

Detaljplan för bostäder och äldreboende, Hasselhöjden, del av Kopper 1:12 m.fl.

Stenungsund, Stenungsunds kommun

Samrådsredogörelse

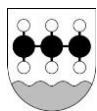
Samrådshandlingen är upprättad 2017-12-12.

Hur samrådet bedrivits

Detaljplaneförslaget har varit utsänt för samråd under tiden 2016-09-08 - 2016-10-13. Förslaget skickades ut till Länsstyrelsen, berörda myndigheter, kommunala instanser, sakägare och övriga berörda enligt särskild utsändningslista och fastighetsförteckning upprättad 2016-09-06. Ett öppet hus- och samrådsmöte hölls den 6 oktober 2016 på Stenungsunds kommunhus. Förslaget har även varit tillgängligt på kommunens hemsida och varit utställt i kommunhuset, Strandvägen 15, Stenungsund. Detaljplanen drivs enligt den nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Bakgrund

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en förtätning med ca 350-400 bostäder inom Hasselhöjden i Stenungsund, vilket även inkluderar ett nytt äldreboende. Detaljplanen avser att ge tillkommande bebyggelse en utformning som kompletterar befintlig bebyggelse och harmoniserar med omkringliggande naturmiljö vad gäller skala och volym. Detaljplanen utformas så att grönska och karaktärsskapande element som hållar och berg kan bevaras i området. Planområdet har inte bara ett attraktivt läge i Stenungsund utan har också ett strategiskt läge i regionen. Hasselhöjden ligger cirka 1 kilometer öster om Stenungs torg. Samtliga fastigheter i planområdet ägs idag av antingen Stenungsunds kommun eller Stenungsundshem AB. Planområdet omfattar cirka 14 ha. Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott har 2013-09-23 § 241 beviljat inlämnad ansökan om plantillstånd för detaljplan för Hasselhöjden, del av fastigheten Kopper 1:12 m.fl. Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott beslutade 2016-08-30 § 41 att godkänna samrådshandlingarna och skicka dessa på samråd i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap 11 §.



Inkomna synpunkter och kommentarer

Under samrådet har 10 yttranden inkommit. Samtliga yttranden sammanfattas och kommenteras nedan.

LÄNSSTYRELSEN, yttrande 2016-10-12

Handlingar daterade 2016-08-17 för samråd enligt 5 kap 11 och 11 a § plan- och bygglagen (PBL 2010:900), utökat förfarande.

Om ärendet

Hasselhöjden ligger cirka en kilometer öster om Stenungs torg. Enligt planbeskrivningen är syftet med detaljplanen att *"möjliggöra en förtätning med ca 400 bostäder inom Hasselhöjden i Stenungsund, vilket även inkluderar ett nytt äldreboende. Detaljplanen avser att ge tillkommande bebyggelse en utformning som harmonierar med befintlig bebyggelse och omkringliggande naturmiljö vad gäller skala och volym. Detaljplanen utformas så att grönska och karaktärsskapande element som hållar och berg kan bevaras i området"*.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900): Kommunen behöver undersöka de geotekniska säkerhetsriskerna inom och i anslutning till planområdet och säkra de eventuella nödvändiga åtgärderna i planförslaget. Kommunen behöver också utreda trafiksituation så att det ska finnas underlag för att kunna avgöra om det finns risk för påtaglig skada på statlig infrastruktur som är av riksintresse för kommunikationer. Kommunen måste också klargöra hur markföroreningssituation ser ut inom planområdet och vid behov säkerställa åtgärder i planförslaget. Kommunen bör också tydliggöra sitt ställningstagande om översvänningsrisk samt beakta Länsstyrelsens synpunkter om dagvatten och natur.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

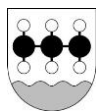
Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet med avseende på geotekniska säkerhetsrisker och markföroreningar samt eventuell risk för påtaglig skada på riksintresse för kommunikation måste hanteras på ett godtagbart sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas av Länsstyrelsen.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Geoteknik

Sveriges geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande daterat 2016-10-04. SGI anser att det inte går att utesluta att det förekommer geotekniska säkerhetsrisker inom eller i anslutning till planområdet. SGI anser därför att kommunen under det fortsatta planeringsarbetet ska utreda dessa geotekniska säkerhetsrisker. Inom samlingsbegreppet säkerhetsfrågor ingår förutsättningar för ras, skred, erosion och blocknedfall/bergras.

Länsstyrelsens delar SGI:s bedömning och vill tillägga att eventuella åtgärder behöver säkerställas i planförslaget på ett plantekniskt godtagbart sätt. SGI:s yttrande bifogas i sin helhet.



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

Markföroreningar

Av planbeskrivningen framgår att det inom planområdet finns fyllnadsmassor som innehåller PCB och att en utredning pågår som ska bedöma vilken sanering som kommer att krävas för platsen. Resultatet av utredningen behöver redovisas i planbeskrivningen och det ska tydligt framgå hur föroreningssituationen ser ut och vilka åtgärder som krävs för att marken ska bli lämplig för planerad markanvändning (känslig markanvändning). Det bör också tas fram en kostnadsuppskattning för åtgärderna. Om saneringsåtgärderna ska genomföras efter att planen är antagen så ska det säkerställas genom en planbestämmelse.

Kommentarer: Sanering av markföroreningar har utförts inom det område som ishallen nyttjat. Resultatet redovisas i en särskild rapport/utredning och har inarbetats i detaljplanehandlingarna till granskningen.

Riksintresse för kommunikationer

Trafikverket har lämnat ett yttrande, daterat 2016-10-11 i vilket frågan om eventuell påverkan på Bohusbanan och E6 som är av riksintresse för kommunikationer tas upp.

Trafikverket anser att det finns risk för påtaglig skada på riksintresset Bohusbanan samt kommunen behöver göra en bedömning om hur E6 påverkas av planförslagets genomförande. Trafikverket anser att kommunen till granskningsskedet behöver ta fram en trafikutredning som redovisar hur genomförande av planförslaget påverkar den statliga infrastrukturen. Trafikverkets yttrande bifogas i sin helhet.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver ta fram en trafikutredning, innan granskningsskedet, som visar hur planförslagets genomförande påverkar den statliga infrastrukturen. Särskilt viktigt är det påverkan på Bohusbanan och E6. Då kommer Länsstyrelsen att ha ett underlag för att kunna bedöma om planförslagets genomförande kan innebära risk för påtaglig skada på riksintressen.

Kommentarer: Se kommentarer till yttrande från Trafikverket.

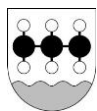
Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

Risk för översvämning

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver tydliggöra sitt ställningstagande kring risk för översvämning i samband med utökning av dagvatten inom planområdet. Om kommunen bedömer att sådan risk finns då ska nödvändiga skyddsåtgärder säkerställas i planförslaget.

Om översvämningsfrågan, går det att läsa på sidan 19 i planbeskrivningen, under rubriken ”Risk för översvämning/skred”. Här finns det dock inget ställningstagande om det föreligger en risk för



översvämning i följd av utökning av dagvatten i samband med att delar av naturmarken bebyggs med byggnader och väg.

Dagvatten

Länsstyrelsen anser att kommunen bör förtydliga sitt resonemang och ställningstagande kring påverkan på recipient Solbergsbäcken och vattenförekomsten Hake Fjord. I detta resonemang bör bl.a. följande frågor besvaras. Finns det förökad risk för föroreningar i recipient som följer av ökade dagvattenflöden? Vad innebär detta för recipient, dvs. hur kan naturmiljön i recipient och ev. MKN påverkas? Vilken effekt har flödesutjämning och den reningsteknik som planeras? Innebär dessa skyddsåtgärder kanske att det inte sker någon förändrad påverkan på recipient?

