STENUNGSUNDS
KOMMUN

Dnr 2019/82

Antagandehandling 2020-11-30
Laga kraft 2021-02-19

Tillhör kommunfullmäktige i Stenungsunds kommun beslut 2021-01-21 § 10

……..
Richard Brown
Sekreterare

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Kopper 2:16 m.fl.

Stenungsunds kommun
Västra Götalands län

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR **3**

BAKGRUND **4**

INLEDNING 4
SYFTE OCH HUVUDDRAG 4

PLANDATA **4**

LÄGE, AVGRÄNSNING OCH AREAL 4

BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN (MB) **5**

GRUNDLÄGGANDE HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER, 3 KAP MB 5
SÄRSKILDA HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER, 4 KAP MB 5
SKYDD AV OMRÅDEN, 7 KAP, MB 5
MILJÖKVALITETSNORMER, 5 KAP MB 5
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN 5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 7

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR **8**

MARKANVÄNDNING OCH BYGGRÄTT 8
MARK, TERRÄNG OCH VEGETATION 9
STÖRNINGAR 10
FORNLÄMNINGAR 11
BEBYGGELSE 11
TRAFIK, PARKERING OCH KOMMUNIKATION 16
RADON 17
TOPOGRAFI 17
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN 17
BEDÖMNING AV RISK FÖR BERGRAS OCH BLOCKUTFALL 18
FÖRORENAD MARK 19
TEKNISK FÖRSÖRJNING 19

GENOMFÖRANDEFRÅGOR **21**

ALLMÄNT 21
PLANPROCESSEN 21
TIDPLAN 21
GENOMFÖRANDETID 21
ANSVARSFRÅGOR 21
PLANEKONOMI 21
KOMMUNALA ÅTAGANDEN 21
HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING 22
AVTAL 23
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 24
UTBYGGNAD AV TEKNISKA ANLÄGGNINGAR 25
TEKNISKA UTREDNINGAR 26
GEOTEKNIK 26
TILLSTÅND 26
GENOMFÖRANDETS KONSEKVENSER 26
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN 28

HANDLINGAR

Till detaljplanen tillhör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse. 2020-07-01
- Granskningsutlåtande 2020-11-30

Övriga handlingar:

- VA- och dagvattenutredning, WSP, 2019-09-03, rev. 2020-02-25.
- PM Geoteknik, Golder, 2019-12-13.
- Markteknisk undersökningsrapport, Golder, 2019-11-30.
- Bedömning av risk för bergras och blockutfall, Geos, 2020-02-17.
- Bullerberäkning gjord för angränsande detaljplan, Kopper 2:13 m..fl., Norconsult 2015-06-15.
- Bullermätning gjord för detaljplaneområde norr om det aktuella planområdet, ÅF 2015-06-25, rev. 2015-09-15.
- Naturvärdesinventering gjord för angränsande detaljplan, Kopper 2:13 m. fl., Norconsult 2015-06-22.
- PM Asfalt m.m., Kodeda Konsulter, 2020-03-04.
- Laboratorierapport, Safe Control Materialteknik, 2020-02-13.

BAKGRUND

Inledning

Föreliggande planbeskrivning ingår i antagandehandlingarna för Detaljplan Kopper 2:16 m.fl. Detaljplanen bedrivs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

I maj 2017 inkom ägaren till fastigheten Kopper 2:16 med en ansökan om planbesked. Samhällsbyggnadsutskottet fattade 2017-09-29 beslut om positivt planbesked för ny detaljplan inom del av Kopper 2:16. Kommunstyrelsen fattade 2019-03-18 beslut att ge förvaltningen i uppdrag att påbörja arbetet med en detaljplan för Kopper 2:16. Därefter upprättades ett planförslag som var ute på samråd mellan 2019-11-29 och 2019-12-20. Inkomna synpunkter från samrådet har sammanställts och besvarats i en samrådsredogörelse. Efter samrådet upprättades kompletterande utredningar och planhandlingarna justerades inför granskningen som varade mellan 2020-09-04 och 2020-09-25. Inkomna synpunkter från samrådet har sammanställts och besvarats i ett granskningsutlåtande.

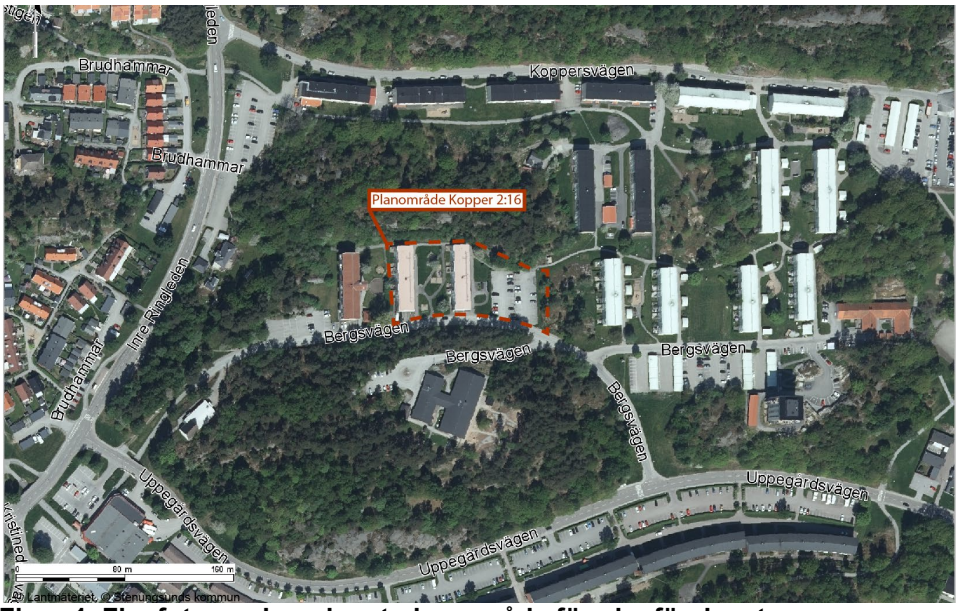
Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att genom förtätning av befintligt bostadsområde uppföra ett flerbostadshus med upp till 8 våningar (cirka 30 lägenheter) på befintlig parkeringsyta.

PLANDATA

Läge, avgränsning och areal

Planområdet (se **Figur 1**) ligger inom bostadsområdet Kopper, cirka 1,3 km öster om Stenungsunds centrum. Gångavstånd till centrum är cirka 1,5 km och körsträckan med bil är cirka 2,5 km. Planområdet utgörs av fastigheten Kopper 2:16 samt cirka 500 kvadratmeter av fastigheten Kopper 2:1. Planområdets areal är ca 0,6 ha. Fastigheten Kopper 2:16 är privatägd och fastigheten Kopper 2:1 ägs av Stenungsunds kommun.



Figur 1. Flygfoto med markerat planområde för planförslaget.

BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med de grundläggande hushållningsbestämmelserna i 3 kap MB.

Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB

Planförslaget innebär en förtätning av befintligt bostadsområde inom Stenungsunds tätort och bedöms vara förenligt med bestämmelserna i 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”, riksintresse för högexploaterad kust. 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 bedöms inte påverka riksintresset för högexploaterad kust då planområdet är beläget i ett tätbebyggt område.

Ett område norr om tätorten är utpekat som riksintresse för industriell produktion. Det aktuella planområdet ligger söder om detta och utanför de av kommunen upprättade skydds- och säkerhetslinjerna och bedöms därmed inte påverka riksintresset för industriell produktion.

