

STENUNGSUNDS  
KOMMUN

Dnr 0916/13

Samrådshandling  
2016-08-17



## **DETALJPLAN för bostäder och äldreboende, Hasselhöjden Del av Kopper 2:1 m fl.**

Stenungsund

Stenungsunds kommun  
Västra Götalands län

Beställare: Stenungsunds kommun (dublett)  
Strandvägen 15  
444 82 STENUNGSUND

Beställarens representant: Jan Schuman

Konsult: Norconsult AB  
Box 8774  
402 76 Göteborg

Uppdragsledare: Martin Nord  
Handläggare: Adam Peterson

Uppdragsnr: 104 19 89

Filnamn och sökväg: n:\104\19\1041989\5 arbetsmaterial\01  
dokument\pl\planbeskrivning hasselhöjden.doc

Kvalitetsgranskad av: Gunnar Håkansson

**Norconsult** 

## Handlingar

Detaljplanen består av:

- plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser

Planhandlingarna består i övrigt av:

- planbeskrivning (denna handling) med genomförandebeskrivning och behovsbedömning.
- illustrationskarta

Övriga handlingar i ärendet är

- Fastighetsförteckning
- Målbild för Hasselhöjden, Norconsult AB 2015-11-25
- VA-utredning till detaljplan, Norconsult AB 2016-05-23
- Naturvärdesinventering Hasselhöjden, Norconsult AB 2016-05-30
- Solstudie för Hasselhöjden, Norconsult AB 2016-08-15
- Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys, Norconsult AB 2016-08-17

## Medverkande

Planhandlingarna har upprättats av Norconsult AB genom uppdragsledande planarkitekt Martin Nord, handläggande planarkitekt Adam Peterson samt kulturgeograf Sonja Pettersson. Handlingarna är upprättade i samråd med Jan Schuman, planarkitekt på Stenungsunds kommun samt övriga berörda tjänstemän inom Stenungsunds kommun.

## Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till 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 avses utformas så att grönska och karaktärsskapande element som hällar och berg kan bevaras i området.

## Plandata

Planområdet har inte bara ett attraktivt läge i Stenungsund utan har också ett strategiskt läge i regionen. Hasselhöjden ligger cirka 1 kilometer öster om Stenungstorg. Samtliga fastigheter i planområdet ägs idag av antingen Stenungsunds kommun eller Stenungsundshem AB. Planområdet omfattar cirka 134 000 m<sup>2</sup>.



Figur 1. Av rödmarkeringen framgår planrådets läge

# Tidigare ställningstaganden

## Översiktliga planer

Stenungsunds gällande översiktsplan, ÖP 06, antogs 2009-11-23 och vann laga kraft 2009-12-23. Översiktsplanen redovisar befintlig bebyggelse inom aktuellt planområde. Översiktsplanen ställer sig också positiv till förtätning och uppblandning med varierande boendeformer för centralorten.

## Målbild för Hasselhöjden

Vision Stenungsund 2035 talar om ekonomiskt, ekologisk och socialt hållbar utveckling. En förtätning av Hasselhöjden främjar samtliga perspektiv i kommunens vision både vad gäller ekonomiska, ekologiska och sociala hållbarhets perspektiv.

Under 2015 tog Stenungsunds kommun tillsammans med Norconsult AB fram ”Målbild för Hasselhöjden”. Ett dokument som syftar till att visa på hur Hasselhöjden kan utvecklas med både äldreboende, hyresrätter och bostadsrätter med en bred variation av lägenhetsstorlekar.

Målbild för Hasselhöjden har legat till grund för det fortsatta arbetet med framtagandet av föreliggande detaljplan.

## Detaljplaner

Området är i sin helhet planlagt sedan tidigare. Planområdet omfattas av stadsplan S09 från 1962 och detaljplan 118 från 1989 med tillägg 194 från 1997 och tillägg 209 från 1999. Genomförandetiderna har gått ut för dessa gällande detaljplaner.

## Riksintresse

Planområdet ingår i områden som av regeringen utpekats som riksintresse enligt 4 kap 4 § MB. Riksintressenas syften bedöms ej påverkas av ett genomförande av denna detaljplan.

Cirka 900 meter norr om planområdet finns ett riksintresse för industriell produktion enligt kommunens gällande översiktsplan ÖP06. Riksintresset bedöms ej påverkas av planerad byggnation på Hasselhöjden.



# Förutsättningar och förändringar

## Mark och vegetation

Naturen är en viktig del av planområdets karaktär med ett stort grönområde och flera vackra höjdparter och berghällar. Det befintliga grönområdet är av varierande karaktär med blandskogspartier bestående av bland annat tall och ek som varvas med öppna gräsytor och hållmarksterräng. Från höjdpartiet i området finns fina utblickar som bör bevaras. De många berghällarna är en stor tillgång i utemiljön och skapar en varierad karaktär i området.

Det befintligt parkstråket i norr följer fint naturens konturer och fungerar idag som en länk genom området. Mellan befintliga byggnader finns stora innergårdar som förstärker områdets gröna karaktär.

Merparten av den centrala höjdryggen sparas i området som allmän platsmark. Framtaget förslag avses att fortfarande ge tydliga kopplingar mellan befintlig bebyggelse och grönskan i området. Flera gröna platser och parkmiljöer iordningställs i området kring den nya bebyggelsen och vid den nya gatan genom området.

## Naturvärden

Planområdet har troligen historiskt varit betesmark, men betet har upphört sedan länge och vuxit igen med blandad skogsbeväxtning på den underliggande hållmarken. I området finns bland annat fina större tallar men också ekar och andra lövträd. I området har två delområden bedömts ha förhöjda naturvärden som lever upp till klassning enligt naturvärdesklass 4.

Område 1 är ett mindre lövskogsbestånd dominerat av ekar, med inslag av björk. De största ekarna mäter cirka 2 meter i stamomkrets och finns i den norra delen. Områdets klassning motiveras av lövskogsbeståndet och några äldre ekar. I detaljplanen införs bestämmelse för bevarande av de större ekarna. Det införs också en administrativ bestämmelse om marklov för eventuell nedtagning av döda eller skadade träd.