Kommentarer: En VA- och dagvattenutredning är utförd och inarbetad i planförslaget. Kommunen bedömer att det inte föreligger någon översvämningsrisk förutsatt att den eventuellt ökade dagvattenavrinningen kan hanteras med konventionella lösningar.

Natur

Länsstyrelsen anser att det är viktigt att bevara de grövre lövträd som finns i området. Därför är det positivt att i det plankartan finns planbestämmelsen n1 (Ekar med stamomfång över 1,5 meter i brösthöjd ska bevaras).

Den planbestämmelsen gäller dock enbart för det ena området som är markerat som Natur. Det hade varit önskvärt att även träden inom det andra området som är markerat som Natur skulle få ett lämpligt skydd.

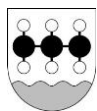
Länsstyrelsens påpekade i sitt yttrande över behovsbedömningen, daterat 2016-08-18, på vikten av att bevara de grövre lövträd som finns i området. Grova träd är en biotop som kan hysa en mängd organismer vad gäller insekter, lavar, mossor, fåglar och fladdermöss. Det uppmärksammades också att vid exploatering av området behöver det ta hänsyn till dessa träd så att hus, gator, ledningar mm inte placeras så nära att träden eller dess rotsystem skadas.

Kommentarer: Planbestämmelsens benämning har justerats till "träd", detaljplanen har också kompletteras med en bestämmelse för skydd av stora träd i det sydvästra området som pekats ut i naturinventeringen.

Trafik

Trafikverket har lämnat ett yttrande, daterat 2016-10-11 i vilket frågan om eventuell påverkan på väg 170 tas upp. Trafikverket menar att kommunen behöver ta fram en trafikutredning som belyser hur planförslagets genomförande påverkar väg 170 och andra berörda statliga vägar. Länsstyrelsen delar Trafikverkets bedömning. Trafikverkets yttrande bifogas i sin helhet.

Kommentarer: Se kommentarer till yttrande från Trafikverket.



Synpunkter enligt annan lagstiftning, Kulturmiljölagen (KML)

Fornlämningar

Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har tidigare ställt krav på en arkeologisk utredning inom det aktuella området. Det pågår en dialog mellan Länsstyrelsen och kommunen och den här utredningen kommer att utföras under hösten 2016.

Kommentarer: *En arkeologisk utredning är utförd i oktober 2016. Slututgrävningar föreslås ske innan utbyggnad av planområdet då det klargjorts hur fornminnesbilden påverkas av planområdets utformning. Planbeskrivningen har kompletterats med information angående detta.*

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Behovsbedömning har samrått med Länsstyrelsen som lämnade ett yttrande daterat 2016-08-18. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Därför finns det inte behov av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Kommentarer:

Länsstyrelsens åsikt att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön noteras.

TRAFIKVERKETS, yttrande 2016-10-11

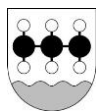
Detaljplanen syftar till att möjliggöra en förtätning med ca 400 bostäder inom Hasselhöjden i Stenungsund, vilket även inkluderar ett nytt äldreboende. Infrastrukturen närmast intill planområdet är kommunal. Den närmaste statliga infrastrukturen är väg 170 norr om planområdet, E6 öster om planområdet samt Bohusbanan väster om planområdet.

Trafikverkets synpunkter

Påverkan på statlig infrastruktur

Bohusbanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken. Detaljplanens genomförande får inte leda till att riksintresset påtagligt skadas. Vid plankorsningen Nösnäs är det redan idag en komplex trafiksituation med kort fordonsmagasin och flera vägar som möts. Sedan år 2004 har det i plankorsningen inträffat sex händelser med varierad konsekvens. Trafikverket befarar att detaljplanens genomförande kommer att leda till att plankorsningen vid Nösnäs kommer att belastas med fler fordon vilket ökar olycksrisken. Trafikverket anser därmed att det finns risk för påtaglig skada på riksintresset Bohusbanan. Trafikverket anser att det inte är lämpligt att fler fordon belastar plankorsningen utan att säkerheten höjs. Detta står även tydligt i ”Trafikverkets ställningstagande att inte överklaga detaljplan för Nösnäs 1:89 m.fl. i Stenungsunds kommun”, TRV 2013/88363, daterat 2016-03-11.

E6 är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken. Detaljplanens genomförande får inte leda till att riksintresset påtagligt skadas. Trafikverket anser att kommunen behöver göra en bedömning av (beräkna belastningsgraden) om ramperna från Ucklumsvägen mot väg 170 och vidare mot E6 klarar trafikökningen med nuvarande korsningsutformning, för att säkerställa att det inte blir köbildning ut på E6. En beräkning bör även ta höjd för kommande



detaljplaner på östra sidan om Stenungsundsmotet, som Trafikverket och kommunen har haft tidig dialog om, vilka kommer att belasta samma korsningspunkt.

Väg 170 (*Industrivägen*). Trafikverket har i tidigare detaljplaneyttranden skrivit om väg 170 och dagens trafiksituation med blandad trafik till bostäder och industrier samt många anslutningsvägar vilket leder till farliga omkörningar och bristande trafiksäkerhet. Vi yttrande oss senast i detaljplan för Kopper 2:11, TRV 2015/88677 (2015-11-18) samt detaljplan för Stenung 3:236, 3:31 m.fl., TRV 2016-2829 (2016-02-04). Trafikverket anser att kommunen behöver visa vilken påverkan som detaljplanens genomförande kommer att ha på väg 170, samt påverkan på den korsningspunkt som trafiken kommer att ansluta till från planområdet till väg 170.

Trafikutredning

Trafikverket tolkar det som att kommunen bedömer att ingen trafikutredning är nödvändig, se planbeskrivningen sidan 20, ”Med föreslagen ny markanvändning kommer trafiken i viss mån att öka till planområdet men bedöms inte öka i sådan omfattning att störningar för närboende bedöms uppstå.” Trafikverket anser däremot att kommunen till granskningskedet behöver ta fram en trafikutredning som redovisar hur man kommer att resa till och från planområdet, vilka korsningspunkter med den statliga infrastrukturen som kommer att belastas med mer trafik och med hur många fordon samt om man behöver vidta några åtgärder på väg 170 samt korsningspunkten med Ucklumsvägen/påfart E6. Kommunen behöver även redovisa vilka plankorsningar med Bohusbanan som kommer att belastas med mer trafik och vilka åtgärder som behöver vidtas.

Sammantagen bedömning

Trafikverket är i sak positiva till förtätning i befintlig bebyggelse. Dock anser vi att det är nödvändigt att kommunen tar fram en trafikutredning som redovisar påverkan på den statliga infrastrukturen och eventuella åtgärder som krävs för att möjliggöra den föreslagna bebyggelsen, inte minst eftersom det i detta område finns flera brister i trafiksystemet redan idag.

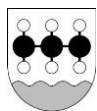
Trafikutredningen behöver samrådats med Trafikverket innan granskningskedet.

Vid plankorsningen Nösnäs anser Trafikverket att det finns risk för påtaglig skada på riksintresset Bohusbanan om detaljplanen genomförs utan åtgärder. Det finns i dagsläget inga pengar avsatta för att åtgärda brister i plankorsningen i varken den regionala eller nationella infrastrukturplanen. Finansieringen av nödvändiga åtgärder måste säkerställas innan detaljplanen antas. Som tidigare påtalat så anser Trafikverket slutligen att kommunen behöver ta fram en övergripande trafikstrategi där såväl den lokala som den övergripande påverkan på trafiksystemet inom tätorten studeras, för att inte lämna bedömningen till varje enskild detaljplan.