Skydd av områden, 7 kap, MB

I miljöbalkens sjunde kapitel ”Skydd av områden” föreskrivs att värdefull natur ska skyddas från exploatering eller andra ingrepp. Exempel på områden som ingår i 7 kap MB är naturreservat, biotopskyddsområden, strandskyddsområden och Natura 2000-områden. Planområdet berör inte något av detta slags områden.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön (SFS 2004:660)

Den ekologiska statusen för recipienten Askeröfjorden har klassificerats till måttlig. Den kemiska ytvattenstatusen för Askeröfjorden har klassificerats till ”Uppnår ej god”. Förutsatt att de åtgärder som beskrivs i den till planförslaget hörande VA- och dagvattenutredningen utförs bedöms inte genomförandet av detaljplanen påverka statusen inom Askeröfjordens vattenområde, vilket innebär att miljökvalitetsnormerna följs.

Bedömning av miljöpåverkan

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 11 § och Miljöbalken 6 kap 5–7 § för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att planförslagets genomförande vid en sammanvägning av konsekvenserna ej kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Vid samråd med länsstyrelsen 2019-07-09 har framgått att länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

Allmänt
Syftet med undersökningen är att avgöra om planens genomförande kan komma att innebära betydande miljöpåverkan eller inte. Om planens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. Undersökningen ska då precisera vilka frågor som ska behandlas i miljökonsekvensbeskrivningen.

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

Motiv till bedömning
Fastigheten är idag använd för bostadsändamål och är belägen inom Stenungsunds tätort. Platsen för det tillkommande flerbostadshuset är idag planlagd som parkering och utgörs av en asfalterad yta. Den förändring som följer av planförslaget handlar framförallt om viss påverkan på närmiljön i form av ökat trafikflöde på lokalgatan samt förändrade utemiljöer i närheten av bostäderna.

Detaljplanen är förenlig med Stenungsunds gällande översiktsplan ÖP06. Denna föreskriver att Stenungsunds tätort, som planområdet ingår i, är i stora drag ”färdigbyggt” men att ”vidare utbyggnader av samhället kan därefter ske genom förtätningar samt ny- och ombyggnader inom befintligbebyggelsestruktur.”

Den föreslagna detaljplanen 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 särskilt värdefull natur och kultur.
- inte påverkar negativt på människors hälsa och säkerhet.
- inte medger tillståndspliktiga verksamheter.

I planområdets närhet har på senare tid två detaljplaner upprättats som likt föreliggande detaljplan möjliggör förtätningar av befintligt bostadsområde med punkthus i åtta våningar. Dessutom pågår även ett detaljplanearbete på intilliggande fastighet, Kopper 2:13, som syftar till att utreda möjligheten att även förtäta denna fastighet med ett punkthus med cirka åtta våningar. Detaljplaneförslaget för Kopper 2:16 kommer således att innebära en ytterligare förtätning av området i linje med tidigare förtätningar. Härav följer att detta från början av lamellhus präglade bostadsområde kommer att innehålla ett antal punkthus, vilket innebär att stadsbilden successivt förändras med allt fler inslag av högre bebyggelse. Att stads- och landskapsbilden förändras på detta sätt innebär förvisso att områdets karaktär förändras men samtidigt är detta en förändring som är i linje med den modernistiska typologi – öppen stadsplan med lamellhus – som ursprungligen präglat området, fast nu med en blandning av lamell- och punkthus. Den förtätning som följer av detaljplaneförslaget och tidigare genomförda förtätningar kommer även att innebära att flera av de grönytor som finns mellan de ursprungliga lamellhusen tas i anspråk för boendeparkering. Detta medför lokala försämringar av utemiljöns kvalitet. Då närområdet innehåller en betydande del naturmark och grönytor bedöms denna lokala försämring vara acceptabel men det är viktigt att bevaka frågan om den lokala utemiljön i det fortsatta planarbetet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Stenungsunds gällande översiktsplan ÖP06, som antogs 2009-11-23 och vann laga kraft 2009-12-23, föreskriver att Stenungsunds tätort, som planområdet ingår i, är i stora drag ”färdigbyggt” men att ”vidare utbyggnader av samhället kan därefter ske genom förtätningar samt ny- och ombyggnader inom befintligbebyggelsestruktur.”

Planområdet ligger utanför de av kommunen upprättade skydds- och säkerhetslinjerna mot industrin som ingår i förslag till ”Riktlinjer som ingår i utredningsområde i ÖP 06” (2010-11-29) som antogs av kommunfullmäktige 2010-12-13. Planområdet ligger dock inom det av Boverket rekommenderade minimiavståndet om 1000-meter till detta slags industrianläggningar. De antagna riktlinjerna tar hänsyn till detta minimiavstånd genom att föreskriva att ”Stenungsunds kommuns nyetableringar avseende såväl bostäder som verksamheter ska huvudsakligen lokaliseras söder om den av Boverket rekommenderade minimiavståndet om 1000-meter.” Föreslagen förtätning av det befintliga bostadsområdet med cirka 32 bostäder (och ytterligare 30 bostäder i det angränsande detaljplanearbetet för Kopper 2:13 m.fl.) anses vara förenligt med dessa riktlinjer då det handlar om en nyetablering av sammanlagt cirka 60 bostäder.