Område 2 består av blandskog dominerat av tall, ek och björk. Områdets klassning motiveras av inslag av äldre träd, främst tall.

De två områdena med förhöjda naturvärden avses bevaras i detaljplanen.



**Figur 2.** Områden med naturvärdesklassning inom planområdet.

## Rekreation

Planområdet består av befintlig bebyggelse och grönytor för rekreation. Söder om planområdet finns ett större skogsparti. I övrigt omgärdas planområdet av befintliga bebyggda områden och mindre grönytor och trädgångar.

Vid bergsfoten centralt i området finns fina soliga lägen för utevistelse som avses tas tillvara för området.

## Fornlämningar

Inom planområdet finns enligt Riksantikvarieämbetets fornsök, FMIS fyra stycken kända fornlämningar (Norum 145:1, 145:2, 145:3 samt 146:1) Dessa har bedömts vara stensättningar eller högar från brons eller järnålder. Fornlämningarna ligger inom det befintliga grönområdet centralt i Hasselhöjden.

## Bebyggelse

### Befintlig bebyggelse

De befintliga bostadskvarteren omsluter ett gemensamt naturområde. Kvarteren som är från 1960- och 70-talen har en tidstypisk, relativt storskalig och enkel karaktär. Det är flerbostadshus i 2-5 våningar uppförda som U-formade kvarter med öppningar mot norr eller väster in mot grönområdet i mitten. Husens fasader varierar mellan rött tegel, puts och korrugerad plåt, de ursprungliga taken är generellt flacka eller platta medan de delar som är påbyggda givits sadeltak med något brantare vinkel. Eftersom flera av kvarteren har byggts om och byggts på genom åren ger bebyggelsen ett något brokigt intryck och bedöms tåla kompletteringar. I ytterkant av kvarteren finns större markparkeringar och mindre

garagelängor. Befintlig bebyggelse har öppna gårdar och i området finns flera befintliga gångstråk.

Centralt i området fanns vid framtagandet av ”Målbild för Hasselhöjden” en ishall, denna är dock vid detaljplanens upprättande rivna.

## **Ny bebyggelse**

### ***Äldreboendet***

Detaljplanen föreslår att inom den yta där ishallen tidigare stod på Hasselhöjden rymma ett äldreboende. Varje våningsplan avses rymma 2 verksamhetsenheter om 10 lägenheter vardera samt en central personaldel med god översikt över enheterna. Varje våningsplan samt de äldres utemiljö bör skapas utan nivåskillnader. Det bör eftersträvas att entré samt personalytor såsom omklädning, kontor med mera ska placeras i ljusa lägen i ett suterrängplan under boendedelen. Denna entré bör ligga så att den kan nås lätt från omgivningen med tillgängliga nivåskillnader. De äldres gård och nära omgivning får ett attraktivt läge med fina vyer mot naturen och grönytor i området. Äldreboendet avses bli del av en ny entré till Hasselhöjden.

Platsen för äldreboendet är central och lätt tillgänglig i anslutning till gång- och cykelstråket som löper från skolan till Hasselhöjdens bostäder och den nya gångfartsgatan som trafikmatar de nya bostäderna.

I ett första skede är boendet planerat för 40 lägenheter, ett entréplan i suterräng och två boendeplan. Detaljplanen medger dock ett boende med ytterligare två våningar, totalt med 80 lägenheter. En nivåskillnad på cirka 4 meter mellan gatan och naturen i norr ger möjlighet till ett suterrängplan. I suterrängplanet föreslås en huvudentre som bindes samman med Entrétorget utanför. Utefter entréplanets fasader placeras personalens kontor, mötesrum, servering med mera, medan den inre mörka delen rymmer exempelvis omklädning, tvätt, teknik och förråd.

### ***Gårdshus och takvåningar***

Fyra av de sex befintliga kvarteren är inte tidigare påbyggda. Dessa föreslås byggas på med indragna takvåningar som ger totalt cirka 70 nya smålägenheter, förslagsvis med loftgång i skuggigt väderstreck och fina uteplatser mot solen. De fyra befintliga kvarteren vid Hasselbackevägen kompletteras med gårdshus i fyra våningar för att sluta gårdsrummen. Dessa fyra hus bedöms sammanlagt kunna rymma cirka 50 lägenheter.

Gårdshusen är tänkta som en del av de befintliga gårdarna. Dessa hus vänder sig både mot gården och den gång- och cykelväg som ligger utefter de befintliga gavlarna. Gårdshusen får entréer som vänder sig norr ut mot gångstråket och på det viset binds bebyggelsen samman och skapar ett tryggare rum längs gångstråket.



Gårdshusen avses uppföras i tre till fyra våningar. De ska ej överskrida befintlig höjd i de södra kvarteren. I de fall kvartersgården ligger högre än omgivningen kan entréplanet vara ett suterrängplan ut mot gångstråket.

I motsvarande läge i de två nordöstra kvarteren ligger det något högre punkthus, de ligger på större gårdar varför de avses bli något högre. Dessa ansluter också till övrig nybyggnationen i den norra delen av planområdet.

### **Solfjädershusen**

Som en solfjäder avses fyra nya bostadshus uppföras utmed en ny gångfartsgata som binder samman Uppegårdsvägen med Hasselbackevägen. Husen avses bli 6-7 våningar och rymma totalt cirka 100 lägenheter. Byggnader är tänkta som hus i park. Husen avses utformas med hänsyn till anslutande och omgivande mark och med befintlig vegetation bevarad så långt det är möjligt. Under de nya byggnaderna tillåts parkeringsgarage i källarvåningen med infart från gångfartsgatan.

Byggrätterna är placerade och utformas så att alla boende ska kunna känna grönskan mellan husen och ana de berg och slänt som husen gränsar mot i nordväst. Mellan husen bevaras stråk där det blir möjligt att ta sig från nya gatan upp till naturområdet på höjden bakom. Husen är förslagsvis utformade som avlånga fyrspännare med lägenheter även i marknivå. Husen bör anpassas för att ta hänsyn till befintliga marknivåer och omgivande natur.

