredning illustreras med översilningsrutor utanför det som anges som kvartetersmark på plankartan. Planbestämmelserna anger översilning inom kvartetersmark.

- Det behövs en tolkning i planbestämmelserna som anger om åtgärder för hantering av dagvatten skall vidtas utanför kvartetersmark.
- Dagvatten skall samlas upp och spridas ut på vissa ställen, s.k. översilningsytor. Dessa ytor är att betrakta som en del av omhändertagandet av dagvattnet.

- Det framgår inte om det utförts någon analys som visar att risk inte föreligger för en ökad belastning för nedströms belägna fastigheter, t.ex. nedströms anlagda översilningsytor.
- Där översilnings och infiltrationsytor anläggs bör framgå att fastighetsägare och verksamhetsutövare är överens om ansvarsfördelningen. För ev. skötsel och funktion av översilningsytan.(om åtgärder behöver vidtas utanför kvartersmark).
- Det framgår inte hur vatten som ansamlas i garagen planeras att tas omhand- via kommunens spillvattennät eller avdunstning.
- Om vatten skall avledas till kommunalt avlopp diskuteras med kommunens VA-avdelning i anlutning till byggloven om lämplig avskiljning av föroreningar som sand och olja.
- Det är inte OK att avleda ett vatten från garage till dagvattensystemet

Buller.

Möjligheten att få en skyddad uteplats som erbjuder rekreation och avkoppling är högt skattad. Det omfattar både buller, sol, visuellt trevligt belägen och en viss storlek att vistas på.

Under störningsskydd i antagandehandlingen skall kompletteras med:

- Där lägenheten är belägen vid en fasad som överskrider 55 d(B)A skall lägenheten ha tillgång till en uteplats där ekvivalentnivån vid fasad på uteplatsen är mindre eller lika med 50 d(B)A.

•

Vibrationer

Trafikverket har beaktat frågan om vibrationer och frågat om eventuell risk för att riktvärden avseende olägenheter för människors hälsa kan komma att överskridas. Hittade inte något i planhandlingarna. Kanske har missat informationen och önskar återkoppling.

- Det skall framgå av planhandlingarna att det inte föreligger risk för vibrationer som kan komma att överskrida riktvärden som medför risk för människors hälsa.

Färdigställandet av området

Färdigställandet av området kan beräknas att ta ett antal år Det är viktigt att god tid planera för att undvika att olägenheter för omgivningen.

Bl.a. bör följande beaktas.

Under färdigställandet av området kommer området att belastas av hantering av stora mängder sten/grus/sand och ännu mindre partiklar.

Det är viktigt att det redan i avtalen med projektörer och utförare i ett tidigt skede beakta att de hanterar material/ gräver/ sprängar/schaktar m.m. så att inte omgivningen belastas av avrinning som tar med sig sand/ grus och finare partiklar t.ex. till dagvattensystem, naturområden eller andra ställen utanför det område där arbetet sker.

Planering skall även ske i god tid så att Naturvårdsverkets råd (NFS 2004:15) om buller på byggarbetsplatser (till 2 kap och 26 kap .19 § miljöbalken) kan efterlevas.

Kommentar: Se yttrande från Länsstyrelsen och Trafikverket angående trafikbuller m.m. En Va-dagvattenutredning är utförd och ett förslag till omhändertagande av dagvatten finns redovisat. Alla föreslagna åtgärder ligger inom kvarteretsmarken. Va-dagvattenutredning är konfirmerad med Va-enheten. Övriga synpunkter bedöms inte beröra själva planförslaget och får bevakas i genomförandeskedet.

Mark och teknik m.fl. 2013-10-23.

Yttrande gällande granskningshandlingarna för bostäder, Solgårdsterrassen

Renhållning

S 14 i planbeskrivningen: Det räcker med en återvinningsstation (ÅVS) till hela området, det behövs inte en för varje etapp.

Kommentar: Synpunkterna noteras och beaktas.

VA

S 13 i planbeskrivningen, under dagvatten: Det står fel datum för den reviderade dagvattenutredningen, skall vara 2012-10-10.

Kommentar: Kompletteras.

S 13 i planbeskrivningen: Slå ihop rubrikerna "Vatten och spillvatten" och "Dagvatten" till en rubrik, typ "Vatten, spill- och dagvatten". Nu ser det lite märkligt ut med en rubrik utan någon text under.

Kommentar: Kompletteras.

Vatten och spillvatten

Lägsta nivå överkant färdigt golv på huset ska vara beläget minst 0,3 meter över marknivån i förbindelsepunkt för anslutning med självfall till kommunens spillvattenledning. Detta ska vara med i plankartan.

Kommentar: Noteras.

Mark & Exploatering

S 23 i planbeskrivningen, under gemensamhetsanläggningar: Sista meningen bör förtydligas med att även VA skall ingå i en gemensamhetsanläggning.

Kommentar: Kompletteras.

Trafik

Inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Kart&Mät

Inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Räddningstjänsten Stenungsund 2013-10-24.

Räddningstjänsten har under planarbetets gång vid möten m.m. fått framföra synpunkter på riskfrågor, förväntad utrymningsstrategi med Tr2-trapphus, mm. Det gör att den enda kvarvarande synpunkten räddningstjänsten har är följande:

Området skall förses med brandposter i enlighet med VAV P83.

Det innebär att brandposterna skall ha en kapacitet om minst 1200 lit/minut och avståndet mellan dem högst 150 meter. Exakt placering skall ske i samråd med räddningstjänsten.

Kommentar: Synpunkterna noteras och skrivs in i genomförandebeskrivningen..

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE ENLIGT FASTIGHETSFÖRTECKNING

Boende/ fastighetsägare Nytorpshöjd.

Styrelsen för BRF Nytorpshöjd, 2013-10-24.

Vi har granskat handlingarna som finns tillgängliga på kommunens hemsida och vill anföra följande punkter där vi motsätter oss förslaget till detaljplan för Solgårdsterrassen:

Vi anser att husen m 1, 5, 6 och 7 är för höga och de ligger alldeles för nära huset på Nytorpshöjdsvägen 4. Vi vill att husen flyttas längre åt väster och att de blir minst två våningar lägre. Den solstudie som gjorts där befintliga hus finns med visar en påverkan på fastigheten med adress Nytorpshöjdsvägen 4. Vi anser det vara en betydande olägenhet för de boende.

Placeringen av den stora lekplatsen öster om etapp lanser vi skall flyttas längre in i området. Den borde ligga mer i anslutning till solgårdsterrassen etapp 2 och 3. Lekplatsen hamnar alldeles för nära Näbbabergsstigen 2 och Nytorpshöjdsvägen 4 och dessutom har BRF Nytorpshöjd redan en lekplats alldeles intill.

Vi vill att sträckningen av gångvägen som ansluter till gång- och cykelvägen till solgårdsdalen skall ändras. Den hamnar för nära Nytorpshöjdsvägen 4.

Vi anser inte att planförslaget innehåller någon anpassning till redan befintlig bebyggelse. 3 kap ÄPBL. Vi anser att byggnaderna fått en utformning som inte är lämplig med hänsyn till landskapsbilden. Solgårdsterrassen kommer fullständigt att förändra landskapsbilden inom området. "Den vackra och dramatiska naturen" som nämns i dessa sammanhang, bl.a. i gestaltungsprogrammet, kommer att förändras helt. Vi vet att Översiktsplanens intentioner är att förtäta äldre områden och att det behövs fler bostäder i flerbostadshus i Stenungsund, men vi anser att detta förslag, som det är utformat nu med höghusbebyggelse inte följer lagens krav på anpassning till redan befintlig bebyggelse. En stor del av de gröna kvaliteterna byggs bort och trafikmängden in i området kommer att öka.

Vi undrar hur tanken är med gångtrafik längs med Nytorpshöjdsvägens hela sträckning. Vi kan inte se i underlaget att det finns med.

Svensk bygglagstiftning med tillämpningsföreskrifter ställer mycket höga krav på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Nya byggnader skall enligt lag utformas så att de är tillgängliga även för rörelsehindrade personer. I gestaltungsprogram för

solgårdsterrassen skriver man att på grund av den i delar svårtillgängliga terrängen kan det vara svårt att uppfylla tillgänglighet på naturstigar och platser i naturen. I etapp 2 medger inte de stora höjdskillnaderna framkomlighet för rullstolsbundna mellan terrasseringar där ramper ej kan rymmas. Vi ifrågasätter planerna av solgårdsterrassen etapp 2 och anser att de strider mot ÄPBL.

Kommentarer:

Övergripande frågeställningar

Samhällsbyggnad/plan anser att byggrätterna i förslaget har fått en placering och volymer som är väl anpassade till Stenungsund och till omgivningen, samt att stora grönytor sparas. Samhällsbyggnad/plan anser att planförslaget bygger på en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen samt bedömer att ett antagande av detaljplanen inte kan utlösa ersättningskyldighet. Prisutvecklingen på bostadsrätterna på Nytorpshöjd och granskapet är beroende av flera olika faktorer. Utbyggnaden för Nytorpshöjd/Solgårdsterrassen bedöms inte påverka prisnivån på sikt i negativ riktning.

Gröna kvaliteter

I områdets omedelbara närhet finns gott om tillgängliga grönområden för daglig rekreation. Planförslaget innebär att tre koncentrerade nya bostadskvarter byggs och på så sätt göra så lite intrång i grönområdet som möjligt. Den sparade naturen kan fortfarande utgöra ett kvalitativt och sammanhängande grönområde. Husen och bostadskvarterens placering i lågdelarna gör att de värdefulla plåtarna och grönytorerna kan bevaras och på så sätt göras mer tillgängliga. Mycket stor hänsyn tas till områdets natur och gröna kvaliteter och dessa säkerställs i detaljplanen då de får skyddsbestämmelsen ”naturmark”.