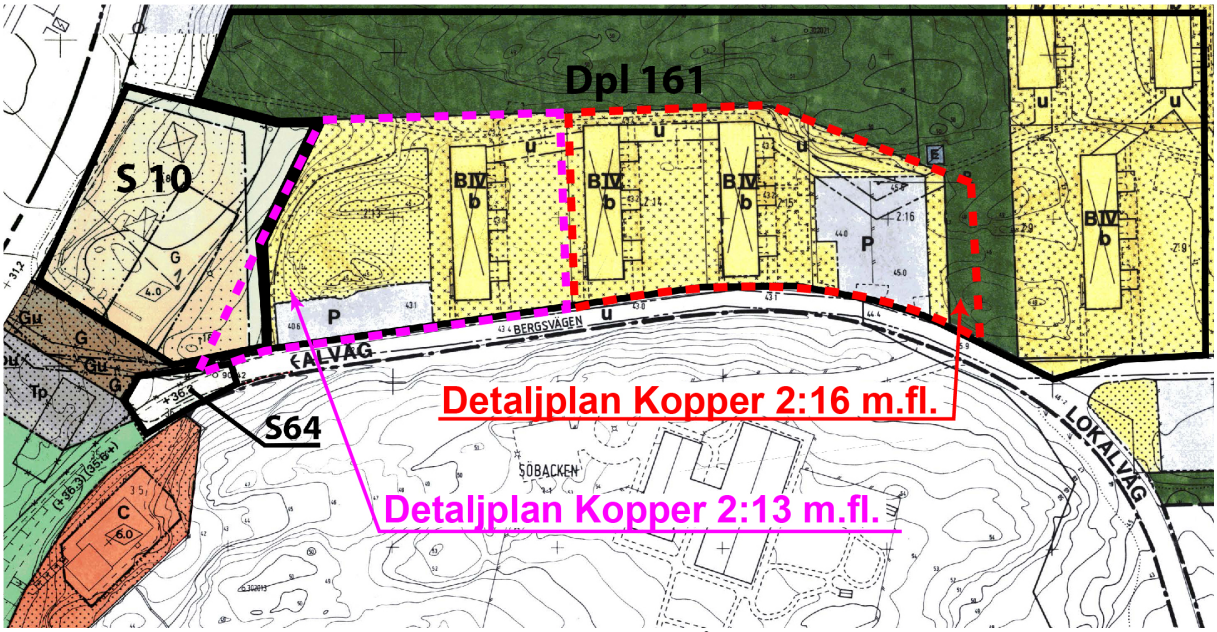
Gällande detaljplaner

Det aktuella planområdet omfattas av detaljplan 161, Kopperområdet, som vann laga kraft år 1992. I den gällande detaljplanen är platsen för det föreslagna flerbostadshuset planerad som parkeringsyta för de befintliga flerbostadshusen väster om parkeringsytan. Det går ett u-område (marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar) över den norra delen av parkeringen som sedan fortsätter fram till den norra änden av befintlig byggnad och sedan vidare västerut till befintliga byggnader inom och väster om planområdet. Den del av marken öster om fastigheten Kopper 2:16, del av fastigheten Kopper 2:1, som även ingår i planområdet är planlagd som allmän plats, naturområde. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.

Inom detaljplan 161 har det de senaste åren genomförts tre nya detaljplaner:

- Detaljplan för bostäder vid Koppersvägen, del av Kopper 2:11 m.fl. (Detaljplan 315), laga kraft 2017. Planen möjliggör bland annat ett tillkommande bostadshus i 8 våningar.
- Detaljplan för del av Kopper 2:1 m.fl., Bergsvägen (Detaljplan 303), laga kraft år 2014. Planen möjliggör bland annat ett tillkommande bostadshus i 8 våningar.
- Ändring av detaljplan för Kopper 2:1 m.fl. (Detaljplan 289), laga kraft 2011,
- som syftade till att permanenta ett tillfälligt bygglov för byggnad innehållandes ”Skola och bostad för permanent- och korttidsboende.”

I direkt anslutning till fastigheten Kopper 2:16 pågår ett detaljplanearbete för Kopper 2:13 m.fl., planområdet beläget direkt väster om Kopper 2:16, med syfte att pröva lämpligheten av att förtäta befintligt bostadsområde med ett flerbostadshus på upp till åtta våningar (cirka 32 lägenheter). **Se figur 2**.



Figur 2. Gällande detaljplan nummer 161 samt planområdet för Kopper 2:16 m.fl. och Kopper 2:13 m.fl. markerat.

Politiskt ställningstagande

Samhällsbyggnadsutskottet fattade 2017-09-29 beslut om positivt planbesked för ny detaljplan inom del av Kopper 2:16. Kommunstyrelsen fattade 2019-03-18 beslut om att ge förvaltningen i uppdrag att starta planarbetet för Kopper 2:16.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Markanvändning och byggrätt

Planområdet, fastigheten Kopper 2:16, är idag bebyggd med två lamellhus i tre våningar med totalt 36 lägenheter. Byggrätten för dessa två lamellhus medger byggnad i fyra våningar.

Planområdet omges av tidigare planlagda och bebyggda bostadsområden. I väster gränsar planområdet till fastigheten Kopper 2:13 som är bebyggt med ett lamellhus i fyra våningar. I norr och öster gränsar planområdet till fastigheten Kopper 2:1 som utgörs av kommunal naturmark – med ett högt beläget skogsparti norr om planområdet och en grönyta med enstaka träd öster om planområdet. Den östra delen av planområdet inbegriper en del av naturmarken på Kopper 2:1. Öster om denna grönyta ligger fastigheten Kopper 2:9 som är bebyggd med två lamellhus i tre våningar (byggrätten medger fyra våningar). I söder gränsar planområdet till Bergsvägen som är en säckgata med anslutning till Uppegårdsvägen och som slutar vid Kopperskyrkan sydväst om planområdet. Söder om Bergsvägen ligger ett kuperat skogsparti med en förskola belägen högst upp på kullen.

Vy över befintlig bebyggelse och parkeringsyta, sedd från Bergsvägen.

Vy över befintlig bebyggelse och utemiljön mellan lamellhusen.

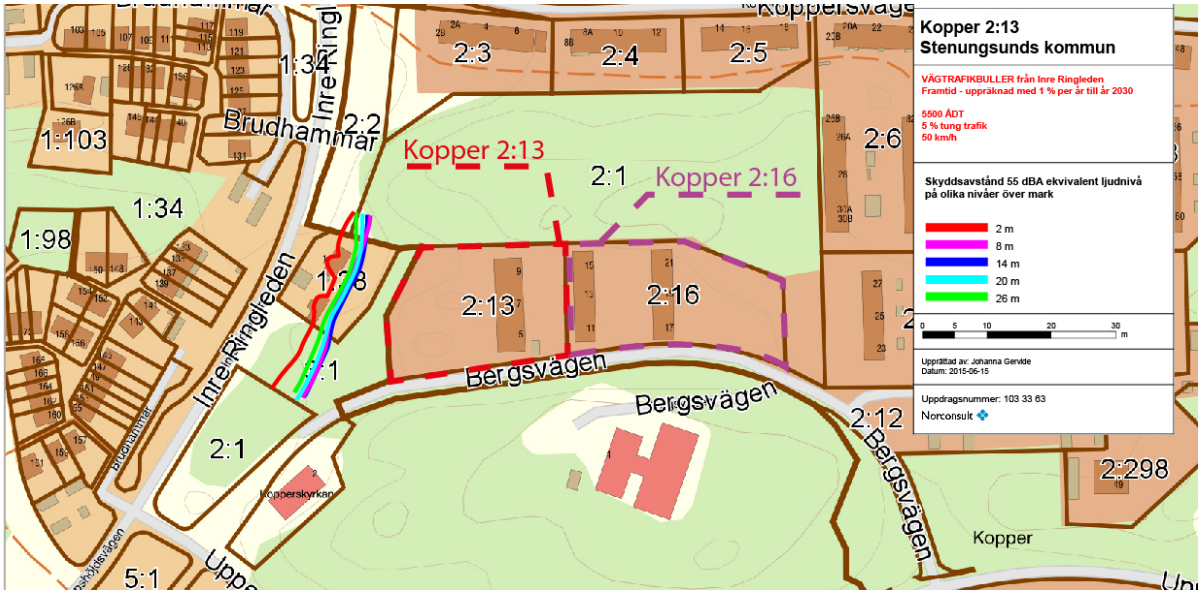
Mark, terräng och vegetation

Naturmarken norr om planområdet består till övervägande del av lövskog i kuperad terräng. I samband med ett angränsande detaljplanearbete, Kopper 2:13 m.fl., har en naturvärdesinventering för den sydvästra delen av denna naturmark utförts (Norconsult 2015-06-22). Inventeringsområdet gränsar dock inte till planområdet för Kopper 2:16 m.fl. Naturvärdesinventeringen konstaterade att delar av det undersökta området hade ”Naturvärdesklass 4: Visst naturvärde” (den lägsta klassificeringen på en fyrgradig skala). Inom planområdet för Kopper 2:16 m.fl. ingår mark som är planlagd som naturområde inom fastigheten Kopper 2:1. Naturvärdena inom denna markyta bedöms vara små, med enstaka mindre träd och berg i dagen.