### **Punkthusen**

Totalt fem nya punkthus i 6 till 8 våningar föreslås på bergskanten och i anslutning till de två nordöstra kvarteren utmed Hällebäcksvägen. De fem husen möjliggör totalt cirka 90 lägenheter. Byggnaderna är tänkta som hus i park, fint anslutna till omgivande bebyggelse och mark. Befintlig vegetation sparas i möjligaste mån. De två husen placerade i de nordöstra kvarteren binder samman den äldre bebyggelsen med den nya.

Byggnader klättrar upp från de befintliga husens gård mot bergskanten. För att detta ska bli en trivsam och tilltalande lösning avses de nya byggnaderna göras smäckra i sin utformning. Den nya bebyggelsen skall berika och komplettera den befintliga i området. De befintliga gröna gårdarna är idag omgivna av byggnader som tar stor hänsyn till naturen och de fina hållarna.

Punkthusen är förslagsvis utformade som trespännare med smålägenheter. Varierade fasader förespråkas för att bryta ner volymerna och ge en lätt upplevelse av byggnaderna.

### **Solstudie**

För detaljplaneförslaget har en solstudie upprättats. Solstudien har inte tagit i beaktande den beskuggning som sker på grund av vegetationen i området, varken avseende ny eller befintlig utformning.

De tillkommande gårdshusen ger en viss beskuggning på befintlig bebyggelse under tidig morgon och från sen eftermiddag, främst vid vår- och höstdagjämning. Under sommartid är påverkan på befintlig bebyggelse marginell och beskuggning sker endast tidig morgon. De befintliga bostadsgårdarna får en begränsad ökning av beskuggning då gårdshusen är placerade i de norra delarna av gårdarna.

De tillkommande takvåningarna på treplanshusen görs indragna, vilket innebär att de inte genererar någon märkbar ökad beskuggning på kringliggande bebyggelse eller bostadsgårdar.

De tillkommande punkthusen i nordost påverkar intilliggande befintliga bostadshus. Det gäller dels huskroppen strax norr om punkthusen, där skiftande delar av huset beskuggas under morgon/förmiddag och fram till kl 15, vid vår- och höstdagjämning. Under tiden från kl 10-16 får varje byggnadsdel totalt cirka 2-3 timmar sol. Från kl 16-17 är det ingen skuggning, vilket innebär cirka 3-4 timmar sol per byggnadsdel sammantaget. Under sommartid sker ingen ökad beskuggning på grund av den tillkommande bebyggelsen.

Även det nordvästra hörnet av det intilliggande u-formade kvarteret påverkas av beskuggning från de tillkommande punkthusen. Sommartid påverkas det mellan kl. 15-20 och under dessa tider sker även en beskuggning av gården intill. Mellan kl. 11-17 vid vår- och höstdagjämning skuggar punkthuset på gården växlande delar av samma fasad. Delar av det nordvästra hörnet av den befintliga byggnaden får mindre än 4 timmar sol under höst och vår.

## **Offentlig och kommersiell service**

I närområdet finns en servicebutik ca 500 meter från Hasselhöjden. Inom cirka 200-300 meter från planområdet finns tre olika förskolor. Grundskolorna Kopperskolan (F-6) och Kristinedalskolan (F-9) ligger båda inom några hundra meter från området. Intill Kristinedalskolan finns skatepark, näridrottsplats och fotbollsplaner. Nösnäsgymnasiet ligger cirka 800 meter söder om planområdet.

Strax söder om Hasselhöjden finns familjecentralen Hasselkärnan och fritidsgården Hasselgården. Inom området finns både LSS-boendet Kristineberg samt det befintliga äldreboendet Hälleback. Övrig kommunal- och kommersiell service finns i centrala Stenungsund, cirka en kilometer väster om planområdet.

## Friytor

Inom planområdet kommer flera fina ytor finnas som blir parkmark eller är naturområde. Naturområdet centralt i Hasselhöjden bevaras i de största delarna. Området tillgängliggörs också genom nya gångstigar som ger möjlighet för boende och besökare att promenera i området.

Den branta slänten mellan gång- och cykelvägen och transformatorstationen kan terrasseras och ge möjlighet till stadsodling blandat med planteringar av perenner och buskar. På platån föreslås en gemensam samvaroplats anläggas i anslutning till transformatorn. Här finns plats för utevistelse, samt gemensamma grillkvällar eller egna lugna stunder i en solstol både för boende och besökare till Hasselhöjden.

Mellan solfjädershusen och det nya punkt-gårdshuset norr om transformatorn skapas en sittbar trappa intill klipphällen. Platsen knyter an till det nya gaturummet och kan fungera som en viktig länk för att knyta samman de gamla och nya delarna av Hasselhöjden.

## Nulägesanalys av sociala frågor

Under arbetet med detaljplanen har en social konsekvensanalys tagits fram (se bilaga). Den innehåller en nulägesanalys och en konsekvensbeskrivning.

Nulägesanalysen fokuserar på kunskapsinhämtning och bygger vidare på de sociala värden som har identifierats i arbetet med målbilden. Under Stenungsundshems gårdsfika i maj 2016 fick hyresgästerna i området möjlighet att delta i en dialog om området idag och bidra med sina erfarenheter. Vissa av frågorna som kom upp går inte att reglera i detaljplan, men bidrar till förståelsen av området idag.

### ***Identitet och mångfald***

Naturen är en viktig del av områdets karaktär och idag förstärker innergårdarna områdets gröna karaktär. Naturen uppskattas av de boende som också upplever området som barnvänligt. Många, men inte alla, tycker att det är ett lugnt område.

I planområdet finns till största delen hyresrätter idag. Det finns även äldreboende och gruppboende.

### ***Vardagsliv och mobilitet***

Det södra gångstråket genom området är välanvänt och fyller en viktig funktion för gående och cyklister. Bland annat är det en del av skolvägen för många barn som

bor i området. Överlag tycker de boende som deltog i dialogen att området är tillgängligt, nära till service mm och lätt att röra sig i.

