STENUNGSUNDS KOMMUN

Dnr 0395/13

**Antagandehandling 2016-12-03, rev 2017-04-12**

Tillhör Kommunfullmäktige i Stenungsunds kommun beslut 2017-06-19 § 124

.....
*Mia Skytt*
*Kommunsekreterare*

# PLANBESKRIVNING

## DETALJPLAN

## för bostäder inom Anrås 1:242

(Tidigare del av Anrås 1:2 och 2:2)

Stenungsund

Stenungsunds kommun
Västra Götalands län

**DPL 319**

# PLANBESKRIVNING

## HANDLINGAR

Till planen tillhör följande handlingar:
- plankarta med planbestämmelser inkl illustration
- planbeskrivning med behovsbedömning
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande

Utredningar:
- Naturvärdesinventering inför detaljplanering av Anrås 1:2 och 2:2, Stenungsunds kommun, Norconsult AB, 2015-06-08.
- Kulturmiljöutredning, Acanthus arkitektur & kulturvård, 2016-10-26
- Projekterings-PM geoteknik, Norconsult AB, 2016-12-05
- Markteknisk undersökningsrapport, Norconsult AB, 2016-12-05
- Bergbesiktning och gammastrålningsmätningar, Norconsult AB, 2016-11-15
- VA- och dagvattenutredning, Norconsult AB, 2016-11-11

## BAKGRUND

Samhällsbyggnadsutskottet i Stenungsunds kommun beslutade 2013-10-01 att bevilja positivt planbesked för detaljplan för bostäder inom Anrås 1:242. Ärendet lades i prioritetsgrupp två, med planstart inom ett till två år. 2014-02-25 beslutade samhällsbyggnadsutskottet, att omprioritera rubricerad detaljplan till prioriteringsgrupp 1 och att påbörja planarbetet.

Under arbetet med att upprätta detaljplanen har den aktuella fastigheten bytt namn. Tidigare var den en del av fastigheterna Anrås 1:2 och 2:2, vilket står på tidigare framtagna handlingar.

## SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget har som syfte att möjliggöra för totalt 19 nya enfamiljsbostäder inom rubricerad fastighet samt att reglera så att den nya bebyggelsen inte förminskar värdena av riksintresset för kulturmiljö.

Den östra delen av planområdet är kuperat och där planeras 13 terrängan-passade gruppbyggda hus. Inom den nordvästra delen är marken relativt plan och där föreslås 6 nya villatomter. Den nya bebyggelsen trafikmatas via en ny gata som ansluter till Anråsvägen direkt öster om Anrås förskola.

Den nya gatan blir också ny tillfart till förskolan, vars befintliga tillfart stängs. För att förbättra angöringen till förskolan föreslås en ny vändslinga inom planen, för lämning och hämtning, direkt söder om befintlig parkering.

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården och naturvården. Dessa förutsättningar ställer särskilda krav vid utformningen av förslaget, vilket framgår av framtagen kulturmiljöutredning. Gränszonen närmast det öppna odlingslandskapet skyddas och bevaras som naturmark.

Planarbetet sker med normalt planförfarande.

## PLANDATA

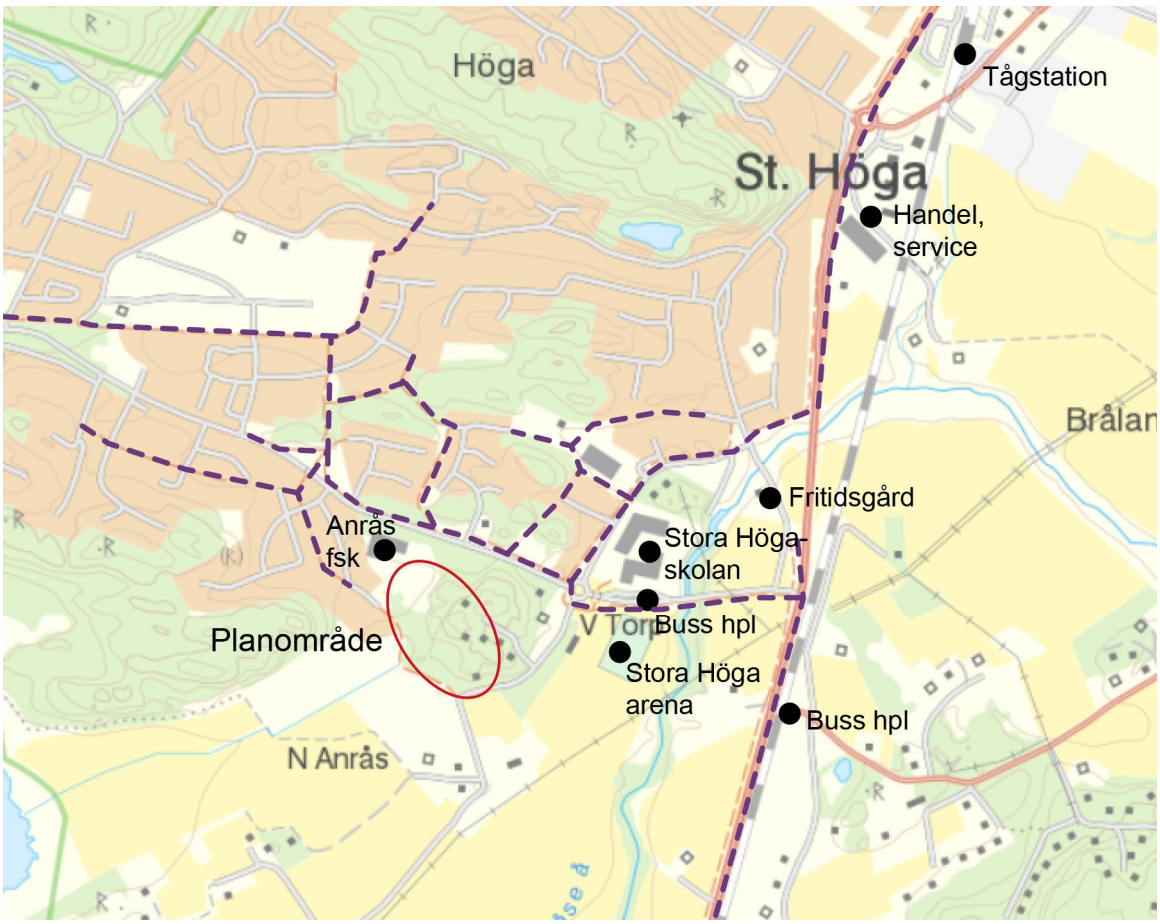
### Läge och avgränsning

Planområdet är beläget i de södra delarna av samhället Stora Höga i Stenungsunds kommun och utgörs av fastigheten Anrås 1:242 samt en mindre del av Anrås 1:28. I väster och söder avgränsas planområdet av Björkebovägen och i öster av befintliga villatomter i Västra Torp. Norrut gränsar planområdet till Anrås förskola och Anråsvägen. Planområdet omfattar ca.2,4 ha (24 000 m2).

### Fastighetsägare

Fastigheten Anrås 1:242 ägs av en privat fastighetsägare och fastighetens läge finns vid och inom markerat område på kartan nedan.

**ÖVERSIKTSKARTA** med planområdet markerat



# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Politiskt ställningstagande

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2014-02-25 att påbörja detaljplanearbetet gällande Anrås 1:242.

### Planer, bygglov och riktlinjer

*Översiktsplan*

Stenungsunds gällande översiktsplan ÖP 06 antogs 2009-11-23 och vann laga kraft 2009-12-23. I ÖP 06 anges det aktuella området som skog och öppen åker. Andra generella ställningstaganden i ÖP är bl a att nya områden bör sökas i anslutning till befintliga tätorter. För Stora Höga görs dock tillägget att ny enstaka bebyggelse utanför detaljplanelagda bebyggelseområden bör lämplighetsprövas utifrån ett restriktivt synsätt. Särskild hänsyn ska tas till möjligheten att lösa vatten- och avlopp utan utsläpp i recipient, till det öppna kulturlandskapets värden och till övriga natur-, kultur- och friluftsvärden, samt till att en framtida lämplig bebyggelseutveckling i området inte förhindras.