Övrigt

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar: *Planområdet ligger inte i direkt anslutning till någon statlig väg eller järnväg och kommunen bedömer därför att detaljplanens genomförande inte har någon strukturell påverkan på eller påverkas av de närmast liggande statliga vägarna och järnvägarna. I övrigt vill kommunen påminna Trafikverket om ”Beslut om inriktning och rekommenderade åtgärder efter genomförd åtgärdsstudie-Nösnäsmotet, väg 160, Stenungsunds kommun (Trafikverkets ärendenummer*



2014/137995). Budget för ombyggnad av Nösnäsmotet m.m. kommer att tas fram, när kommunen vet om och när projektet kommer med i Regional plan. Trafikverkets uppmaning om att göra en trafikutredning som ser till helheten av framtida planerad utveckling, förslagsvis med gällande översiktsplan som utgångspunkt, vidarebefordras till kommunens översiktsplanerare och kommer att arbetas in i kommunens nya översiktsplan.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT, yttrande 2016-10-04

Statens geotekniska institut (SGI) har från Länsstyrelsen i Västra Götalands län erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred och erosion. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

SGI:s ställningstagande

Planområdet är beläget ca 1 kilometer söder om Stenungs torg och består enligt planbeskrivningen av befintlig bebyggelse och ett naturområde. Naturområdet utgörs enligt SGU:s jordartskarta av ett höjdparti med berg i dagen där det i övergången till lösare jordar förekommer morän. Enligt planbeskrivningen kommer en geoteknisk utredning med avseende på ny byggnation att utföras inför granskning skedet. SGI vill uppmärksamma att utredning, förutom beskrivet syfte, även ska belysa geotekniska säkerhetsrisker inom och i anslutning till planområdet Inom samlingsbegreppet säkerhetsfrågor ingår förutsättningar för ras, skred, erosion och blocknedfall/bergras.

SGI anser att det med översänt material inte går att utesluta att det förkommer geotekniska säkerhetsrisker inom eller i anslutningen till planområdet och välkomnar att detta undersöks i det fortsatta planarbetet.

Kommentar:

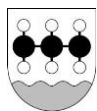
En geotekniskutredning och en bergstekniskutredning har tagits fram inför granskningen och bilagts handlingarna. Slutsatser från rapporterna har arbetats in i planhandlingarna inför granskningen.

VATTENFALL, yttrande 2016-10-10

Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har en befintlig transformatorstation som är centralt belägen inom planområdet. Transformatorstationen har tillräcklig kapacitet för att kunna elförsörja ny bebyggelse. I planförslaget har ett erforderligt E-område lagts ut för transformatorstationen. I bifogad karta illustreras högspänningskablar (10 kV) med röda linjer och lågspänningskablar (0,4 kV) med blå linjer. För Vattenfalls högspänningskablar önskas markreservat på minst 4 meter inom kvartersmark. Alltså 2 meter på vardera sidan kabeln. Kablarnas läge redovisas i ett osäkert läge. Inmätning är beställd och Vattenfall kompletterar med en inmätningfil så fort inmätningen är utförd. Ev flytt/förändring av Vattenfalls anläggningar till följd av genomförandet av detaljplanen utförs av Vattenfall men bekostas av exploatör.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och beaktas.



VA-teknik, yttrande 2016-10-09

Spillvatten

Samtliga byggnader bör kunna anslutas med självfall, antingen till utbyggd ledning i gata eller internt inom befintliga fastigheter. Om byggnader utformas med källare, och färdig golvnivå lägre än gatan beskostas pump av fastighetsägaren. En spillvattenmodell håller på att tas fram och ska redovisas i slutet av hösten. Resultatet av denna modell kommer visa ifall det finns några kapacitetsbegränsningar i spillvattennätet nedströms planområdet och om åtgärder behöver vidas innan spillvatten kan tas emot från planområdet.

Dagvatten

Dagvatten skall fördröjas innan avledning till det allmänna ledningsnätet. Enligt VA-utredningen föreslås detta göras inom kvartersmark. Detta måste säkerställas i planen för att minska risken för överbelastade ledningar samt för att reducera utflödet till recipienten. Fördröjning på kvartersmark kan även kompletteras med gröna dagvattenlösningar för fördröjning och rening inom allmän platsmark.

Viktigt med höjdsättning av byggnader för att säkerställa att inga skador uppstår på byggnader vid ett extremregn. Byggnader höjdsätts högre än gator för att minska risken för översvämning samt för att möjliggöra avledning med självfall. Rekommendation från Svenskt vattens publikation P105 är att färdig golvnivå inte understiger 0,5 m över marknivå vid förbindelsepunkten för spill- och dagvatten. Marken bör även ges ordentlig lutning ut från byggnader i området. Närmast en byggnad, ca 3 m, bör marken ges en lutning om ca 1:20, där så är möjligt. Höjdsättningen bör utformas så att allt dagvatten kan avledas via gatorna om dagvattensystemets maxkapacitet skulle överskridas vid extrem nederbörd. Instängda områden ska undvikas och sekundära ytliga vattenvägar säkerställas.

Oskyddade ytor av koppar eller zink ska undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet. Dagvatten från parkeringar och parkeringshus ska genomgå oljeavskiljning innan avledning till det allmänna dagvattensystemet.

Släckvatten

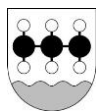
Inga brandposter är medtagna i VA-utredningen. Det bör utredas med Räddningstjänsten om befintliga brandposter är tillräckliga för att förse området med brandvatten.

Allmänt

Kommunen ska vara huvudman för allmänna ledningar. Praxis är en förbindelsepunkt per fastighet. Utbyggnad av kommunala ledningar beror därför på fastighetsbildning längs den planerade nya gatan. Om allmänna ledningar förläggs inom kvartersmark, eller om mark där befintliga ledningar finns, ändras till kvartersmark i och med genomförandet av detaljplanen, bör ledningsrätt anordnas om minst 6 m, dvs. åtminstone 3 m åt varje håll från ledningens centrumlinje.

Uppgifter till plankartan

- Fördröjning inom kvartersmark.
- U-område där ledningar finns.



Kommentar: VA-dagvattenutredningen kompletteras inför granskningen kring behovet av fördröjning av dagvatten. Dagvattenhanteringen regleras i lagen om vattentjänster och dels i miljöbalken. Det åligger exploitören att uppföra byggnaderna så att markens förutsättningar beaktas och risk för översvämning och fuktskador minimeras. Plankartan uppdateras med u-område och ev. fördröjning inom kvarteretsmark. Va-utredningen har förtydligas kring frågan om släckvatten. Genomförandedelen i planbeskrivningen förtydligas så att det tydligt framgår att det åligger de exploitörer som har byggnader/byggnadsdelar lägre än gatunivån att de själva bekostar pump för spillvatten.