### **Mötesplatser och samvaro**

Idag upplevs gårdarna som gemensamma och de boende använder också andra gårdar än den närmast det egna huset. I området finns många olika slags lektytor, både lekplatser på gårdarna och naturmiljöer där barnen kan leka fritt. Lekplatsernas karaktär skiljer sig åt från gård till gård.

Flera boende har framfört önskemål om bänkar och sittplatser i området. Det gäller både sittplatser för äldre och sittplatser för föräldrar vid lekplatserna. Flera boende önskar också att lekplatserna ska utvecklas.

### **Trygghet och säkerhet**

Området har idag bra förutsättningar för att vara trafiksäkert, då det saknas högtrafikerade gator genom området. Parkeringen är samlad längs med bilvägarna och lämnar innergårdar och övriga ytor närmast husen fria från bilar.

Det varierar om de boende beskriver området som tryggt eller otryggt. Det som upplevs otryggt är framförallt problem med buskörning med moped och bil på gång- och cykelvägen, som innebär att området inte är så trafiksäkert för barn som det skulle kunna vara. Brister i gatubelysningen bidrar även till upplevd otrygghet.

## **Kollektivtrafik**

Närmaste busshållplatser finns på Uppegårdsvägen, Yttre Ringledden, Hasselbackevägen och Hällebacksvägen. Hållplats för Uppegårdsvägen säkerställs inom detaljplanen, övriga ligger i direkt anslutning till planområdets utkanter. Uppegårdsvägen och Yttre Ringledden trafikeras av fem respektive fyra busslinjer, medan Hasselbackevägen och Hällebacksvägen har lägre trafikintensitet. Alla lägenheter har någon av de befintliga busshållplatserna inom cirka 150 meters avstånd och som längst cirka 450 meter till alla nämnda busshållplatser.

## **Gator och trafik**

Stenungsund är nod i ett av de regionala huvudstråken för trafik. Hasselhöjden har inte mer än en kilometer till järnvägsstationen i centrala Stenungsund och har således ett bra läge i regionen. Göteborg nås inom en timmes restid med tåg eller buss. Stenungsunds centrum som erbjuder såväl kommersiell som offentlig service nås på cirka 5 minuter med cykel, 20 minuter till fots på gång- och cykelväg eller 15 minuter med bussen.

Befintlig bebyggelse är trafikmatad utifrån i enlighet med 1960- och 70-talens trafikplaneringsideal. Dock finns en befintlig bilväg in till platsen för den före detta ishallen mitt i området vilken slutar med en återvändszon. Uppegårdsvägen i norr och Yttre Ringleden i öster är större matargator kring området. Innanför Yttre Ringleden ligger Hällebacksvägen, en lokalgata som leder till parkeringsytor i området. I söder finns Hasselbackevägen, en något smalare gata med en mer småskalig karaktär och utformning som dämpar hastigheterna. På Hasselbackevägen kör även buss in till Hasselgården och Kristinedalsskolan. Motorvägen (E6) nås på cirka 2,7 kilometers håll öster om området vid Stenungsunds motet.

Genom området finns två större gång- och cykelstråk på vardera sida om ett grönområde. Inne i bostadsområdena finns även mindre gång- och cykelvägar vilket möjliggör att även barn kan röra sig inom området på ett tryggt sätt. Gång- och cykelväg finns också in mot Stenungsunds centrum samt till Nösnergymnasiet.

### **Gångfartsgatan**

För att binda samman Uppegårdsvägen och Hasselbackevägen föreslås en ny anslutning i form av en gångfartsgata. Denna avses vara en gata där trafiken rör sig på de gåendes villkor. För att uppnå detta är det viktigt att gatan utformas med ett gaturum, bredd och markbeläggning som gör det tydligt för trafikanterna att låg hastighet gäller. Gatan är alltså inte avsedd att vara en genomfartsgata, men kommer samtidigt integrera den nya bebyggelsen väl med omgivningen och ger tillgänglighet till den nya bebyggelsen. Meningen är att det centrala området ska bibehålla sin bilfria karaktär samtidigt som tillgängligheten till området förbättras. Den nya gatan har också potential att bli ett viktigt gemensamt stadsrum och stråk i Hasselhöjden. Detta kan bidra till att knyta samman Hasselhöjdens nya och gamla delar.

### **Entrétorget**

Entrétorget framför det nya äldreboendet avses bli ett välkomnande mötestorg där befintligt och nytt möts och kompletterar varandra. Här kan skapas en entrépark med blommande träd och vintergröna växter. En utformning med exempelvis avvikande markbeläggningen är av stor vikt för att trafikanter både på gångfartsgatan och korsande gång- och cykelväg ska uppmärksamma trafiksituationen och passera entrétorget med god uppsikt.

Entrétorget kan närmare äldreboendet delas upp i mindre rum med utemöbler och sittplatser. Trots att platsen är uppdelad i både kvartersmark och allmän plats är det viktigt att den ges en enhetlig utformning så att den upplevs som en sammanhållen yta.



## Parkering, angöring

Parkering sker idag på ytor kring bostadsområdet, förutom i anslutning till den före detta ishallen. Parkeringen utgörs av större parkeringsytor i marknivå med dubbla rader längs med områdets norra och östra sida. Längs planområdets södra sida finns något större parkeringsplatser, och här finns också ett parkeringsdäck.