*Detaljplaner*

Det finns idag ingen gällande detaljplan för fastigheten Anrås 1:242. För angränsande områden finns följande detaljplaner:

- DP 272, för fastigheten Anrås 1:28, nordväst om planområdet, antagen 2008.
- DP 262, för fastigheterna Anrås 1:3, 2:3 m fl, antagen 1991.
- Stadsplan S80, för del av fastigheterna Anrås Norra Övergård 1:2, Anrås Norra Östergård 2:2 och Torp Västra 1:3 m fl.

*Riksintresse*

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården, område Anrås O 39. Se vidare den bilagda kulturmiljöutredningen (2016-10-26).

Södra delen av planområdet ligger inom riksintresseområde för naturvård, område NRO 14135, enligt länsstyrelsens kartering.

# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## MARKANVÄNDNING

### Natur

Planområdet är förhållandevis kuperat vilket påverkar den planerade utformningen av bebyggelse samt tillfartsvägar. Planområdet består till största delen av ett mindre bergsområde direkt väster och norr om odlingsmarkerna vid Anråseåns dalgång. I norra delen av området är marken flackare och består delvis fortfarande av öppen gräsmark i anslutning till Anrås förskola. Bergsområdet har en historik som betad utmark medan den flackare delen i norr delvis kan ha använts som odlingsmark och delvis eventuellt som slåtteräng. Hela området har alltså varit mer eller mindre helt öppet tidigare. Stenmurarna i norra delen, som nu sträcker sig genom en gles lövskog, minner om tidigare

öppna förhållanden. Denna norra del av planområdet bedöms inneha vissa naturvärden, då särskilt de spår av tidigare odlingsmark som kan identifieras såväl som det inslag av grövre ädellövsträd som finns.

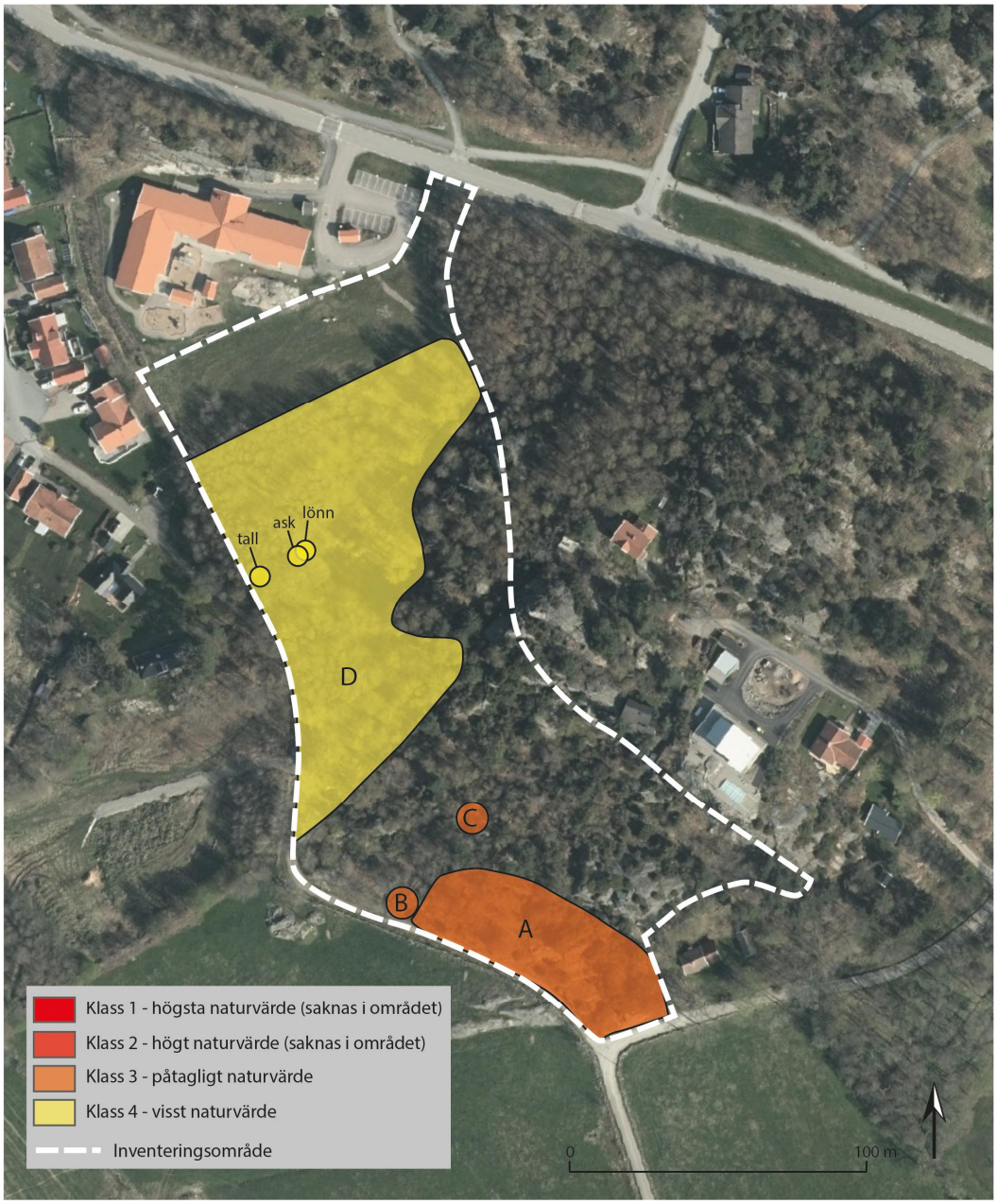
*Foto: Björkebovägen och hällmarken i den södra delen av planområdet. Fotot taget i nordvästlig riktning från korsningen strax söder om planområdets sydligaste punkt.*

I den sydvästvända slänten i områdets södra del finns fortfarande gläntor med solbelyst häll- och gräsmark. Här finns också en del rester av ängsflora som klarat att hålla sig kvar i området trots den upphörda hävden. I nära anslutning till detta område finns en liten damm. Ytterligare en liten damm finns inne i skogen en bit upp i sluttningen. Dammarna bedöms kunna vara källor, vilket innebär att de får sitt vatten via små utflöden av grundvatten. Tack vare förekomsten av ängsflora och de miljöer som dammarna ger upphov till anses denna del ha ett påtagligt naturvärde.

Delar av planområdet utgör riksintresse för naturvård, enligt ÖP 2006. De värden inom det nu inventerade området som har tydligast koppling till riksintressets värden är de avsnitt som har inslag av kvardröjande ängsflora, framför allt delområde A och i någon mån delområde D, se bild nästa sida.

Det är kommunens samlade bedömning att exploatering av området inte påverkar riksintresset för naturvård negativt.

**Naturvärden Anrås 1:242**




*A. Sydvästvänd sluttning med kvardröjande rester av ängsflora*
*B. Damm*
*C. Damm*
*D. Gles lövskog*

*Utsikt från höjdpartiet i sydöstra delen av planområdet.*

*Mindre damm i planområdets södra del.*

*Björkebovägen längs sydvästra kanten av planområdet.*

*Stig i områdets norra skogsparti i riktning mot Björkebovägen.*

*Stig som leder från förskolan till planområdet, kantad av en stenmur och en större sten.*

*Öppen gräsmark strax söder om förskolan.*

I planförslaget bevaras det område som bedöms ha påtagligt naturvärde, dvs område A, hällmarksterrängen med kvardröjande rester av ängsflora. Denna ca 30 m breda remsa planläggs som allmän plats, NATUR. En skötselplan ska upprättas för att garantera att områdets värden värnas. Naturområdet föreslås även omfatta området kring de båda dammarna och ytterligare en bit västerut.

**Topografi**

Hagmarken sydväst om planområdet ligger på en höjd av 8-9 meter över nollplanet. Vid Björkebovägen, som löper längs med planområdets sydvästra gräns, börjar marken i planområdet höja sig för att i nordöst sluta på en höjd kring 26 meter över nollplanet vid befintlig bebyggelse uppe på höjden. Den tänkta vägen inom planområdet avslutar i sydöst med en höjd runt 20-22 m över nollplanet.