Solljus och utsikt

Omfattande solstudier har genomförts för höst och vår samt sommarmånaderna. Redan i studierna av mars och september är det svårt att få några tydliga svar då den befintliga topografin och berget skapar långa skuggor i angränsande bebyggelse. Samhällsbyggnad/plan bedömer utifrån genomförda studier att förändringen kommer att vara under de ljusa månaderna, de allra flesta närliggande husen får dock ingen eller ringa förändring i solbelysning. De föreslagna nya husens placering innebär att på vår- och höstdagjämningen minskar solbelysningen på några få timmar för några av de närmast liggande husen.

De nya byggnaderna har omsorgsfullt studerats och placerats för att minimera påverkan på utsikten för befintliga lägenheter och hus. De nya husen är placerade för att minimera insyn och ge fortsatt utblick mot grönområdet och att störa utsikten så lite som möjligt. En detaljerad redovisning av dessa sol- och utsiktskonsekvenser för de närmast boende har kompletteras i planbeskrivningen och gestaltungsprogram.

Trafik, bullerpåverkan och tillgänglighet

Att komplettera Stenungsund i centrala lägen med god kollektivtrafik och nära service är ett politiskt mål för att minska trafikbelastningen och miljöpåverkan i Stenungsund och bidra till en hållbar utveckling. Den fysiska planeringen skall bidra till att uppnå dessa mål. Planområdet har

ett centralt läge i staden med god kollektivtrafik och det ställs därmed krav på en förtätning i samband med att Stenungsund växer och utvecklas. Solgårdsterrassen/Nytorpshöjd är ett attraktivt område med närhet till service, grönområden och kollektivtrafik. Planområdet ligger bra till geografiskt, sett till närhet till kollektivtrafikknutpunkter med regionförbindelser via tåg och expressbuss. Förtätning och byggnation i centrala lägen med god kollektivtrafik och nära service är ett politiskt mål eftersom det bidrar till en lägre trafikbelastning och miljöpåverkan.

En fråga som ställs är om det är möjligt att trafikförsörja området från söder alternativt väster. Den föreslagna enda trafikmatningen från Parkersväg har valts utifrån områdets höjdskillnader, topografi och dess ekonomiska förutsättningar. Detta motiveras även med viljan att skapa ett sammanhängande bostadsområde som får en tydlig identitet och entré. Den föreslagna trafikmatningen är även en kostnadseffektiv lösning, fördelad på de tre kvarterens exploatering och minimerar och koncentrerar även ingreppen i naturen. Den föreslagna lekplatsen ramas in av befintlig vegetation, topografi/ nivåskillnader och anses ej komma att påverka intilliggande bebyggelse negativt. Nya sträckningen av gång- cykelvägen får en ringa förändring och anses inte påverka omkring liggande bebyggelse.

Utifrån dagens trafikmängder som går på Nytorphöjdsvägen (1253 fordon/dygn varav 2.5% tungtrafik) och Parkersväg (509 fordon/dygn varav 3% tungtrafik), anses ökningen som planförslaget medför (ca 900 fordon/dygn) dock måttlig och bedöms även framtida uppfylla kraven på en god lokalgata. En beskrivning över säkra gång – och cykelvägar, tillgång till kollektivtrafik och annan service, skolvägar o.d. finns redovisad i granskningshandlingarna. Nytorphöjdsvägens framtida utformning avgörs inte i denna detaljplan. En detaljerad redovisning av konsekvenserna för de närmast boende avseende buller har redovisats i bullerutredning och planbeskrivning. Noggranna studier av ljudnivåer har gjorts för de angränsande fastigheterna.

Tillgänglighetskravet kan tillgodoses inom de föreslagna kvarterens tänkta lösningar. PBL 3 kap 5 § punkt 5, ger dock utrymme för att göra undantag från tillgänglighetskravet, med hänsyn till terrängen. I bygglovsprocessen bevakas kraven på tillgänglighet. En beskrivning över säkra gång–och cykelvägar, tillgång till kollektivtrafik och annan service, skolvägar o.d. ingår i planbeskrivningen.

Övriga synpunkter bedöms inte beröra själva planförslaget.

Stenung 2:199, 2013-09-26

Ang. planeringen av Solgårdsterrassen

Här planeras ett bostadsområde som negativt kommer att påverka en stor del av befolkningen i Stenungsund, både estetiskt och fysiskt. Man planerar en lång matarled över jungfrulig mark med stor lutning som säkert kräver stora sprängningsarbeten. Leden dras över bef. fotbollsplan och bef. skolvägar och kommer att i framtiden fungera som en barriär i bebyggelsen. Tänk om och försök att skapa en vettig trafikmatning om något skall byggas. Försök att bevara berget och naturen intakt för kommande generationer.

Beträffande inritade gångvägar verkar de inte övertänkta överhuvudtaget.

-Viktiga målpunkter är t ex centrum via den livsfarliga järnvägsövergången.

-Nösnässkolan och vallen.

-Y-korsningar bör ej förekomma. Tänk på att folk går alltid närmaste vägen!

Kommentar: Se sidorna 11-12.

Stenung 2:199, 2013-10-06

Synpunkter på planarbete på Solgårdsterrassen.

Vi har nyligen flyttat till Nytorpshöjdsvägen 4 och har varit medvetna om planerad bebyggelse.

När vi nu bott här en tid och blivit medvetna om hur härliga aftnarna på vår balkong varit med sol, vatten och skog inpå knuten, så känns det inte bra att eventuellt kunna mista detta. Vi förstår att vi inte kan hindra utvecklingen men naturligtvis vill vi drabbas så lite som möjligt. Enligt solstudien är det vad vi kan förstå vårt hus som drabbas på vissa tider. Kan något göras åt detta? Och vad kan göras åt den lilla vackra havsutsikten som vi dock har? Skogen och berget verkar inte påverkas. Tack för det! Det kommer säkert att dyka upp fler frågor, t.ex. buller, men vi är ju inte proffs, så de frågorna hoppas jag att andra mera kunniga kan eller har ställt.

Det är synd att människorna som bor på vårt område måste drabbas. Vi bor ju också i Stenungsunds kommun.

Kommentar: Se sidorna 11-12.

Stenung 2:199, 2013-10-11

Synpunkter till granskning/Solgårdsterrassen.

Med anledning av underlagen på Stenungsunds kommuns hemsida och utställningen på Fregatten och kommunhuset ang. Granskning/Solgårdsterrassen vill vi framföra våra synpunkter. Vi anser att detaljplanen inte tar hänsyn till Plan och Bygglagen (ÄPBL) i flera avseenden.

Betydande olägenhet:

Redan vid Samråd gjordes solstudier i det planerade området under vinterdagjämning och på midsommarafton, men utan att illustrera de redan befintliga husen. Denna illustration visar att långa skuggor lägger sig över vårt hus Nytorpshöjdsvägen 4 som finns närmast den planerade etapp 1. Noggrannare solstudier presenteras vid Granskning. Flygbildsillustrationen visar att ett av de befintliga husen (Nytorpshöjdsvägen 4) ser ut att skuggas vid 17.00 i juni och i september redan vid kl. 15. Vårt hus Nytorpshöjdsvägen 4 ligger i västerriktning och därför kommer solen till våra balkonger och uteplatser kl. 14-14.30 beroende på årstiden. Man illustrerar även separat vår fastighet med och utan träd. Vi hävdar att illustrationen är en ren skrivbordsprodukt. Vi som bor i huset kan intyga att vi har kvällssol från eftermiddag till sena kvällen. Vårt hus har två våningar och det ser ut att en av uteplatserna nere skuggas av de planerade husen redan vid 17 tiden på midsommar. Vi hävdar att de nya husen byggs för nära vår fastighet och kommer att påverka en av uteplatserna skuggas tidigt och antal soltimmar för hela fastigheten minskar betydligt och orsakar betydande olägenhet för de boende.

Från balkongerna på övre plan har vi havsutsikt som kommer att försvinna med de planerade husen etapp 1. SBAB Bank (ett helägt statligt aktiebolag verksam på bolånemarknaden) har gjort en studie som bl.a. är publicerad i GP den 21 juni 2012. Man frågade över 1000 svenska hushåll och 200 mäklare hur mycket de trodde att priset på en bostad påverkas av sjö eller

havsutsikt. Uttryckt i siffror svarade hushållen och mäklarna att havsutsikt enligt deras uppfattning ökar värdet av bostaden med mellan 20-30%.

Med hänsyn till skuggning av vår fastighet, begränsade utsiktsförhållandena i mycket väsentlig mån samt sannolik värdeminskning av våra lägenheter medför etapp 1 en betydande olägenhet för oss i Nytorpshöjdsvägen 4 och vi hävdar att det strider mot ÄPBL.

Anpassningskravet:

Länsstyrelsen har tidigare i samband med Samråd yttrat att kommunen gör en yvig tolkning ang. ÖP-06s ”kompletterande bebyggelse i äldre glest bebyggda stadsdelar”. De befintliga husen i närheten av etapp 1,2,3 består av villor eller radhus och några flerfamiljhus på en eller två våningar. Bebyggelsen är homogen och väl anpassad till kringliggande naturen. Som projektet Solgårdsterrassen ser ut, ter sig påståendet att man skall begränsa påverkan på landskapsbilden föga trovärdig. De planerade höghusen beskrivs som bohuslänsk byggtradition i nytappning, men med sina 6-8 våningar är inte anpassade till omgivningen. Vi anser att man inte uppfyller ÄPBL:s krav på anpassning.

Tillgänglighet:

Svensk bygglagstiftning med tillämpningsföreskrifter ställer mycket höga krav på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Nya byggnader skall enligt lag utformas så att de är tillgängliga även för rörelsehindrade personer. I gestaltningsprogram för Solgårdsterrassen skriver man att på grund av den i delar svårtillgängliga terrängen kan det vara svårt att uppfylla tillgänglighet på naturstigar och platser i naturen. I etapp 2 medger inte de stora höjdskillnaderna framkomlighet för rullstolsbundna mellan terrasserings där ramper ej kan rymmas. Vi ifrågasätter planerna av Solgårdsterrassen etapp 2 och anser att de strider mot ÄPBL.