SPF seniorerna, yttrande 2016-10-11

En viktig kvalitet hos äldreboende är att det är lätt att komma utomhus från varje etage. Det är en viktig kvalitetsindikator i Socialstyrelsens öppna jämförelser mellan äldreboende i alla Sveriges kommuner. Man är som boende genomgående mindre nöjd med möjligheten att komma utomhus i boenden med flera våningsplan än i sådana boenden som ligger i markplanet. Vi motsätter oss därför avsikten att bygga i fyra våningsplan enligt målbilden som finns kopplad till planen. Ett väl fungerande äldreboende på denna plats kan möjligen byggas i två våningar om bygget anpassas till naturen så att man enkelt kan komma utomhus från varje våningsplan. Det finns ett avskräckande reportage i Uppdrag granskning från ett äldreboende i Göteborg där de som bodde på andra våningen inte fått komma utomhus på ett helt år. Geriatrisk forskning har visat att detta är viktigt inte minst för dementa äldre.

För att äldre vänner skall kunna besöka en boende så måste det vara lätt att komma till boendet, både med bil och allmänna kommunikationer. Hur går detta för de som behöver hjälpmedel som t ex gästol? Det är lika viktigt också för anhöriga, som kan lämna arbetet någon timme för att besöka en förälder, att snabbt kunna ta sig fram och tillbaka utan långa promenader från en parkering.

Kommentarer: Detaljplanens målbild med ett äldreboende med fyra våningsplan är politiskt beslutad. I bygglovsprocessen bevakas kraven på god tillgänglighet.

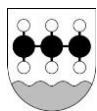
Synpunkter från övriga sakägare enligt fastighetsförteckning.

Inkomna synpunkter redovisas i sin helhet. Kommentarer till de inkomna synpunkterna återfinns samlade under respektive rubrik på sidorna 18-21 efter redovisningen av inkomna yttranden.

Styrelsen i HSB Brf. Uppegårdsvägen, yttrande 2016-10-13

Synpunkter ang. Detaljplanen för bostäder Hasselhöjden, del av Kopper 2:1 och 2:23. Med anledning av vår oro som boende på brf. Uppegård lämnar vi som undertecknat detta förslag till förändring.

- 1) **Ut/infart** vid nya vägen som ligger norr om vår bostadsrättsförening (Lövbergavägen kallad), anser vi skall bli endast som ytterligare förslag är lagt, vid Hällsbäcksvägen pga att barn/elever på väg till och från skolan/fritidsverksamhet skall kunna gå tryggt och säkert. Har skett en del olyckor vid övergångsstället som redan finns där, och som skett pga. skymd sikt, samt hög hastighet av trafiken.



Vi ser inte heller någon anledning att öka trafikbullernivån i detta bostadsområde, då det skulle minska lugnet och harmonin i detta fina naturområde där ni beräknar en ökning med ca 400 trafikrörelser/dygn i omlopp.

Förslagsvis: lägg vägen in/ut vid Hällebäck's äldreboende, då det redan sker trafik där varje gång äldreboendet får sina matleveranser, sjukvårdstransporter och då Yttre Ringleden är en rak väg.

- 2) **Punkthusen** (4 st), där två ligger närmast brf. Uppegård. Anser vi inte skall byggas alls, då de två kommer att "störa" oss genom missad sikt på naturen som finns idag, samt skugga vårt solljus som är så viktigt för att vi skall orka med hela den mörka årstiden.

Förslagsvis: bygga på extra våningar på Solfjädershusen och eventuellt övriga huskroppar som kommer att finnas, då de ej "stör" oss på brf.Uppegård. Alternativ placera Punkthusen närmare Solfjädershusen eller byt plats med det planlagda äldreboendet

- 3) **Äldreboende** 4 vånings. Ingen bra lösning för de boende, då flera av dem har någon form av problem med rörligheten och är beroende av personal/ närstående för att få möjlighet att få komma ut i naturen. Livskvalité minskas för den boende när man inte själv klarar sin egna situation.

Förslagsvis: bygg ett äldreboende i etager som möjliggör för de boende att själva ta sig ut i naturen på egen hand, utan att använda hissen som i sig gör det svårt för exempelvis en dement person. Ytterligare ett förslag som vi anser skulle vara bra med tanke på både miljö/ buller/ tillgänglighet är att placera äldreboendet på Punkthusens plats och tvärtom då placera Punkthusen där ni planerar äldreboendet Kort och gott byt plats!

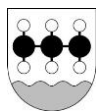
Anledning: Vinsten med att flytta äldreboendet nära nuvarande äldreboende Hällebäck är att man kan tjäna på samarbete mellan äldreboendena, spara trafikrörelser, samt göra att huskroppen blir lägre och därför inte skymmer brf. Uppegård. Trafiksituationen idag är att matleveranser, färdtjänst och sjukvårdstransporter körs till nuvarande äldreboendet Hällebäck via Hällebäcksvägen. Varför utöka körsträckan från Tallåsen där maten tillagas till att köra runt för att lämna maten till det nya planlagda äldreboendet? Eller är tanken att de skall ha ett eget kök? Skall de ha ett eget kök, så varför i så fall inte ta med matleverans till nuvarande äldreboende Hällebäck. Skulle kunna bli ett fint samarbete mellan närliggande vårdenheter både vad det gäller personal och den minskade trafikrörelsen in på ytterligare en väg för matleveranser.

Idag körs matleveranser från Tallåsen två ggr/dag. Dels till lunchen ca 12:30 och middagen/kvällsmaten ca 17:30.

Vi som har synpunkter är boende på BRf Uppegård, på Uppegårdsvägen.

Namnlista med 21 underskrifter finns i sin helhet på Samhällsbyggnad Plan.

Kommentarer: Se sidorna 18-21.



Håkan Larsson, Uppegårdsvägen, yttrande 2016-10-02

Lite synpunkter jag har på projekt Hasselhöjden.

1. Ni skriver att tillkommande byggnader skall harmoniseras med befintlig bebyggelse och naturområde. Hur sjutton harmoniserar 3 st 8-våningshus med området där det bara finns 3-våningshus?
2. Allt för mycket av den grönyta som finns i området kommer ju att försvinna nu, rikt fågelliv finns där (bl.a. hackspettar), mycket ekorrar också och folk rastar sina hundar där.
3. Jag kommer alltså att få 1st 8-våningshus ca 50-60 meter från min balkong, kommer inte att få någon sol över huvudtaget tack vare den nya bebyggelsen.
4. Undrar hur det kommer sig att ni inte har tagit någon som helst hänsyn eller informerat oss på Uppegård som är berörda av denna byggnation?
5. Att skapa en s.k. gångfartsgata där den är planerad är ju helt idiotiskt! folk kommer aldrig att hålla hastigheten och det bor väldigt mycket barn i området och många barn går till Kopperskolan den vägen.
6. Husen på Uppegård är gamla, har problem med söndervittrande tegel (många stenar byttes sommaren 2015) och sättningar. Hur kommer dom klara sprängningar såpass nära ? någon som undersökt det? troligen inte eftersom ni inte bryr er om boende på Uppegård och hur vi påverkas.

Detta är några synpunkter jag har, kommer ha mer på mötet.

Kommentarer: Se sidorna 18-21.

Anna-Karin Oskarsson, Uppegårdsvägen 78, yttrande 2016-10-02

En förtätning av det slag som ni föreslår påverkar boendet på HSB Uppegårdsvägen. Det är en investering i att köpa sin bostad och i och med det förslag ni gjort kan värdet påverkas. Det är väldigt många bostäder på en väldigt liten yta. Och några hus som är väldigt höga. Att bygga nytt är ett måste men att bygga alltför tätt och för nära andra områden är enligt mitt tycke ett snabbt beslut i att få bukt på bostadsbristen i Stenungsund. Men tänk hellre långsiktigt med fokus på det goda boendet.