**Geoteknik**

Området domineras av två huvudtyper av geologiska förutsättningar.

*Inom områdets södra del (röd markering) finns en stor andel berg i dagen samt överlag väldigt ytliga jordlager men en mäktighet på upp emot 1 meter.*

I områdets norr del (grön markering) finns jordlager med en mäktighet på upp emot 20 meter. Det översta lagret av mull har en mäktighet på uppemot ca 0,5 m. I områdets västra delar följs detta lager av ett silt lager med en mäktighet som kan antas sträcka sig ner till berggrunden vilken här ligger på ett djup på uppemot 5 m. I områdets södra delar följs mullagret av ett lerlager. Sonderingsdjupen visar att berggrunden ligger djupare. Här har mäktigheter på uppemot 17 meter.

## Omgivande bebyggelse och lantbruk

Planområdet utgörs av naturmark och är idag obebyggt. Söder om planområdet har miljön en lantlig prägel med jordbruksbebyggelse och friliggande bostadshus i en äldre bystruktur i landskapet. Norr- och västerut gränsar området till tätorten Stora Höga som främst utgörs av samlad småhusbebyggelse. Direkt norr om planområdet, inom fastighet Anrås 1:28 finns Anrås förskola. I nordöst gränsar området till fastigheterna i Västra Torp vilka till viss del är bebyggda med enfamiljshus i en till två våningar.

Planområdet är beläget vid gränsen mellan tätorten Stora Höga och omgivande jordbruksområde i söder. I Boverkets allmänna råd ”Vägledning för planering för och invid djurhållning” (2011:6) framgår det att spridning av t.ex. lukt och damm påverkas av vind, topografi och vegetation, men också att djurhållning som bedrivs på en topografiskt sett lägre nivå än omgivande bebyggelse oftast kan medföra mindre störningar än om de varit på samma höjdnivå. Likaså kan vegetation som skogspartier, buskage m.m. utgöra skydd mot störningar från djurhållning gentemot omgivningen. Kommunens bedömning är, med utgångspunkt i Boverkets allmänna råd, att bebyggelsen inte kommer leda till en intressekonflikt mellan bostäderna och lantbruket söder om planområdet med hagmarker. Höjdskillnaderna mellan hagmarkerna och den närmsta bostadsbebyggelsen är ca tio meter i höjdled och en ridå, i form av naturmark, skiljer områdena åt.

*Befintliga hus inom Västra Torp 1:15 samt 1:23.*

*Hagmarkerna sydväst om planområdet.*

## Ny bebyggelse

Planförslaget ger möjlighet till att uppföra 19 enfamiljshus. De varierande terrängförutsättningar som råder inom planområdet har på ett naturligt sätt lett till att utformningen av bebyggelsen inom områdets olika delar skiljer sig åt. Den östra delen av planområdet är kraftigt kuperad och där den södra delen exponerar sig ut mot det öppna odlingslandskapet söder om planområdet. Här planeras 13 terränganpassade gruppbyggda enbostadshus i ett till två plan mot gatan. Inom den nordvästra delen är marken relativt plan och där föreslås sex villatomter med 1 ½ -plans enfamiljshus, för att harmoniera med befintlig bebyggelse väster om planområdet. Vid större nivåskillnader inom tomtmarken bör byggnader utformas i suterräng.

*Riksintresset för kulturmiljön och ny bebyggelse*

Kulturmiljöutredningen poängterar att ”*mot bakgrund av tidigare förändringar i planområdets närhet samt genom att särskild hänsyn tas vid bebyggelsens gestaltning, bedöms detaljplanens genomförande medföra måttlig påverkan på dalgångens kulturmiljövärde.”* (Kulturmiljöutredning, sid 10, 2016-10-26).

Utredningen pekar ut två riktlinjer för bebyggelse i planområdet:

- *Centralt för ett bevarande av riksintressets värden är att ny bebyggelse inte stör helhetsintrycket i dalgången. En låg byggnadshöjd och en diskret färgsättning är av största vikt. Ny bebyggelse i området bör ha en lågmäld färgsättning som inte är för iögonfallande. Likaså är det viktigt att en enhetlig färgsättning tillämpas, för samtliga byggnader som är synliga ut mot dalgången. Det är viktigt att stora variationer i färgsättning undviks på lång sikt.*
- *Bebyggelsen bör utformas så att dess formspråk medför ett diskret inslag i landskapsbilden. Bebyggelse i form av traditionell jordbruksbebyggelse är inte önskvärd. En mer samtida gestaltning av byggnaderna gör den mer avläsbar i förhållande till dalgångens historiska jordbruksbebyggelse.*

Med stöd i PBL 2 kap 3 § (2010:900) är det viktigt att den bebyggelse som planen medger ges en färgsättning och höjdsättning som följer rekommendationen i kulturmiljöutredningen.

*Nya villor inom planområdets nordvästra del*

Inom den nordvästra delen av planområdet är förutsättningarna för exploatering enklare. Varken terrängen eller omgivningen ställer några särskilda krav på utformningen. Här föreslås sex villor i 1 ½ -plan med en största tillåtna takvinkel på 30 grader. Takkupor får anordnas med utmed högst 1/3 av respektive takfots längd.

*Ny bebyggelse inom höjdpartiet i sydöst*

Den kuperade bergsslänten i söder exponerar sig mot det öppna odlingslandskapet som är av riksintresse för kulturmiljövården (se rubrik Kulturmiljö och fornlämningar). Med utgångspunkt i kulturmiljöutredningen föreslås bebyggelsen inom denna del utformas med ett enhetligt intryck i formspråk och färgsättning. Här föreslås sammanlagt 13 villor i 1-2 plan mot gatan. I vissa lägen ger terrängen möjlighet till att även uppföra en suterrängvåning. Fasader skall vara av trä eller skivmaterial. Både tak och fasader ska ges en dov färgskala i brunt eller grått. Tak får även utföras i svart. Avsikten med den dämpade färgskalan är att byggnaderna inte skall vara visuellt starkt framträdande i landskapet sett från odlingslandskapet i söder. Med hänsyn till landskapsbilden bör bebyggelsen även ges en samordnad gestaltning och stora individuella skillnader i uttryck och formspråk bör undvikas. Därmed bedöms planförslaget möta de krav som finns för att inte förvanska riksintressena.

För att underordna sig platsens specifika förutsättningar preciseras tillåten högsta nockhöjd för varje hus. Byggrätterna har avgränsats så att det ger möjlighet att placera villorna så att det finns sikt mellan husen både in mot

berget och ut mot odlingslandskapet, vilket också gör att bebyggelsen upplevs mindre tät. Högsta nockhöjd regleras så att byggnaderna underordnar sig det bakomliggande berget och dess växtlighet. Hänsyn tas också till utsikten från befintliga hus i Västra Torp.

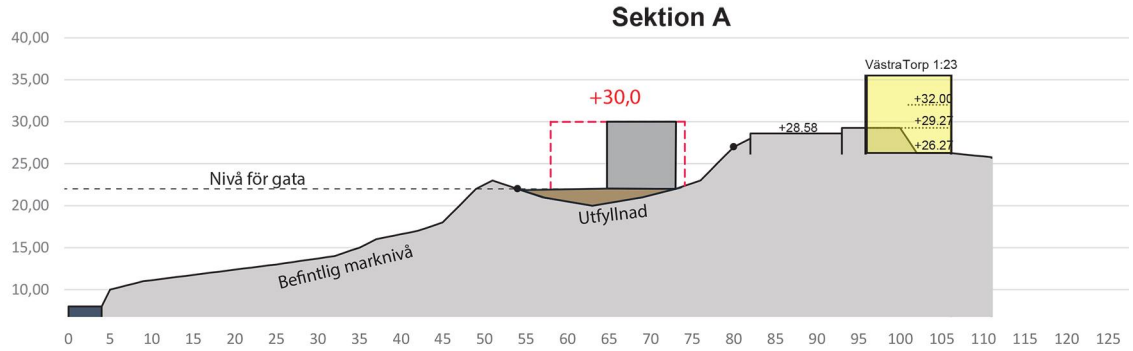
*Planområdets topografiska förutsättningar*