Störningar

Trafikbuller från Inre ringleden

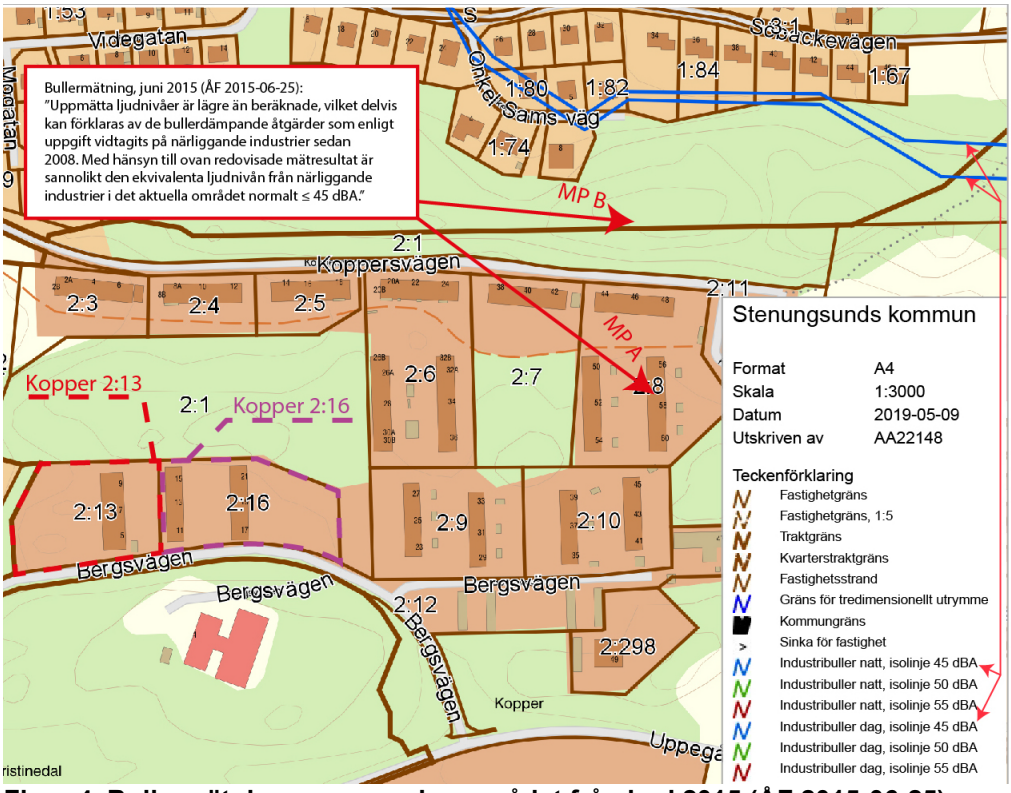
En bullerberäkning har gjorts för den angränsande fastigheten Kopper 2:13 (Norconsult 2015-06-15) som visade att det inte finns några problem med buller från Inre ringleden för denna fastighet, då gränslinjer för ekvivalenta ljudnivåer ligger väster om fastigheten (se färgade linjer i **Figur 3**). Denna bullerberäkning utgick från följande ingångsvärden: 5500 ÅDT, 5 % tung trafik och hastighet 50 km/h. Enligt senaste trafikmätningen för Inre Ringleden (2018) var de uppmätta siffrorna: 3957 ÅDT, 4,7 % tung trafik och hastighet 52 km/h. Bullerberäkningen får således konstateras som relevant för dagens situation. Eftersom Kopper 2:16 ligger på ett längre avstånd från Inre ringleden så är det inte sannolikt att buller från Inre ringleden skulle vara en störning för fastigheten Kopper 2:16 och det aktuella planområdet.



Figur 3. Bullerberäkning avseende trafikbuller

Buller från industrin

För detaljplanen Kopper 2:11, belägen nordöst om planområdet för Kopper 2:16, gjordes en bullermätning (ÅF 2015-09-15) som visade att mätningarna ligger under de beräkningar som har gjorts för buller från industrin (MUST2009): ”Uppmätta ljudnivåer är lägre än beräknade, vilket delvis kan förklaras av de bullerdämpande åtgärder som enligt uppgift vidtagits på närliggande industrier sedan 2008. Med hänsyn till ovan redovisade mätresultat är sannolikt den ekvivalenta ljudnivån från närliggande industrier i det aktuella området normalt ≤ 45 dBA.” (s. 6) (se **Figur 4**). Då fastigheten Kopper 2:16 ligger på ett längre avstånd från industrierna än de två mätpunkterna (MP A och MP B) bedöms inte industribuller utgöra en störning för det aktuella planområdet. Planområdet bedöms således ligga i zon A enligt Boverkets vägledning ”Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder” (Boverket, rapport 2015:21) och att ingen planbestämmelse gällande industribuller behövs.



Figur 4. Bullermätning norr om planområdet från juni 2015 (ÅF 2015-06-25).

Trafikbuller från Bergsvägen

Då Bergsvägen idag är en säckgata som utöver fastigheten Kopper 2:16 endast betjänar fastigheten Kopper 2:13 och Kopperskyrkan bedöms trafikbuller från denna inte utgöra en störning. De tillkommande fordonsrörelser som alstras av det föreliggande planförslaget för Kopper 2:16 m.fl. och det pågående planarbetet för den intilliggande fastigheten Kopper 2:13, sammanlagt cirka 64 tillkommande bostäder, beräknas till 280 fordonsrörelser per dygn. Denna ökning av trafikmängden på Bergsvägen bedöms inte leda till att bullerförordningens riktvärden för bostäder överskrids för befintliga eller tillkommande bostäder.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i eller i anslutning till planområdet.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse i planområdets närhet

Planområdet ingår i området Kopper som var det första större bostadsområdet som byggdes i Stenungsund under början av 1960-talet i samband med att de kemiska industrierna etablerades. Kopperområdet består till största delen av lamellhus i tre våningar med grönytor runt husen. Totalt uppfördes 365 lägenheter av varierande storlek, från 1 rum och kokvrå till 4 rum och kök. Drygt hälften av dessa lägenheter (cirka 200) ägs idag av det kommunala bostadsbolaget Stenungsundshem. Bebyggelsen i Kopperområdet är glest utspridd med väl tilltagna friytor mellan bostadshusen som bildar sammanhängande bebyggelsegrupper. Runt bebyggelsen finns områden med delvis bevarad naturmark i sluttningar och på kullar. Nordöst om planområdet ligger Kopperskolan. Skolan består av envåningsbyggnader i gult

