

Granskningsutlåtande för detaljplan för Stenung 3:112 med flera, CW Borgs väg

Granskningshandlingarna är upprättade 11 mars 2022 och reviderade 11 april 2023.

Hur granskningen har bedrivits

Detaljplaneförslaget har varit utsänt för granskning under tiden 3 juni till 3 juli 2023. Förslaget skickades ut till länsstyrelsen, berörda myndigheter, kommunala instanser, sakägare och övriga berörda enligt särskild utsändningslista och fastighetsförteckning upprättad 6 april 2023.

Förslaget har även varit tillgängligt på kommunens hemsida och varit uppsatt i kommunhuset, Strandvägen 15, Stenungsund samt Kulturhuset Fregatten, Fregatten 1, Stenungsund.

Detaljplanen tas fram med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Bakgrund

Planområdet ligger centralt i Stenungsund som utgör centralort i Stenungsunds kommun. Området ligger väster om järnvägen i den norra delen av Stenungsunds centrum. Planområdet avgränsas av Kyrkberget i norr, Göteborgsvägen i öster och Strandvägen i sydväst. Planområdet har en areal på cirka 1,2 hektar. Planområdet utgörs av fastigheterna Stenungsund Stenung 3:112, 3:114, 3:174, 3:234, 3:244 samt del av Stenung 3:57, 3:172, 3:218, 3:245 och 3:248.

Planens syfte är att genom förtätning av befintligt bostads-, detaljhandel- och kontorsområde uppföra flerbostadshus och lokaler inom fastigheterna Stenungsund Stenung 3:112, 3:114, 3:174, 3:234, 3:244 samt del av Stenung 3:57, 3:172, 3:218, 3:245 och 3:248. I området planeras cirka 150 bostäder, varav 60 trygghetsbostäder i form av hyresrätter.

Detaljplanen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. 6–7 §§. Kommunstyrelsen beslutade 29 maj 2023 § 93 att skicka ut planförslaget på granskning i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap. 18 §.

Kommunstyrelsen beslutade 25 november att planförslaget ska skickas ut på en ytterligare granskning enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 25 §. En ny granskning av planförslaget bedöms nödvändig eftersom det har genomförts flera ändringar i planhandlingar efter första granskningen som genomfördes år 2023. Längst ned i granskningsutlåtandet beskrivs ändringarna som har genomförts.



Inkomna synpunkter och kommentarer

Under granskningen har 23 yttranden inkommit samt ett kompletterande yttrande efter granskningstiden. Samtliga yttranden sammanfattas och kommenteras nedan. 10 av yttrandena har inkommit från privatpersoner, resterande 13 yttranden har inkommit från statliga och regionala myndigheter, företag och föreningar samt kommunala instanser.

Statliga och regionala myndigheter, bolag och organ m.fl.

1. Länsstyrelsen i Västra Götaland, 2023-06-28

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap., luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

Synpunkter på granskningshandlingen

Länsstyrelsens råd om komplettering som beskrivs för att planförslaget ska kunna uppfylla lagstiftningens krav:

Geoteknik och bergteknik

Granskningshandlingar har kompletterats med ett PM: Geoteknik och bergteknik daterad 2022-11-22. Statens geotekniska institutet (SGI) har granskat detta och noterar att det skrivs i sammanfattning att delar av området ”Norr” var inte tillgängliga för besiktning. Detta anser SGI behöver förtydligas och likaså bör det skrivas att det befintliga huset som ingår i detaljplanen, besiktigas under genomförandetiden, eftersom det kan utsättas för risk. Länsstyrelsen håller med SGI att det som redovisas i PM:et som sammanfattning, behöver bearbetas in i granskningshandlingar.

(Se också SGI:s yttrande dt 2023-06-22, dnr 5.2-2306-0735 som bifogas i sin helhet.)

För övrigt

Länsstyrelsen anser att kommunen har i sina granskningshandlingar hanterat frågor som togs upp vid samrådsskedet berörande riskhanteringsåtgärder, buller, miljökvalitetsnormer för Luft, vatten & avlopp samt vibrationer och redovisat på ett godtagbart sätt.

Natur

Gällande synpunkter artskydd noterar Länsstyrelsen att planhandlingarna innehåller de uppgifter som behövs för att bedöma att planen inte utgör hinder enligt bestämmelserna i 4 § artskyddsförordningen.

Länsstyrelsen har inga vidare synpunkter berörande detaljplanen i sin nuvarande utformning.

Kommentarer:

Noteras. Kommunen tackar Länsstyrelsen för yttrandet. Planbeskrivningen kompletteras under geoteknikavsnittet med förtydligande om att området "Norr" var inte tillgängligt för besiktning samt att befintligt hus som ingår i detaljplanen besiktigas under genomförandetiden. Kontroll av block kommer att göras i byggskedet.

2. Trafikverket, 2023-06-30

Trafikverket yttrade sig i samrådsskedet och framförde då vissa synpunkter:

Vibrationer: Planupprättaren har kompletterat planhandlingarna med en vibrationsutredning som visar att det beräknade värdet understiger det max rekommenderade.

Buller: Trafikverket noterar att planupprättaren inte anser att det behöver genomföras kompletterande bullerutredning.

Trafikutredning: Trafikverket noterar att planupprättaren bedömer att plankorsningen vid Doterödsvägen inte påverkas negativt av föreslagen detaljplan.

MSA: Planhandlingarna är kompletterade med flyghindersanalys som visar att MSA ej är påverkat av föreslagen detaljplan.

Kommentarer:

Noteras. Kommunen tackar Trafikverket för yttrandet.

3. Lantmäteriet, 2023-06-21

Fortsatt lite för otydlig redovisning av innehåll i avtal om markanvisning

Lantmäteriet står fast vid tidigare lämnad synpunkt.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Byggnadshöjd bör helst inte användas

I detaljplanen har det sedan samrådet tillkommit en planbestämmelse där begreppet byggnadshöjd används. Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd

används eller möjligen takfotshöjd. Läs gärna mer om detta på sidan om ”Höjd på byggnadsverk” i PBL Kunskapsbanken.

För övrigt har Boverket i sina nya föreskrifter BFS 2020:5 valt att inte ta med byggnadshöjd som en egen kategori för regleringen av höjd på byggnadsverk. Reglering av byggnadshöjd får enligt föreskrifterna i stället hanteras i en kategori för olika fritextbestämmelser tillsammans med andra höjdbegrepp. Efter en framtida digitalisering av planer med byggnadshöjd kommer det därför inte vara möjligt att följa upp tillåten byggnadsvolym inom dessa planer. Om det är viktigt för syftet med planen att reglera fasadens höjd kan motsvarande effekt många gånger uppnås genom att bestämmelser om nockhöjd eller totalhöjd kombineras med bestämmelser om takvinkel.

Kommentarer:

Genomförandebeskrivningen har kompletterats efter den första granskningen. Kommunen är markägare och avser att sälja marken efter att detaljplanen fått laga kraft. I kommande avtal vid respektive marköverlåtelse avser kommunen att reglera följande:

- vilka områden som avses för överlåtelser*
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha*
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala*
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar*
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet*

Kommunen anser att byggnadshöjd är en nödvändig planbestämmelse att använda eftersom platsen angränsar till ett kulturhistoriskt område. Kommunen vill säkerställa att de föreslagna byggnaderna minskar i skala vid takfoten för att byggnadskropparna ska upplevas mindre från gatunivå och från Kyrkberget.

4. Statens geotekniska institut, 2023-06-22

SGI har tidigare i samrådsskedet lämnat synpunkter på rubricerad detaljplan (daterad 2011-05-31) och yttrandet är daterat 2020-11-11, dnr. 5.2-2010-0754. SGI har även yttrat sig i samrådsskedet på rubricerad detaljplan (daterad 2022-03-11) och yttrandet är daterat 2023-04-25, dnr. 5.2-2010-0754.

SGI ser att en kompletterande PM Geoteknik och bergteknik, daterad 2022-11-22 [10] har utförts efter samrådsskedet.

I utredningen [10] sammanfattas att: ”Det föreligger inget behov av bergtekniska förstärkningsåtgärder inom detaljplaneområdet” Det framgår dock för område ”Norr” att vissa delar inte var tillgängliga för besiktning, varför SGI anser att det behöver tydliggöras bättre. Även befintliga hus som ingår i den nya planen kan utsättas för risk under genomförandetiden och bör besiktigas.