Trafiksituationen:

Man har tänkt att leda trafiken till den nya planerade vägen längst Nytorpshöjdsvägen och Parkers väg. I sträckan finns det två daghem, Brudhammars (som inte nämns i Granskningen) och Nytorpshöjds daghem. För närvarande saknar Nytorpshöjdsvägen trottoarer på en del av stäckningen. Nytorpshöjdsvägen nämns inte heller i Granskningen trots att man upplyste oss vid Samråd att bilantalet kommer att vara det dubbla. Vi ifrågasätter trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna. Eftersom medelåldern i vår förening Brf Nytorpshöjd är hög, finns det redan personer som använder rollator längs Nytorpshöjdsvägen och allternativ väg mellan villorna kan knappast komma ifråga. Vi anser att man bör fördjupa trafikutredningen för att lösa problemen kring Nytorpshöjdsvägen.

Ref. Samrådsredogörelsen-Solgårdsterrassen anser vi inte ha fått svar på de frågorna vi ställde i vårt yttrande. Vi vill gärna ha era kommentarer till ovanstående. Vi har sänt denna skrivelse både per e-mail och som papperskopia till Stenungsunds kommun, Samhällsbyggnad Plan och Bygg.

Kommentar: Se sidorna 11-12.

Stenung 2:199, 2013-10-09

Synpunkter till granskningen ang. Solgårdsterrassen

Jag vill protestera mot de planerade byggnaderna i etapp 1 Solgårdsterrassen. Vi som bor i nedre botten på Nytorpshöjdsvägen 4 anser att de sju husen etapp 1 kommer att byggas alldeles för nära befintliga hus, däribland vårt hus. De planerade byggnaderna är för höga och Solstudierna visar att min trädgård på bottenplan kommer att bli mörklad av de nya husen. Vårt hus ligger i västerriktning och solen kommer först vid 14–14.30 tiden till min trädgård beroende på årstiden. Enligt solstudien faller det en skugga på min trädgård redan kl.17 på sommartid, vilket jag anser vara orimligt.

På gård sidan av vårt hus ligger en lekplats som tillhör Brf Nytorpshöjd. Denna lekplats ligger endast två meter från våra fönster. Att man planerar huvudlekplatsen vid etapp 1 på andra sidan av vårt hus nedanför backen vill jag protestera mot. Det känns inte som en bra lösning att ha två lekplatser mindre än 50 meter ifrån varandra. Jag anser att man borde flytta lekplatsen tillhörande solgårdsterrassen till en mera central del av projektet.

Man har också planerat att dra en gång- och cykelväg på baksidan av vårt hus. Jag anser att denna väg kommer att vara störande för vår omgivning och är alldeles för nära våra uteplatser på Nytorpshöjdsvägen 4. Därtill har man planerat en vändplan väldigt nära våra hus. Det protesterar jag emot.

Jag vill gärna ha kommentarer och eventuella ändringsförslag till ovanstående punkter.

***Kommentar:** Se sidorna 11-12.*

Stenung 2:199, 2013-10-22

Vi har granskat handlingarna gällande detaljplanen för Södra Nytorpshöjd, solgårdsterrassen och vill anföra följande synpunkter: Vi anser inte att detaljplanen är utformad med en skälig hänsyn till redan befintlig bebyggelse i enlighet med PBL 2010:900 4:36, samt att kommunen inte gjort en god proportionalitetsbedömning i enlighet med PBL 2:1.

Vi anser att detaljplanen medför mycket stora nackdelar, både för enskilda personer som bor i berörda områden, och för kommunen i helhet eftersom det nya bygget tar bort ett av de sista grönområdena som finns i centrala Stenungsund. För oss som bor i området Nytorpshöjd blir bygget givetvis en stor olägenhet. Vi bor idag i ett område med mycket grönska där samtliga byggnader är max 2 våningar och väl anpassade till omgivningen. Vi anser inte att ett stort höghusområde är anpassat för denna landskapsbild.

Vi är väl medvetna om att det finns ett allmänt intresse av att uppföra nya bostäder i Stenungsund. Kommunens intention är således bra, men vi anser att det finns möjligheter att bygga på andra platser i Stenungsund, eller uppföra en bebyggelse som är mer lämpad för den omgivning som den placeras i. Vi förstår att höghus med havsutsikt är ett mer lönsamt projekt, men vi anser inte att fördelarna med den lönsamheten står i proportion till de olägenheter och nackdelar som projektet medför för kommunen och boende i omgivningen.

Vi anser vidare att detaljplanen inte följer gällande översiktsplan för kommunen. Detta eftersom området enligt översiktsplanen endast är tilltänkt som grönområde. Boende i området har därmed inte haft möjlighet att förutse en ny stor bebyggelse i omgivningen. Eftersom förutsägbarhet är en förutsättning för ett rättsäkert samhälle anser vi att det vore mycket oansvarigt av kommunen att godta den nya detaljplanen för Nytorpshöjd så som den är föreslagen idag. Vi är väl medvetna om att en översiktsplan är ledande och inte bindande, men att göra ett planerat grönområde till ett stort byggprojekt med 270 lägenheter är ett mycket stort

avsteg som gör samhällsbyggnaden i stenungsund helt oförutsägbar för kommunens invånare. Att kommunen har angivit att det planeras förtätning gör inte att solgårdsterassen kunnat förutses. Detta eftersom förtätningen endast nämns i andra områden, så som Kyrkenorum. Avsikten att skapa olika typer av bostadsmöjligheter i områden där det enbart finns villor gör inte heller att området i Nytorpshöjd kunnat förutses för förtätning eftersom det här redan finns såväl villor som lägenheter. Vi vill även påpeka att andra instanser, så som till exempel Länsstyrelsen också har ställt sig tveksamma till detaljplanens efterlevnad av översiktsplanen. Vi ber er därmed ta hänsyn till detta och inte avsäga er all rättsäkerhet och förutsägbarhet i ert maktutövande av planmonopolet.

Kommentar: Se sidorna 11-12.

Boende/ fastighetsägare Parkersgård.

Stenung 2:284, 2013-10-15

Med anledning av projekt solgårdsterrassen önskas svar och klarläggande på följande.

Enligt gestaltningsprogrammet skall väg en till området byggas från Parkers väg. Detta medför starkt ökad trafik på Inre ringleden som redan i dag är hårt trafikerad. Dessutom kommer ny väg att innebära att all trafik till och från byggplats kommer att gå förbi 2 dagis/förskolor, med allt vad det innebär i risker för barn och vuxna som skall till dessa.

Man kommer också att föra trafik från solgårdsterrassen till järnvägsövergången i centrum där det redan är "trafikinfarkt". Alternativet till detta borde vara att göra tillfart till terrassen från Södra Vägen för att på så sätt undvika dagis/förskolor och Inre ringleden.

Den planerade tillfartsvägen kommer också att vara markant störande för de som har uteplats och balkong i anslutning till vägen, samt den trafik som kommer att ske nattetid då de flesta har sovrum belägna mot den ev. vägen. Under byggtiden kommer det att vara mycket besvärande under den årstid man använder sig av uteplats och balkong.

Att överhuvudtaget bebygga detta grönområde i centrala Stenungsund verkar för många inte väl genomtänkt. Varför inte uppfylla intentionerna i gestaltningsprogrammet och göra det tillgängligt för allmänheten genom att röja upp och anlägga en "stadspark" där utsikt och rekreation kan komma

alla till del. Det finns stora värden i att kunna komma ut i naturen nära där man bor utan att använda bil till längre bort belägna naturrum. Den bollplan som idag finns används flitigt av många människor på olika sätt. Denna kommer att försvinna i och med väg bygget. Att rusta upp denna i samband med ovan nämnda park skulle ge mycket till många.

Man skriver i gestaltningsprogrammet att bebyggelsen skall anpassa sig efter naturens förutsättningar, jag citerar:

Citat ur Gestaltningsprogrammet

Solgårdsterrassen har en starkt kuperad terräng där bebyggelsen skall anpassa sig efter den vackra och dramatiska naturens förutsättningar.

Bebyggelsen ska understryka och lyfta fram de kvalitéer som finns i form av värdefull natur, utblickar, mötesplatser, gångstråk samt placeras och utformas med hänsyn till befintlig angränsande bebyggelse.

Bebyggelsen bör göra så litet avtryck i naturmarken som möjligt.

Den övergripande planidén utgår från platsens topografi och organiserar bebyggelsen i enlighet med den. Den nya bebyggelsen får en helt egen struktur med en skala väl avpassad till terräng och landskap. Utbyggnaden kommer att ske på ett för naturen ödmjukt sätt och med stor vikt dess gröna kvaliteter.

Hur kan 7 (sju) våningar höga byggnader "anpassas" till naturen på ett berg?

Alternativet är att bygga ex suterränghus som följer med i den "dramatiska" naturens skiftningar, och ändå bevara så mycket av grönområdet som möjligt. Jag anser att den tävling som ST-hem

utlyste skall göras om och att man ger specifika kriterier för bebyggelsen i enlighet med intentionerna i gestaltningsprogrammet.

Andra alternativ är att endast bygga etapp 1 med infart från Södra Vägen och låta grönområdet vara till för alla.

Det framkom på samrådsmötet att Stenungsunds kommun hade gett ST-hem i uppdrag att bebygga detta område, och att ST-hem "borde få nåt tillbaka" eftersom de hade lagt ner stora pengar på arkitekttävling mm.

Kan man göra så? Vad säger andra bostadsföretag och byggherrar om detta förfarande? Det kanske finns andra som mer varsamt kan exploatera denna gröna oas mitt i samhället.

Är kommunen bunden av Lagen om offentlig upphandling?

ST-hem är ett av kommunen ägt bostadsbolag, kan man misstänka jävs situation?

Det är enligt gestaltningsprogrammet gjort en solstudie för området, vad man inte gjort är en liknande studie för de närboende. Det är väl något som borde gjorts inför samrådet.