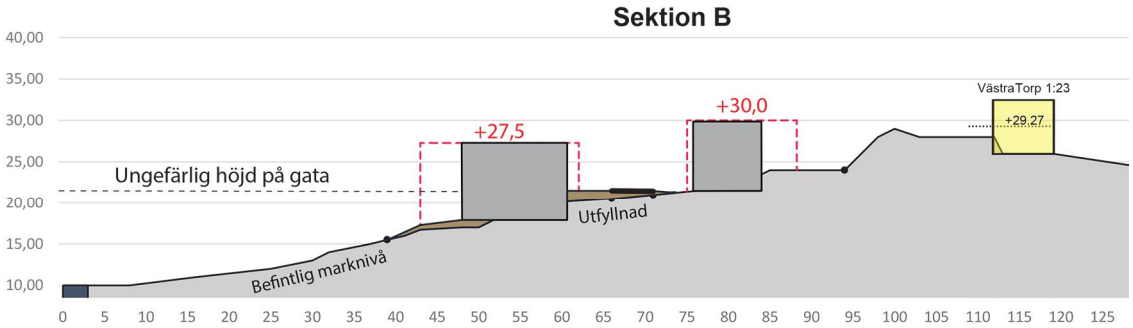
Med tanke på landskapsbilden och den kuperade terrängen i planområdets södra delar, är det av stor betydelse att tomterna utformas och anpassas till terrängen. Vägen genom området kommer preliminärt att förläggas ca 1 m över befintlig marknivå inom stor del av sträckan i områdets södra del. Större uppfyllnader kan komma att krävas inom begränsade avsnitt. Detta ställer i sin tur stora krav på höjdsättning av marken vid angränsande tomter. För att ge en god terränganpassning av området som helhet bör markförberedandet samordnas vid anläggandet av väg och tomtmark. Utbyggnad och iordningställande av både väg och tomtmark utförs därför lämpligen i ett sammanhang.

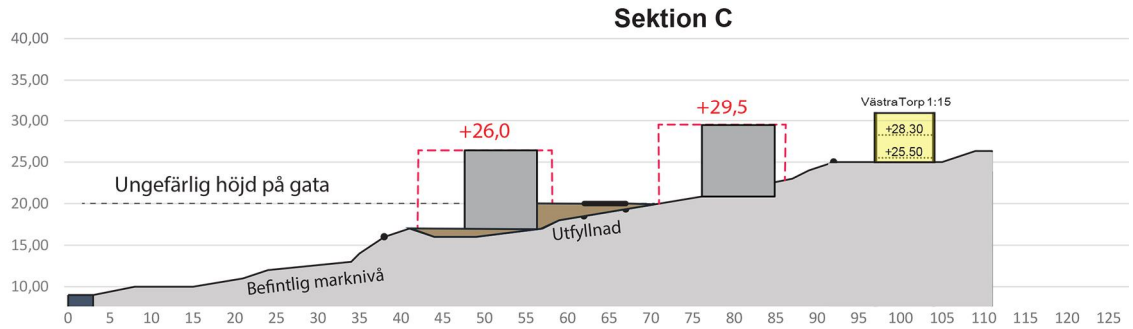
Höjdskillnader mellan angränsande villatomter bör så långt möjligt hanteras så att för landskapsbilden främmande slänter eller murar undviks. I största möjliga mån bör större utfyllningar av tomter undvikas och tomterna bör istället behålla sin karaktär av naturmark och att byggnaderna möter naturen. Där det är möjligt att bygga hus med suterrängvåning bör det också ske för att minska behovet av utfyllnadsmassor. Detta gäller särskilt för de tomter som ligger söder om vägen närmast naturområdet. Samtidigt behöver höjdsättningen av tomter ske samordnat med höjdsättningen av gatan. Mot naturmarken i söder skall höjdskillnader som är större än 0,5 mellan naturmark och tomtmark tas upp med en mur i tomtgräns. Syftet är att tomtmarken skall avgränsas mot naturen på ett enhetligt och tydligt sätt samtidigt som större slänter undviks ut mot kulturlandskapet. Detta säkerställs med bestämmelsen $n_2$ i plankartan.

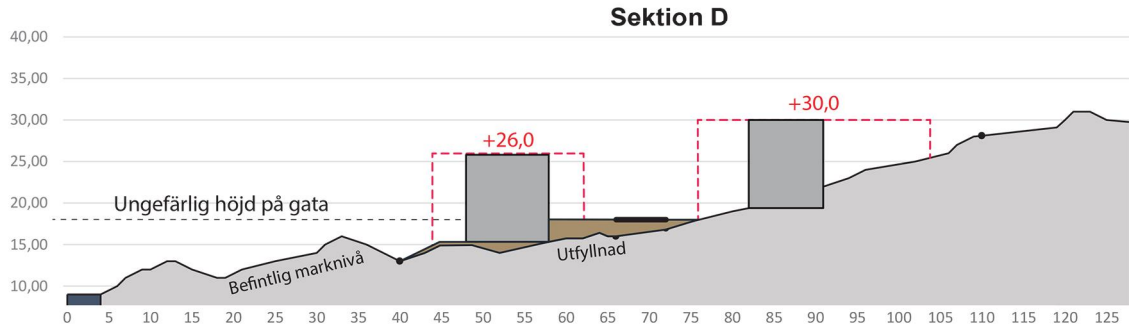
*Illustrationsplan över föreslagen bebyggelse med redovisade sektioner på nästa sida.*

Sektionerna nedan redovisar hur de sydliga tomterna och deras begränsning i höjdled förhåller sig till befintlig terräng och bebyggelse.



*Byggnadsarea och höjd*

Största byggnadsarea per fastighet inom planområdet begränsas till sammanlagt 140 $m^2$ för huvudbyggnad och komplementbyggnader, så som förråd och garage/carport. Den föreslagna höjdsättningen av gatan innebär att det kan bli möjligt med suterränghus på en del av tomterna.

Byggnadernas totala höjd (höjd till taknock) regleras genom bestämmelse på plankartan med högsta nockhöjd över nollplanet. Höjden för byggnaderna i södra delen av planområdet är satt för att begränsa den nya bebyggelsens höjder så att den underordnar sig berget och bakomliggande bebyggelse uppe på höjden när du befinner dig ute i kulturlandskapet och tittar mot höjden.

För bebyggelsen mot befintligt bostadsområde väster om planområdet och mot förskolan sätts en byggnadshöjd som är ca 5,5 m över gatans höjd. Detta ger möjlighet för en bra utformning mot gatan, samt att där marknivåerna ger möjlighet medges även en våning i suterräng.

*Placering av bebyggelse*

En generell bestämmelse införs om att huvudbyggnad inte får placeras närmare tomtgräns än 4,0 m. Fristående komplementbyggnader såsom carport eller förråd får placeras minst 1,0 m från tomtgräns.