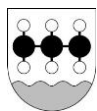
Kommentarer: Se sidorna 18-21.

Thomas Fälldin, Hasselbackevägen 66, yttrande 2016-10-12

Angående Stenungsunds kommuns byggplaner för Hasselhöjden och Hasselbacken.

Stora delar av Sverige lider av bostadsbrist, så även Stenungsund. Men detta faktum kan inte vara en ensam grund till att i all hast skynda fram ny bebyggelse utan någon konsekvensanalys. Att jag går så långt att jag påstår era planer saknar konsekvensanalys därför att det alldeles uppenbart måste saknas en sådan värd namnet. Det är så många faktorer som kraftigt kommer att minska områdets trivsel och jag kommer att göra allt jag kan för att få er beslutsfattare på andra tankar. Det är naturligtvis också bra om ni motbevisar mig – även om det kommer att ta tid gissar jag.

Och varför är inte de boende informerad på ett ändamålsenligt sätt?



Jag har alldeles nyligt, och på omvägar, fått information om detta. Jag är mycket intresserad av min omvärld och missar sällan något, varken lokalt eller nationellt. Kan jag missa detta så gissar jag att vem som helst kan göra det. Det är för dåligt! Jag har nu pratat med en handfull grannar om detta och ingen – ingen! – var medveten om vad som är på gång. Det är ingen vetenskapligt urval direkt, men räcker för att förstå att eventuell information knappast gått fram. Det är minst sagt anmärkningsvärt!

Undertecknad protesterar mot de planer som Stenungsunds kommun, Samhällsbyggnad, har för ny bebyggelse i området Hassehöjden, Hasselbacken och ämnar inkomma in med en formell överklagan inom kort.

Med den tidsbrist föreligger nöjer jag mig i dagsläget att påpeka endast några av de uppenbart katastrofala följder som detta lilla projekt kommer att få. Katastrofala följder som var och en som endast riktat den minsta lilla uppmärksamhet mot de alldeles uppenbara negativa konsekvenserna.

Med tanke på hyrorna i det nya höghuset som redan är färdigställt på Bergsvägen, så löser knappast era tänkta nybyggnationer problemen med bostadsbristen, eftersom det bevisligen är resurssvaga nyanlända samt lika resurssvaga ungdomar som saknar bostäder.

Är det ni som ritat det mot omgivningen extremt disharmoniska hus vid ICA, så väntar många muntra stunder framgent. För det huset är väl bara ett skämt gissar jag, och skall snart ersättas av ett annat som harmonierar i alla fall en smula. Eller...?

Husen på ritningarna är placerade på ett sätt som innebär att solen får svårt att nå de nedersta balkongerna på de befintliga husen och någon hyresreducering på grund av solförmörkelse 24/7 blir det ju knappast tal om.

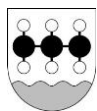
Infrastrukturen är mycket underdimensionerad i områdets utkanter. Ställer och titta själva en morgon. Trafikstockning är redan ett faktum. Speciellt gäller det Uppegårdsvägen samt området kring ICA och Kristinedalsskolan. Jag anser att området klarar en ökad motortrafik ytterst dåligt. Hur löser ni det?

Parkeringsplatserna räcker knappast till som det är. Gissar att det planeras parkeringsplatser, men var och på vilket sätt?

Jag har själv barn och räknar att minst ett hundratalet lekande barn bor i det område som blir direkt drabbat. (Jag är själv med barnen som vakande förälder ibland och kan räkna.) Att dra en bilväg genom det stråket måste vara någon form av rekord i stadsarkitektonisk härdsvälta. Vill jag ha "stadskänsla" flyttar jag till centrum eller till Göteborg, knappast till ett ytterområde i Stenungsund.

Barnens ytor för lek och rörelse begränsas kraftfullt av era planer. Är målet att skapa ett sk. "getto" är planerna rent ut sagt strålande, men om målet är något annat så dra öronen åt er. Lägg till ett barnperspektiv i ert tänkande! Jag är utbildad och kan till och med hjälpa till. Naturmark - inte asfalt och betong, skapar harmoni. Var finner barnen naturmark i era betongstrukturer som kommer att poppa upp som krokusar överallt?

Kristinedalskolan kan inte ta emot fler elever och kan inte bygga ut mer. (Källa Rektor.) Var skall de nyinflyttade barnen i de nya husen gå i skola någonstans?



Mitt barn (samt många av hans klasskompisar) kan idag promenera till Kristinedalskolan utan att korsa någon trafikerad väg. Blir byggplanerna ett faktum flyttar jag. Men i och för sig så förstår jag att ni högaktningsfullt struntar i om jag flyttar, men faktum är att jag VET att jag inte är ensam om att tycka så. Vänta så får ni se. Kanske är det till och med så att den extremt bristande informationen till oss boende är på grund av att ni är medvetna om att det skulle ta hus i h-vete om fler visste. Men nu spekulerar jag...

Kommentarer: Se sidorna 18-21.

Heidi Simonsson, Uppegårdsvägen 82, yttrande 2016-10-12

Följande kan anföras gällande detaljplanen:

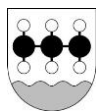
- Omfattning och utformning harmonierar inte med befintlig bebyggelse och de krav som kan ställas på att bevara och förstärka områdets karaktär.
- Hög bebyggelse förfular området samt skymmer vår morgon och förmiddagssol.
- Den dokumenterat ansträngda trafiksituationen i närområdet tillåter inte den ökade trafikbelastningen. • Riskerna pga. den ökade trafiken inom området för detaljplanen har inte dokumenterats och hanterats på ett tillfredställande sätt.
- Planen tar inte hänsyn till viktiga platser som identifierats i SKA/BKA för Hasselhöjden, se nulägesanalys sid 6. Att området kring grupplanen inte bebyggs är avgörande för skapa en god närmiljö för oss boende i området.
- Barns behov av ytor och grönområden för att uppmuntra till lek och rörelse tillgodoses inte.
- Skolfrågan har lämnats utan lösning då det är väl känt att Kristinedalsskolan inte kan byggas ut mer.

Den samlade bedömningen är att detaljplanen inte uppfyller nationella och kommunala krav vad gäller en god bebyggelse och måste därför omarbetas från grunden. Under den processen är det av största vikt att boende, hyresgästförening och pensionärsorganisationer involveras på ett helt annat sätt än vad som har varit fallet under arbetet med mål och detaljplan till dags dato. Slutmålet måste vara en detaljplan som tillgodoser fler behov än att människor får tak över huvudet. Än är det inte försent att utforma en detaljplan som är anpassad till befintlig bebyggelse och boende för att skapa en hållbar boendemiljö för framtiden!

Bifogar även tankar och reflektioner kring detaljplanen för Hasselhöjden, se bilaga (nedan).

Tankar och reflektioner kring detaljplanen för Hasselhöjden.

- En berättelse om hur det är att bo nära Hasselhöjden och att bo i Stenungsund.
- Förslag på förändring.
- Barnens perspektiv.
- Integrera svenskar och invandrare.
- Info som framkom på Kommundelsstämma den 1 november 2015.
- En motion som skrevs till Uppegårdsförening inför årsmötet i maj 2016 med 38 påskrifter gällande byggplanerna för Hasselhöjden.



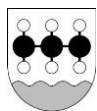
Min berättelse; Jag vaknar tidigt en sommarmorgon och tar en promenad med hundarna. Vid promenadens början eller slut passerar jag den lilla grusplanen, ställer mig emot solen och blundar och drar några djupa andetag av den friska luften. Känner känslan av ”skog” tack vare dungen bakom min rygg och lyssnar till fåglarna som kvittrar. Jag är tacksam för att jag får bo i ett samhälle med gröna dungar och naturmark så nära inpå mitt boende. Att jag slipper att ta bilen till skogen många gånger för att få komma ut och se träd och höra fågelsång.