SGI anser att resultaten från utredningen [10] ska arbetas in i granskningshandlingen.



Kommentarer:

Noteras. Planbeskrivningen kompletteras under geoteknikavsnittet med förtydligande om att området "Norr" inte var tillgängligt för besiktning. Kontroll av block kommer att göras i byggskedet. Inom planområdet finns det ingen befintlig bebyggelse som planeras att bevaras. Därmed bedöms det inte nödvändigt med besiktning under genomförandet.

5. Polismyndigheten, Polisregion Väst, 2023-08-28

Lokalpolisområde Södra Fyrbodalen har tagit del av handlingarna gällande ovanstående detaljplan och har följande synpunkter.

Gällande säkerhetsaspekterna ur en polisiär synvinkel är det viktigt att de miljöer som planeras och byggs blir väl upplysta och öppna för att motverka brottlighet.

I övriga aspekter har Polismyndigheten inget att erinran utan lämnar de frågorna till bättre lämpade myndigheter eller sakkunniga.

Kommentarer:

Noteras. Kommunen tackar Polismyndigheten för yttrandet.

6. Vattenfall, 2023-06-14

Vattenfall Eldistribution noterar att kommunen tagit med Vattenfall Eldistributions önskemål som framförts i samband med samrådet i uppdaterade planhandlingar.

Vattenfall Eldistribution har i övrigt inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommentarer:

Noteras. Kommunen tackar Vattenfall för yttrandet.

7. Göteborg Energi AB, 2023-06-07

Vid schaktningsarbeten i närheten av i markförlagda ledningar hänvisas till våra gällande Bestämmelser vid markarbeten som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledning tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.

Det poängteras att det är för var tid gällande version som skall uppfyllas och att uppdaterade bestämmelser finns tillgängliga via länken:

https://www.goteborgenergi.se/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning

Giltighetstiden för av oss lämnat projekteringsunderlag är begränsad, se uppgifter i ert utkvitterade svar. Göteborg Energi lämnar endast synpunkter på föreslagna ledningslägen baserat på utkvitterade underlag från oss.

Det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.

För ledningsanvisning, projekteringsunderlag, samordnings ärenden och samhällsplanerings ärenden hänvisas till: <https://www.ledningskollen.se>

Kommentarer:

Noteras. Kommunen tackar Göteborgs Energi för yttrandet.

8. Svenska kraftnät, 2023-06-19

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Kommentarer:

Noteras. Kommunen tackar Svenska kraftnät för yttrandet.

9. Swedavia, 2022-08-19

Ett uppförande av fastighet i Stenungsunds kommun - Stenung 3:112; Stenung 3:234; Stenung 3:244; Stenung 3:114; Stenung 3:174 enligt bifogad flyghinderanalys, D-2022-295661, har ingen påverkan på Göteborg Landvetter Airport. Swedavia har därmed inget att erinra i ärendet.

Kommentarer:

Noteras. Kommunen tackar Swedavia för yttrandet.

10. Trollhättan – Vänersborgs Flygplats, 2022-08-04

Trollhättan- Vänersborgs flygplats har inget att erinra.

Kommentarer:

Noteras. Kommunen tackar Trollhättan – Vänersborgs flygplats för yttrandet.

11. Bohusläns museum, 2023-07-02

Vi har inget att tillägga i ärendet utan hänvisar till vårt samrådsyttrande 2022-04-11.

Kommentarer:



Noteras. Kommunen tackar Bohusläns museum för yttrandet.

Kommunen har gjort en avvägning mellan bevarande av de äldre husen som innehar ett visst kulturmiljövärde respektive att möjliggöra ny bebyggelse med fler bostäder i ett centralt läge. Avvägning gjordes inför planprogrammet från år 2011 och byggnaden inom Stenung 3:244 dokumenterades innan den revs. Med utgångspunkt från att denna byggnad inte hade det högsta värdet ur kulturmiljösynpunkt har kommunen tagit ställning till att ersätta den tidigare byggnaden med ny bebyggelse.

Föreslagen bebyggelse som angränsar till kulturmiljön på Kyrkberget föreslås med en detaljerad reglering i plankartan med bland annat nockhöjd och avstånd till fastighetsgräns. Detta beskrivs även ytterligare i detaljplanens planbeskrivning och gestaltningsprogram.

Inför antagande läggs även en ytterligare bestämmelse till plankartan som reglerar att takterrass ej får uppföras (i Kvarter Bonum mot Kyrkberget). Detta minimerar återigen risken för ytterligare insyn mot angränsande fastigheter. Nockhöjder i Kvarter Bonum har setts över och i några fall sänkts för anpassning till framtaget bebyggelseförslag.

12. SPF Seniorerna Stenungsundsbygden, 2023-06-28

Vi har väntat länge på denna planen, ett område som ligger centralt i kommunen, passande för oss seniorer, som söker ett nytt boende. Vi säljer vårt nuvarande hus eller lägenhet och skapar därav möjligheter för våra ungdomar att få ett boende.

Yttrande

Bilparkeringen har i planbeskrivningen räknats med 0.5 platser per lägenhet. Om man räknar med antalet i dom tre områdena blir det 0,6 per lägenhet. Vi anser att det är alldeles för lite.

I Bonum, som skall befolkas av 55+ människor, blir det 0,8 platser per lägenhet. I ett +55 boende kan det bo människor som kanske jobbar i 15 år till, och kanske behöver två bilar, någon jobbar i Lilla Edet och den andre i Rönnäng.

Vi seniorer vill också ha en bil, vi kanske har barn, barnbarn eller vänner i Ucklum eller Spekeröd, där det inte finns någon kollektivtrafik alls. Vi seniorer vill kanske åka till Svartedalen och plocka svamp eller till Söskär och bada. Det är en frihet och en rättighet att äga en bil även när vi nått pensionsåldern. Bilarna som vi kommer att köra i framtiden, kommer att drivas av el eller ännu hellre vätgas, så vi kommer inte att vara några miljöbovar.

När vi påpekade parkeringsbekymren vid informationen på Fregatten, påstod en tjänsteman där att det skulle bildas bilpooler. Vi är ganska övertygade att det inte kommer att fungera, kanske kan det fungera i en storstad som Göteborg.

BRF vid gamla kommunhuset har bara 0,8 parkeringar per lägenhet, vilket är för dåligt. Mitt emot mot BRF-byggnaden har vi i SPF möten och studiecirkel, i Studieförbundet Vuxenskolas lokaler, och det är svårt idag att hitta parkering.

Bostadskvarteret KHF har bara 0,45 parkeringsplatser per lägenhet, vilket är väldigt få, även om många som bor där inte har bil. När vi skall bosätta oss där, hoppas vi få besök av barn, barnbarn och vänner, och då behövs det besöksparkeringar.

Parkeringen på Stenungs torg kommer att minska i antal, när det nya resecentret byggs, och om Citycon bygger sitt projekt vid Västanvindsgatan. Planavdelningen säger att det är fritt fram att bygga parkeringshus på torget, men det är inte kommunens ansvar utan det faller på ägarna av torget.

Totalt försvinner 290 parkeringsplatser när Resecentret och CW Borgs planen genomförs, det tillkommer ca 100, en minusdifferens på 190 platser. Om Västanvindsprojektet blir av försvinner ännu mer parkeringsplatser. Det tillkommer 140 lägenheter på CW Borgs väg plus verksamhetslokaler, det är en ekvation som inte går ihop.

I planbeskrivningen står det att "Högst två markparkeringar för bil utomhus tillåts" i varje delområde, vi tror att det är besöksparkeringar, om så är fallet är det alldeles för få. Vi seniorer vill träffas och umgås, och då skall inte parkeringsbekymmer vara ett hinder.

Cykelplatser är det däremot väl tilltagna, totalt 320 cykelparkeringar, 2 st per lägenhet, Det är bra, men vi seniorer cyklar inte till Svartedalen, Söskär eller Svenshögen, så vi vill ha möjlighet att ha en bil och kunna parkera den.

När vi läser Naturvärdesinventeringen, ser vi att det finns rödlistad fågel på platsen, en gråkråka, efter lite efterforskning får vi reda på att en gråkråka är en vanlig kråka, och den är rödlistad.

Vi ifrågasätter att det behövs en naturvärdesinventering på ett så litet område, mitt i centrum på samhället. Det kostar pengar och tar tid. Handläggningstiden på sådana här planer är enormt lång, och kostar mycket pengar, så ibland måste ni nog fundera över vad som är väsentligt för detta område.