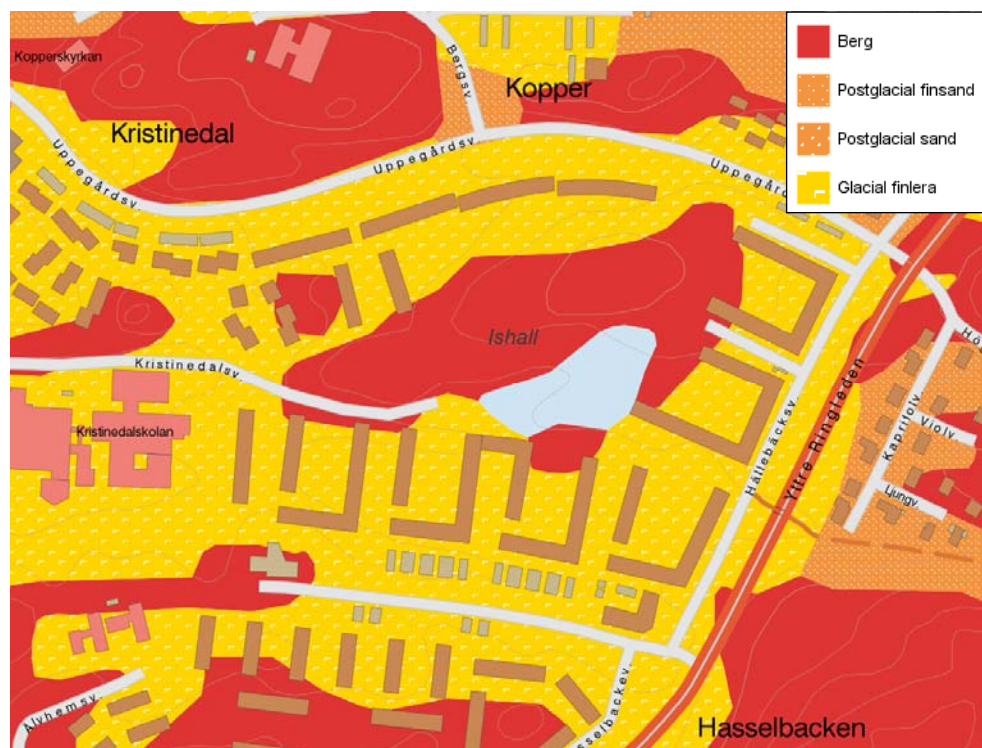
Förtätning av befintliga parkeringar på Stenungsundshems mark möjliggör parkering för stora delar av den tillkommande bebyggelsen. Cirka 250 nya parkeringsplatser kan tillskapas genom omDispositionering av befintlig markparkering och eventuellt påbyggda parkeringsdäck utmed Hasselbackevägen och ett nytt parkeringsdäck vid Uppegårdsvägen. Trädplanteringar föreslås på de stora befintliga markparkeringsytorna. Detta för att göra dem mindre iögonfallande och skapa ett trevligare gaturum och mer välkomnande entré till området.

Parkering för bostadsrätterna i solfjädershusen kan antingen anordnas vid befintliga parkeringsytor via parkeringsavtal eller parkeringsköp, men detaljplanen möjliggör också parkeringsgarage under de nya solfjädershusen och dess gårdar.

Genom förtätningen av befintliga parkeringsytor och nya garage kan den centrala delen av Hasselhöjden fortsatt vara en till största delen bilfri miljö där markparkering är starkt begränsad. Grönytor och naturområden kan på det viset bevaras och reserveras för trivsamt utvistelse för boende och besökare.

## Geotekniska förhållanden

För planområdet har ingen geotekniskutredning gjorts inför samrådet. SGUs (Statens geologiska undersökning) jordartskarta visar på berg centralt i området med ett mindre inslag av morän. De bebyggda delarna består av glacial finlera. I området finns flera hållar med berg i dagen. Inför granskning kommer en fördjupande geoteknisk undersökning med avseende på ny byggnation att tas fram. Rekommendationer i kommande geotekniska undersökning ska följas.



Figur 3. Utdrag ur SGU:s jordartskarta (www.sgu.se)

## Teknisk försörjning

### Vatten, avlopp och dagvatten

Det aktuella området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA och befintliga allmänna ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten finns i Ishallsvägen och Uppegårdsvägen, i direkt anslutning till planområdet. Av bilaga 1 framgår lägen för Stenungsunds kommuns befintliga VA-ledningar.

### **Dricksvatten**

Allmänna dricksvattenledningar finns längs Uppegårdsvägen och i befintlig gång- och cykelväg i Kristinedalsvägens förlängning. Ledningen i gång- och cykelvägen genom området ansluter till ledning i Hällebacksvägen i öster samt ledning i Kristinedalsvägen i väster.

Enligt uppgift från Stenungsunds kommun är kapaciteten god i befintliga vattenledningsnät.

Befintliga brandposter finns på flera platser i planområdets närhet. Utmed Uppegårdsvägen finns två brandposter, längs Hällebacksvägen finns en brandpost och

längs gång- och cykelvägen i Kristinedalsvägens förlängning finns fyra brandposter.

Enligt ovan bedöms kapaciteten på befintliga ledningsnät vara tillräcklig för anslutning av föreslagen ny bebyggelse. Dock uppges befintliga trycknivåer vara otillräckliga, varför tryckstegring sannolikt erfordras för stora delar av den planerade bebyggelsen. För vilka hus detta blir aktuellt, föreslås studeras närmare vid detaljprojektering. I de fall högre tryck erfordras än vad som kan uppnås i befintliga ledningsnät, föreslås tryckstegring ombesörjas och bekostas av fastighetsägaren.

Ny bebyggelse föreslås anslutas till befintliga allmänna ledningsnät för dricksvatten vid Uppegårdsvägen i norr respektive befintlig gång- och cykelväg i Kristinedalsvägens förlängning i söder. I de fall som befintliga byggnader kompletteras med takvåningar, föreslås befintliga anslutningspunkter nyttjas.

Tillkommande ledningar för vattenförsörjning föreslås dimensioneras med avseende på ett maximalt vattenflöde om 20 l/s, vilket motsvarar erforderligt släckvattenflöde för bebyggelse med fyra våningar eller mer.

### **Spillvatten**

Befintliga allmänna ledningsnät för avledning av spillvatten följer ovan beskrivna ledningsnät för dricksvatten, längs Uppegårdsvägen, Hällebacksvägen samt gång- och cykelvägen i Kristinedalsvägens förlängning. Kapaciteten på befintliga ledningsnät för spillvatten har bedömts tillräcklig för anslutning av planerad ny bebyggelse.

Anslutning av ny bebyggelse bedöms kunna ske med självfall och föreslås ske vid Uppegårdsvägen i norr respektive befintlig gång- och cykelväg i Kristinedalsvägens förlängning i söder. I de fall som befintliga byggnader kompletteras med takvåningar, föreslås befintliga anslutningspunkter nyttjas.