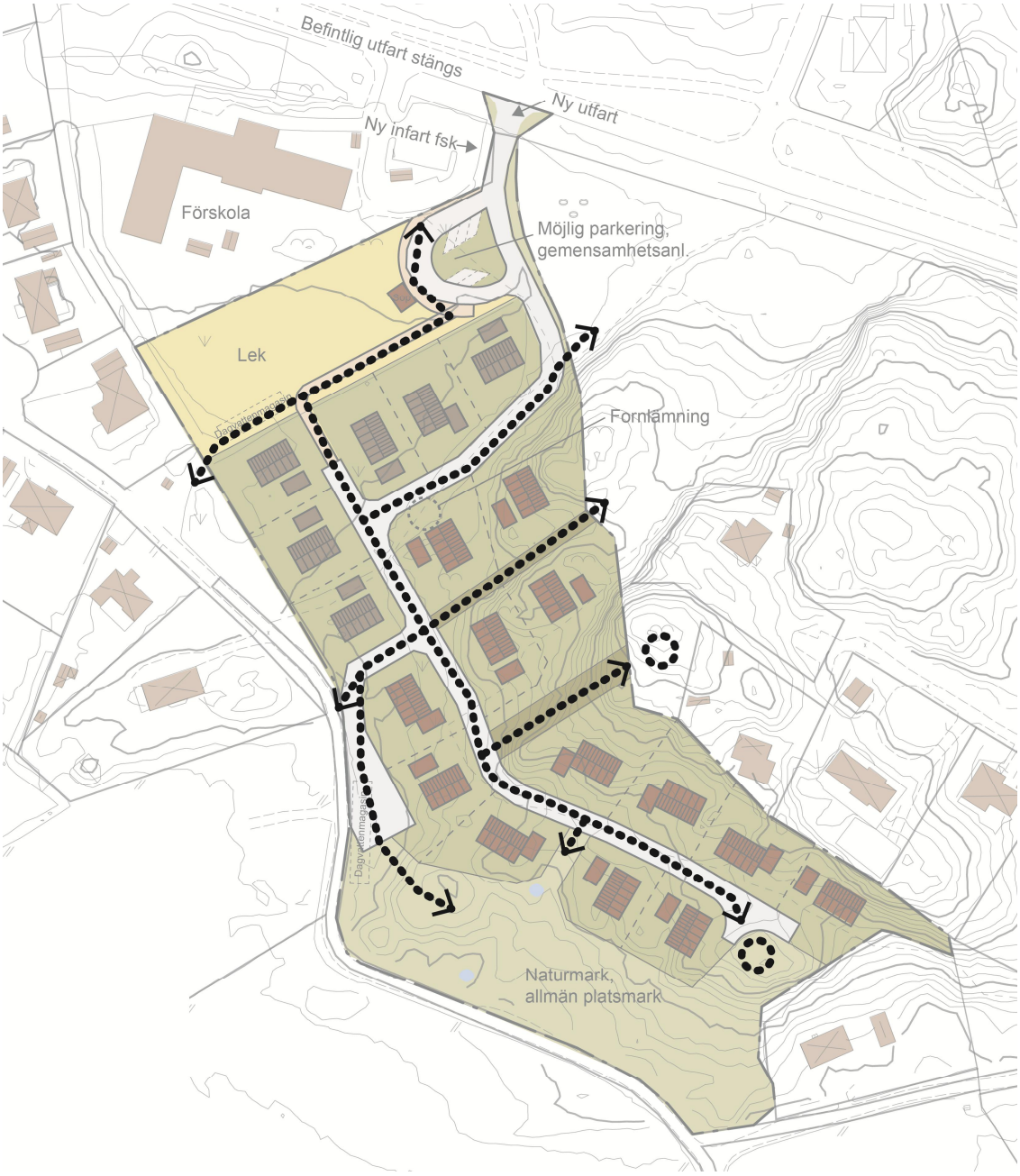
Carport eller garage som är sammanbyggda med huvudbyggnaden räknas formellt som en del av huvudbyggnaden. Om dessa är utformade som en självständig byggnadsvolym får dock den del av huvudbyggnaden som utgörs av carport/garage placeras minst 1,0 m från grannfastighet samt minst 2,0 meter från gräns mot gata. Garage/carport skall alltid placeras och mark anordnas så att uppställning av bil kan ske mellan gatumark och garage/carport.

**Rekreation och friytor**

Genom planområdet löper ett flertal upptrampade stigar. Naturmarken används bl a av den intilliggande förskolan, för utflykter och exkursioner. Topografin inom planområdet innebär att det på flera platser finns möjlighet till utblickar över det omgivande landskapet och kuststräckan.

Planförslaget innebär inskränkningar på de rekreativa möjligheterna, då stora delar av området blir privat tomtmark. Genom planförslagets utformning bibehålls dock möjligheter att röra sig i området. Den värdefulla naturmarken i söder, med utsiktspunkter, lämnas orörd och blir tillgänglig för allmänheten även fortsättningsvis, genom bestämmelsen allmän platsmark NATUR på plankartan.

Som gemensamma friytor för de planerade tomterna föreslås en större lekyta mellan den nya bebyggelsen och förskolan i norr.




*Kopplingar genom området efter exploatering.*

### Kommersiell- och samhällsservice

Flera viktiga samhällsfunktioner finns på nära avstånd. I direkt anslutning, norr om planområdet, ligger Anrås förskola och drygt 300 m öster om planområdesgränsen finns Stora Högaskolan för elever i årskurserna F-9. En bit öster om planområdet återfinns även idrottshallen Stora Höga Arena och flera fotbollsplaner. I Stora Höga centrum, beläget ca 1,5 km norr om planområdet, finns flera butiker, bensinstation och vårdcentral.

# TRAFIK, PARKERING OCH KOMMUNIKATION

## Gång- och cykel

På norra sidan av Anråsvägen löper en cykelväg som kopplar samman planområdet med de centrala delarna av Stora Höga. Barn- och ungdomar bedöms röra sig med cykel mest mot Stora Högaskolan ca 300 öster om planområdet. Där finns även en idrottshall och flera fotbollsplaner. Under den varmare delen av året bedöms även barn och ungdomar att röra sig västerut mot stränderna vid havet. I och med att infarten till förskolan flyttas kan det vara lämpligt att se över placeringen av övergångsstället vid nuvarande infart. En lämplig placering kan vara där den nya vägen in till bostadsområdet hamnar, för att där ansluta till gång- och cykelvägen på norra sidan av Anråsvägen.

## Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns vid Stora Högaskolan, drygt 300 m öster om planområdet. Den trafikeras dagligen av ett flertal olika busslinjer. I centrala Stora Höga finns en tågstation, vilken är belägen ca 2 km norr om planområdet.

## Trafik och parkering

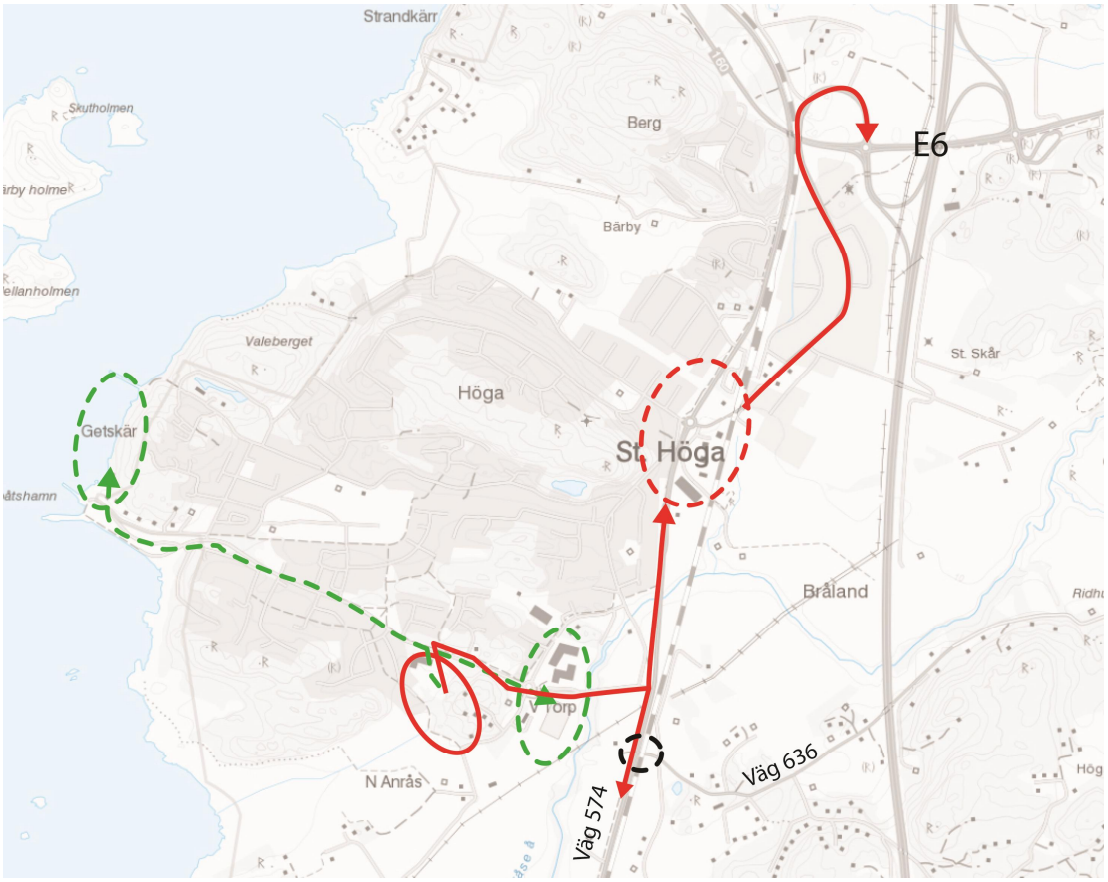
En ny gata för trafikmatning av de nya tomterna föreslås. Denna utformas som en återvändsgata med anslutning till Anråsvägen, strax öster om Anrås förskola. Ingen utfart från planområdet ska ske mot någon annan väg än Anråsvägen. Syftet med gatans placering och höjdsättning i terrängen är att minimera sprängningar och begränsa behovet av utfyllnader så mycket som möjligt. Gatan leds på skrå uppför den sydvästvända bergsslänten. För att klara acceptabel lutning på gatan kommer dock både skärningar och fyllningar att krävas. Flertalet av tomterna hamnar på en lägre marknivå än gatan, viket innebär vägslänter på tomtmark, alternativt att tomtmarken helt eller delvis fylls upp till gatunivå. På plankartan har en bestämmelse införts som anger att angränsande mark mot gatan skall vara tillgänglig för slänt ($n_1$). Om tomtmarken fylls upp mot gatan så att ett bra möte sker mellan gata och tomt och ingen slänt behövs så behöver inte möjligheten som n-bestämmelsen i planen ger utnyttjas. Det är viktigt att höjdsättning av gata och tomter sker samordnat.