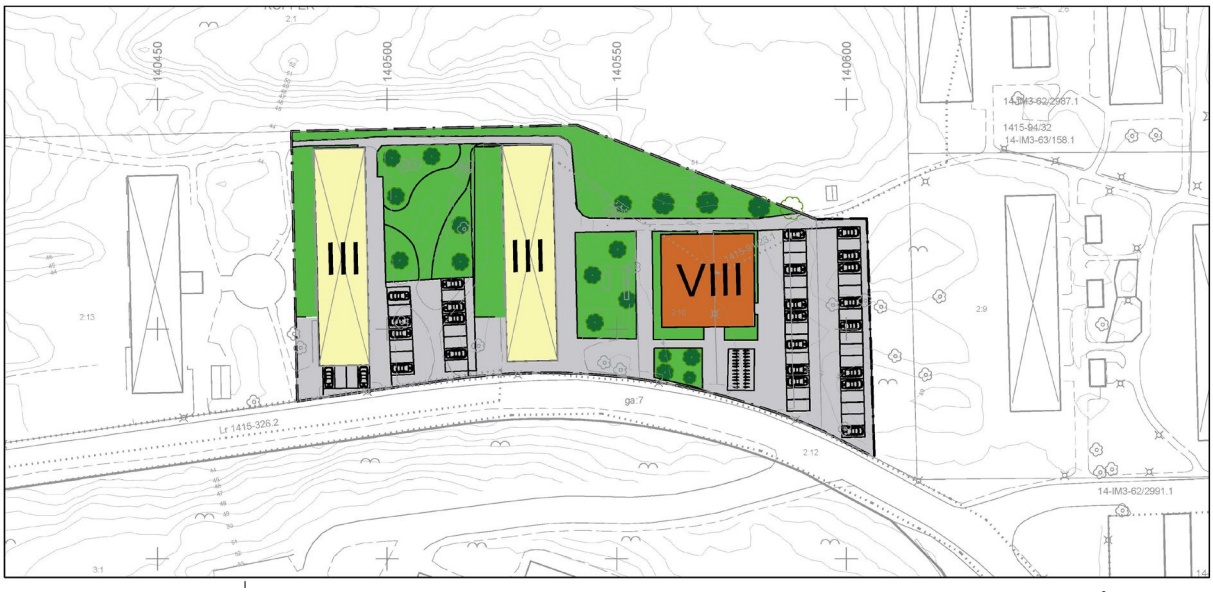
tegel och är uppförd år 1965. Kopperskolan i sin tur gränsar i öster till ett radhus-, kedjehus- och villaområde vid Rödklövervägen, Blåklintsvägen och Timotejvägen.

Området Kopper har på senare tid förtätats med två punkthus i åtta våningar. Ett uppfördes på Bergsvägen (sydöst om planområdet) år 2015 och ett har år 2020 uppförts vid Koppersvägen (nordöst om planområdet).

Befintlig bebyggelse inom planområdet

Planområdet, fastigheten Kopper 2:16, är idag bebyggd med två lamellhus i tre våningar med totalt 36 lägenheter. Byggrätten för dessa två lamellhus medger byggnad i fyra våningar samt hisstorn vid befintliga entréer. Marken runt befintliga byggnader används för sophantering, parkering, uteplatser och vistelseytor.

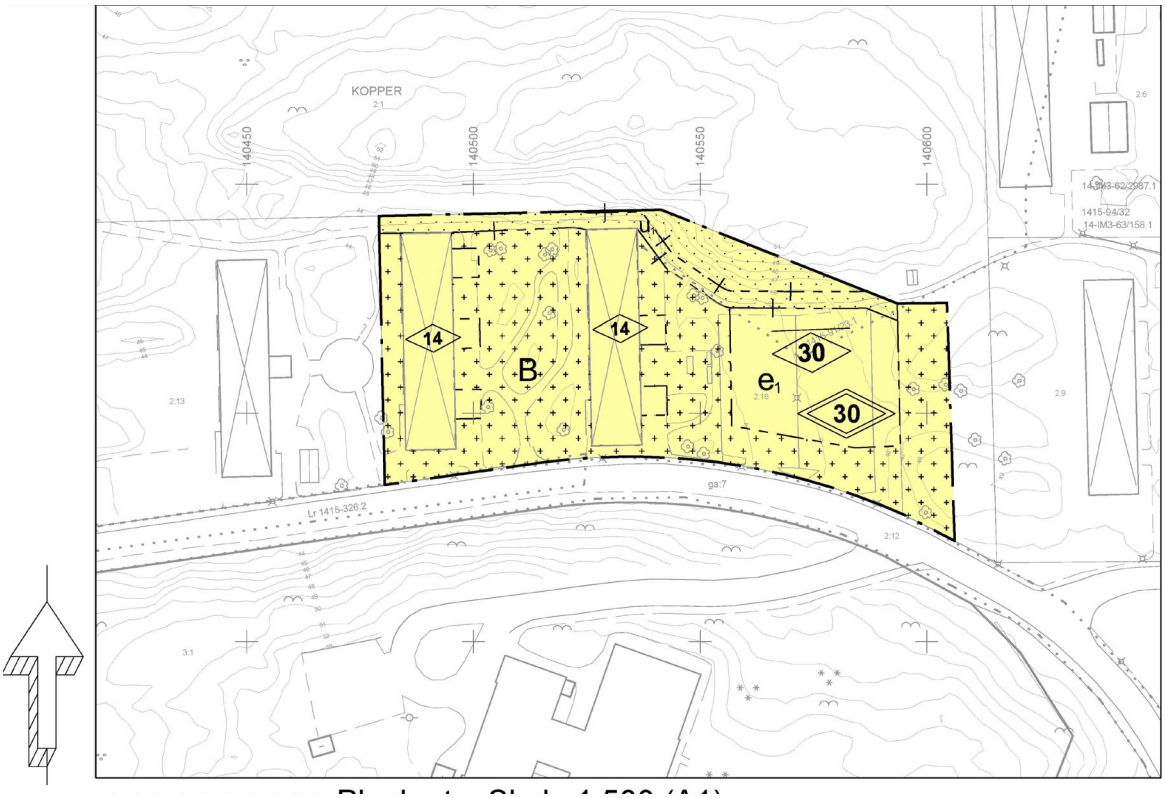
Föreslagen bebyggelse inom planområdet



Figur 5. Illustrationsplan tillhörande planförslaget. Brun färg: tillkommande byggnad. Grå färg: befintliga byggnader. III och VIII: antal våningar.

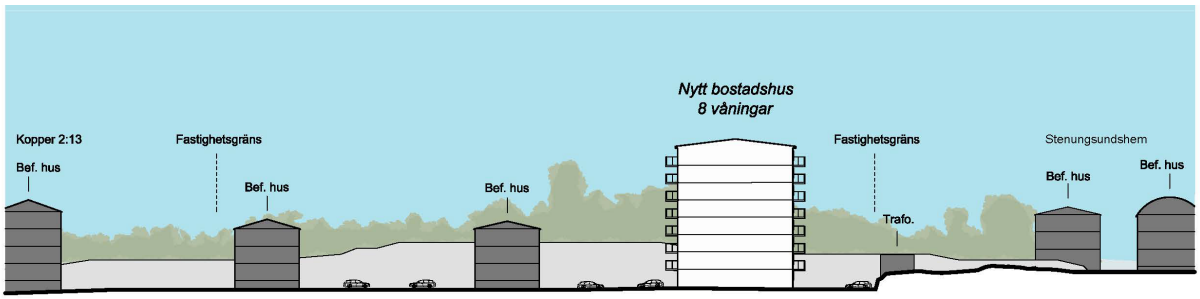
Detaljplaneförslaget för Kopper 2:16 innehåller, utöver befintliga lamellhus, ett tillkommande flerbostadshus i upp till åtta våningar (se illustration **Figur 5**). Detta föreslås placeras på ett avstånd om minst 20 meter från befintligt lamellhus, minst tio meter från Bergsvägen och minst tio meter från plangräns i öst (se plankarta **Figur 6**). Byggrätten föreslås begränsas med en maximal bruttoarea på 3400 m^2 samt en maximal nockhöjd på 30 meter, vilket möjliggör en byggnad i nio våningar, men i så fall med en mindre byggnadsarea. Byggrätterna för de befintliga lamellhusen, som medger bostadshus i fyra våningar samt med utrymme för hisstorn vid befintliga entréer, bevaras men regleringen av våningsantal (fyra våningar) ersätts med reglering av byggnadshöjd: 14 meter. För det östra lamellhuset så uppstår en konflikt mellan det norra hisstornet och det föreslagna u-området (se **Figur 6**). Därav utgår byggrätten för detta hisstorn i planförslaget, men förutsättningarna att åstadkomma tillgängliga bostäder anses ändå vara goda. Marken mellan befintliga och tillkommande byggrätter är markerad som korsmark – mark där ”Endast komplementbyggnad får placeras”. Syftet med egenskapsbestämmelsen ”Korsmark” är att skapa en flexibel användning av denna yta där det är möjligt att uppföra exempelvis komplementbyggnader för parkering, avfallshantering och dylikt. Det går även att uppföra parkering, mindre stödmur, uteplats och liknande.