### **Dagvatten**

Befintliga allmänna ledningsnät för avledning av dagvatten följer ovan beskrivna ledningsnät för dricks- och spillvatten, längs Uppegårdsvägen, Hällebacksvägen samt GC-vägen i Kristinedalsvägens förlängning. Ledningsnätet för dagvatten mynnar i Solgårdsbäcken, väster om Kristinedalskolan.

Solgårdsbäcken mynnar i ett Natura 2000-område; Hake fjord. Natura 2000 omfattar värdefulla naturområden med arter eller naturtyper som är särskilt skyddsvärda.

Från befintlig bebyggelse avledd dagvatten till ovan beskrivna ledningsnät för dagvatten. Den obebyggda delen av området utgörs av grönytor med berg i dagen på många håll. Topografin är kuperad med nivåer varierande från omkring +32 m i väster till ca +54 m uppe på höjden centralt i den norra delen av området.

Möjligheterna till infiltration av dagvatten lokalt bedöms med hänsyn till översiktliga jordartskartor vara starkt begränsade.

Avledning av dagvatten föreslås ske till befintliga ledningsnät för dagvatten. Områdets topografi bedöms ge goda förutsättningar för anslutning av dagvatten till befintliga dagvattenledningsnät via självfall. För att begränsa belastningen på det allmänna ledningsnätet samt reducera utflödet till recipienten, Solgårdsbäcken, ska fördröjning ske inom fastigheten. Då infiltrationsmöjligheten är begränsad föreslås utjämning av dagvatten huvudsakligen ske i underjordiska magasin.

Dagvatten från större parkeringsytor föreslås genomgå oljeavskiljning. Övrigt dagvatten inom området kan förväntas ha relativt låga föroreningsnivåer.

Lokalgatan genom området kan exempelvis avvattnas via tvärfall till ett makadamdike som anläggs utmed densamma. Ett makadamdike ger en trög avledning av dagvatten, då flödet bromsas upp innan avledning till allmänt dagvattenledningsnät. Ett makadamdike bedöms ge erforderlig flödesutjämning och även viss rening av dagvatten från gatumarken.

Genom att begränsa andelen ytor som hårdgörs i samband med exploateringen, kan behovet av magasinvolym reduceras. I till detaljplanen framtagna VA-utredning ges olika förslag på hur dagvattenhantering kan utformas inom kvartersmark.

## **Värme**

Byggnadernas energianvändning ska följa bestämmelserna enligt BBR (Boverkets byggregler). Hur byggnaderna ska uppvärmas är inte fastställt vid planens upprättande.

## **EI, tele och bredband**

Inom planområdet finns en befintlig transformatorstation som säkerställs genom ett E-område.

## Avfall

Erforderliga utrymmen för källsortering av sopor ska finnas inomhus och utomhus i planområdet. Närmsta återvinningsstation finns direkt söder om planområdet vid korsningen Yttre Ringledden - Hasselbackevägen.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

Översiktliga trafikbullerberäkningar har gjorts för planerade lägenheter. Beräkningarna har baserats på prognostiserad trafik vid genomförande av planen enligt målbilden samt skyltad hastighet (30 km/h på den nya gångfartsgatan genom området). Samtliga planerade lägenheter längs gångfartsgatan beräknas få ekvivalenta ljudnivåer vid fasad om 55 dBA eller lägre det vill säga riktvärdet beräknas klaras utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Högsta ljudnivåer beräknas planerade punkthus i norr få då dessa är belägna relativt nära Uppegårdsvägen. I fasad mot norr beräknas ljudnivån i de övre våningarna till 54-55 dBA. Punkthusens övriga fasader samt övriga planerade bostadsbyggnader beräknas få ljudnivåer under 50 dBA vid mest utsatt fasad.

Samtliga planerade lägenheter längs Hasselbackevägen beräknas få ekvivalenta ljudnivåer under 50 dBA. Planerade lägenheter längs Yttre Ringledden och Hällebacksvägen beräknas få ljudnivåer om 56-57 dBA det vill säga riktvärdet beräknas komma att överskridas med ett par dBA. Det innebär att minst hälften av bostadsrummen bör vara vända mot sida där ekvivalent ljudnivå är 55 dBA eller lägre och maximal ljudnivå 70 dBA eller lägre det vill säga in mot gården.

Samtliga planerade lägenheter har ytor i anslutning till byggnaden där riktvärdena för uteplats det vill säga ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA klaras. Samtliga lägenheter kan även ha en privat uteplats eller balkong vid fasad där riktvärdena klaras (för lägenheter mot Yttre Ringledden och Hällebacksvägen krävs att uteplats eller balkong orienteras in mot gården).

Nya gatans infart i söder passerar mellan befintliga bostadsbyggnader där det idag inte finns någon genomgående bilväg. Vid genomförande av planen enligt målbilden beräknas ljudnivån komma att öka något, ekvivalenta ljudnivån beräknas komma att understiga 50 dBA det vill säga riktvärdet kommer även efter genomförande av planen klaras med god marginal.

För industribuller från industriområden cirka 1 kilometer norr om planområdet har tidigare gjorts bullermätningar. En bullerutredning vid Koppersvägen cirka 300



meter norr om planområdet visar att där inte föreligger några störningar från industribuller. Det förutsetts därför inte heller föreligga störningar vid Hasselhöjden då avståndet är längre och i samma riktning.

### **Risk för översvämning/skred**

I närhet till planområdet finns inga vattendrag eller slänter som riskerar att utsätta planområdet för någon skredrisk. Inom planområdet finns ett större naturområde med en höjdskillnad bestående av berg. Berget ger avrinning mot kvartersmark i planområdet. Öppningar finns i befintliga kvarter för att leda vatten vidare vid extrema skyfall. Planområdets geologiska förutsättningar kan förväntas ge dåliga infiltrationsmöjligheter enligt VA- och dagvattenutredningen. Dagvatten kommer således att till största del rinna av ovan mark eller behöva avledas och fördröjas via magasin.