Senare på dagen går min son och jag ut, antingen upp till grusplanen igen för att leka lite med bollen, lägga ut ett litet spår för hundarna eller bara låta dem vara lösa en liten stund och hoppa, leka och busa eller för att min son vill cykla eller rita gubbar med en pinne i gruset. Det är skönt. Inga bilar. Han får till och med gå dit själv och han får även fortsätta själv genom gårdarna där han har flera av sina klasskamrater och fortsätta bort till Hälleback där hans pappa bor. Han känner sig stor när han får gå själv. Det är skönt att kunna ge honom denna frihet. Han leker även uppe på berget på den naturmarken som finns där idag. Ungdomar samlas där på senare kvällar/nätter, hundägare går där på dagarna. Ibland får vi sällskap av rådjur eller en hare igelkottar bor det flera stycken. Härligt, trevligt och mysigt. För att inte tala om trädens viktiga betydelse för att omvandla koldioxid till syre (fotosyntes), vilket är synnerligen viktigt att ta hänsyn till just för Stenungsund som har så stora fabriker med utsläpp alldeles intill oss! Utsläppen märks tydligt för alla oss som bor i Stenungsund, särskilt när vi skall tvätta våra fönster. Fönstren blir svarta och hårt smutsade på ett helt annat sätt än på landsbygden, Lilla Edet, i Linköping eller när jag har bott på Gotland, för att jämföra med andra ställen.

Integration; Tillbaka till vår lilla grusplan, som nu börjar bli beväxt med gräs. Det är där som invandrare och svenskar möts, särskilt under de ljumma sommarkvällar då folk rör sig mycket utomhus. Invandrarna är väldigt duktiga på att ta tillvara på kvällarna med att grilla och att låta sina barn få leka ute i mycket större utsträckning än vad vi svenskar är. Så både mellan gårdarna, uppe på höjden med naturmarken samt vid grusplanen möts människor. Vi promenerar, rastar våra hundar, våra barn leker och cyklar, större barn spelar fotboll eller bara sitter på backen och pratar. Barnen går till varandras områden fritt. Vintertid kommer gärna barnen från Hasselbacken till oss på Uppegård, då vi har en bra pulkabacke.

Djurägare; Vi som har hundar eller för dem som har katter är det en extra vinst med att ha naturområdena alldeles inpå oss, för då stör vi inga andra med att vi rastar våra djur för ÄVEN om vi självklart (för mig) plockar upp bajset efter mina hundar, så störs vissa människor av om vi går med hundarna för nära inpå husen och gångvägarna. Försvinner då naturmarken så blir det ju tillslut bara de enstaka träden som blir kvar att rasta våra hundar emot och vi tvingas att ta bilen för att komma ut till skogen och det är ju något som inte alla ens har tillgång till och dessutom ohållbart att vi skall göra det vid varje rastning som sker per dag.

Valet av boende; När jag var 21 år gammal valde inte jag att flytta till Stenungsunds kommun för att jag hade jobb här eller kommer ifrån denna kommun. Jag valde Stenungsunds kommun för att det inte fanns några höghus! För att den som hade placerat ut alla hus hade gjort det på ett trevligt och mysigt sätt där hus bäddades in i en grönska och inga hus var högre än trädhöjd ca 3 våningar höga. Det jag såg i Stenungsund var att där tog man vara på naturområdena och verkade väl medvetna om dess betydelse för invånarna. Jag har alltid älskat natur och djur och visste att jag



skulle ha hund så fort det blev möjligt. Närheten till havet och tågförbindelserna till Göteborg vägde också tungt i mitt val, men i första hand var det just boendeanvändningen som lockade mig. Storstadsmiljö är inte min livskvalitet.

Kommunens byggplaner; Nu idag är jag förtvivlad, ledsen och arg på alla byggplanerna som kommunen har och alla de byggen som hittills har gått igenom. Jag förstår att det måste byggas hus och att man kan tycka som politiker att det kan vara en bra idé att förtäta för att då får man tillgång till vägar, bussar, affärer och skolor. Men då måste man verkligen ha sett över frågan ordentligt och framför allt prata med dem som bor nära de områden som man tänker bygga på. Det fungerar inte att förhastiga sig och bygga på och bilda "getton" och sen tro att vi skall få ett välmående samhälle!

Marken där ishallen låg; Jag tycker att eftersom nu ishallen togs bort så kan det väl vara ok att bygga någonting lågt, som inte överstiger två våningar över hela den ytan som ishallen stod med tillhörande parkeringsplats och då prioritera ett äldreboende på ett sätt som verkligen gynnar de äldre! För de äldres skull i synnerhet så gör små mysiga asfalterade gångvägar med belysning genom skogsdungen/naturmarken på båda sidor, så att de äldre som sitter i rullstol alt kanske går med rullator kan ta sig en liten promenad runt området. Fixa iordning grusplanen igen med nytt fint grus, lite belysning, parkbänkar och lite blomplanteringar, kanske en allmän grillplats och skapa trivsel och utnyttja det faktum att det är en mötesplats mellan invandrare och svensk.

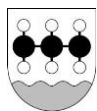
Aktivitetsparker för alla åldrar; En sak som Stenungsund kommun helt verkar ha glömt bort är aktivitetsparker för barn som är lite äldre. Alla tror och menar oftast en sandlåda, en gungställning och eventuellt en klätterställning när man pratar om lekplatser, men det måste finnas utrymme för "gratis och fri lek" för alla åldrar, inte bara för barn som är mellan 1--6 år! Många är de familjer som inte har råd att låta sina barn gå på hockey, fotboll eller andra aktiviteter som kostar pengar, så någonstans måste det finnas aktivitet för barn från 6 år och uppåt! Det saknas helt och hållet idag i Stenungsund och i synnerhet runtomkring Uppegård och Hasselbacken.

Exempel på förslag; Området Hässleholmen i Borås. Borås är ju jätte stort i jämförelse med lilla Stenungsund. Men titta tex bara på ett av bostadsområdena som ligger i Hässleholmen. Då har du mellan varje hus lekplatser för olika åldrar!!

Det finns för små barn, större barn, för ännu större barn och ungdomar till vuxna! Det finns aktivitet för vuxna i form av utomhus gym, fotbollsplan för ALLA att spela på när de vill, Ingen förening som äger den. Det finns ett elljusspår för den som vill promenera eller ut och springa i mörkret. Det finns en liten bondgård där man gratis får gå och titta

på djur! Det är helt otroligt vad den arkitekten som har det ansvaret där har tänkt till för att göra området så trevligt och gemytligt för ALLA som bor där och där bor MÅNGA invandrare dessutom, så området bebos av många fattiga, ÄNDÅ har det satsas mycket pengar på att intrigera svenskar med invandrare genom att skapa lek för stora som små. Helt genialiskt! Varför görs inte sådant i varenda kommun? I vår kommun?

Alla barn vill inte gå till skateparken och alla barn är inte så stora att de får lov att gå till Skateparken själva, inte min son och inte hans klasskamrater för de är för unga ännu. Då gäller det att det finns tillräckligt med andra utrymmen för dem att leka på.