Kommentarer:

Noteras. Kommunen tackar SPF Seniorerna Stenungsundsbygden för yttrandet.

Behovet av boendeparkering ska tillgodoses på kvartersmark. Kommunen har ingen antagen parkeringsnorm som styr antalet parkeringsplatser vid detaljplaneläggning utan använder sig istället av Göteborgs stads "Riktlinjer för mobilitet och Parkering". Utifrån riktlinjerna, och dess tillhörande anvisningar, har en analys gjord av detaljplanens förutsättningar såsom geografisk placering, lägesbedömning, projektanpassning och mobilitetslösningar. Hänsyn har tagits till



detaljplaneområdets närhet till centrum och anpassning till boendetyper, till exempel trygghetsboende. För kvarter Bonum är det framräknade värdet 0,7 bilparkeringar per lägenhet och motsvarande för BRF-kvarteret är 0,7 platser och för trygghetsboendet 0,45 platser. Totalt möjliggörs det cirka 108 parkeringsplatser i parkeringsgarage till de föreslagna bostäderna. Därutöver tillåts det också två markparkeringar i respektive bostadskvarter (totalt 6 markparkeringar i planområdet). Det föreslagna parkeringstalet inom detaljplanen ställer krav på en minimumnivå, alltså ett minsta antal parkeringsplatser, och det innebär att exploatören har möjlighet att tillskapa fler parkeringsplatser om det inryms inom fastigheten. Om exploatören inte kan uppfylla parkeringstalet ställs krav på mobilitetsåtgärder. En möjlighet finns inom detaljplanen att inrätta en gemensam lösning för parkering genom inrättande av en gemensamhetsanläggning för parkeringsbehovet, då blir det totala parkeringstalet lägre genom att det totala antalet lägenheter divideras med antalet parkeringsplatser per kvarter. Bilpool är en mobilitetslösning som kan minska antalet parkeringsplatser. En bilpool är inte nödvändigtvis för alla, däremot är det ett bra hjälpmedel för människor som åker bil sällan och/eller inte vill ansvara för att äga och ta hand om en egen bil.

Inom centrumnära ytor är det svårt att motivera fler parkeringsplatser än det framtagna parkeringstalet då det blir på bekostnad av samvaroytor som t.ex. uteplatser, grönytor, park och natur. Antalet cykelparkeringsplatser utgår också från ovan nämnda riktlinjer från Göteborgs Stad. Stenungsunds kommun bedömer att Göteborgs stads riktlinjer är applicerbara även för beräkning av antalet cykelparkeringsplatser.

Naturvärdesinventeringen ger information om vilka värden som är möjliga att ta tillvara och utveckla i detaljplaneområdet, något som har betydelse för planeringen av grönstrukturen i centrum och den miljön som finns vid Kyrkberget. Att ta fram en naturvärdesinventering är i många planarbeten nödvändig för att få tillräckligt med underlag för att kunna ta ianspråkta befintliga grönytor.

13. Kompletterande yttrande SPF Seniorerna Stenungsundsbygden, 2024-02-05

Kommunen har mottagit detta yttrande efter granskningstiden. Yttrandet är ett kompletterande yttrande till nummer 12, SPF Seniorerna Stenungsundsbygden (se ovanför).

I vårt yttrande från 2022-04-26, har vi påpekat att det är för få parkeringar i planförslaget, framförallt på grund av att parkeringsplatserna kommer att minska på Stenungs Torg, på grund av resecentrumet. I erat svar skriver ni att kommunen inte har någon antagen parkeringsnorm utan använder Göteborgs stads parkeringsnorm.

Jämförelsen är enligt oss helt ”tokig”, i Göteborg finns en helt annan utbyggd kollektivtrafik med spårvagnar, bussar och pendeltrafik, som täcker hela kommunen och delvis kranskommunerna runt om. Skulle vi bygga ut kollektivtrafiken i samma nivå som Göteborg, så kanske parkeringsnormen kunna räcka till, men det är inte ekonomiskt genomförbart. Det skulle bli alldeles för dyrt att köra kvartstrafik till Hälledalen, Svenshögen, Ucklum, Spekeröd eller Svartedalen där det också bor kommuninvånare.

Vi i föreningen har många medlemmar som kör bil, och som vill fortsätta med det, kunna hälsa på barn, barnbarn och vänner, som bor utanför centrala Stenungsund. Förhoppningsvis köper vi en elbil vid nästa bilbyte, och den behöver en parkeringsplats, och även laddstolpar. Området vid CW Borgs väg är ett fantastiskt läge där många av våra medlemmar vill bo, där skulle byggts för många år sedan. Vår önskan är att kunna flytta dit, men även kunna ha en bil, som är en frihet som vi inte vill bli av med.

Sammanfattningsvis anser vi att det behövs fler parkeringar i centrum p.g.a. fler bostäder, minskade parkeringar på torget, pendelparkering på rimligt avstånd. Vi vill ha ett levande centrum som utvecklas, och då måste vi kunna bo där även om vi har bil. Dom väl tilltagna cykelparkeringarna är bra, för att cykla omkring i de centrala delarna kommunen, men vi vet att vi inte vi kommer att cykla till Söskär för att bada, eller till Svartedalen för att plocka bär eller svamp, eller till Svenshögen för att hälsa på ett barnbarn.

Kommentarer:

Noteras. Kommunen tackar för yttrandet. Kommunen hänvisar till bemötande under yttrande nummer 12: SPF Seniorerna Stenungsundsbygden, 2023-06-28.

Privatpersoner inom planområdet

14. Privatperson 1, 2023-06-14

I den föreslagna nya detaljplanen där fastighet Stenung 3:248 har fått information om att kommunen har för avsikt att lösa in mark, för att man från kommunens sida ska kunna ändra vägbanans dragning kommer vi som fastighetsägare till Stenung 3:248 och Stenung 3:119 motsätta oss planen då vi inte ser att vi kan säkerställa transporter till och från den befintliga lastkajen för lossning/lastning av gods samt att fastighet stenung 3:248 förlorar 2st personalparkeringar om kommunen verkställer inlösen av mark tillhörande Stenung 3:248.

Grunden till att vi motsätter oss det (Markinlösen av fast. Stenung 3:248) i föreslagna planen är följande:

Fastigheten Stenung 3:248 med den verksamhet som finns idag är helt beroende av god tillgänglighet av området kring lastkajen för att säkerställa att tunga transporter ska kunna komma till och lossa pallar på lastkajen pga. de olika våningsplanen i fastigheten.

Under högsäsong kan det lossas mellan 5–10 pall på en dag, vilket då måste ske på lastkajen då den har direkt förbindelse med en varuhiss i fastigheten för att ta gods till våning 1, 2 och 3.

När det kommer till befintliga parkeringar (2st) så är det personalen som nyttjar dessa idag, och kundparkeringarna som finns på framsidan fastigheten Stenung 3:248 (Strandvägen) är just kundparkeringar och av stor vikt att behålla för kundflödet till butiken.



Vi ser det som fastighetsägare till Stenung 3:248 och Stenung 3:119 inte nödvändigt att gå in på den sidan som angränsar mot fastigheterna, utan att man på kommunens sida borde kunna lösa det genom ändring på andra sidan gatan där bebyggelse ej finns i dagsläget.

Vi har för avsikt att göra en egen detaljplan för fastigheterna Stenung 3:119 och Stenung 3:248 och om kommunen ser som enda lösning att lösa in delar av vår mark, ser vi att man kan lösa detta i ett senare skede, då vår plan går igenom.

Kommentarer:

Breddning av CW Borgs väg betraktas som ett allmänt intresse eftersom gatan ska möjliggöra trafikseparering för bilister och gående för att öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Personalparkering sker idag delvis på allmän plats enligt gällande detaljplan 259 Stenungs Torg V (laga kraft 2007). Personalparkering bör i första hand klaras inom kvarteretsmark. Kan inte parkering lösas inom kvarteretsmark hänvisas anställda att parkera på någon av de offentliga parkeringsplatserna eller hyra parkeringsplats. Inom centrumnära ytor är det svårt att motivera fler parkeringsplatser än det framtagna parkeringstalet då det blir på bekostnad av samvaroytor som t.ex. uteplatser, grönytor, park och natur.