I syfte att skapa bättre förutsättningar för att kunna åstadkomma god utemiljö i närheten av byggnaderna på fastigheten, samtidigt som parkeringsbehovet tillgodoses, föreslås att fastigheten utökas österut genom markköp. Denna mark tillhör idag fastigheten Kopper 2:1 som ägs av Stenungsunds kommun och är planlagd som allmän plats, naturområde. Markköpet föreslås ske genom en så kallad direktanvisning, där kommunen säljer den aktuella marken till exploatören.



Figur 6. Plankarta tillhörande planförslaget.

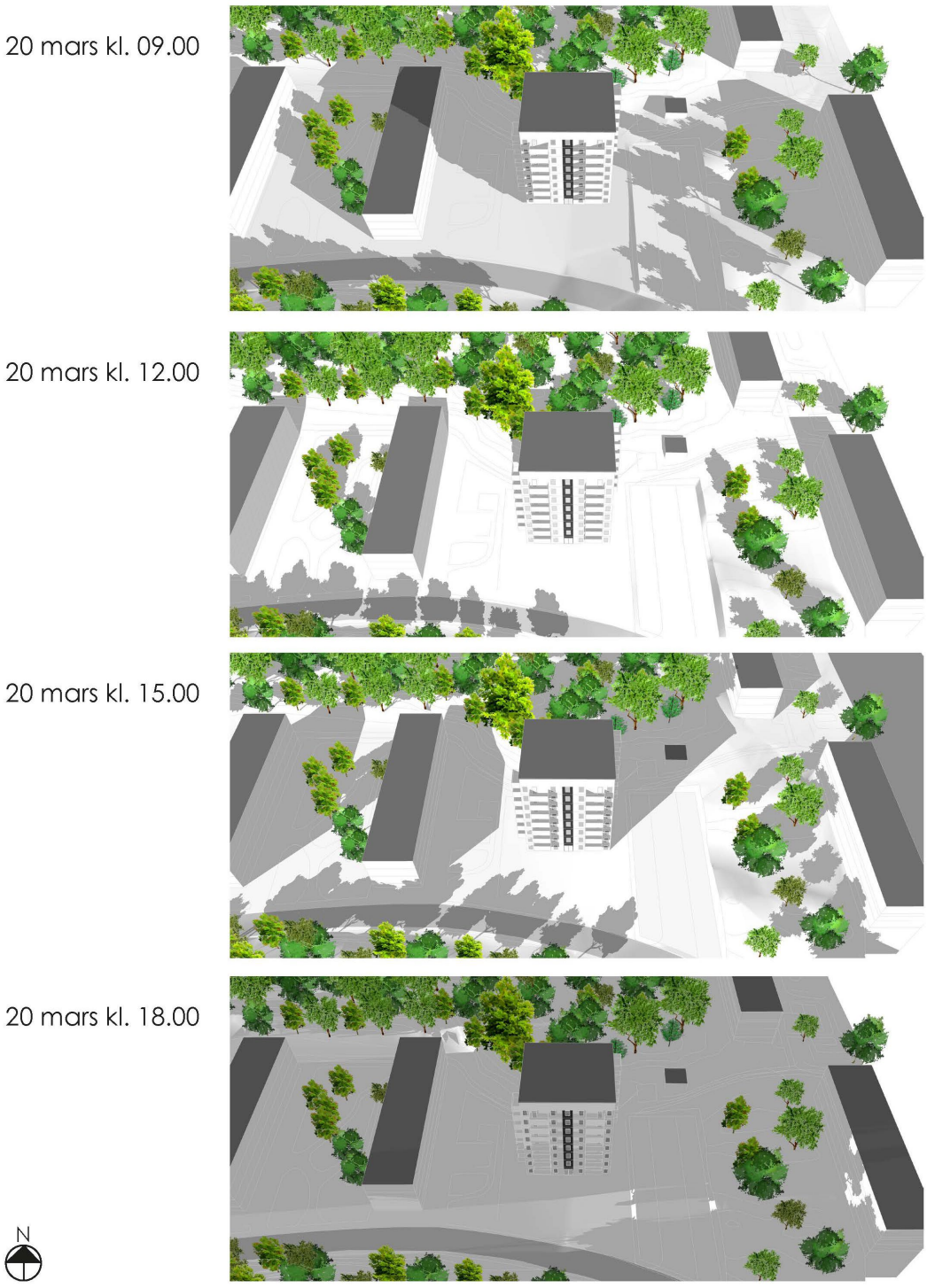
Detaljplaneförslaget kommer att innebära en ytterligare förtätning av området i linje med tidigare förtätningar. Detta område, som sedan utbyggnaden under 1960-talet präglats av lamellhusbebyggelse, kommer genom tidigare uppförda punkthus och föreliggande planförslag att få en förändrad stadsbild med allt fler inslag av högre bebyggelse. Att stads- och landskapsbilden utvecklas på detta sätt innebär förvisso att områdets karaktär förändras men samtidigt är detta en förändring som är i linje med den modernistiska bebyggelsetypologi som ursprungligen präglat området, med den skillnaden att området nu utöver lamellhus även innehåller punkthus.