Vi som gränsar till terrassen är knappast intresserade av hur solen skiner på dessa hus, vi vill veta hur det påverkar oss som redan bor i området. Man har gjort väldigt lite undersökningar för att se vilken påverkan det har på boendemiljö för befintlig bebyggelse.

Under byggtiden kan man misstänka att det blir en del sprängningsarbete och stora schakt massor kommer att läggas upp. Hur påverkar detta våra hus? De fastigheter som gränsar till vägen ligger i sluttning mot densamma. Har man tagit hänsyn till ev. rörelser i mark under byggtiden vid stora regnmängder?

En oberoende besiktning av gränsande fastigheter skall göras före ev. byggstart, denna bekostas av byggföretag eller ST-hem. Besiktning skall även göras efter färdigställande av väg samt ex 2 (två) år efter att vägen tagits i bruk (Jfr vägbulor Strandvägen vid Petterssons Bosättning) för att utvärdera om skador uppstått på befintliga fastigheter under tiden. Eventuella skador/reparationer bekostas av ST- hem.

Hur långt från tomtgräns kommer vägen att befinna sig? Kommer gång/cykelväg att vara kvar i nuvarande sträckning? Vad kommer att hända med bollplanen?
Vad kan man förvänta sig i bullerstörningar för de fastigheter som ligger närmast? Vilka gränsvärden är det som gäller?

Nedan visade bild finns i gestaltningsprogrammet sid 19, var är dessa parkeringsplatser belägna i verkligheten?

Kommentarer:

Övergripande frågeställningar

Det är inte kommunens ambition att förstöra den stadsbild som finns, tvärtom. I detta fall kan en analys leda till olika slutsatser. Samhällsbyggnad/plan har dragit slutsatsen att Nytorpshöjd/Solgårdsterrassen kan kompletteras med den bebyggelse som redovisas i planförslaget. Förslaget innebär en förändring av området och stadsbilden. Samhällsbyggnad/plan anser att byggrätterna i förslaget har fått en placering och volymer som är väl anpassade till Stenungsund och till omgivningen, samt att stora grönytor sparas (50 % av befintlig naturmark).

Samhällsbyggnad/plan anser att planförslaget bygger på en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen samt bedömer att ett antagande av detaljplanen inte kan utlösa ersättningskyldighet. Prisutvecklingen på bostadsrätterna på Nytorpshöjd och granskapet är beroende av flera olika faktorer. Utbyggnaden för Nytorpshöjd/Solgårdsterrassen bedöms inte påverka prisnivån på sikt i negativ riktning.

Gröna kvaliteter

I områdets omedelbara närhet finns gott om tillgängliga grönområden för daglig rekreation. Planförslaget innebär att tre koncentrerade nya bostadskvarter byggs och på så sätt göra så lite intrång i grönområdet som möjligt. Den sparade naturen kan fortfarande utgöra ett kvalitativt och sammanhängande grönområde. Husen och bostadskvarterens placering i lågdelarna gör att de värdefulla plåtarna och grönytorerna kan bevaras och på så sätt göras mer tillgängliga. Mycket stor hänsyn tas till områdets natur och gröna kvaliteter och dessa säkerställs i detaljplanen då de får skyddsbestämmelsen "naturmark". Granskapet är välförsörjt med fritids/fotbollsplaner. Inom en radie 500 meter finns planer vid Kristinedalsskolan, Stenungskolan och Nytorpshöjdsgatan.

Solljus och utsikt

Omfattande solstudier har genomförts för höst och vår samt sommarmånaderna. Redan i studierna av mars och september är det svårt att få några tydliga svar då den befintliga topografin och berget skapar långa skuggor i angränsande bebyggelse. Samhällsbyggnad/plan bedömer utifrån genomförda studier att förändringen kommer att vara under de ljusa månaderna, de allra flesta närliggande husen får dock ingen eller ringa förändring i solbelysning.

De föreslagna nya husens placering innebär att på vår- och höstdagjämningen minskar solbelysningen på några få timmar för några av de närmast liggande husen.

De nya byggnaderna har omsorgsfullt studerats och placerats för att minimera påverkan på utsikten för befintliga lägenheter och hus. De nya husen är placerade för att minimera insyn och ge fortsatt utblick mot grönområdet och att störa utsikten så lite som möjligt. En detaljerad redovisning av dessa sol och utsiktsekvenser för de närmast boende har kompletterats i planbeskrivningen och gestaltungsprogram.

Trafik, bullerpåverkan och tillgänglighet

Att komplettera Stenungsund i centrala lägen med god kollektivtrafik och nära service är ett politiskt mål för att minska trafikbelastningen och miljöpåverkan i Stenungsund och bidra till en hållbar utveckling. Den fysiska planeringen skall bidra till att uppnå dessa mål. Planområdet har ett centralt läge i staden med god kollektivtrafik och det ställs därmed krav på en förtätning i samband med att Stenungsund växer och utvecklas. Solgårdsterrassen/Nytorphöjd är ett attraktivt område med närhet till service, grönområden och kollektivtrafik. Planområdet ligger bra till geografiskt, sett till närhet till kollektivtrafikknutpunkter med regionförbindelser via tåg och expressbuss. Förtätning och byggnation i centrala lägen med god kollektivtrafik och nära service är ett politiskt mål eftersom det bidrar till en lägre trafikbelastning och miljöpåverkan.

En fråga som ställs är om det är möjligt att trafikförsörja området från söder alternativt väster. Den föreslagna enda trafikmatningen från Parkersväg har valts utifrån områdets höjdskillnader, topografi och dess ekonomiska förutsättningar. Detta motiveras även med viljan att skapa ett sammanhängande bostadsområde som får en tydlig identitet och entré. Den föreslagna trafikmatningen är även en kostnadseffektiv lösning, fördelad på de tre kvarterens exploatering och minimerar och koncentrerar även ingreppen i naturen.

Utifrån dagens trafikmängder som går på Nytorphöjdsvägen (1253 fordon/dygn varav 2.5% tungtrafik) och Parkersväg (509 fordon/dygn varav 3% tungtrafik), anses den nya ökningen med (ca 900 fordon/dygn) dock måttlig och bedöms även framtida uppfylla kraven på en god lokalgata. En beskrivning över säkra gång- och cykelvägar, tillgång till kollektivtrafik och annan service, skolvägar o.d. finns redovisad i granskningshandlingarna. En detaljerad redovisning av konsekvenserna för de närmast boende avseende buller har redovisats i bullerutredning och planbeskrivning. Noggranna studier av ljudnivåer har redovisats för de angränsande fastigheterna.

Tillgänglighetskravet kan tillgodoses inom de föreslagna kvarterens tänkta lösningar. PBL 3 kap 5 § punkt 5, ger dock utrymme för att göra undantag från tillgänglighetskravet, med hänsyn till terrängen. I bygglovsprocessen bevakas kraven på tillgänglighet. En beskrivning över säkra gång- och cykelvägar, tillgång till kollektivtrafik och annan service, skolvägar o.d. ingår i planbeskrivningen.

Störningar, sprängning m.m

En detaljerad riskanalys avseende mark- och bergschaktningens arbeten med inventeringar av samtliga byggnader, murar etc i omgivningen kommer att genomföras innan sprängningsarbeten påbörjas. En sådan analys bör göras i omedelbar anslutning till byggprocessen eftersom

skadeinventeringar ska vara så aktuella som möjligt. Sprängningsarbeten regleras i bygglagstiftningen, bl.a. i BBR kap 2:4§. Störningar under byggtiden såsom transporter mm till byggarbetsplatsen redovisas i en arbetsmiljöplan som ingår i kontrollplanen i samband med bygganmälan.

Övriga synpunkter bedöms inte beröra själva planförslaget.

Stenung 2:285, 2013-10-20

Synpunkter på solgårdsterrass

Jag och min sambo på Parkers gård 3 har bott i området sedan -94 och tycker verkligen om denna idyll. Lugnt område, inte mycket trafik, ett härligt grönt skogsområde alldeles utanför samt en fotbollsplan (som håller på att förfalla) för ev. fotboll/kubb/brännboll men även snöbollskrig, ja alla tänkbara ute aktiviteter som ett bra alternativ för våra barn istället för att sitta inomhus hela dagarna. Rusta upp den ordentligt istället och öka tillgängligheten till natur och lek, vilket också ökar möjligheten till rörelse och motion som så många unga idag lider brist på. Visa att Stenungsunds kommun, även långsiktigt, vill bidra till bättre folkhälsa! Det bor mycket barn i omkringliggande område, plus ett par förskolor. Barnen från närmast intilliggande förskola Nytorpshöjd utnyttjar ofta denna plats, men framförallt skogen mellan planen och Dragonvägen. Man behöver inte vara rädd för att de skall bli överkörda av bilar som trafikerar den just nu lilla väg som går till Parkers Gård, Kolningsberget samt Keplers gård.

Med anledning till detta läge + närhet till torg och kommunikation så är det många som vill bo i just detta område, där av så förstår vi att kommunen vill bygga område Solgårdsterrassen.