En mindre del av lastkajen, närmast CW Borgs väg kommer behöva avverkas för att säkerställa en trafikseparerad gångbana som går hela vägen längs med CW Borgs väg. Däremot är ambitionen att stora delar av lastkajen ska bevaras för att säkerställa fortsatt drift för nuvarande verksamhet. Fastighetsägaren har rätt till ersättning för markintrånget i enlighet med expropriationslagens regler som innebär 25 % påslag. Fastighetsägaren kan också yrka om ersättning för övrig skada på grund av påverkan på fastigheten hos kommunens mark- och exploateringsenhet. Kommunens exploateringsverksamhet planerar att teckna avtal med berörda fastighetsägare när planen har fått laga kraft. Detta tydliggörs i planbeskrivningen.

Strandvägen ingår inte i planområdet och regleras därför inte inom ramen av detaljplanen. Däremot finns det ambitioner att Strandvägen ska utformas med långsgående korttidsparkeringar framför befintliga verksamheter i den nya utformningen av Strandvägen. Genom samnyttjande med angöringsplatser samt genom att begränsa parkeringstiden, kan man styra tillgängligheten på dessa.

15. Privatperson 2, 2023-06-22

Som ägare till fastigheten Stenungsund Stenung 3:245 ("Fastigheten") motsätter sig bolaget förslaget i detaljplanen, att kommunen skall äga rätt att genom fastighetsreglering med stöd av planen tvångsvis ta i anspråk cirka 100 kvm av Fastigheten.

Det markområde av Fastigheten som föreslås tas i anspråk av kommunen för att övergå till allmän plats, gata och till fastigheten Stenung 3:57 nyttjas idag till parkeringsplatser av Fastighetens hyresgäster och är av väsentlig betydelse för Fastigheten. För närvarande är parkeringsplatserna uthyrda till fordonsutbildning, restaurang mm och är såväl idag som för

framtiden helt avgörande för hyresgästernas verksamheter. Marken är föremål för avtalsbundenhet genom skriftliga hyreskontrakt med respektive hyresgäst. Bolaget har vid flera tillfällen påtalat detta för kommunen. Av planförslaget följer att " ... kommunen avser att teckna avtal med berörda fastighetsägare ... ". Något sådant avtal har inte kommit till stånd, eller ens presenterats för bolaget.

Kommunen kan genom långt mindre ingripande åtgärd än det expropriationsliknande förfarandet uppnå samma syfte genom att förlägga promenadytan och parkeringar ute efter gatans södra sträckning, som man redan har rådighet över, det saknas skäl att tvångsvis ta i anspråk delar av Fastigheten bolagets fastighet. Ändras inte förslaget kommer planförslaget att överklagas i denna del.

Kommentarer:

Breddning av CW Borgs väg betraktas som ett allmänt intresse eftersom gatan ska möjliggöra trafikseparering för bilister och gående för att öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter.

Parkering till verksamheterna sker idag delvis på allmän plats enligt gällande detaljplan S06 'Förslag till ändring av stadsplan. del av kv. Fullriggaren Norums S:N'. Personalparkering bör i första hand klaras inom kvarteretsmark. Kan inte parkering lösas inom kvarteretsmark hänvisas besökare/anställda att parkera på någon av de offentliga parkeringsplatserna eller hyra parkeringsplats. Kommunen bedömer att det är nödvändigt att ianspråka marken för att kunna säkerställa en trafikseparerad gångbana som går hela vägen längs med CW Borgs väg. I plankartan säkerställs längsgående parkeringsplatser utanför fastigheten Stenung 3:245 med användningen P – parkering.

16. Privatperson 3, 2023-07-02

Vad vi kan utläsa av handlingarna har ni till viss del tagit hänsyn till kulturområdet på Kyrkberget genom att ändra takutformning och minskatnockhöjden på de fastigheter som man ser från Stenungstorg och som ligger närmast Kyrkberget. Men fastigheten Bonum på CW Borgs väg med sina 26 meter till nock kommer bli så hög att man inte kan se Kyrkberget och Kapellet från genomfartsleden på Göteborgsvägen. Så i det avseendet har ni inte tagit hänsyn till befintligt kulturområde – bara från perspektivet på Stenungstorg.

I svaret/kommentarerna till våra synpunkter i samrådsredogörelsen skriver ni att ni tagit hänsyn till att inte påverka angränsande fastigheters boendemiljö negativt. Hur då och vad menar ni med det?

Enligt det framtagna granskningsmaterialet påverkas vår boendemiljö väldigt negativt. Förslaget är inte ändrat överhuvudtaget i den delen, Den högsta fastigheten på norra sidan av CW Borgs väg kommer bli 26 meter upp till nock och den kommer byggas endast 5,5 meter från vår tomtgräns. Våra synpunkter är i den delen inte omhändertagna överhuvudtaget. Nockhöjden på fastigheten innebär att vi kommer få en vägg precis framför vår tomt. Väggens reser sig 15 meter rakt upp i



luften. Vi kommer enligt den nya solstudien att få skugga på en stor del av båda våra tomter samt hela fastigheten på 3:279 under både vår, höst och vinter.

Det måste vara synnerligen ovanligt, förhoppningsvis inte ens förekommande, att en kommun väljer att bygga en så hög fastighet så nära en villatomt. Den höjden på fastighet hör inte hemma så nära vanliga villor och kulturmiljö, oavsett panel och takutformning.

Vi anser att det är helt respektlöst mot oss fastighetsägare att bygga en fastighet med den höjden endast 5,5 meter från tomträns, en tomträns som dessutom angränsar till en ordinär villatomt. Det får en alldeles för stor negativ påverkan. Den stora negativa påverkan som uppstår går inte att åtgärda genom att ändra takets utformning eller ändra panel på fastigheten – det enda sättet att minska den negativa påverkan för vår boendemiljö är att minska höjden på fastigheten.

Förslaget på ny detaljplan som togs fram runt 2011 var mer rimlig vad gäller höjden på fastigheterna på CW Borgs väg. Då var förslaget 2–3 våningar.

Kommentarer:

Efter samråd omgestaltades föreslagen bebyggelse för att ta större hänsyn till Kyrkberget, kulturhistoriska värden, skuggning samt insyn. Föreslagen bebyggelse gestaltas med ambitionen att det är högre bebyggelse längs med CW Borgs väg medan mot Kyrkbergets kulturhistoriska bebyggelse minskar bebyggelse i både antalet våningar och skala. Efter samråd kompletterades plankartan med ytterligare planbestämmelser för att reglera insyn och olägenhet mot angränsande fastigheterna. Exempelvis har planbestämmelse lagts till som reglerar att fönster och balkonger inte får uppföras på den norra fasaden (i Kvarter Bonum mot Kyrkberget). Höjden på lamellen närmast fastigheten Stenung 3:83 har också minskats efter samrådsskedet. Efter granskning har även en bestämmelse lagts till som reglerar att takterrass ej får uppföras (i östra Kvarter Bonum mot Kyrkberget). Detta minimerar ytterligare risken för ytterligare insyn till angränsande fastigheter.

Kommunen har haft en ytterligare dialog 27 augusti 2024 med berörd fastighetsägare där detaljplanen diskuterades. Även ett platsbesök genomfördes på berörd fastighet tillsammans med fastighetsägare. Siktlinjen mellan Kyrkberget och Göteborgsvägen bedöms inte vara en prioriterad siktlinje att bevara. Även Länsstyrelsen har yttrat sig vid granskningsskedet (se yttrande 1) där de anser att planen kan accepteras vilket också inkluderar planens påverkan på siktlinjer och kulturmiljö.

Det är korrekt att fastigheten påverkas av beskuggning av föreslagen bebyggelse. Skuggningen sker på fastigheten mitt på dagen (vår/höst kl. 12) och resten av dagen påverkas fastigheten inte av skuggning. Detta bedöms som en mindre påverkan eftersom fastigheten har goda solförhållanden majoriteten av dagen.

Planerna att planlägga CW Borgs väg och Strandvägen med ny bebyggelse har varit beslutat sedan lång tid tillbaka. Tätorter och städer har skiftande årsringar där förändring i skala och

utseende sker när en stad växer både i storlek och antalet invånare. Det innebär att det är oundvikligt att angränsande fastigheter kan påverkas när centrala Stenungsund växer och att bebyggelsen blir både högre och mer stadsmässig än tidigare. Inom planområdet möjliggörs bostäder för exempelvis människor som vill flytta från småhus till lägenhet med närhet till god service och sitt sociala nätverk i Stenungsund. I detaljplanen prövas möjligheten att bygga enligt planförslaget, däremot kan planförslaget förändras delvis under planeringsprocessen likaväl som vid projektering.