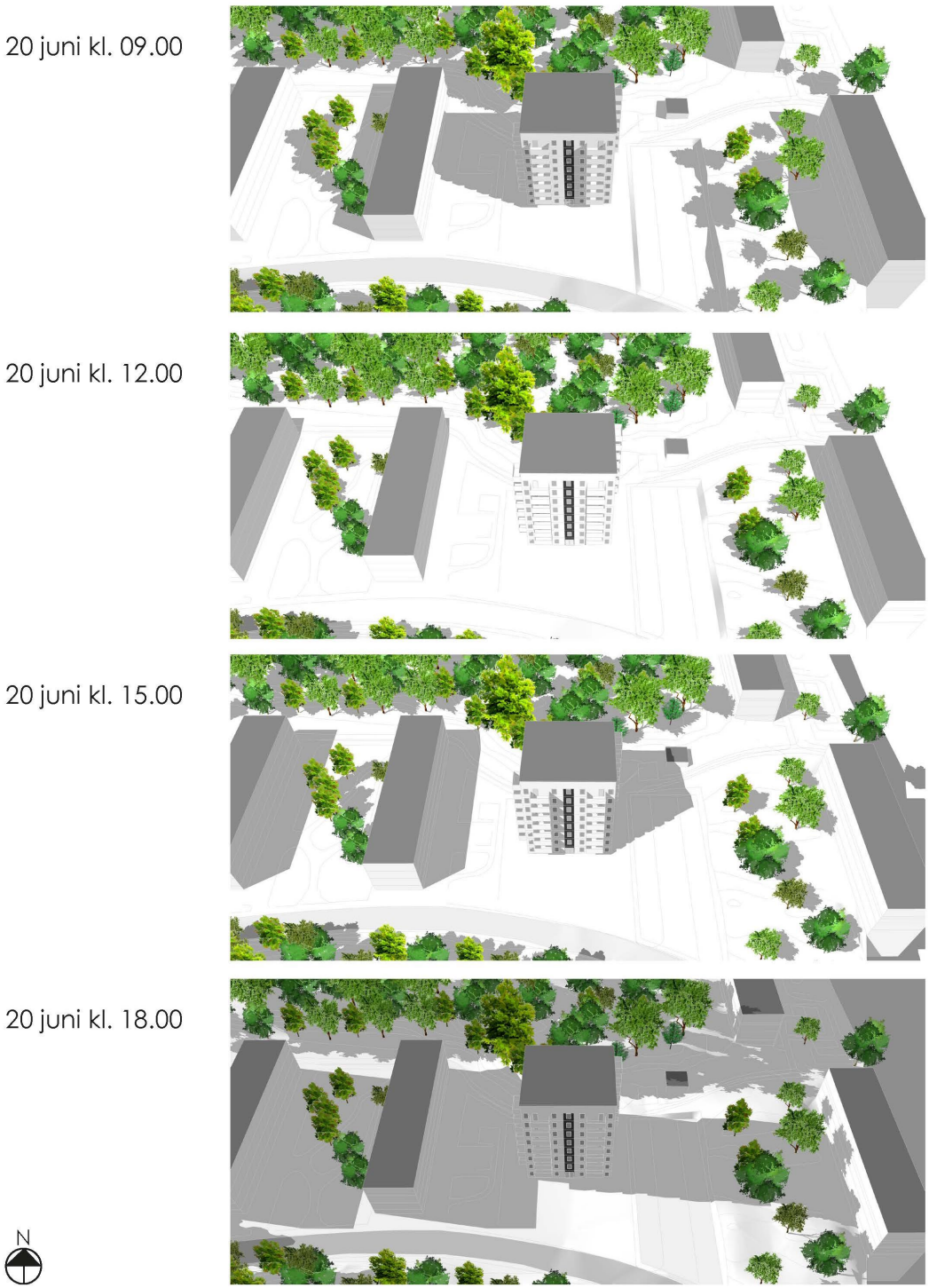
Figur 7. Sektion som visar befintlig och föreslagen bebyggelse.

Solstudie

En solstudie har tagits fram för detaljplaneförslaget (se **Figur 8a och 8b**). Denna visar att det befintliga lamellhuset direkt väster om föreslagen byggrätt kommer att skuggas av det föreslagna punkthuset under förmiddagen. Solförhållandena för berörda lägenheter bedöms dock fortsatt vara goda, även med föreslaget punkthus, inte minst eftersom flertalet av dessa lägenheter är så kallade genomgångslägenheter med fönster mot öst och väst. Lamellhuset beläget öster om planområdet kommer att påverkas under sen eftermiddag och kväll under delar av året, vilket bedöms vara en acceptabel förändring av denna byggnads solförhållanden.



Figur 8a – Solstudie vid höst- och vårdagjämning



Figur 8b – Solstudie vid sommarsolstånd

Den förtätning som följer av detaljplaneförslaget och tidigare genomförda förtätningar kommer även att innebära att flera av de grönytor som finns mellan de ursprungliga lamellhusen tas i anspråk för tillkommande bebyggelse och boendeparkering. Detta kan medföra lokala försämringar av utemiljöns kvalitet. Då området innehåller en betydande del naturmark och grönytor bedöms denna lokala försämring vara acceptabel men det är viktigt att bevaka frågan om den lokala utemiljön i det fortsatta arbetet. Genom föreslagen utökning

av fastigheten österut förbättras möjligheterna att åstadkomma erforderlig parkering och god utemiljö inom det aktuella planområdet.

I planområdets norra del går en gångväg genom planområdet som förbinder Koppersområdet med Inre Ringleden. Gångvägen passerar nära den norra kortsidan av befintliga byggnader inom planområdet och fortsätter på samma sätt förbi planförslagets punkthus. Under och i närheten av denna gångväg är ledningar placerade, det vill säga norr om u-området i befintlig detaljplan (nr 161). I planförslaget är ett markområde som inbegriper denna gångväg markerat som u-område (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) och med prickmark – ”Marken får inte förses med byggnad.”

Trafik, parkering och kommunikation

Gång- och cykel

Längs Bergsvägen, omedelbart utanför planområdets södra gräns, går en gångbana i öst-västlig riktning med förbindelse ner mot Stenungsunds centrum via en gång- och cykeltunnel i änden av Bergsvägen. Längs Bergsvägen finns inte någon cykelbana utan cyklister är hänvisade till att cykla i gatan fram till gång- och cykeltunneln.

I planområdets norra del går en sammanhängande gångväg i öst-västlig riktning som leder från planområdet och bostadsområdet öster om detta vidare ner genom skogspartiet till Inre ringleden. Denna gångväg är inte planlagd i gällande detaljplan utan den ligger på korsmark – ”marken får endast bebyggas med komplementbyggnader”. I föreliggande planförslag flyttas det u-område som i gällande plan är förlagt söder om gångvägen och delvis på befintlig parkering till den yta som den befintliga gångvägen upptar samt marken direkt norr om denna. I dagsläget är ledningar dragna under eller i anslutning till gångvägen. Därtill planläggs även marken för gångbanan som prickmark – ”marken får inte förses med byggnad”.

Kollektivtrafik

Området försörjs i nuläget huvudsakligen av en busslinje inom Västtrafiks lokaltrafik i Stenungsund samt en skolbuss. Busshållplatserna Bergsvägen och Brudhammar ligger cirka 200 respektive 250 meters gångsträcka från planområdet. Restid till Stenungsunds station är cirka 10 minuter.

Trafik och Parkering

Parkeringstalet i föreliggande planförslag är satt till 0,7 parkeringsplatser per bostad inom planområdet, gästparkeringar inräknat. Stenungsunds kommun har tagit fram en mobilitetsstrategi som antogs av kommunfullmäktige 2019-12-12. I denna anges en ”inriktning och ambition för mobilitet i Stenungsunds kommun 2035” som handlar om att sänka andelen bilresor från 73 % till 52 % av det totala antalet resor, till förmån för gång-, cykel- och kollektivtrafik. Detta motiverar ett lägre parkeringstal i det aktuella planförslaget, jämfört med det som varit normen för tidigare detaljplaner i närområdet, som har varit högre än 0,7. För att möjliggöra detta parkeringstal kommer Stenungsunds kommun kräva att mobilitetsåtgärder genomförs i samband med exploateringen. Dessa mobilitetsåtgärder kan inbegripa avtal om införande av bilpooler, funktionella cykelrum av god standard, kollektivtrafikkort till nyinflyttade samt åtgärder för gående inom planområdet.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska förläggas så nära bostadsentréer som möjligt.