Gatan föreslås ha en körbanebredd på 5 m med en halv meter stödremsa på den östra sidan för placering av belysningsstolpar. I den norra delen föreslås höga belysningsstolpar enligt kommunens standard för villagator, utmed den södra sträckan, uppe på berget, föreslås låga stolpar för att inte sprida störande ljus ut i det öppna landskapet.

Den nya gatan blir också ny tillfart till förskolan, vars befintliga tillfart stängs. För att förbättra angöringen till förskolan föreslås en ny vändslinga, för lämning och hämtning, direkt söder om befintlig parkering. Utmed vändslingan kan åtta bilar stå uppställda samtidigt. Ingen förändring behöver ske inom detaljplanen för förskolan för att möjliggöra denna förändring.

All parkering ska ske på kvartersmark, i första hand inom den egna tomten. För varje tomt anordnas två bilplatser, en i garage/carport och en öppen. Besöksparkering får ske inom respektive tomt alternativt utmed gatan.

Den fordonstrafik som planområdet medför bedöms inte påverka trafikmängderna i närområdet i någon större grad. Målpunkterna bedöms finnas i huvudsak norrut från planområdet, med Stora Höga centrum norrut och påfarten till E6 som ligger åt nordöst. En mindre del trafik kommer troligtvis söka sig söderut från Stora Höga via väg 574, och ytterligare en mindre mängd mot väg 636. Det saknas större allmänna målpunkter längs med väg 636.




*Karta som visar trafikrörelser från planområdet (hel röd cirkel). Fordonstrafik med röda pilar och cykeltrafik med gröna streckade pilar. Mest trafik bedöms röra sig mot Stora Höga centrum (röd streckad cirkel) och mot E6-påfarten norrut från planområdet. Liten del bedöms röra sig söderut längs med väg 574. Inga allmänna målpunkter finns längs väg 636. Järnvägspassagen (svart streckad cirkel) har enbart halvbommar. Målpunkter för cykeltrafik bedöms i första hand vara skolan och idrottsområdet öster om planområdet (grön streckad cirkel) och sommartid badstränderna vid kusten (grön streckad cirkel).*

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En berg- respektive geoteknisk utredning har tagits fram inom processen att ta fram detaljplanen. Utredningarna belyser de bergtekniska och geotekniska förutsättningarna.

### Stabilitet

Stabiliteten för befintliga och framtida förhållanden är tillfredsställande inom planområdets södra del. Inom sex tomter i områdets norra del medges tillkommande marklaster i form av uppfyllnader etc med högst 20 kPa utifrån befintlig marknivå. Samma belastningsbegränsning om 20 kPa gäller för angränsande vägavsnitt. Härutöver medges trafiklaster.

Lokalstabilitet för grundläggning av byggnader ska detaljstuderas i byggskede. Vid schaktarbeten i byggskede ska hänsyn tas till grundvattenförande jordlager som i västra delen av området där jorden utgörs delvis av silt. Silt är flytbenägen vid vattentillrinning.

Med tanke på områdets topografi och geologi kommer det krävas en förnyad besiktning vid bergschakt invid de bergsslänter som pekas ut i den till planen bilagda geotekniska utredningen, daterad 2016-12-05. Nytillkomna bergsslänter ska besiktigas av bergteknisk sakkunnig. Denna upplysning finns även på plankartan. Lokalstabiliteten i byggskede vid eventuell sprängning skall detaljstuderas.

### Grundläggning

I övergången från fastmark till lera och på lermark rekommenderas att grundläggning utförs med pålar och plintar respektive på utskiftat fyllning. I områden med ytligt berg bör underliggande jordmassor schaktas av innan grundläggning genomförs.

### Blockutfall

I dagsläget förekommer det inga block i behov av stabilitetshöjande åtgärder. Söder om fastigheten Västra Torp 1:15 finns en brant slänt där en detaljbesiktning ska utföras innan eventuella bergschakt inom 50 m från området. Nytillkomna slänter ska besiktigas av bergsakkunnig. Se vidare detaljer i bergtekniskt PM, daterat 2016-11-15.

### Radon

Marken inom planområdet kan klassas som lågradonmark, vilket innebär att inga radonförebyggande åtgärder behöver vidtas för tillkommande byggnader. Dock brukar rekommendationen vara att bottenplattan konstrueras för normalradonmark, d.v.s. ges ett radonskyddande utförande. Detta sker exempelvis genom en välgjuten, sprickfri bottenplatta, där skarvar, rörgenomföringar och kulvertar tätas för att minska risken för inträngande markluft. Vidare skall tillförda fyllnadsmassor vara normal- till lågstrålande.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten, spill-, dag- och släckvatten

En VA-utredning har upprättats av Norconsult och ingår som underlag till planen.

*Vatten och spillvatten*

Ledningsnät för vatten och spillvatten bedöms kunna anläggas så att samtliga fastigheter kan anslutas till befintliga vatten- och spillvattenledningar vid Björkebovägen. Delar av befintlig ledning i Björkebovägen kommer att bytas ut fram till anslutningspunkten för planområdet. Detta sker för att utöka kapaciteten.

Två fastigheter inom avrinningsområde B på nedströms sida av vägen erfordras att pumpa spillvattnet i enskilda pumpar till spillvattenledning i gatan, vilket åligger fastighetsägaren att bekosta och installera. Övriga fastigheter bedöms kunna ansluta till föreslaget spillvattenledningsnät via självfall. Samtliga ledningar anläggs i den nya lokalgatan, varvid viss omledning av ledningarna erfordras. U-områden anläggas där ledningar går utanför gatumark.

*Dagvatten*

Dagvattnet från planområdet avleds vid befintliga förhållanden ytligt dels till diken västerut och vidare till en bäck som mynnar ut i Stenungsundskustens naturreservat i Hakefjorden och dels via befintliga dagvattenledningar åt nordväst, vilka också mynnar i Hakefjorden. Bäcken och ledningarna, samt slutligen Hakefjorden, kommer att utgöra recipient för dagvatten även efter planerad exploatering.

Avledningen av dagvattnet inom planområdet föreslås ske främst via föreslagna dagvattenledningar i gatan, men även via makadamdiken till befintliga dagvattenledningar och diken. För att begränsa belastningen på ledningsnät och recipienter nedströms föreslås dagvatten fördröjas till att motsvara naturmarksavrinning. Detta sker med hjälp av ett eller flera magasin samt till viss del med makadamdiken. Totalt ska ett behov av magasinsvolym om ca 110 $m^3$ tillgodoses inom planområdet. Lokalgatornas dagvatten föreslås avledas till makadamdiken utmed gatorna, varvid såväl flödesutjämning som viss avskiljning av föroreningar erhålls. Hur stor del, av det inom planområdet genererade dagvattnet, som kommer att avledas åt nordväst respektive sydväst har inte fastställts slutgiltigt.