Förutsättningarna har förändrats sedan planprogrammet för CW Borgs väg antogs år 2011. Under 2015 och 2016 gjordes en markanvisningsutlysning gällande den kommunala marken inom programområdet. Markanvisningens syfte var att få områdets utvecklingsmöjligheter analyserade av exploatörer för att få fram förslag på hur området skulle kunna bebyggas vilket bland annat inkluderade förslag på exploatering och höjder på tillkommande bebyggelse. Kommunfullmäktige beslutade sedan i november 2016 att markanvisa området till Riksbyggen vars markanvisningsförslag innehåller bostäder, trygghetsboende, lokaler samt kontorslokaler. Detta innebär att markanvisningen prioriteras som beslutsunderlag eftersom det är framtagna senare än planprogrammet för CW Borgs väg som antogs år 2011. I juni 2021 beslutade kommunstyrelsen även att utesluta kontorsanvändningen.

17. Privatperson 4, 2023-07-02

Emotsätter mig planförslaget som beskrivs i planbeskrivning dat 2023-04-11.

Bebyggelsen i kvarteret ”Bonum” mot Kyrkberget är för höga med en nockhöjd på 25,3 m och är direkt ansluten till villatomter, anslutande huskropp på 28,3 meter skapar skuggning vilket solstudien bekräftar. Bebyggelsen ger ingen harmoni och tar ingen hänsyn till omkringliggande fastigheters utförande. Träfasad och sadeltak är inte i sammanhangets en tillfredställande lösning. Övriga huskroppar på en höjd av 28,3–17,5 meter kommer ge en mycket stor insyn och intrång på integriteten.

En tillfredställande lösning är två plan anslutande till Kyrkberget, alternativt tas de bort och skapar ett grönområde, max tre plan längs CW borgs väg med flera uppdelade huskroppar ger en öppen planlösning.

Delar inte bedömningen om att ljudnivån från ventilation inte kommer bli störande, ingen placering eller utformning har redogjorts.

Anser att hela bebyggelsen i föreslagen detaljplan är för hög och skärmar av Kyrkberget i stället för att väva ihop befintlig bebyggelse med ny.

Ifrågasätter behovet av ytterligare affärsverksamhet då befintliga affärslokaler står tomma.

Förslaget om att anpassa kommunhuset till bostäder låter som en bra idé, sprida ut de önskade lägenheterna på en större yta och skapar ett attraktivt, gemytligt centrum med låg bebyggelse som ger en ljus och harmonisk miljö och utnyttjar förutsättningar med havet som granne.

Det känns som ett stort hån att kommunen överväger bebyggelsen enligt ovan nämnt förslag kring CW Borgs väg.

Det känns just nu tungt och tråkigt att kommunen och stadsarkitekter inte ser till befintlig bebyggelse, miljö och anpassar nybyggnation för att smälta in.

Kommentarer:

Efter samråd omgestaltades föreslagen bebyggelse för att ta större hänsyn till Kyrkberget, kulturhistoriska värden, skuggning samt insyn. Föreslagen bebyggelse gestaltas med ambitionen att det är högre bebyggelse längs med CW Borgs väg medan mot Kyrkbergets kulturhistoriska bebyggelse minskar bebyggelsen i både antalet våningar och skala.

Efter samråd kompletterades plankartan med ytterligare planbestämmelser för att reglera insyn och olägenhet mot angränsande fastigheterna. Exempelvis har planbestämmelse lagts till som reglerar att fönster och balkonger inte får uppföras på den norra fasaden (i Kvarter Bonum mot Kyrkberget). Höjden på lamellen närmast fastigheten Stenung 3:83 har också minskats efter samrådsskedet. Efter granskning har även en bestämmelse till plankartan lagts till som reglerar att takterrass ej får uppföras (i östra Kvarter Bonum mot Kyrkberget). Detta minimerar ytterligare risken för ytterligare insyn till angränsande fastigheter. Kommunen har haft en ytterligare dialog 27 augusti 2024 med berörd fastighetsägare där detaljplanen diskuterades. Även ett platsbesök genomfördes på berörd fastighet tillsammans med fastighetsägare.

Tillkommande bebyggelse skärmar även av mot CW Borgs väg och Göteborgsvägen vilket kan bidra till bättre bullernivåer vid befintliga bostäder på Kyrkberget.

Planförslaget medför ökad andel boende i centrala Stenungsund vilket medför ökad efterfrågan efter ytterligare service. Planförslaget möjliggör lokaler för service i bottenvåning.

18. Privatperson 5, 2023-07-02

Undertecknad är delägare till fastigheten Stenung 3:83, Styrmansvägen 10. Jag känner en stark oro för hur den föreslagna bebyggelsen i Kvarter Bonum utmed CW Borgs väg kommer att påverka miljön på Kyrkberget i allmänhet och vår boende- och närmiljö i synnerhet. Byggnaderna framstår som oproportionerliga i förhållande till den angränsande omgivningen på Kyrkberget och medför en förfylning och indirekt förvanskning av Kyrkbergets skyddade bebyggelsemiljö.

Enligt Plan- och Bygglag (2010:900), kapitel 2, 3 §

”3 § Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja 1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder.”

Ser man till hela stadsbilden av centrum kommer de nya byggnaderna som mäter mellan 20 meter till som högst 28 meter sticka upp som massiva block mitt i den nuvarande fina vyn över centrum som man ser från broarna och havet. Kan inte se att man tagit i beaktning med ”hänsyn till natur- och kulturvärden”, ”och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse”.

Byggnaderna kommer även att utgöra ett massivt och fullständigt dominerande inslag i vår boendemiljö. De föreslagna byggnaderna är för höga och ligger för nära vår tomtgräns och kommer att medföra betydande olägenheter i form av kraftigt försämrade ljusförhållanden, skuggning och fullständig insyn på vår tomt och till viss del in i vårt hus. Störande ljudnivån av ventilation från byggnaderna och ökande trafik i området av de boende. Ytan för beräknad mängd boende anser jag är för liten. Bebyggelsen kommer också att ge en kraftig värdeminskning av vår tomt/hus.

Kan inte hålla med i att ”Inverkan på bevarandeplanen för Kyrkberget och de värden som detta syftar till att säkerställa bedöms dock bli begränsad eftersom planområdet är utanför bevarandeplanen och påverkar inte någon byggnad fysiskt. Planförslaget bedöms inte påverka bevarandeplanen negativt.” De föreslagna byggnaderna i kvarter Bonum kommer att bilda en barriär framför Kyrkbergets södra sluttning och kommer därmed avskilja Kyrkberget och dess bebyggelsemiljö från den centrala stadsbilden. Återgå till den tidigare planen med tre till två våningar och en max höjd på 15 meter.

Enligt Stenungsundskommuns översiktsplan, del 1, s.47;

”I framtiden kan här finnas gågator, grönska, varierad bebyggelse, resecentrum, förbättrad och mer välutnyttjad kontakt med vattnet, samt en bebyggelse med blandade funktioner såsom bostäder, verksamheter, kontor och handel för att skapa ett levande centrum.”

Kan inte se att vi behöver fler byggnader som inrymmer handel då det bara på ett år försvunnit ytterligare verksamheter från torget, som redan 2022 stod med tomma lokaler. Kommunen kan inte bygga sig ifrån en ökande konkurrens från omkringliggande kommuner.

Vad man kan läsa i detaljplanen har det inkommit synpunkter på att upplåta nuvarande kommunhus för ombyggnation till äldreboende vilket jag stödjer. Tjänstemännen behöver inte vara verksamma i de mest centrala delarna av centrum. Dock bör man bevara en del av byggnaden, eller någon annan lokal som står tom, till servicecenter för invånarna.

Vi håller just nu på att renovera vårt hus och gör det med en vördnad för de historiska inslag som finns i vår byggnad, bevarande perspektiv och i samråd med Bohus museum. Er föreslagna

detaljplan visar ingen hänsyn till omgivningen utan verkar bara ha som målbild att nå ert mål på förtätning med 1000 nya bostäder i centrum.

Jag ber er beakta mina synpunkter i det vidare detaljplanarbetet.

Kommentarer:

Efter samråd omgestaltades föreslagen bebyggelse för att ta större hänsyn till Kyrkberget, kulturhistoriska värden, skuggning samt insyn. Föreslagen bebyggelse gestaltas med ambitionen att det är högre bebyggelse längs med CW Borgs väg medan mot Kyrkbergets kulturhistoriska bebyggelse minskar bebyggelsen i både antalet våningar och skala.