Men detta får konsekvenser för de övriga bostads rätts föreningar, som just Parkers Gård, Keplers Gård och även Kolningsberget. Jag tänker då på våra barn samt de 2 dagis verksamheter som finns i området. Det rör sig om det ökande antal bilar som kommer att drabba den lilla vägen. **Först kommer all den tunga trafik till området, ca: 5 år per område (d.v.s. 15 år, 1 år per huskropp) som kommer att ta vägen i anspråk Sedan med de bilar som hör till hyres lägenheterna (en ökning med minst 270 - 540 bilar, (vissa lägenheter har 2 bilar). Då detta blir ett stort ingrepp på både väg och natur så måste ni se över dragningen en gång till. Etapp 1 och 2 behöver inte dras via Parkers vägen.**

Denna långa, slingrande dragning av vägen känns ologisk, opraktisk och ur miljösynpunkt mycket olämplig. Den ska gå genom delar av området som den inte ens ska förse med bilar, den ska endast förse etapp 1 och 2. Det blir väldigt många meter väg som byggs helt i onödan. Dessutom ska all trafik passera den förskola som ligger alldeles intill infarten till etapp 3 (en egen infart), den passerar endast några få meter från intilliggande balkonger och gräsmattor tillhörande fastigheter på Parkers Gård och delar dessutom hela skogspartiet i två delar. Denna extra "krok" som vägen får runt etapp 3 bidrar bl.a. till ökat buller, ökade utsläpp, strålkastarljus rakt in i bostäderna på Parkers Gård och sist men inte minst minskad trivsel för de redan boende i området. Förslagsvis borde det kunna anslutas separata vägar till etapp 2 förslagsvis via Dragonvägen, alternativt nerifrån Nytorpsbacke, alltså kortast möjliga anslutning, och till etapp 2 förslagsvis via Näbbaberget, alternativt nerifrån Solgårdsdalen, även där kortast möjliga anslutningsväg. Om det är olika anslutningsvägar till de olika etapperna så minskar trafiken betydligt per väg. En anledning som nämnts om varför vägen ska dras som planerat är att det "sammanbinder etapperna", men det borde det finnas trevligare lösningar till, och dessutom mer miljövänliga t.ex. via gång- och cykelvägar som ökar tillgängligheten mellan och runt etapperna.

Om vissa ovan föreslagna vägdragningar görs skulle dessutom trafik, utsläpp och buller minska i stora delar av Stenungsund, eftersom de boende på Solgårdsterrassen slipper åka runt samhället..

Sedan har vi själva byggandet som enligt kommunen
Citat ifrån Planbeskrivningen och stycket Naturvärden:

"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."

Och citat ifrån Gestaltningssystem för Solgårdsterrassen och stycket Utdrag ur juryutlåtandet:

"Ett förslag inspirerat av bohuslänsk bebyggelsetradition som här ges en modernistisk tolkning. Solkatt väljer med ett tydligt ställningstagande att spara naturmark till stor del genom att minimera utbredningen av bebyggelse. Husgrupperna är koncentrerade i en tät struktur och förslaget får därigenom en markerad och vacker variation mellan bebyggelse och sparad natur. En urban miljö i ett naturlandskap "

Enligt den information som har varit så innebär detta en väldigt stor påverkan på den natur som ligger till grund för Solgårdsterrassen. Denna natur som också den är en lekplats för våra barn men även ligger till grund för många av oss som valt att flytta till Parkers gård.

Denna natur var en av punkterna som mäklaren tog fram vid försäljningen av husen i detta område (detta gäller även för husen på Dragon vägen). På Parkers gård ligger hus priserna stadigt på 2 miljoner st.

Vad tror ni kommer att hända om 5 stora höghus byggs i etapp 3?

Marken skövlas, fotbollsplanen/naturen försvinner! Kvar står vi med utsikt över ett antal lägenheters vardags rum samt en stor väg alldeles utanför som skall finnas till för minst 270 lägenheter.

Det kommer att bli en väldig insyn!

När vi ser ut ifrån altan/balkongen så försvinner den natur som vi bland annat upplevde som en orsak till att flytta hit. **Den sol som tittar fram från oktober till mars mellan kl. 09.00 till 14.00, kommer att försvinna bakom de 7-våningshus som är på förslag att byggas** (vid denna tid ligger solen precis över trädkronorna). Vi kommer att höra trafiken ifrån ett betydligt närmre avstånd, då en 2-fils väg (+ ev. parkerings fickor) kommer att byggas 10 meter ifrån våra altaner.

Det kommer också att förekomma en del sprängningar för att anpassa husen till miljö och detta påverkar givetvis sättningar i våra lägenheter runt om.

Dessa områden hoppas jag blir inspekterade innan bebyggelsens början.

Det område som var lukrativt för en barnfamilj att bo i kommer att minimeras p.g.a. all trafik, insyn samt saknaden av uteaktiviteter. Värdet på våra hus kommer att drastiskt minska med ca: 500 000:-/lägenhet.

Tar kommunen hänsyn till och ansvar för den värdeminskning detta byggprojekt innebär för intilliggande fastigheter? Utgår eventuell ersättning för en sådan?

På mötet sist så nämnde ni att de som bor intill området skall kompenseras!

Vi på Parkers Gård kräver ersättning för era handlingar.

Eller kommer ni bara till att köra över oss kommun invånare igen !!!!!!!!!!!!!!!

Härmed vill vi överklaga beslutet att bygga Solgårdsterrassen med tillhörande väg på det sätt som är planerat!

Kommentar: Se sidorna 19-21.

Stenung 2:286, 2013-10-22

Projekt Solgårdsterassen.

Som boende i Parkers Gård nr 2, framför vi våra synpunkter enligt följande.

Citat ur gestaltungsprogrammet;

Solgårdsterrassen har en starkt kuperad terräng där bebyggelsen skall anpassa sig efter den vackra och dramatiska naturens förutsättningar.

Bebyggelsen ska understryka och lyfta fram de kvalitéer som finns i form av värdefull natur, utblickar, mötesplatser, gångstråk samt placeras och utformas med hänsyn till befintlig angränsande bebyggelse.

Bebyggelsen bör göra så litet avtryck i naturmarken som möjligt.

Den övergripande planidén utgår från platsens topografi och organiserar bebyggelsen i enlighet med den. Den nya bebyggelsen får en helt egen struktur med en skala väl avpassad till terräng och landskap. Utbyggnaden kommer att ske på ett för naturen ödmjukt sätt och med stor vikt dess gröna kvaliteter.

Så underbart att läsa detta, skapar förtroende. Blir säkert fantastiskt, fräckt. Något unikt för Stenungsund och Västkustens bergiga landskap.

Det kommer dock att bli ljudproblem för de som ska bo där, att konstruera något som ska hålla ljuden från de stora tågsätten ute är omöjligt. Normalt så ska omgivningsljudet hållas på högst ca 50 db med här blir ljudet mer än 80 db kanske mer.

Befinner man sig på ett avstånd på ca 100 meter från ett sådant tågsätt så är den omöjligt att prata. Svaren till Länsstyrelsen om ljudproblemen innehåller dels att man byter beräkningsnorm och dels att man kan ordna en tyst och ljuddämpad sida som ska ordna detta på något vis. ???

Detta ljud kommer att ledas lättare till omgivande bostadsområden när man dels hugger ner skog och buskar och dels skapar en massa hårda ytor (stora, hårda husväggar) som ljudet kommer studsas på.

Mera ljud, under ca 15 år lovar man att dessa tre områden ska byggas (till och från), vilket i sig skapar en massa tung trafik som vi kommer att dels se, lukta och höra.

Att bygga ett område med 270 lägenheter betyder att man ökar trafikbelastningen på Doterödsvägen, inre ringleden och Nytorpsvägen med Parkersvägen med runt **5 st** Parkers Gårdsområden.

Redan nu så är trafiken på morgonen och efter jobbet tämligen tät och det känns verkligen inte rätt att belasta vägarna med ändå mer trafik.

På Nytorpsvägen från Soldatvägens anslutning och sedan västerut så finns inga trottoarer, gångvägarna är längre än vägen varför många går efter denna väg med stor risk för att det ska hända något. Vägen är en svag vänsterkurva med mycket dålig sikt, denna väg måste förbättras innan mer trafik leds dit.

Gångvägarna bör utformas så att de inte blir mycket länge än bilvägen, i så fall får man göra så att gångvägar får finnas i anslutning av vägen. Har själv sett mammor med barnvagn som gått på sida av vägen utsatta för onödiga risker. Och ju mer trafik, desto större risk för olyckor. Sedan har vi rullskidåkare och cyklister mm som också använder vägen då den är kortast.

Infarten till Parkers gård, Keplers gård, Kolningsberget som också nu ska bli infart till det nya området passerar en förskola/ dagis för att sedan ta av till nya området, först så kör man över en gångväg (ner till centrum) och sedan ska vägen gå över en bollplan, för att sedan snedda upp i höjden mot nya området.

Finns det någon rim och reson att dra en väg på detta vis? Man skapar nya risker med att alla bilar måste ta sig över en gång och cykelväg för att komma till det nya området.

Egentligen så är denna lösning skandal när man tänker på att vi ska bygga bort risker i största möjliga utsträckning. Det måste vara sundare och vettigare att dra infarten till etapp 1 via Nytorpsvägen fram till och förbi Dragonvägen. Då skulle några färre antal bilar behöva tråkla sig igenom den andra "vansinnes"-vägen. Men ingen av alternativen känns rätt.

För vår del i Parkers Gård 2 så försvinner en trevlig utsikt över skogsdungen/bergsknallen och bollplanen, i stället får vi en ordentlig insyn och en inte trevlig utsikt rakt in i ett höghus.

Området är en liten oas mitt i byn som det skulle vara en välgärning att bevara. För att verkligen göra ont värre så anser man att husen framför oss kan bebyggas med några våningar till jämfört med de andra etapperna. Slutsatsen måste bli att detta kommer att påverka värdet på de hus i Parkers Gård som ligger på denna sida.

Tyckte att det stod " placeras och utformas med hänsyn till befintlig angränsande bebyggelse. Den nya bebyggelsen får en helt egen struktur med en skala väl avpassad till terräng och landskap. Utbyggnaden kommer att ske på ett för naturen ödmjukt sätt och med stor vikt dess gröna kvaliteter."

5 st 7 våningshus, är det tänkt att bli. Tyckte att det stod "Bebyggelsen bör göra så litet avtryck i naturmarken som möjligt"

Att den nu planerade byggnationen skulle stämma med gestaltningsprogrammet är ett rent skämt.

Redan vid första informationsmötet kom signaler om kompensation till de närboende.

Helt nyligen beslutade kommunalfullmäktige att Solgårdsterassen ska läggas i ett nytt eget AB, för att inte riskera befintligt bostadsinnehav.

Märkliga och mycket obehagliga signaler sänder detta till oss som bor i närområdet.

Tror man inte själv på det här längre? Vi hamnar i alla fall rejält i skuggan!!! Ingen sol på vinterhalvåret.