Inom fyra tomter krävs det enligt dagvattenutredning att dagvatten fördröjs inom tomten före anslutning till dagvattenledning eller avledning till naturmark. Fördröjning kan exempelvis ske genom så kallade stenkistor eller annan lösning.

*Släckvatten*

En brandpost placeras inom planområdet. VA-utredningen visar att det är möjligt att placera en brandpost i enlighet med räddningstjänstens kapacitetskrav vid utpekad punkt. Kapaciteten säkerställs genom att delar av befintlig ledning i södra delen av Björkebovägen byts ut till en större ledning.

**Tele och el**

Området ska anslutas till fiber-, tele- och elnätet. Exploatören ansvarar för att detta genomförs.

### Avfallshantering

En gemensam lösning för avfallshanteringen föreslås, med möjligheten att uppföra ett miljöhus i anslutning till vändslingan intill förskolan. Detta underlättar hämtningen av avfall och att större sopbilar inte behöver köra in i området. Detta regleras på plankartan med korsprickad mark intill vändslingan.

Sortering av avfall ska ske i enlighet med Stenungsunds kommuns avfallsplan.

## STÖRNINGAR OCH RISKER

### Buller

Inga riktvärden avseende buller bedöms överskridas inom föreslagna byggrätter. Planområdet är inte heller stört från verksamheter i närområdet.

## KULTURMILJÖ OCH FORNLÄMNINGAR

### Kulturmiljö

En kulturmiljöutredning har upprättats och bilagts handlingarna. Planområdet ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljövården, Anrås O 39. För en djupare beskrivning av kulturmiljön hänvisas till den framtagna utredningen.

Centralt för ett bevarande av riksintressets värden är att ny bebyggelse inte stör helhetsintrycket i dalgången. En låg byggnadshöjd som underordnar sig bakomliggande höjdrygg och en diskret färgsättning är av största vikt, vilket framgår av kulturmiljöutredningens riktlinjer.

Dalgångens traditionella jordbruksbebyggelse utgör ett av kärnvärdena i riksintresset. Den planerade bebyggelsen utgör ett tillägg i denna relativt orörda jordbruksmiljö. Den nya bebyggelsen bör enligt utredningen inte uppföras i en form som ger uttryck av traditionell jordbruksbebyggelse. Ett modernt formspråk utfört med traditionella fasadmaterial är önskvärt. Detta medför att bebyggelsens moderna och sentida sammanhang blir tydligt i förhållande till dalgångens historiska jordbruksbebyggelse.

Kulturmiljöutredningen (2016-10-26) pekar ut en riktlinje vad gäller bevarande av historiska avtryck i planområdet:

- *I planområdets återfinns lämningarna efter äldre jordbruk, såsom stengärdesgårdar och en äldre bruksväg. Det är positivt ur kulturmiljösynpunkt om vägen och stengärdesgårdarna kan bevaras och synliggöras i de delar som kommer att utgöra naturmark eller i anslutning till tomtbildningar.*

*Planen reglerar inte någon begränsning vad gäller befintliga stengärdesgårdar, men de som bebygger tomterna får gärna anamma stengärdesgårdar vid exempelvis tomtgränser, eller bevara det som finns inom sin tomt om det är möjligt.*

### Fornlämningar

I dalgången kring Anrås finns en rik förekomst av fornlämningar med bl a ett gravfält som ligger mellan gårds- och fritidsbebyggelsen och kustlinjen. Gravarna är sannolikt anlagda under bronsålder/äldre järnålder och fynd finns även från medeltida tomt- och boplatser.

Inom planområdet finns en fornlämning (RAÄ Jörlanda 207:1) i form av en rund stensättning, ca 3,5 meter i diameter. Fyndets status som fornlämning är inte helt fastställd och i dagsläget betecknas lämningen som ”övrig kulturhistorisk lämning”. Intill lämningen finns flera större stenar, vilka troligen flyttats dit från en närliggande stengärdesgård.

För att utbyggnad av området skall kunna ske i anslutning till fornlämningen krävs att lämningen undersöks och dokumenteras. Fornlämningen får inte tas bort eller på annat sätt skadas utan särskilt tillstånd från länsstyrelsen. Hantering av fornlämningar regleras i Kulturminneslagen.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Allmänt

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.

### Planprocessen

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

### Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider skall gälla för planarbetet:

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

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger en skälig tid för utbyggnad av planområdet. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är

fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess den ändras eller upphävs av kommunen.

**Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

För tillkommande allmänna platser, GATA, GÅNG samt NATUR är Stenungsunds kommun huvudman.

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

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör.

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

| *Ansvarig* | *Anläggning* |
|---|---|
| Exploatör | • tillse att utredning och dokumentation av, samt borttagning av, fornlämning sker i enlighet med länsstyrelsens riktlinjer före annan exploatering i enlighet med detaljplanen påbörjas<br>• utbyggnad och iordningställande av byggnader och anläggningar inom kvartersmark<br>• åtaganden i enlighet med plankostnadsavtal och exploateringsavtal<br>• ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning för avstyckning av bostadsfastigheter<br>• ansvarar för att ansöka om bildning av gemensamhetsanläggning i samband med fastighetsbildning för bostadsfastigheter<br>• utbyggnad av elnät samt säkerställande av ledningsläggning genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt<br>• utbyggnad av telenät samt säkerställande av ledningsläggning genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt |
| Stenungsunds kommun | • utbyggnad, iordningställande och förvaltare av tillkommande allmän platsmark inom plan-området<br>• ansökan om erforderlig fastighetsbildning för allmän platsmark<br>• utbyggnad av ledningar för vatten och avlopp samt dagvatten samt säkerställande av ledningsläggning genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt |

### Avtal

*Plankostnadsavtal*

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

*Exploateringsavtal*

Ett exploateringsavtal ska vara upprättat och undertecknad av samtliga berörda parter innan antagandet av detaljplanen. Avtalet ska bland annat reglera erforderliga marköverlåtelser, upplåtelse av mark för ledningsrätt och slänt till gata, ansvarsfördelning för utbyggnad av allmän plats, utbyggnad och anslutning till kommunalt VA-nät etc.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsägare

Planområdet berör den enskilt ägda fastigheten Anrås 1:242 samt en mindre del av Anrås 1:28 som ägs av Stenungsunds kommun. Fullständiga ägo-förhållanden inom och i anslutning till planområdet redovisas av den till detalj-planen hörande fastighetsförteckningen.

### Fastighetsindelning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte vara nödvändiga inom planområdet. Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning. Vad gäller kostnad för fastighetsbildning se nedan under ekonomiska frågor.

Detaljplanen redovisar allmän plats berörande Anrås 1:242. Av fastigheterna ianspråktas totalt ca 8300 $m^2$ för detta ändamål som naturmark och gatumark. Allmän plats skall regleras utan ersättning.

### Ledningsrätt

Detaljplanen redovisar med beteckningen ”u” mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar samt för fördröjningsmagasin. Ledningsrätt kan upplåtas för de nya ledningarna och dagvattenmagasinen om behov finns.

De idag existerande ledningsrätterna inom detaljplanen säkerställs genom u-bestämmelse i plankartan.

Inom tomtmark där ledningsrätts placeras får byggnader inte uppföras. Detta regleras genom att så kallad prickmark läggs inom ytan för ledningsrätten.

### Servitut

Detaljplanen redovisar med beteckningen ”n1” mark som ska vara tillgänglig för slänt till gata. Detta sker genom avtalsservitut.

### Gemensamhetsanläggning

Kommunen har gjort ett övervägande kring hur de gemensamma ytorna inom kvartersmarken ska hanteras och kommit fram till att den bäst hanteras genom en gemensamhetsanläggning. Delat huvudmannaskap har övervägts men det är inte aktuellt. Detaljplanen redovisar med beteckningen ”g” den mark som ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen.

De gemensamma ytorna syftar till att tillgodose ett behov hos de enskilda fastigheterna inom detaljplanen och det finns inget allmänt intresse av dessa och att de ska skötas av kommunen. Samtliga ytor märkta med g-bestämmelse i plankartan ska ingå i en samlande gemensamhetsanläggning.