Efter samråd kompletterades plankartan med ytterligare planbestämmelser för att reglera insyn och olägenhet mot angränsande fastigheterna. Exempelvis har planbestämmelse lagts till som reglerar att fönster och balkonger inte får uppföras på den norra fasaden (i Kvarter Bonum mot Kyrkberget). Höjden på lamellen närmast fastigheten Stenung 3:83 har också minskats efter samrådsskedet. Efter granskning har även en bestämmelse till plankartan lagts till som reglerar att takterrass ej får uppföras (i östra Kvarter Bonum mot Kyrkberget). Detta minimerar ytterligare risken för ytterligare insyn till angränsande fastigheter. Kommunen har haft en ytterligare dialog 27 augusti 2024 med berörd fastighetsägare där detaljplanen diskuterades. Även ett platsbesök genomfördes på berörd fastighet tillsammans med fastighetsägare.

Planförslaget medför ökad andel boende i centrala Stenungsund vilket leder till ökad efterfrågan på ytterligare service. Planförslaget möjliggör lokaler för service i bottenvåning.

Föreslagen bebyggelse bedöms inte medföra störande ljudnivåer från exempelvis ventilation eller trafik. Eventuell hantering av frågan sker i bygglovsskedet. Enligt trafikutredning framtagen 10 december 2021 ses planförslaget medföra ytterst liten trafikökning i området. Tillkommande bebyggelse bedöms därför inte medföra risk för hälsostörande buller och området kommer fortsättningsvis ha en god bebyggd miljö.

Kommunhuset planeras inte att omvandlas till ett äldreboende för tillfället.

19. Privatperson 6, 2023-07-03

Som ägare till fastigheten Stenungsund Stenung 3:172 ("Fastigheten") motsätter sig bolaget förslaget i detaljplanen, att kommunen skall äga rätt att genom fastighetsreglering med stöd av planen tvångsvis ta i anspråk cirka 35 kvm av Fastigheten.

Det markområde av Fastigheten som föreslås tas i anspråk av kommunen för att övergå till allmän plats, gata och till fastigheten Stenung 3:57 nyttjas idag till parkeringsplatser av Fastighetens hyresgäster och är av väsentlig betydelse för Fastigheten. För närvarande är parkeringsplatserna upplåtna som gästparkeringar och är såväl idag som för framtiden helt avgörande för hyresgästernas verksamheter.

Av planförslaget följer att ”. .. kommunen avser att teckna avtal med berörda fastighetsägare . . . ”. Något sådant avtal har inte kommit till stånd, eller ens presenterats för bolaget.

Kommunen kan genom långt mindre ingripande åtgärd än det expropriationsliknande förfarandet uppnå samma syfte genom att förlägga promenadytan och parkeringar ute efter gatans södra sträckning, som man redan har rådighet över, det saknas skäl att tvångsvis ta i anspråk delar av Fastigheten bolagets fastighet. Ändras inte förslaget kommer planförslaget att överklagas i denna del.

Kommentarer:

Breddning av CW Borgs väg betraktas som ett allmänt intresse eftersom gatan ska möjliggöra trafikseparering för bilister och gående för att öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Personalparkering sker idag delvis på allmän plats enligt gällande detaljplan S01 'Förslag till stadsplan för Stenungsund'. Personalparkering bör i första hand klaras inom kvarteretsmark. Kan inte parkering lösas inom kvarteretsmark hänvisas anställda att parkera på någon av de offentliga parkeringsplatserna eller hyra parkeringsplats.

Kommunen bedömer att det är nödvändigt att ianspråkta marken för att kunna säkerställa en trafikseparerad gångbana som går hela vägen längs med CW Borgs väg. Fastighetsägaren har rätt till ersättning för markintrånget i enlighet med expropriationslagens regler som innebär 25 % påslag. Fastighetsägaren kan också yrka om ersättning för övrig skada på grund av påverkan på fastigheten hos kommunens mark- och exploateringsenhet.

20. Privatperson 7, 2023-07-03

Efter att ha tagit del av den nya detaljplanen vill undertecknad härmed bestrida den kraftigt.

År 2010 köpte vi en tomt och byggde 2011 ett nytt hus, Styrmansvägen 8B, som är den fastighet som angränsar närmast till den plan som ni nu har presenterat. När vi köpte tomten här och planerade för att börja bygga var det redan då en plan att bygga på CW Borgs Väg, men långt ifrån den galenskap som nu presenterades. Vi känner oss enormt lurade av Stenungsunds Kommun med denna enormt höga byggnation som komma förstöra hela vår tomt både vad det gäller sol och utsikt. Det var inte det underlaget som låg till grund för det beslut vi tog när vi köpte tomten för att bygga här.

Det är synnerligen anmärkningsvärt vilka krav ni hade på oss under vår byggnation. Det hette då att man skulle bevara den gamla delen av Stenungsund, Kyrkberget, och i nästa stund kan ni komma med ett förslag som förstör hela övergången från Kyrkberget till Stenungs Torg.

Jag ser framemot att få diskutera detta med er.

Kommentarer:

Efter samråd (30 mars till 30 april 2022) omgestaltades föreslagen bebyggelse för att ta större hänsyn till Kyrkberget, kulturhistoriska värden, skuggning samt insyn. Föreslagen bebyggelse gestaltas med ambitionen att det är högre bebyggelse längs med CW Borgs väg medan mot Kyrkbergets kulturhistoriska bebyggelse minskar bebyggelse i både antalet våningar och skala. För Kyrkberget gäller en annan detaljplan, detaljplan 136, vilken fick laga kraft 1991 och reglerar hur Kyrkberget får bebyggas. Detaljplan 136 omfattar inte Snippenområdet.

Efter samråd kompletterades plankartan med ytterligare planbestämmelser för att reglera insyn och olägenhet mot angränsande fastigheterna. Exempelvis har planbestämmelse lagts till som reglerar att fönster och balkonger inte får uppföras på den norra fasaden (i Kvarter Bonum mot Kyrkberget). Höjden på lamellen närmast fastigheten Stenung 3:83 har också minskats efter samrådsskedet. Efter granskning har även en bestämmelse till plankartan lagts till som reglerar att takterrass ej får uppföras (i östra Kvarter Bonum mot Kyrkberget). Detta minimerar ytterligare risken för ytterligare insyn till angränsande fastigheter. Kommunen har haft en ytterligare dialog 27 augusti 2024 med berörd fastighetsägare där detaljplanen diskuterades. Även ett platsbesök genomfördes på berörd fastighet tillsammans med fastighetsägare.

21. Privatperson 8, 2023-07-03

Efter tagit del av den nya detaljplanen vill jag invända mot de nya högre nockhöjderna på 18,1 meter till upp mot 33,0 meter över angivet nollplan.

Detta är ett höghuskuster som kraftigt avviker från den redan befintliga skalan, på intet sätt kommer den att bli integrerad i stadsbilden. En naturlig övergång mellan Kyrkberget och Stenungs torg är av högsta prioritet.

Stor del av året kommer viktigt dagsljus att försvinna från de närmst angränsade tomterna på Kyrkberget. Detta kommer troligen leda till sänkt marknadsvärde för de drabbade fastigheterna. De höga och närliggande huskropparna kommer även få full insyn mot de intilliggande fastigheterna.

Vidare kommer nybyggnationen skapa en kraftig avgränsning (likt en stor mur) mellan Kyrkberget och Stenungs torg. Hela kvarteret kommer vintertid ligga i skugga. Dessa höghuskuster för tankarna snarare mot Gårdsten och Hammarkullen i Göteborg, än mot ett litet kustsamhälle.

Den nya Detaljplanen känns inte utvecklad av/eller återspeglar inte Stenungsundsbornas framtidsvision, utan bygger mer på kommersiella grunder.

Redan idag finns det tomma affärslokaler i centrum. Konkurrensen från Kongahälla Center och Torp köpcentrum har inte ökat behovet av fler affärslokaler vid CW Borgs väg. Vill man få centrum mer attraktivt för shopping, turism och sommargäster, så bör man försöka bevara och

stärka den gamla genuina delen av vårt Stenungsund. Även gästhamnen behöver bli mer inbjudande och attraktiv för att locka sommargäster.