Det är vår förhoppning att Länsstyrelsen lyssnar på våra/allas invändningar och tittar på helt andra sätt att bygga Solgårdsterassen.

Sätt som vi som redan bor kan uppskatta, och de som flyttar hit gör det till bostäder som är i verklig samklang med naturen.

Med alla nybyggnadsprojekt som är på gång i kommunen blir det kanske bara etapp 1? 4.000 i bostadskön är ren fiction. Vi och alla vi känner står i kön men få kommer att utnyttja eventuella erbjudanden. De som gör det lämnar i sin tur lediga bostäder.

Kommentar: Se sidorna 19-21.

Stenung 2:279, 2013-10-24

Väganslutningen :

När det gäller vägen och dess utformning, så går det inte att ändra en mm på den, enligt projektgruppen? Det går heller inte att få ut underlaget, för framtagandet/projekteringen av vägen ? Den har också varit ”bestämd” och inte gått att ändra på i arkitekt tävlingen ? Detta är ju enligt min åsikt nonsens att det inte går !

Vi vill att man tänker om ordentligt ..!!!.. vad det gäller denna dragning av vägen !

Det framkom på mötet den 14 juni att varje etapp måste bära sin del, innan man kan starta nästa etapp. Risken är då väldigt stor att vi står med en förstörd natur, som blivit en byggarbetsplats, i 15 år, som är den utsatta tidsramen. Man tror? om allt går som det är tänkt, att varje etapp tar ca 2 år. Då skulle detta innebära en byggtid på minst 6 år med tung trafik o.dyl. genom hela ST förbi dagis ,skolor och boende ??? Därefter kommer de nyinflyttade att öka trafiken avsevärt på en redan tungt belastad väg runt hela ST.

Vart tog miljöansvaret vägen???

Finns det möjlighet att få ut en riskanalys gällande denna trafikökning på befintliga vägar genom ST?

Vilka andra alternativ har man jobbat med gällande väganslutningar till Solgårdsterrassen?

Lekpark /bollplan :

När det gäller denna plats så har man medvetet låtit den förfalla till vad den är idag . När jag pratade med några i projektgruppen, så var man väldigt tydlig med att den används ju inte ändå ??? Detta gör oss väldigt upprörda då vi som bor här vet att den används flitigt av både föräldrar och barn och hundägare som tränar, ”trots” det urusla underhållet från ansvariga. Inte minst är det en väl använd plats på olika högtider såsom Påsk och Nyår o.dyl. Tidigare när målen fanns – tyvärr föll det sista nu på våren ,på grund av eftersatt underhåll- så kunde man dagligen, se folk som spelade när vädret tillät .

Låt vår lekplats/bollplan vara !!! Rusta istället upp den med att fräsa upp planen och lägga på nytt lager av stenmjöl plus två små mål. Låt också den bortre gräsmattan bestå och sätt dit ett par bord och bänkrader med en gungställning o.dyl. mot skogskanten. Och ett par cementrör för grillning!

Det måste vara politiskt oansvarigt/inkorrekt att ta bort den enda väl använda plats för lek / spel för Nytorpshöjd, Kolningsberget, Keplers Gård, Nytorpsbacke och Parkers Gård.

Då vi ofta klagat att barnen och för den delen även vuxna, sitter mer inne än att vara ute och röra på sig, så rimmar detta väldigt dåligt med att ödelägga den enda plats av denna karaktär för dessa områden!

När det gäller det lilla naturområde som den skogsbeklädda bergsknallen ändå är utefter bollplan och neråt, så vill vi göra tummen ner för bebyggelse !!! Vi ser på vintern att hela ST ser ut som en stor toa trots att de flesta hund- och kattägare sköter sig föredömligt .Detta står ofta att läsa om i ST tidningen.

Deras enda närliggande naturområde (för dom tidigare nämnda 5 omr.) är denna bergsknalle med naturstigar som passar utmärkt att promenera med hundar. Det måste väl ändå vara så att politikerna inte har kunnat undgå, att det har blivit en väldig ökning i samhället av hundar. Oss veterligt finns det väl inget gjort för denna växande kategori ???

Man kan inte bara klaga på hundägarna, utan från politiskt håll är det hög tid att beakta denna grupp och göra denna knalle till ett litet naturreservat med lite belysta och grusade eller flisade promenad / joggingspår !

Husbyggnaderna :

Vad det gäller det förslag som vann, så är det säkert förenligt med kravspecifikationen. Ett mer naturligt inslag och ingrepp i kringliggande natur med rätt höjd och form på husen.

Det man nu kommer med från projektgruppen och vill hänga samman med det vinnande förslaget, är väldigt svårt att förstå. Att gå från ca 150 boenden till nästan det dubbla, måste väl ändå vara ett helt nytt förslag, även om likheter finns i grunden med huskropparna!?

Vårt tänk är att :

Tänk om och projektera med en infart från söder eller norr till etapp 1. Den möjligheten att projektera byggnation till det området borde räcka!

Det är väl ändå så att man måste ha med sig de människor som idag utgör Samhället ST. Alltså de berörda, som enligt oss är väldigt många fler än era beräkningar!

Vänligen ta ett steg tillbaka - tänk framåt – skynda långsamt - vi som bor här idag önskar inget högre än att bo kvar!

Kan vi bygga så att fler kan bo i vårt vackra ST ... vackert så ... men inte en enda skall behöva flytta för att några med enbart ekonomiska intressen tränger bort dom med kortsiktighet !!!!

Kommentar: Se sidorna 19-21.

Stenung 2:278, 2013-10-24

Vägen

Detaljplan sid 10 står det "Den föreslagna trafikmatningen är även en ¹⁾ kostnadseffektiv lösning som ²⁾ minimerar ingrepp i naturen" Etapp 3 som angränsar mot Parkers väg angörs direkt från denna väg och ³⁾ delar av bebyggelsen i etapp 2 kan angöras från Nytorps backe.

Mina kommentarer 1) lång vägsträcka = hög kostnad 2) den **maximerar ingrepp i naturen** 3) alltså kan man angöra från Nytorps backe

Detaljplan sid 10 " 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 gångtrafikanter 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."

Min kommentar: Det blir en mycket lång anpassningssträcka. Är den verkligen trafiksäker, undrar jag?

Detaljplan sid 11 ”Den befintliga gång- och cykelvägen söder om etapp 1 ner mot Solgårdsdalen får en ⁴ny mindre brant dragning och ansluts till den nya bebyggelsen.”

VA Sid 23 Slutsats ”Avledning av spillvatten föreslås ske norrut för etapp 2 och 3 och ⁵söderut för

etapp 1. **Ett alternativ med avledning av spillvatten norrut från etapp 1 har även studerats, men detta har visats sig ofördelaktigt på grund av att pumpning av spillvatten erfordras och ger således högre kostnader.** VA Bilaga 1 Där finns markerat med rött + texten ”Spillvatten från etapp 1 avleds söderut”

Min kommentar: 4) Gångvägen ska grävas upp. 5) Spillvattnet ska gå den vägen. Min slutsats: Man kan göra en bilväg lika säker som den planerade. Kanske en serpentinväg som avslutas med en minskning av bredden som en fartminskande åtgärd. De norrifrån kommande fordonen ger företräde för de söderifrån kommande. (Smala broar har detta system)

Något svar som är tydligare än ”det är för brant” beträffande vägen har inte kommit. Ber därför att ni godtar att jag kopierar delar av mitt förra dokument.

6 juli 2013 Synpunkter beträffande Solgårdsterrassen Vägen. Där behöver man tänka om.

- a) Det finns ingen utredning om varför vägen dragits på detta sätt. Jag hittar i alla fall ingen handling på hemsidan om detta.
- b) Jag anser att Etapp 1 :s naturliga tillfart eller matarväg, om jag får kalla den så, är från söder dvs från Solgårdsdalen.
Svaret på denna fråga dvs matarväg från söder (som jag tog upp många gånger på samrådsmötet) var bara: ”det går inte”, ”det är för brant”.
Det svaret duger inte för mig.
Självklart tycker jag att det är det första man undersöker innan man påbörjar ett projekt. Finns det ingen vettig lösning på detta problem, skall man inte bygga där.
- c) Det finns en gång och cykelväg upp till Etapp 1, dvs i höjd med Etapp 1. Denna används. Kan man cykla på vägen, många växlar behövs, så kan man köra bil där. Nu är det ju ingen som gör det eftersom det är förbjudet.
Den gången vägen byggdes har maskiner använts. Ganska stora sådana antar jag.
Man kan utvidga till en bredare serpentinväg.
Lutningen blir inte större är på Soldatvägen eller Beväringssvägen. Det är min bedömning. Ni kan med lätthet mäta detta.
Om man behöver en tillfällig arbetsväg för extra stora maskiner kan man göra en sådan i Nytorpshöjdsvägens förlängning. Man kommer då i höjd med Etapp 1.
- d) Då är Etapp 1 löst. ’117 lägenheter’ har fått sin väg.
- e) Etapp 2 ligger mitt emot Nytorps backe som har sin infart från väster. Planen säger att personer som bor ca 15 – 20 m från varandra ska ha matarvägar som skiljer sig ca 2,5 – 3 km från torget räknat. Det är också riktigt galet. Varför kan inte Etapp 2 få köra till sin bostad på samma sätt som Nytorps backe. ’82 lägenheter’ kan säkert få plats på denna väg
- f) Etapp 3 ska ha egen infart. ’81 lägenheter’ som slipper ha ’199 lägenheter’ som far förbi.
(Hoppas förenklingen av språket inte stör)

Nästa viktiga fråga: Hur sannolikt är det att Etapp 2 och 3 blir av.

Ja, det behövs bostäder. Etapp 1 är intressant för många men hur intressant är det att bo i en brant norrsluttning? Det undrar jag verkligen.

Helt självklart måste Etapp 1 ha en egen väglösning på sin sida av berget. Och inte störa Bollplanen och Skogsbacken. Det kopierade blev lite upprepning - jag vet. Men jag ville få med ”norrsluttning.”