### **Radon**

Planområdet ligger utanför radonriskområden enligt kommunens översiktliga kartering. Där så behövs ska byggnader utföras radonskyddat.

### **Förorenad mark**

En markmiljöbedömning och provtagning har gjorts vid rivning av den före detta ishallen. En utredning pågår för att bedöma vilken sanering som kommer krävas för platsen. Utredningen pekar mot att det är de använda fyllnadsmassorna från byggnationen av ishallen som innehåller PCB och därför behöver saneras.

Planområdet innehåller i övrigt inga kända markföroreningar och inga ytterligare åtgärder förväntas därför med hänsyn till markmiljö i planområdet.

## **Konsekvenser**

### **Miljökonsekvenser**

När kommunen påbörjar ett detaljplaneuppdrag finns en skyldighet att bedöma vilken påverkan de föreslagna förändringarna kommer att ha på miljön. Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap 11-18 § och 22 §) ska kommunen genomföra en fullständig miljöbedömning för alla detaljplaner som kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### **Behovsbedömning**

En behovsbedömning har gjorts för att bedöma om förslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Sammanfattningsvis har behovsbedömningen

visat att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. Planförslaget bedöms uppfylla nationella och kommunala miljömål vad gäller begränsad klimatpåverkan och en god bebyggd miljö. 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.

#### ***Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. MB***

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära konflikt med bestämmelserna i 4 kap MB utan ses som tätortsutveckling. Hela kommunens kuststräcka väster om E6 omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 4 kap ”Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden”. Dessa områden är enligt 4 kap 1§ i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena. Ingrepp får göras endast om de inte påtagligt skadar dessa värden. Bestämmelserna skall dock inte hindra utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Den föreslagna detaljplanen för Hasselhöjden utgör en utveckling av tätorten varför den är förenlig med riksintresset.

#### ***Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan***

När kommunen påbörjar ett detaljplaneuppdrag finns en skyldighet att bedöma vilken påverkan de föreslagna förändringarna kommer att ha på miljön. Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap 11-18 § och 22 §) ska kommunen genomföra en fullständig miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Med den information som är tillgänglig i dagsläget och med utgångspunkt från sammanställningen av de kriterier som anges i miljöbalken 6 kap, miljöbalksförordningen och dess bilaga bedöms effekterna av detaljplanens genomförande inte generera någon betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte göras.

## **Sociala konsekvenser**

De sociala konsekvenserna beskrivs utförligare i utredningen *Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys*. Där redovisas också rekommendationer för fortsatt arbete.

### ***Identitet och mångfald***

Planförslaget tar utgångspunkt i områdets gröna identitet och bygger vidare på den, även om den föreslagna utvecklingen också medför förändringar i hur området upplevs. Gestaltningen av gångfartsgatan avgör om den knyter ihop det nya och det gamla, eller om den riskerar att skapa en barriär genom området.

Den planerade förtätningen skapar förutsättningar för mer varierade boendeformer i området. Blandningen av nytt och gammalt och lägenheter i olika storlekar skapar förutsättningar för varierade hyresnivåer. Ett tillskott av bostadsrätter skapar större variation av upplåtelseformer i området.

### ***Vardagsliv och mobilitet***

Det nya äldreboendet medför fler platser och därmed större möjligheter för äldre som önskar bo kvar i samma bostadsområde. Områdets centrala läge och tillgång till flera kollektivtrafiklinjer gynnar personer utan bil, dvs kvinnor i större utsträckning än män, låginkomsttagare samt barn och unga. De äldre barnen kan röra sig mellan hemmet och fritidsaktiviteter på egen hand utan att vara beroende av skjuts.

### ***Mötesplatser och samvaro***

Planen möjliggör nya platsbildningar som kan knyta ihop det nya och det gamla. Det blir viktigt att grönytan i söderläge vid bergsfoten inte upplevs höra till solfjädershusen, utan att det skapas tydliga stigar och siktlinjer som bjuder in till användning.

Gårdshusen innebär att innergårdarna kan upplevas som mer slutna, samt att vissa av dagens lekplatser inte kan finnas kvar på nuvarande plats. Gestaltningen av innergårdarna och entréerna till dessa är viktiga för att gårdarna ska upplevas som inbjudande för alla boende i området. Detta är särskilt viktigt då detaljplanen inte garanterar lekutrymmen vid alla nybyggda hus.

### ***Trygghet och säkerhet***

Gestaltningen av gångfartsgatan genom området blir viktig för att gående ska komma i första hand även i praktiken. Gatan är inte avsedd att vara genomfartsgata

men i det aktuella förslaget finns flera alternativa infarter, vilket ökar förutsättningarna för att ta den vägen.

Gårdshusens entréer bidrar till uppsikt över det södra gångstråket och gångfartsgatan genom bostadsområdet skapar en ny valmöjlighet för den som upplever det norra gångstråket ensligt. Punkthusen bidrar till något mer uppsikt över det norra gångstråket.

## Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 15 år från den dagen planen vinner laga kraft. Kommunen är huvudman för allmän plats.

En administrativ bestämmelse om marklov för eventuell nedtagning av döda eller skadade träd har införts för träd markerade med bestämmelse n<sub>1</sub>.

## Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har dock ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.

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

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider skall gälla för planarbetet:

3:e kvartalet 2016	Beslut om samråd i Samhällsbyggnadsutskottet
3:e kvartalet 2016	Samråd med bl.a. berörda markägare, länsstyrelsen, myndigheter och kommunala nämnder
4:e kvartalet 2016	Beslut om granskning i Samhällsbyggnadsutskottet.
2:a kvartalet 2017	Antagande
2:a kvartalet 2017	Laga kraft

Tidpunkten för laga kraft förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter godkänd bygglovsansökan få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess den ändras eller upphävs av kommunen.

### Markägoförhållanden

Fastigheterna i planområdet ägs antingen av kommunen eller av det kommunägda bolaget Stenungsundshem. Inga privata markägare berörs.



## Huvudmannaskap

För befintliga och tillkommande allmänna platser inom föreliggande detaljplan är Stenungsunds kommun huvudman. Detta berör Hasselbackevägen, ny gångfartsgata genom planområdet samt delar av naturmark som utskiftas med Stenungsundshem, mellan fastigheterna Kopper 2:1, 2:22 och 2:23.