Kommunhuset som ligger på en av torgets bästa läge, nyttjas mestadels vardagar på kontorstid. Det vore bättre om den kom invånarna till bättre gagn 24/7 genom att använda den till äldreboende. Stenungskolans verksamhet kommer att flytta till Hallerna, då finns det möjlighet att bedriva kommunal verksamhet i den fastigheten. Med det nya resecentrum skulle den nya placeringen för kommunhuset att bli än mer tillgängligt för besökare.

Att sprida ut boendet runt Snippen, gör det möjligt att hålla nere bygghöjden och skapa en mera trivsamt och harmonisk boendemiljö för invånarna.

Kommentarer:

Efter samråd omgestaltades föreslagen bebyggelse för att ta större hänsyn till Kyrkberget, kulturhistoriska värden, skuggning samt insyn. Föreslagen bebyggelse gestaltas med ambitionen att det är högre bebyggelse längs med CW Borgs väg medan mot Kyrkbergets kulturhistoriska bebyggelse minskar bebyggelse i både antalet våningar och skala.

Efter samråd kompletterades plankartan med ytterligare planbestämmelser för att reglera insyn och olägenhet mot angränsande fastigheterna. Exempelvis har planbestämmelse lagts till som reglerar att fönster och balkonger inte får uppföras på den norra fasaden (i Kvarter Bonum mot Kyrkberget). Höjden på lamellen närmast fastigheten Stenung 3:83 har också minskats efter samrådskedet. Efter granskning har även en bestämmelse till plankartan lagts till som reglerar att takterrass ej får uppföras (i östra Kvarter Bonum mot Kyrkberget). Detta minimerar ytterligare risken för ytterligare insyn till angränsande fastigheter. Kommunen har haft en ytterligare dialog 27 augusti 2024 med berörd fastighetsägare där detaljplanen diskuterades. Även ett platsbesök genomfördes på berörd fastighet tillsammans med fastighetsägare.

Planförslaget medför ökad andel boende i centrala Stenungsund vilket medför ökad efterfrågan efter ytterligare service. Planförslaget möjliggör lokaler för service i bottenvåning.

Kommunhuset planeras inte att omvandlas till ett äldreboende för tillfället. Kommunen är positiv till att förbättra gästhamn och centrum för att locka fler sommargäster.

22. Privatperson 9, 2023-07-02

Efter att tagit del av den nya detaljplanen vill vi härmed bestrida denna. När vi byggde nytt år 2006 hette det att man skulle bevara den gamla delen av Stenungsund, Kyrkberget. Vi ansökte om att få utöka vårt gamla hus. Vi fick er göra detta, utan var tvungna att bygga en ½ plans villa (tidigare hus var en plans villa).

Detta stämmer ju ej med den nya planen. Den nya planen innebär att ni avser att bygg nya hus med en höjd på 18 meter. Är detta att bevara gamla Stenungsund, Kyrkberget. Vi tycket inte detta.



Vi anser att det finns tillräckligt med affärslokaler här. Vad vi ser finns det en hel del tomma affärslokaler i centrum. Vill man få centrum mer attraktivt för shopping, turism och sommargäster bör man bevara man göra så att gästhamn blir inbjudande för våra sommargäster. Vi anser att en mer naturlig övergång mellan Kyrkberget och CW Borgs Väg bör göras. Vilket innebär att lägre hus bör byggas.

Kommentarer:

Efter samråd (30 mars till 30 april 2022) omgestaltades föreslagen bebyggelse för att ta större hänsyn till Kyrkberget, kulturhistoriska värden, skuggning samt insyn. Föreslagen bebyggelse gestaltas med ambitionen att det är högre bebyggelse längs med CW Borgs väg medan mot Kyrkbergets kulturhistoriska bebyggelse minskar bebyggelse i både antalet våningar och skala. För Kyrkberget gäller en annan detaljplan, detaljplan 136, vilken fick lagakraft 1991 och reglerar hur Kyrkberget får byggas. Detaljplan 136 omfattar inte Snippenområdet.

Efter samråd kompletterades plankartan med ytterligare planbestämmelser för att reglera insyn och olägenhet mot angränsande fastigheterna. Exempelvis har planbestämmelse lagts till som reglerar att fönster och balkonger inte får uppföras på den norra fasaden (i Kvarter Bonum mot Kyrkberget). Höjden på lamellen närmast fastigheten Stenung 3:83 har också minskats efter samrådsskedet. Efter granskning har även en bestämmelse till plankartan lagts till som reglerar att takterrass ej får uppföras (i östra Kvarter Bonum mot Kyrkberget). Detta minimerar ytterligare risken för ytterligare insyn till angränsande fastigheter.

Planförslaget medför ökad andel boende i centrala Stenungsund vilket medför ökad efterfrågan efter ytterligare service. Planförslaget möjliggör lokaler för service i bottenvåning.

23. Privatperson 10, 2023-06-01

Planerat Byggnaders höjd är väldigt högt. Skulle ville gärna se att ni planerar om höjden och bostads stil utseende så det smälter in i landskapet från kapell- Kyrkberget.

Garage på markplan/halv ned i marken?

Orolig för att våran mark påverkas av stabilitetproblem samt ändrat grundvattennivå.

Området är av gamla havsbotten?

Kommentarer:

Efter samråd omgestaltades föreslagen bebyggelse för att ta större hänsyn till Kyrkberget, kulturhistoriska värden, skuggning samt insyn. Efter granskning har även en bestämmelse till plankartan lagts till som reglerar att takterrass ej får uppföras (i östra Kvarter Bonum mot Kyrkberget). Detta minimerar ytterligare risken för ytterligare insyn till angränsande fastigheter.

Föreslagen bebyggelse gestaltas med ambitionen att det är högre bebyggelse längs med CW Borgs väg medan mot Kyrkbergets kulturhistoriska bebyggelse minskar bebyggelsen i både antalet våningar och skala. Byggnadskropparna som planeras närmast angränsande fastigheter



på Kyrkberget föreslås utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse och att minimera insyn till befintliga bostäder.

Byggnadskropparna som planeras närmast angränsande fastigheter på Kyrkberget föreslås utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse och att minimera insyn till befintliga bostäder. Ambitionen är även att de planerade byggnaderna ska gestaltas med träfasad alternativt tegelfasad och sadeltak för att knyta an mot Kyrkbergets bebyggelse. Föreslagen bebyggelse som angränsar till kulturmiljön på Kyrkberget föreslås med en detaljerad reglering i plankartan med nockhöjd och avstånd till fastighetsgräns. Detta beskrivs även ytterligare i detaljplanens planbeskrivning och gestaltungsprogram.

Garage planeras i souterräng vilket innebär att infart till garaget sker i markplan mot CW Borgs väg och den bakre våningen ingår i markens lutning.

Föreslagen bebyggelse bedöms inte påverka stabiliteten eller grundvattennivå negativt i närområdet.

Ändringar i förslaget inför antagande

Nedan nämns de ändringar som har utförts i planhandlingarna efter den första granskningen. Omfattningen och antalet ändringar som har genomförts efter granskningsskedet har medfört att kommunen har beslutat att låta granska planförslaget på nytt.