Kommentar: Se sidorna 19-21.

Boende/ fastighetsägare Dragonvägen.

Stenung 2:202, 2013-10-21

Synpunkter på ”Granskningshandling av Solgårdsterassen, Stenungsund” lämnas enligt nedan.

Först och främst så emotsätter jag mig att området Solgårdsterassen blir bebyggt överhuvudtaget. Detta är en av centrala Stenungsunds få kvarvarande ”gröna lungor” där boende i närområdet, på ett enkelt sätt, kan komma ut i naturen utan att behöva transportera sig ut ur samhället. Jag anser att Stenungsunds kommun har underskattat detta värde för de närboende. Att bebygga denna gröna del av Stenungsund är oåterkalleligt när väl det är bebyggt. Jag anser att man skall beakta försiktighetsprincipen när man planerar sådana här områden eftersom det är så stora ingrepp som inte kan göras ogjort. Tänk till ytterligare en gång när det gäller detta förslag, och ta i beaktning att framtiden Stenungsundsinvånare också skall ha centrala rekreationsområden att kunna gå till.

Om det nu är så att ni ej beaktar mina synpunkter ovan så vill jag lämna följande synpunkter på det lagda förslaget:

Gångfartsgatan

Ta bort planerad gångfartsgata i befintligt naturområde mellan etapp 1 och 2.

Den planerade gångfartsgatan som skall tillgodose trafik till alla tre etapperna är i mitt tycke ett feltänk. Varför måste denna gångfartsgata tillgodose samtliga etapperna? Jag anser att den planerade gångfartsgatan endast skall tillgodose etapp 2 och 3, vilket således medför att den tar slut vid infarten till etapp 2. Detta medför en ekonomisk och ekologisk besparing i form av kortare vägar och att fin natur ej förstörs.

Sprängning eller fyllnadsarbete för en ny väg i detta kuperade område känns absurt när det finns andra alternativ.

Trafik till etapp 1 bör tillgodoses från befintlig infrastruktur i form av Nytorphöjdsvägen. Detta ger ett mindre avtryck i naturen än vad en gångfartsgata, i nuvarande naturområde, gör. Att hävda att man skall bygga en gata som skall knyta ihop de olika etapperna tycker jag inte är trovärdigt, eftersom ambitionen att minimera ingreppen i befintlig natur bör ha större betydelse. Då bör man istället se på en lösning där trafik till etapp 1 tas från Nytorphöjdsvägen.

I Gestaltungsprogrammet står det att lokaliseringen medför att man utnyttjar befintlig infrastruktur. Visa detta genom att planera gångfartsgatan enligt mitt förslag ovan.

Bullerskydd mot tillkommande trafik för närboende.

Ökande buller för närboende oavsett var tillfarterna till de planerade områdena (etapp 1-3) kommer byggas, måste beaktas eftersom det är en stor mängd trafik som tillkommer i området. Ofta är det inte bakgrundsbuller (länsväg 160 och Göteborgsvägen) som är mest störande för närboende. Det är snarare trafiken i de boendes absoluta närhet, vilken kommer att öka för alla boende på Nytorpshöjd och Nytorpsbacke. Oavsett vad bullerexperter säger så är detta ett problem för de närboende och bulleråtgärder är relativt billiga lösningar som kan bli en tillgång i närmiljön om det utförs på rätt sätt, så som häckar eller planteringar.

Hastigheter på gångfartsgata.

En gångfartsgata brukar enligt mig vara svår att få till just gångfartsgata. Det är en lång väg som skall gångfartsköras och det är viktigt att tillräckligt med hastighetshinder byggs in. Det är viktigt både ur buller- och säkerhetssynpunkt att hastigheterna hålls nere. Detta oavsett hur lång den planerade gångfartsgatan till slut blir.

Tillgänglighet

När ni beslutat att gångfartsgatan endast skall byggas fram till Etapp 2:s infart så kan tillgängligheten till naturområdet kompletteras med fina gångstråk och stigar som följer naturen och inte skära av området, vilket är viktigt som centralt rekreationsområde.

Parkering

Parkering längs gångfartsgator är inget bra idé då det ger en bildominerad natur. Bygg garage till de fordon som skall till det nya området. Bilar i markplan gör att rekreationsområdet ej behåller samma fina kvalitet när det är bilar parkerade på alla gator. Om bilar står parkerade på gator beaktar ni inte att i största möjliga mån behålla naturområdet så intakt som möjligt. Klarar ni inte parkeringsnormen som ni satt upp utan att ha parkering längs gatorna, så bör inte området ha så hög parkeringsnorm eller inte byggas alls.

Husen

Husen i alla etapper är för höga

Det bör vara en lägre exploateringsgrad och Stenungsund tjänar inget på att ha höghus i sin siluett. Detta förstör mer än det tillför. Använd som tidigare nämnt försiktighetsprincipen. Det räcker med de malplacerade husen på Hallerna som visar på ett dåligt exempel, tag lärdom av det.

Stil och fasad

Jag anser att det är viktigt att tillkommande bebyggelse passar väl in med omgivande bebyggelse. Som det ser ut i planförslaget så kommer den nya bebyggelsen sticka ut på ett sätt som visar att den är ”ny och modern”. Jag skulle personligen vilja se en bebyggelse som passar in i naturen och inte blir en för stor del av ”Stenungsunds siluett” Att hävda att bebyggelsen påminner om bohuslänsk bebyggelsestradition känns inte trovärdigt. Sen när har bohuslänsk byggnadstradition varit att bygga på de blåsigaste platserna i samhället? Solgårdsterassen känns inte det minsta bohuslänskt i sin byggnadsstruktur. Föreslagna fasadmateriell passar inte in i naturen. U-glas och anodiserade aluminium plåtar gör att huset kommer bli en ”ö” i Stenungsunds samhälle. Det kanske blir fräckt, men att i samma

andemening hävda bohuslänsk bebyggelsestradition är inte trovärdigt. Ändra fasadmaterial till sobra färger och naturmaterial som stämmer bättre överens med omgivningen som området skall ligga i. Vitt och pastell bör vara förbjudet i planförslaget. Använd tegel, järnvitriolbehandlat trä eller fasad som är beklädda med gröna väggar, det finns många fina lösningar på det om man lyfter blicken lite från de moderna skivmaterialen och putsade fasaderna som inte passar in i bohuslänsk natur. Det är viktigt både ur buller- och säkerhetssynpunkt att hastigheterna hålls nere. Detta oavsett hur lång den planerade gångfartsgatan till slut blir.

Energi

Planförslagets krav på energihushållning bör ställas tuffare än de 65 kWh/m² Atemp och år. Stenungsunds kommun bör vara en föregångare i energifrågor och kräva passivhusstandard avseende energiåtgång. Här har Stenungsund en möjlighet att profilera sig för framtiden.

Ventilation

Det finns en hävd att ha ventilationsaggregat på taket. Denna lösning är en respektlös lösning mot de närboende. Det är praktiskt för byggaren och skönt för de boende i just den berörda fastigheten, men som vi som bor i närheten och då framförallt högre upp i samhälle skall inte bli straffade av att byggaren gör en enkel lösning. Min åsikt är att varje fastighet skall ta hand om sina egna bullerproblem för sin fastighets ventilation. Jag vill ha en reglering på detta i planförslaget. Detta är minst lika viktigt som ev trafikbullerlösningar. Sedumtak är en bra lösning, men det är viktigt att tillse att ventilationsaggregat inte får ”dispens” på taket.

Med förhoppningar om att mina åsikter tas på största allvar.

Kommentar: Se sidorna 31-33.

Stenung 2:198, 2013-10-23

Förtydligande av synpunkter på nybyggnation Solgårdsterrassen etapp 2

Insyn:

Befintligt hus på Dragonvägen 5 är ursprungligen ritat med tanke på fri utsikt (ej insyn) mot norr, vilket innebär stora inglasade ytor och öppen planlösning. Det förefaller som att hus 8 tangerar eller överstiger horisontallinjen. Detta medför fri insyn och omöjliggör ett privatliv då passage mellan till exempel sov och badrum är fullt exponerat för insyn från de övre planen på hus 8.

- Ingen kommentar eller förslag på åtgärder i avsikt att förhindra ovanstående olägenhet kan noteras.
- Fortfarande finns ej bygghöjd på hus 8-9 etapp 2 redovisade i befintliga handlingar.

Buller:

Tre ljudkällor ska beaktas vid beräkning av maximal ljudnivå. Två av dessa, väg och järnväg är av karaktär line-source vilket betyder en halvering (-3db vid dubbling av avstånd) detta framgår ej av utredningen.

Till detta ska adderas den tillkommande lokalvägen och att ljuddämpande vegetation avlägsnas.

- Beräkning av ljudnivåer förefaller orealistisk.
- Alla påverkande parametrar verkar ej beaktade i utredningen.

Kvarstående frågor:

- Vilken lösning har kommunen på problematik med insyn?
- Varför finns ej bygghöjd på hus 8-9 redovisade?
- Hur påverkar avlägsnande av vegetation/skog ljudnivå?
- Är alla parametrar beaktade vid beräkning av ljudnivå?
-

Kommunen förefaller inte villig att kommentera ovanstående frågor. Vidare väljer ni vid påpekande från länsstyrelsen angående störande ljudnivåer att under pågående granskning byta ljudberäkningsprogram för att på så sätt närma er godkända nivåer.

Kommunen väljer att inte illustrera bygghöjd på de högsta och för utsikt och insyn mest störande husen (8-9)

Detta reser en del frågetecken.

Kommentarer:

Övergripande frågeställningar

Det är inte kommunens ambition att förstöra den stadsbild som finns, tvärtom. I detta fall kan en analys leda till olika slutsatser. Samhällsbyggnad/plan har dragit slutsatsen att Nytorpshöjd/Solgårdsterrassen kan kompletteras med den bebyggelse som redovisas i planförslaget. Förslaget innebär en förändring av området och stadsbilden.