De fastigheter som skall ingå i gemensamhetsanläggning utgörs av de enskilda fastigheter som styckas av inom kvartersmark efter det att planen vinner laga kraft och utgör enskilda bostadsfastigheter. Fastigheter utanför planområdet ska inte ingå i gemensamhetsanläggningen.

Syftet med gemensamhetsanläggningen, och motiveringen till att den ska inrättas, är för att sköta och administrera de gemensamma ytorna som finns till gagn för de enskilda bostadstomterna. Ytan med möjlighet för lekplats, besöksparkering, området där det är möjligt att uppföra en mindre återvinningsstation och naturområden där gångstigar kan anläggas för att underlätta passage till utblicksplatser är viktiga för bostadsfastigheterna inom planområdet.

Genom gemensamhetsanläggningen blir bostadsfastigheterna ansvariga för att sköta och underhålla den mark som omfattas av anläggningen till dess att gemensamhetsanläggningen upphävs.

## UTBYGGNAD AV GATA OCH TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

### VA, dagvatten och brandpost

Planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Utbyggnad av VA-anläggningar utförs av Stenungsunds kommun

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

Dagvattenhantering regleras i lagen om vattentjänster och dels i miljöbalken. För genomförande av planen är det av stor vikt att dagvattenutredningens rekommendation följs. Fyra tomter ska, enligt dagvattenutredningen, fördröja sitt dagvatten på tomten före anslutning till dagvattenledning eller avledning till naturmark. Fördröjning kan exempelvis ske genom så kallade stenkistor eller annan lösning.

Placering av brandpost ska ske i samråd med Räddningstjänsten.

### Gata

Utbyggnad av gata utförs av Stenungsunds kommun.

### Samordning mellan gata och bostadsfastigheter

I och med områdets kuperade terräng är det av stor vikt att det sker en samordning mellan utbyggnaden av gata och tomter inom planområdet för att hantera höjdskillnader. Det är av stor betydelse att landskapsbilden påverkas så lite som möjligt av bebyggelsen inom området och större utfyllnader på tomter är inte önskvärt. Där det är möjligt att bygga suterrängvåning bör det också ske för att bättre kunna hantera nivåskillnaderna, särskilt på södra sidan om gatan.

### El- och teleförsörjning

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

### Tekniska utredningar

Se sidan 2 beträffande genomförda utredningar/undersökningar. Respektive exploatör/fastighetsägare ansvarar för att ta fram eventuellt tillkommande tekniska utredningar för att genomföra planen.

### Tillstånd

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

Tillstånd för exploatering får ske först efter att fornlämning inom planområdet undersökts, dokumenterats och tagits bort enligt kulturminneslagen.

## GENOMFÖRANDETS KONSEKVENSER

### EKONOMISKA FRÅGOR

#### Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen har kostnader för utbyggnad av VA och gata.

Kommunen har intäkter för utbyggnad av VA enligt den vid anslutningstillfället gällande VA-taxan.

Kostnad för utbyggnad av gata kommer att täckas genom uttag av gatukostnad enligt Plan- och bygglagen.

#### Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren

Detaljplanen finansieras genom plankostnadsavtal med ägaren av Anrås 1:242.

Anrås 1:242 ska betala anläggningsavgift för VA-tjänster enligt den vid anslutningstillfället gällande VA-taxan

Anrås 1:242 ska betala gatukostnad för utbyggnad av gata.

Anrås 1:242 ska bekosta fastighetsbildning inom planområdet.

För Anrås 1:242 uppkommer kostnader för iordningsställande av bebyggelse och andra anläggningar på kvartersmark samt för att utföra erforderliga arkeologiska utredningar och undersökningar.

Bostadsfastigheter med n-bestämmelse avseende slänt mot gata inom fastigheten har inte rätt till ekonomisk ersättning.

Tele och el ansluts till befintligt ledningsnät i området. Kostnader för eventuell flytt av kablar för el och tele belastar fastighetsägaren.

Genom gemensamhetsanläggning för kvartersmark som inte utgör tomtmark får varje fastighet som blir del av gemensamhetsanläggningen ett ekonomiskt ansvar för att sköta den gemensamma marken.

## BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

### Allmänt

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 miljö-bedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### Planens tänkbara miljöeffekter

Förslaget innebär att ett idag obebyggt markområde till stor del kommer att få en ändrad markanvändning i form av bostäder. Föreslagen gata och tomt-beredning kommer innebära viss sprängning och uppfyllnad.

Planförslaget innebär en exploatering av en naturmiljö, men då det ur natur-värdessynpunkt mest värdefulla området i södra planområdet bevaras, minskas exploateringens negativa konsekvenser.

Andelen hårdgjorda ytor ökar vid exploatering av aktuellt planområde, vilket får till följd att ytavrinningen ökar p.g.a. minskade infiltrationsmöjligheter. För att flödet från området inte ska öka, samt minimera risken för översvämningar, föreslås fördröjning av dagvattnet.

Med föreslagen ny markanvändning kommer trafiken att öka till planområdet, omfattning och störningar bedöms acceptabla.

Planområdet ligger med acceptabel närhet till service och god kollektivtrafik vilket möjliggör ett minskat bilberoende. Planförslaget bedöms därmed uppfylla nationella miljömål vad gäller begränsad klimatpåverkan och en god bebyggd miljö.

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

- inte påverkar negativt möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål.
- inte bidrar till att någon miljökvalitetsnorm överskrids.
- inte påverkar något riksintresse eller Natura 2000-område.
- inte påverkar negativt på särskild värdefull natur och kultur.
- inte påverkar negativt på människors hälsa och säkerhet.
- inte medger tillståndspliktiga verksamheter.

**Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. MB**

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

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

**Ställningstagande till frågan om 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.

Behovsbedömningen har samrådts med länsstyrelsen (2016-07-01) som delar kommunens ställningstagande.

**Sociala konsekvenser**

Planförslaget ger ett tillskott av attraktiva boendemiljöer i och med planområdets natursköna läge med utblickar över omgivande landsbygd. Planområdets läge i de södra delarna av Stora höga innebär även ett gott serviceutbud i närområdet. En exploatering med bostäder innebär en viss inskränkning av de rekreativa möjligheterna inom planområdet. Stora delar av höjdpartiet lämnas dock orörd och tillgängligheten för allmänheten till det värdefulla sluttpartiet i södra delen av planområdet säkerställs genom att området regleras som allmän plats, natur.

*Konsekvenser för barn*

Förskolans möjligheter till utflykter och exkursioner förändras, men som nämns ovan lämnas stora delar av höjdpartiet orörda och kommer även fortsättningsvis att vara tillgängligt för förskolan. Den föreslagna vändslingan i anslutning till förskolan ger bättre utrymme för angöring och förbättrar trafiksäkerheten vid hämtning och lämning. Det finns även möjlighet för förskolan att använda den lekplats i planområdets norra del som angränsar till förskolan, vilket ger barnen större lekytor.

**Fastighetsrättsliga konsekvenser**

| *Fastigheter* | *Fastighetsrättslig konsekvens* |
|---|---|
| Anrås 1:242 | Fastigheten kan delas genom avstyckning. mm.<br><br>Fastigheten ska överlåta allmän platsmark till Anrås 1:28 och upplåta rättighet för ledningsrätt och slänt till gata. |
| Anrås 1:28 | Allmän platsmark inom detaljplanens område skall regleras så att den tillfaller Anrås 1:28 vid genomförandet.<br><br>Anrås 1:28 har rätt att om behov finns anlägga slänt mot gata inne på bostadstadsfastigheter med n-bestämmelse i plankartan utan rätt till ersättning. Slänten regleras genom avtalsservitut. |

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Norconsult AB genom Carl-Henrik Barnekow, Martin Nord, Gunnar Håkansson, Karin Edeskog, Adam Peterson, Hans Johansson i samråd med berörda tjänstemän inom Stenungsunds kommun.

| | |
|---|---|
| Samhällsbyggnad Plan | Samhällsbyggnad Mark och exploatering |
| Birgitta Wall<br>Planarkitekt | Jimmy Lundström<br>Mark- och exploateringsingenjör |