- Kompletterande utredningar gällande trafik (Norconsult, 2024-09-13; Sweco 2024-09-20) har genomförts med anledning av inkomna yttranden och arbetats in i planförslaget.
- Detaljplanen för ett nytt resecentrum har avbrutits vilket har medfört att tidigare underlag för planområdesgränsen har förändrats. Detta har medfört att planområdesgränserna i denna detaljplan istället har justerats efter befintliga underlag både i öster och i söder vad gäller avgränsning emot Göteborgsvägen och Strandvägen. Exempelvis har planområdesgränsen vid Strandvägen utökats för att möjliggöra utbyggnad av gång- och cykelbana samt bilväg för att eventuell framtida dubbelriktning av Strandvägen. Denna yta ingick tidigare i detaljplanen för nytt resecentrum.
- Ett utfartsförbud har placerats till trygghetsboendet för att skapa trafiksäker in- och utfart vid korsningen Strandvägen/Göteborgsvägen.
- Ny planbestämmelse för att reglera takterrasser i kvarter Bonum för en ökad hänsyn till befintlig bebyggelse på Kyrkberget.
- Nockhöjder i kvarter Bonum har setts över och i några fall sänkts för anpassning till framtaget bebyggelseförslag. Även exploateringsgraden har utökats i kvarteret med cirka 280 kvadratmeter.
- Den östra lamellen i kvarteret Bonum har flyttats två meter västerut för att säkerställa planerade skyfalls- och dagvattenstråk på var sida av kvarteret. Detta medför att det är minst fyra meter mark tillgänglig för skyfallshantering på var sida av kvarteret.
- Skyfallsutredningen har kompletterats med nya beräkningar (WSP, 2024-11-12) för att säkerställa att byggnaders placering och markanspråk fungerar med föreslagen skyfallshantering.
- Mellan fastigheten Stenung 3:218 och västra delen av kvarter Bonum planeras ett skydd mot vattenflöden vid skyfall. Detta säkerställs med planbestämmelsen m_5 . Skydd ska placeras inom Stenung 3:112.
- Mellan fastigheten Stenung 3:172 och östra delen av kvarter Bonum planeras ett skydd mot vattenflöden vid skyfall. Detta säkerställs med planbestämmelsen m_6 . Skydd ska placeras inom Stenung 3:112.
- Exploateringen i kvarter BRF har utökats för att möjliggöra mer rationell utformning av parkeringsgarage till bostäderna. I tidigare förslag var exploateringen för garagen för liten för att kunna bygga ett rationellt och effektivt garage. Ökningen av exploateringen skapar en nödvändig flexibilitet till kommande skeden samt att det överensstämmer med vad som illustrerats i tidigare planskeden. Kvarter BRF har utökats med 390 kvadratmeter bruttoarea. Kvarter BRF har kompletterats med korsmark ”[...] Marken får endast förses med kör- och planterbart bjälklag” för att säkra byggnadens placering mot CW Borgs väg. Kvarteret har även kompletterats med prickmark *Marken får inte förses med byggnad*, tillsammans med bestämmelserna n_3 – *Berghällar ska bevaras* och a_2 –



Marklov krävs även för förändring av marknivån, detta för att säkra att del av Snippenberget bevaras. Längs kvarterets västra gräns har en en meter bred remsa med prickmark – Marken får inte förses med byggnad lagts in.

- Exploateringen i kvarter Trygghetsboendet har utökats för att möjliggöra mer rationell utformning av parkeringsgarage till bostäderna. I tidigare förslag var exploateringen för garagen för liten för att kunna bygga ett rationellt och effektivt garage. Ökningen av exploateringen skapar en nödvändig flexibilitet till kommande skeden samt att det överensstämmer med vad som har tidigare illustrerats i tidigare planskeden. Trygghetsboendet har utökats med 300 kvadratmeter bruttoarea och 300 kvadratmeter byggnadsarea. Längs kvarterets västra gräns har en en meter bred remsa med prickmark – *Marken får inte förses med byggnad lagts in.*
- Gång- och cykelväg förbi BRF och Trygghetsboende, mellan CW Borgs väg och Strandvägen, säkerställs i plankartan genom användningen allmän plats *GC-VÄG*. Inom användningen säkerställs också planerat dike med bestämmelsen *dike₁*.
- Genomförandebeskrivningen har reviderats för att tydliggöra kommunens avsikt med detaljplanens genomförande.
- Justering av planbestämmelse om markparkering (n_1/n_2) genom att enbart precisera antal parkeringar och inte ange kvadratmeter.
- Den generella bestämmelsen *Entréer ska utformas så att dörrar ryms inom kvartersmark och inte öppnas ut över allmän platsmark* har lagts till för att öka trafiksäkerheten så att inte krockar mellan personer som går ut genom entrén och cyklister som passerar den samtidigt.
- Planbeskrivningen har kompletterats med texter baserade på, och beskrivande av, ovan justeringar i plankarta, illustrationskarta, utredningar och övriga underlag.

Dessa ändringar bedöms innebära väsentlig förändring gentemot det planförslag som var utställt på granskning år 2023. Ändringarna har gjorts för att förtydliga planförslagets intentioner utifrån inkomna synpunkter. Samhällsbyggnad Exploatering bedömer att det är lämpligt att låta detaljplanen granskas på nytt.

Privatpersoner som helt eller delvis inte har tillgodosetts i granskningskedet

<i>Privatpersoner</i>	<i>Synpunkt</i>	<i>Skede</i>
Privatperson 1	Markanspråk del av fastigheten Stenung 3:248 och 3:119.	Granskning
Privatperson 2	Markanspråk del av fastigheten Stenung 3:245.	Granskning
Privatperson 3	Önskar sänkt höjd på planerad bostadsbebyggelse.	Granskning
Privatperson 4	Önskar sänkt höjd på planerad bostadsbebyggelse. Begränsa andelen centrumverksamhet. Störande ljudnivå från ventilation i planerad bostadsbebyggelse.	Granskning
Privatperson 5	Önskar sänkt höjd på planerad bostadsbebyggelse. Begränsa andelen centrumverksamhet. Omvandla kommunhus till äldreboende.	Granskning
Privatperson 6	Markanspråk del av fastigheten Stenung 3:172.	Granskning
Privatperson 7	Önskar sänkt höjd på planerad bostadsbebyggelse.	Granskning
Privatperson 8	Önskar sänkt höjd på planerad bostadsbebyggelse. Begränsa andelen centrumverksamhet. Störande ljudnivå från ventilation i planerad bostadsbebyggelse.	Granskning
Privatperson 9	Önskar sänkt höjd på planerad bostadsbebyggelse. Begränsa andelen centrumverksamhet.	Granskning
Privatperson 10	Önskar sänkt höjd på planerad bostadsbebyggelse. Stabilitetsproblem på grund av planerad bostadsbebyggelse.	Granskning



Privatpersoner som helt eller delvis inte har tillgodosetts i samrådsskedet

Notera att de privatpersoner som nämns i granskningskedet (tabell ovanför) inte är numrerade med samma siffror som i samrådsskedet (tabell nedanför).

<i>Privatpersoner</i>	<i>Synpunkt</i>	<i>Skede</i>
Privatperson 1 (från samrådsredogörelse)	Markanspråk del av fastigheten Stenung 3:248	Samråd
Privatperson 2 (från samrådsredogörelse)	Önskar sänkt höjd på planerad bostadsbebyggelse. Störande ventilation från tillkommande bebyggelse	Samråd
Privatperson 2a (från samrådsredogörelse)	Önskar sänkt höjd på planerad bostadsbebyggelse.	Samråd
Privatperson 3 (från samrådsredogörelse)	Önskar sänkt höjd på planerad bostadsbebyggelse. Begränsa andelen centrumverksamhet	Samråd
Privatperson 4 (från samrådsredogörelse)	Önskar sänkt höjd på planerad bostadsbebyggelse.	Samråd
Privatperson 5 (från samrådsredogörelse)	Störande ljudnivåer av ökad trafik i området	Samråd
Privatperson 6 (från samrådsredogörelse)	Önskar sänkt höjd på planerad bostadsbebyggelse. Markanspråk del av fastigheten Stenung 3:248 och 3:119	Samråd
Privatperson 7 (från samrådsredogörelse)	Önskar sänkt höjd på planerad bostadsbebyggelse.	Samråd
Privatperson 8 (från samrådsredogörelse)	Önskar sänkt höjd på planerad bostadsbebyggelse.	Samråd
Privatperson 9 (från samrådsredogörelse)	Önskar sänkt höjd på planerad bostadsbebyggelse.	Samråd
Privatperson 10 (från samrådsredogörelse)	Önskar sänkt höjd på planerad bostadsbebyggelse. Begränsa andelen centrumverksamhet Bevara gamla kommunhuset	Samråd
Privatperson 11 (från samrådsredogörelse)	Önskar sänkt höjd på planerad bostadsbebyggelse.	Samråd



Medverkande tjänstepersoner

Granskningsutlåtandet har utarbetats av Norconsult Sverige AB i samverkan med Fabiana Tomé, Anders Hultström, Cecilia Norlander och Johanna Wasberg, Exploatering; samt med övriga berörda tjänstepersoner inom Stenungsunds kommun.

Veronica Götzinger

Exploateringschef

Samhällsbyggnad Exploatering

Fabiana Tomé

Planarkitekt

Samhällsbyggnad Exploatering

Cecilia Norlander

Planarkitekt

Samhällsbyggnad Exploatering

Johanna Wasberg

Mark- och exploateringsingenjör

Samhällsbyggnad Exploatering

Adam Västernäs

Uppdragsledande planarkitekt

Norconsult Sverige AB

Camilla Estvall

Handläggande planarkitekt

Norconsult Sverige AB