Samhällsbyggnad/plan anser att byggrätterna i förslaget har fått en placering och volymer som är väl anpassade till Stenungsund och stadsdelen i stort, samt att stora grönytor sparas (50 % av befintlig naturmark).

Samhällsbyggnad/plan anser att planförslaget bygger på en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen samt bedömer att ett antagande av detaljplanen inte kan utlösa ersättningskyldighet. Prisutvecklingen på bostadsrätterna på Nytorpshöjd och gransket är beroende av flera olika faktorer. Utbyggnaden för Nytorpshöjd/Solgårdsterrassen bedöms inte påverka prisnivån på sikt i negativ riktning

Gröna kvaliteter

I områdets omedelbara närhet finns gott om tillgängliga grönområden för daglig rekreation. Planförslaget innebär att tre koncentrerade nya bostadskvarter byggs och på så sätt göra så lite intrång i grönområdet som möjligt. Den sparade naturen kan fortfarande utgöra ett kvalitativt och sammanhängande grönområde. Husen och bostadskvarterens placering i lågdelarna gör att de värdefulla plåtarna och grönytorna kan bevaras och på så sätt göras mer tillgängliga. Mycket stor hänsyn tas till områdets natur och gröna kvaliteter och dessa säkerställs i detaljplanen då de får skyddsbestämmelsen "naturmark". Grannskapet är välförsörjt med fritids/fotbollsplaner. Inom en radie 500 meter finns planer vid Kristinedalsskolan, Stenungskolan och Nytorpshöjdsgratan.

Solljus och utsikt

Omfattande solstudier har genomförts för höst och vår samt sommarmånaderna. Redan i studierna av mars och september är det svårt att få några tydliga svar då den befintliga topografin och berget skapar långa skuggor i angränsande bebyggelse. Samhällsbyggnad/plan bedömer utifrån genomförda studier att förändringen kommer att vara under de ljusa månaderna, de allra flesta närliggande husen får dock ingen eller ringa förändring i solbelysning. De föreslagna nya husens placering innebär att på vår- och höstdagjämningen minskar solbelysningen på några få timmar för några av de närmast liggande husen.

De nya byggnaderna har omsorgsfullt studerats och placerats för att minimera påverkan på utsikten för befintliga lägenheter och hus. De nya husen är placerade för att minimera insyn och ge fortsatt utblick mot grönområdet. Husen är även planerade att störa utsikten så lite som möjligt. En detaljerad redovisning av dessa sol och utsiktsekvenser för de närmast boende har kompletterats i planbeskrivningen och gestaltungsprogram.

Trafik, bullerpåverkan och tillgänglighet

Att komplettera Stenungsund i centrala lägen med god kollektivtrafik och nära service är ett politiskt mål för att minska trafikbelastningen och miljöpåverkan i Stenungsund och bidra till en hållbar utveckling. Den fysiska planeringen skall bidra till att uppnå dessa mål. Planområdet har ett centralt läge i staden med god kollektivtrafik och det ställs därmed krav på en förtätning i samband med att Stenungsund växer och utvecklas. Solgårdsterrassen/Nytorpshöjd är ett attraktivt område med närhet till service, grönområden och kollektivtrafik. Planområdet ligger bra till geografiskt, sett till närhet till kollektivtrafikknutpunkter med regionförbindelser via tåg och expressbuss. Förtätning och byggnation i centrala lägen med god kollektivtrafik och nära service är ett politiskt mål eftersom det bidrar till en lägre trafikbelastning och miljöpåverkan.

En fråga som ställs är om det är möjligt att trafikförsörja området från söder alternativt väster. Den föreslagna enda trafikmatningen från Parkersväg har valts utifrån områdets höjdskillnader, topografi och dess ekonomiska förutsättningar. Detta motiveras även med viljan att skapa ett sammanhängande bostadsområde som får en tydlig identitet och entré. Den föreslagna trafikmatningen är även en kostnadseffektiv lösning, fördelad på de tre kvarterens exploatering och minimerar och koncentrerar även ingreppen i naturen.

Utifrån dagens trafikmängder som går på Nytorpshöjdsgratan (1253 fordon/dygn varav 2.5% tungtrafik) och Parkersväg (509 fordon/dygn varav 3% tungtrafik), anses den nya ökningen med

(ca 900fordon/dygn) dock måttlig och bedöms även framtida uppfylla kraven på en god lokalgata. En beskrivning över säkra gång – och cykelvägar, tillgång till kollektivtrafik och annan service, skolvägar o.d. finns redovisad i granskningshandlingarna. En detaljerad redovisning av konsekvenserna för de närmast boende avseende buller har redovisats i bullerutredning och planbeskrivning. Noggranna studier av ljudnivåer har redovisats för de angränsande fastigheterna.

Tillgänglighetskravet kan tillgodoses inom de föreslagna kvarterens tänkta lösningar. PBL 3 kap 5 § punkt 5, ger dock utrymme för att göra undantag från tillgänglighetskravet, med hänsyn till terrängen. I bygglovsprocessen bevakas kraven på tillgänglighet. En beskrivning över säkra gång-och cykelvägar, tillgång till kollektivtrafik och annan service, skolvägar o.d. ingår i planbeskrivningen.

Störningar, sprängning m.m

En detaljerad riskanalys avseende mark- och bergschaktningsarbeten med inventeringar av samtliga byggnader, murar etc. i omgivningen kommer att genomföras innan sprängningsarbeten påbörjas. En sådan analys bör göras i omedelbar anslutning till byggprocessen eftersom skadeinventeringar ska vara så aktuella som möjligt. Sprängningsarbeten regleras i bygglagstiftningen, bl.a. i BBR kap 2:4§. Störningar under byggtiden såsom transporter mm till byggarbetsplatsen redovisas i en arbetsmiljöplan som ingår i kontrollplanen i samband med bygganmälan.

Övriga synpunkter bedöms inte beröra själva planförslaget.

SYNPUNKTER FRÅN ÖVRIGA.

Nösås 1:265, 2013-10-22

Synpunkter på planerad byggnation i området kallat solgårdsterassen

Undertecknade protesterar härmed mot att etapp I av planerad exploatering av den s. k solgårdsterassen genomförs.

Området används idag bl. a för lek och pedagogisk verksamhet med barn och barngrupper. Genom att utnyttja naturnära områden av skiftande karaktär- skog, hav, äng m.fl. får barn tidigt känsla och kunskap om vår natur samt värdefull insikt om att ta hand och värdesätta naturen vilket i förlängningen kan innebära bättre hälsa och ett bra miljöengagemang.

Förra året genomförde FN en konferens om världens framtid. Beslut som tas måste följas upp lokalt av Sveriges kommuner. Naturskyddsföreningens ordförande Mikael Karlsson och dess vice ordförande Johanna Sandahl har skrivit en debattartikel som publicerades i GP. Där kunde bl. a följande läsas:

"Det är dags för Sveriges kommunpolitiker att återigen ta på sig ledartröjan."

"Bevara tätortsnära skog! Tillgänglighet till naturen betyder mycket för stadens människor. Förutom den uppenbara naturupplevelsen erbjuder skogen bland annat möjlighet till rekreation och den är ett utmärkt klassrum som även hjälper till att rena vatten och luft och minska buller."

"Resultaten från konferensen i Rio måste omsättas i lokala beslut. Sveriges kommuner har goda skäl och möjligheter att ta ledningen i det globala omställningsarbetet på lokal nivå. Det gynnar inte bara kommande generationer i Sverige utan skapar även förebilder i ett globalt sammanhang."

Avtryck i naturen/landskapet.

Vi anser att det är helt fel att bygga hus med många våningar i detta område. Dessa smälter verkligen inte in i naturen.

Motorfordonstrafik

Även om centrum och kollektivtrafik finns på gångavstånd kan man inte undgå att inse att lösningen för motorfordonstrafik till och från området kommer att belasta miljön i och med den omväg som är den tänkta lösningen.

Vi har således starka invändningar mot att etapp I genomförs och vill att området i stället förblir det vackra och intressanta inslag i centrala Stenungsund som det nu är. Även centrala delen av orten behöver olika lungor/oaser för allehanda rekreation.

Kommentar: Se sidorna 31-33.

Kvarstående synpunkter i sammanfattning

Följande synpunkter har under planarbetet (samråd och granskning) lämnats och har inte tillgodosetts i planförslaget: Sakägare, huvudsakligen tillhörande angränsande bostadsrättsföreningar, yttrar sig framför allt om försämrad boendemiljö i form av ökad insyn, mindre solinfall, ökad trafik och därmed buller samt förlorat värde på bostadsrättslägenheter till följd av ett genomförande av förslaget. Flera boende närmast planområdet ifrågasätter att överhuvudtaget bebygga området och motiverar sina protester mot byggande genom att hänvisa till intrång i grönområdet.

Synpunkter från såväl sakägare som övriga i området berör volymerna av de föreslagna byggnaderna, framför allt skalans på husen. De boende anser att förslaget medger en alltför hög exploatering jämfört med vad platsen tål.

De boende befarar även en försämring av trafik-, parkerings- och bullersituationen i området. Synpunkter från boende i området beskriver även viljan av att utveckla platsen men samtidigt bevara småskaligheten.

Utöver de skriftliga yttrandena från fastighetsägare har Plan och byggenheten mottagit ett flertal telefonsamtal från personer som är positiva till förslaget och önskar sig en bostad i området.

Ändringar i förslaget inför antagande

Utöver mindre redaktionella revideringar föreslås följande justeras/kompletteras:

- Planbeskrivningen kompletteras med bergstekniska rekommendationer.
- Genomförandebeskrivningen kompletteras.
- Plankartan revideras i enlighet med Vattenfalls kompletterande yttrande.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att med gjorda justeringar, godkänna utlåtandet efter granskningen och detaljplanen i sin helhet. Vidare beslutar Samhällsbyggnadsutskottet att föreslå Kommunstyrelsen föreslå Kommunfullmäktige att anta detaljplanen i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap. 27 §.

Samhällsbyggnad Stenungsund, 2013-11-29

Jan Schuman
Planarkitekt