Små belysta vägar och handikappade; Jag tycker också att det är synd att kommunen inte tar till vara på naturområdena bättre och sköter om dem bättre. Varför tar de sig inte en titt på tex Alingsås eller någon annan stad där man är bättre på att plocka upp skräp, sätta upp belysningar och belysa vackra träd och stenar, sköta om och vinterväghålla små vägar för trivselns skull? För många som är handikappade och har svårt för att gå ordentligt så hade en idé varit att rusta upp alla små gångvägar som idag verkligen är mera naturstigar med grus eller alt asfalt och lite belysning så att de kan se bättre. Då ökas deras välmående också när de kan få komma ut och liksom jag njuta av fågelsången som finns här idag.

Barnperspektivet; Barnen får inte plats i er ritning, om varenda gård skall bommas igen på Hasselbacken samt flera höghus skall byggas! Alla möjligheter för att barnen skall kunna röra sig fritt mellan våra områden samt att naturmarken förstörs så finns det ju inget kvar för barnen i slutändan! Ni har inget barnperspektiv, som ni påstår er ha. Ni har inget bra samarbete med skolan, som ni påstår. De varken kan ta emot fler barn eller kan bygga ut. Deras område har redan krympt tillräckligt i och med att ni byggde ut särskolan, vilket också är ett bygge som inte gillas av personalen på skolan, men det har ni inte brytt er om alls!

På kommundelstämman den 17 november 2015 på Hallerna skola; så framkom det tydligt att inre ringleden, Uppgårdsvägen, Ica och vägen förbi Brudhammar redan är hårt trafikerad ändå så planeras fler byggen! Hur tänker kommunen egentligen?! Vart skall alla bilarna ta vägen? Alla kan inte och vill inte ta bort sina bilar. Bilar kommer alltid att finnas och behövas också, även om det naturligtvis är att sträva efter ett så bilfritt samhälle som möjligt, men det skall inte ske genom TVÅNG att behöva ta bort sin bil för att kunna bo i sitt område där man redan bor. Man skall inte straffa ut de boende genom att försvåra så för dem/oss, för jag har också en bil som jag använder även om jag nu inte är lika hårt drabbad som många av de andra boende som gjorde sin röst hörd då.

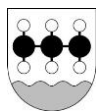
Skolans syn; Jag har dels varit med ibland föräldrarepresentanterna på skolan och deltagit i möten där lärare, personal, fritidspedagoger och andra föräldrar tycker som jag, att detta är förfärligt med denna förtätning som förstör så för våra barn. I synnerhet nu då området runt omkring Kristinedalskolan dit Uppegård, Hasselbacken m.fl. områden tillhör. Vi är starkt emot att det byggs ut här i detta område, ändå lyssnar ingen på kommunen.

Boende i de två övre husen på Uppegård; Jag gick även runt ibland de som bor i de två övre huset på Uppegård (jag bor ju själv i det andra huset uppifrån) och frågade och diskuterade hur de ser på byggplanerna för Hasselgården. De flesta har svårt att sätta sig in i hur det kommer att bli eller kände inte till planerna och ville inte tro på dessa planer, men vi har en sammanställd lista på våra åsikter och på den listan var det 38 stycken personer som skrev på. Den listan skickades sen vidare till vår förening på Uppegård som en ”Motion” inför den årsstämman vi hade i maj.

Så här står det i den;

Till Årsstämman för Uppegårds bostadsförening 2016

Motion angående Stenungsunds byggplaner för Hasselhöjden



För att kunna påverka Hasselhöjdens stadsplanering – vill vi att Uppegårds bostadsförening deltar i samråd och driver en eventuell kommande rättsprocess.

Anledning:

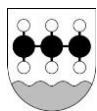
Om byggplanerna för Hasselhöjden går igenom kommer vi boende på Uppegårdsvägen att bli drabbade på flera olika sätt – i synnerhet vi som bor i de övre (östra) husen.

- Förtätad bebyggelse i närmiljön sänker priserna på våra lägenheter. Det är ett obestridbart faktum.
- Infrastrukturen är redan underdimensionerad. Området klarar en ökad motortrafik dåligt.
- Hög bebyggelse förfular området. Nio stycken nya åttavåningshus syd och sydöst om vårt område kommer att skymma vår morgon--- och förmiddagssol.
- Äldreboendets byggnad planeras att sträcka sig nästan ända fram till vår gångväg, vilket innebär förlorad naturmark och en minskad trivsel.
- Ett samhälle med så mycket sparad naturmark som möjligt är viktigt för allas trivsel, i synnerhet för våra barn. Barnen behöver ytor för lek och rörelse.
- Idag kan våra barn som är boende på Uppegårdsvägen promenera till Kristinedalskolan, sina kompisar på Hällebacksvägen samt till Hasselbacken, på gångvägar utan att behöva korsa trafikerade vägar. Om nämnda planer genomförs kommer det att innebära ökad motortrafik i vårt närområde, samt stora parkeringar för att täcka parkeringsbehovet för dessa nio åttavåningshus.
- •Naturmark fyller en viktig funktion för vår hälsa. Vi upplever lugn och trivsel i sinnet när vi ser träd och hör fågelsång och träden omvandlar även koldioxid till syre (fotosyntes). Skillnaden är mätbar även vid mindre kvantiteter träd.
- •Vi som är hundägare är kanske särskilt förtjusta över att ha naturmark alldeles inpå husknuten.
- •Samtliga ovan nämnda punkter pekar på att trivselfaktorn kommer att sjunka för vårt område och planerna på nybyggnationerna går stick i stäv med det faktum att luft och ljus är viktigt för allmänhälsan. (Enligt forskning – många källor.) Men kanske är det den befarade värdeminskningen på våra bostäder (vår livsinvestering) som är den försämring som är lättast att förstå, ta till sig och hålla med om.
-

Kommunens bostadsbrist som är en följd av dålig planering och framförhållning får inte förstöra framtidens Hasselhöjden för oss boende. Vi behöver påverka Stenungsunds kommunledning till en god stadsplanering nu innan det är försent. Vi anser att det nuvarande förslaget inte tar hänsyn till de som är boende i området idag.

Avslutningsvis, så vill jag här med säga att jag är helt och hållet emot era byggplaner och förfäras över dem! Politikerna och ni på kommunen får skärpa till er och börja sträva efter mera hållbara planer, för annars startar ni något som kan sluta väldigt illa för såväl gammal som ung.

Kommentar: Se sidorna 18-21.



Sammanfattning

Synpunkter på förslaget som har kommit in från sakägare och 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 bland annat 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.

Samhällsbyggnad/plans kommentarer och ställningstagande inför granskningskedet.

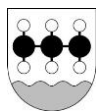
Det är inte kommunens ambition att förstöra den stadsbild som finns, tvärtom. I detta fall kan en analys leda till olika slutsatser. Samhällsbyggnad/plan har dragit slutsatsen att Hasselhöjden kan kompletteras med den bebyggelse som redovisas i planförslaget. Förslaget innebär en förändring av området och stadsbilden. Stadsbilden påverkas både på håll och i den nära miljön och just på grund av detta vill kommunen ha in så mycket synpunkter som möjligt under planeringsprocessen.

Projektet har en påverkan på närmiljön, men detta måste vägas utifrån olika intressen. Vi pratar ofta om "Det stora Stenungsund" och "Det lilla Stenungsund" och hur de ofta kommer i konflikt med varandra. Vägningen mellan intressena "Det stora Stenungsund" och "Det lilla Stenungsund" liksom mellan allmänna och enskilda intressen görs i planeringsprocessen av kommunen.