Huvudmannaskapet innebär ett formellt ansvar för iordningställande, drift och underhåll av anläggningar inom allmän plats. Huvudmannaskapet medför skyldighet (om berörd fastighetsägare begär det), men också en rättighet, för huvudmannen att förvärva marken som i planen är utlagd som allmän plats. Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör.

## Avtal

Ett plankostnadsavtal har upprättats. Avtalet reglerar bland annat fördelning av kostnader för upprättande av detaljplan.

## Markanvisningsavtal

I dagsläget är inte all mark inom planområdet markanvisad. Kommunen avser att i samband med detaljplanens antagande markanvisa till exploatörer.

Markanvisningsavtal upprättas av kommunen och undertecknas av berörda parter. Avtalet ska bland annat reglera erforderliga marköverlåtelser, ansvarsfördelning för utbyggnad av allmän plats, utbyggnad och anslutning till kommunalt VA-nät, åtgärder på allmän väg etc.

## ***Fastighetsrättsliga frågor***

### ***Fastighetsägare***

Planområdet berör fastigheterna Kopper 2:1, 2:22, 2:23, 2:98, 2:99, 2:116, 5:1 och 6:1. Dessa ägs av Stenungsunds kommun och Stenungsundshem.

Fullständiga ägoförhållanden inom och i anslutning till planområdet redovisas av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckning

### ***Fastighetsindelning***

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte vara nödvändiga inom planområdet. Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning.

## Allmän plats

Detaljplanen innebär att allmän platsmark ianspråktar enskilda fastigheter enligt följande:

Kopper 2:22 ca 1 500 kvm.

Kopper 2:23 ca 3 300 kvm.

## Kvartersmark

Detaljplanen innebär att:

- Kopper 2:1 skall tillföras ca 140 kvm från Kopper 2:22 och ca 105 kvm från Kopper 2:23 i syfte att kunna bilda föreslagna nya kvarter för bostadsändamål.
- Kopper 2:22 skall tillföras ca 185 kvm från Kopper 2:1.

## Fastighetssamverkan

Berörd markägare/exploatör svarar för inrättande av gemensamhetsanläggningar enligt Anläggningslagen i den omfattning som kan behövas.

## Servitut och ledningsrätt

Detaljplanen berörs i norr och öster av ledningsrätt för fjärrvärmekulvert (akt 1415-91/23) till förmån för Stiftelsen Stenungsunds fjärrvärme.

## Tekniska frågor

### *Trafik*

Hasselbackevägen i den södra delen av planområdet planläggs i och med detaljplanen som allmän plats.

### *Gång- och cykelvägar*

I planområdets norra del kommer en gång och cykelvägs läge att behöva justeras för att den nya gatan genom området ska kunna komma fram.

### *Parkering*

För parkeringar inom området kommer avtal att behöva upprättas mellan markägare och brukare.

### *Kollektivtrafik*

I områdets norra del säkerställs mark för befintlig busshållplats.

### ***Vatten, avlopp och dagvatten***

Planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet. VA-anläggningar på allmän platsmark byggs ut av kommunen och anslutningar till kommunalt VA-nät ska ske i samråd med kommunens VA-enhet.

Motsvarande gäller hantering av dagvatten och utbyggnad av dagvattennät. Vidare utredning samt projektering ska ske i samråd med kommunens tekniska avdelning.

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

### ***Befintliga ledningar***

I området finns ett befintligt ledningsstråk i och längs gång- och cykelvägen genom området. Dessa ledningar säkerställs med ett u-område i detaljplanen.

### ***El- och fjärrvärmeledningar***

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

### ***Markmiljö***

En markmiljöbedömning och provtagning har gjorts vid rivning av den före detta ishallen. Troligen kommer sanering av PCB att krävas för att marken ska bli lämplig för bostäder. Kommunen bekostar nödvändigt utredningsarbete och sanering i koppling till den före detta ishallen.

## **Ekonomi**

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Kommunen kommer att få kostnader för iordningställande av allmän platsmark och framtida ökade kostnader med hänsyn till drift och underhåll av nya allmänna platser med underhållsbehov. Exempelvis gårdsgatan genom området. Vissa kostnader för genomförande och iordningställande kan fås tillbaka via reglerande i markanvisningsavtal.

Kommunen kan förväntas få intäkter för kommande markanvisning och markförsäljning. Intäkter kan också väntas via skatter från nyinflyttade kommunmedborgare.

## Ekonomiska konsekvenser för exploatörer

Stenungsundshem eller eventuella andra anvisade exploatörer får kostnader för utbyggnad av kvarterersmark. Intäkter kan förväntas via hyresintäkter från fler boende.

Stenungsundshem eller eventuella andra anvisade exploatörer belastas av gatukostnad för utbyggnad av ny gångfartsgata.

## Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 15 år från den dagen planen vinner laga kraft. Kommunen är huvudman för allmän plats.

## Fortsatt planarbete

Efter samrådet kommer planen att bearbetas och ställas ut för granskning på nytt. Planen beräknas kunna antas av fullmäktige under våren 2017. När planen vunnit laga kraft kan bygglov erhållas och utbyggnad påbörjas.

Ett antal frågor i planen kräver fortsatt bearbetning och fördjupning utredning. Det handlar framförallt om:

- Gestaltning och utformning av såväl ny bebyggelse som allmän plats. Ett gestaltungsprogram kommer att upprättas till granskningen.
- Gångfartsgatans anslutning till Uppgårdsvägen.
- Förutsättningarna för p-garage i norra delen av solfjärderskvarteret.
- Geotekniska förhållanden.
- Arkeologi

Jan Schuman  
Jan.Schuman@stenungsund.se  
Stenungsunds kommun

Adam Peterson  
Adam.Peterson@norconsult.com  
Norconsult AB



**Norconsult AB**

Theres Svensson gata 11

Box 8774, 402 76 Göteborg

031 – 50 70 00, fax 031-50 70 10

[www.norconsult.se](http://www.norconsult.se)