"Det stora" handlar om stadens utveckling i stort. Kommunens planerande instanser, inkl. Samhällsbyggnad/plan, har ett övergripande politiskt krav/uppdrag som handlar om att planera för att tillskapa attraktiva boenden i attraktiva lägen/stadsdelar i vår kommun som gör att Stenungsund kan utvecklas på ett hållbart sätt.

"Det lilla" kan handla om stadsdelen, gatan eller den egna bostaden. Intressena som "Det stora", får inte tillgodoses på bekostnad av stora kvaliteter i "Det lilla". Därmed är inte sagt att "Det lilla" inte kan få förändras och utvecklas. Planförslaget innebär en förändring av närområdet jämfört med nuvarande situation.

Den nya bebyggelsen kommer att påverka stadsbilden i området. Samhällsbyggnad/plan har efter noggranna överväganden, tillsammans med andra ansvariga, bedömt att ett genomförande i enlighet med planförslaget och tillhörande gestaltungsprogram kommer att ge ett positivt tillskott till stadsdelen och Stenungsund. 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 ersättningsskyldighet. 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 bevaras.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till Stenungsundshem.

Översiktsplanen

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 ska 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. Hasselhöjden är ett attraktivt område med närhet till service, grönområden och kollektivtrafik. Området är attraktivt för boende i alla åldrar, inte minst för familjer med barn och ungdomar. Efterfrågan på centrala hyresbostäder är stor. Samhällsbyggnad/plan bedömer att kvaliteterna kan behållas med planförslaget och att en komplettering i enlighet med planförslaget är motiverad.

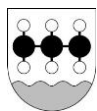
Utbyggnaden av Hasselhöjden stämmer väl överens med intentionerna i översiktsplanen om att förtäta de äldre glesare stadsdelarna. Vid kompletteringar och förtätningar inom befintliga områden bör hänsyn tas till grönstrukturen så att inte de gröna kvaliteterna byggs bort. I planområdets omedelbara närhet finns gott om tillgängliga grönområden för daglig rekreation. Samhällsbyggnad/plan anser att ny bebyggelse i förslaget har fått en placering och volym som är väl anpassade till Stenungsund och stadsdelen i stort.

Grönområdet

Planförslaget innebär att koncentrerade nya bostadskvarter byggs i anslutning till befintliga strukturer och bebyggelse. På så sätt kan intrånget i grönområdet minimeras och naturmark bevaras. Naturmarken kan fortsatt utgöra ett kvalitativt och sammanhängande grönområde som dessutom får en förbättrad tillgänglighet. I detaljplanen säkerställs områdets natur och gröna kvaliteter genom att de får bestämmelsen "NATUR" och då inte kan nyttjas för annat ändamål. Skötsel säkerställs genom det kommunala huvudmannskapet för naturmarken.

Ljusförhållanden och utsikt

De allra flesta närliggande husen får ingen förändring i solbelysning enligt framtagna solstudier. Solstudier har genomförts för höst och vår samt sommarmånaderna och tar inte hänsyn till befintlig vegetation. Studierna visar främst en påverkan för befintlig bebyggelse nordväst och nordöst om de nya punkthusen i den norra delen av detaljplanen. Samhällsbyggnad/plan bedömer utifrån genomförd solstudie att förändringen är acceptabel. Ytan där de nya punkthusen föreslås är i dag till stora delar skogbeväxt och påverkan på den verkliga solinstrålningen blir sannolikt inte mer än marginell. Dock påverkas naturligtvis förändrad utsikt och därmed upplevt solinfall på grund av



ny bebyggelse. Byggnadernas placering har inför granskningen justerats för att ytterligare minska upplevt intrång för de befintliga lägenheterna kring föreslagna punkthus.

Trafik, parkering m.m.

Planområdet har 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. De boende kan förväntas ha bil men att den nyttjas mer sällan. Planförslaget innebär fler trafikrörelser till och från området. Den nya gångfartsgatans trafikmängder bedöms som måttlig och bedöms uppfylla kraven på en god och säker trafikmiljö.

Området innehåller kommunala gång- och cykelvägar, och föreslås vid genomförandet också kompletteras med gångstigar i naturområdet. Den nya gångfartsgatan ska utformas så att gaturummet blir tryggt för gående och att fordon ska framföras på de gåendes villkor.

Planområdet bedöms innefatta tillräckligt med parkering för bebyggelsens behov. Vid behov allt eftersom utbyggnaden sker finns plats i befintliga parkeringsanläggningar för förtätning. Det ges också möjlighet att bygga ut parkeringsdäck och parkeringsgarage på flera platser i detaljplanen.

Buller

Nya bullerberäkningar har gjorts för förslaget och visar på acceptabla nivåer. Beräkningarna redovisas i granskningshandlingen.

Geoteknik, sprängning

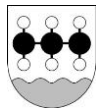
Eventuella sprängningar inför byggnation hanteras inte av detaljplanen. Sprängningsarbeten regleras i bygglagstiftningen, bl.a. i BBR kap 2:4§ och hanteras i samband med bygglov. Regler om sprängarbeten samt om bergarbeten ges ut av Arbetsmiljöverket, dessa frågor tas upp i kontrollplanen i bygganmälskedet. 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.

Störningar under byggtiden såsom transporter med mera till byggarbetsplatsen redovisas i en arbetsmiljöplan som ingår i kontrollplanen i samband med bygganmälan.

En geoteknisk utredning har tagits fram inför granskningen och har arbetats in i planhandlingarna.

Ekonomi

Det ekonomiska perspektivet är en del av en hållbar utveckling av Stenungsund. Stenungsund och Göteborgsregionen är en av tillväxtregionerna i Sverige där behovet av bostäder är högt.

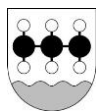


Prisutveckling på bostadsmarknaden är beroende av flera faktorer i samhället som kommunen och detaljplanen inte råder över.

Krav på MKB

Kommunen har gjort en behovsbedömning och har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för det aktuella planförslaget.

Behovsbedömningen är avstämd med Länsstyrelsen. Vid utarbetande av denna detaljplan har Samhällsbyggnad/plan gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kapitlet plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kapitlen miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5§ förordning om hushållning med mark och vattenområden mm.



Ändringar i förslaget inför granskningskedet

Samhällsbyggnad/plan bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre justeringar har följande justerats inför granskningen:

- Ett punkthus har tagits bort i den norra delen av detaljplanen.
- Utfart mot Uppegårdsvägen har strukits till förmån för utfart till Hällebacksvägen.
- Nya påbyggnader med bostäder föreslås på parkeringsdäcken i den södra delen av detaljplanen.
- Utbyggnadsförslag för Hasselgården har arbetats in i handlingarna och lagts till i plankartan.
- Byggrätten som i samråd endast var tänkt för äldreboende har omarbetats för att möjliggöra ytterligare två solfjädershus som ett alternativ.
- Utredningsmaterial rörande exempelvis buller, solstudier, dagvatten, arkeologi och geoteknik/bergteknik har lagts till eller förtydligats i planbeskrivningen.
- En konsekvensbeskrivning för befintlig bebyggelse i och kring området har lagts till i planbeskrivningen.
- I övrigt har redaktionella ändringar och förtydliganden gjorts i planhandlingarna.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att godkänna samrådsredogörelsen och granskningshandlingarna samt att skicka ut planförslaget på granskning enligt utökat förfarande, 5 kap 11 §, plan och bygglagen (2010:900).

Samhällsbyggnad Plan Stenungsund, 2017-12-12

Jan Schuman
Planarkitekt