I tidigare detaljplaner i närområdet har det antagits att 32 tillkommande lägenheter alstrar cirka 140 fordonsrörelser per dygn. Den sammantagna ökningen av fordonsrörelser på Bergsvägen, inräknat det föreliggande planförslaget för Kopper 2:16 och det pågående planarbetet för den intilliggande fastigheten Kopper 2:13 bedöms blir enligt samma trafikalstringstal cirka 280 fordonsrörelser. Utifrån den inriktning som uttrycks i mobilitetsstrategin om att minska andelen resor med bil, planförslagets parkeringstal 0,7 och de mobilitetsåtgärder som kopplas till detta så är det rimligt att anta att den faktiska trafikalstringen borde vara lägre än 280 fordonsrörelser per dygn. Kommunen bedömer att det aktuella planförslaget för Kopper 2:16 och det parallellt bedrivna planförslaget för Kopper 2:13 inte kommer få någon betydande negativ påverkan på Bergsvägen eller utfarten till Uppegårdsvägen avseende trafikbuller, trafiksituation, trafiksystemets kapacitet eller trafiksäkerhet. Det kan dock bli aktuellt att i samband med förtätningen av området uppföra en vändplan i änden av Bergsvägen väster om planområdet, vid Kopperskyrkan. Denna vändplats finns planlagd i stadsplan 64, men har aldrig blivit genomförd.

Radon

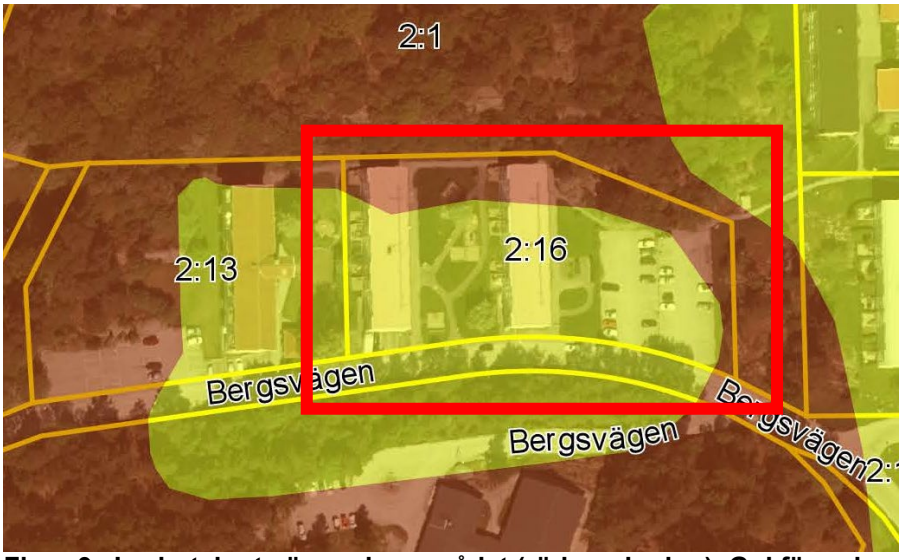
Inom planområdet har det inte utförts någon radonmätning. I radonriskkarta över Stenungsunds kommun upprättad av Västsvenska Berg och Mineral (VBM) 1989 redovisas områden öster, norr och väster om aktuellt planområde som liggande inom normal radonmark. Radonsäkert utförande av byggnad skall ske såvida inget annat kan påvisas.

Topografi

Marken inom befintlig parkeringsyta sluttar från cirka +46 m.ö.h. i nordost till cirka +44 m.ö.h. i sydväst. Gårdsytan mellan parkeringen och befintligt lamellhus är flack och ligger mellan +43 m.ö.h. och +44 m.ö.h. Marken direkt norr om parkeringen utgörs av bergshöjder på cirka +50 m.ö.h. som sluttar brant mot parkeringsytan. Marken öster om parkeringsytan utgörs av mindre höjder/bergshällar belägna cirka +48-49 m.ö.h.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning och en markteknisk undersökning har genomförts för planområdet. Planområdet är enligt jordartskartan beläget i utkanten av en mindre sänka med lermark omsluten av fastmark med till stor del berg i dagen. Direkt norr och öster om föreslagen byggrätt utgörs marken av ytnära berg och höjder/hällar med berg i dagen (se **Figur 9**).



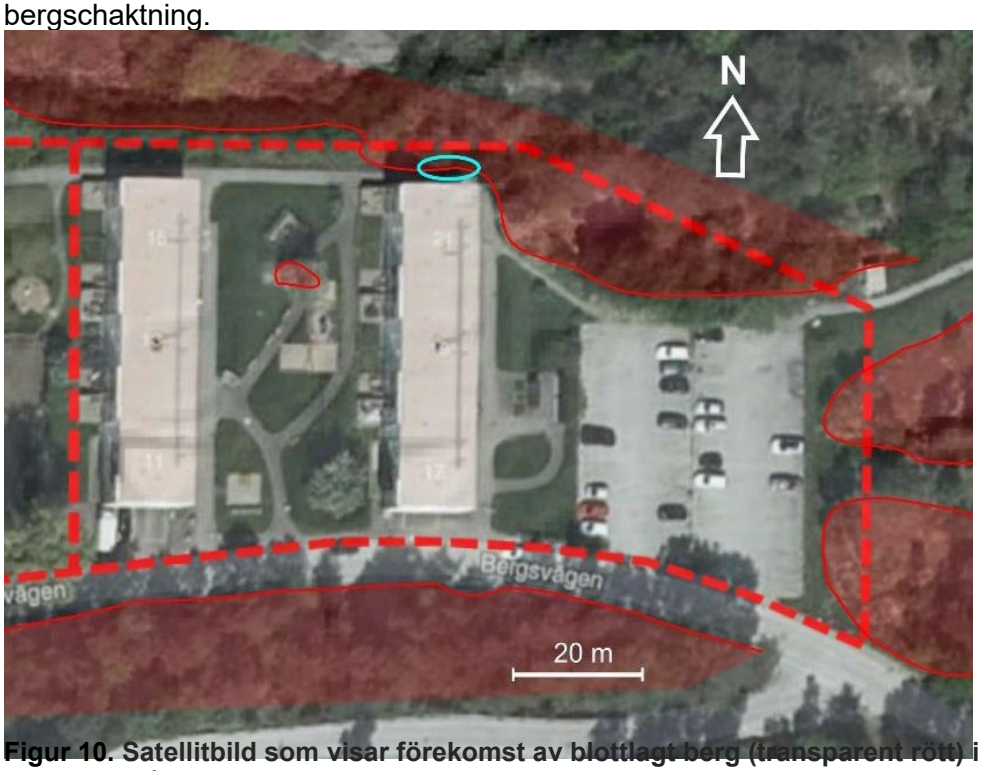
Figur 9. Jordartskarta över planområdet (röd markering). Gul färg= lera. Brun färg= berg.

De naturliga jordlagren i planområdet utgörs i huvudsak av torrskorpelera/lera ovan ett tunt lager friktionsjord på berg. Inom parkeringsytan, där tillkommande byggrätt föreslås förläggas, utgörs marken av fyllnadsmaterial av grus och sand (med en mäktighet på cirka 0,5-1 meter) ovan torrskorpelera och/eller friktionsjord på berg. Jordlagrens mäktighet varierar i de undersökta punkterna mellan cirka 1-8 meter där jorddjupen generellt ökar mot sydväst. Leran bedöms vara av torrskorpekaraktär ner till cirka 2,5-3,5 meters djup under markytan, det vill säga ner till friktionsjord alternativt berg inom en stor del av det undersökta området. I undersökta punkter med större jorddjup (mot sydväst) återfinns lös lera under detta djup.

Enligt den geotekniska utredningen bedöms totalstabiliteten i planområdet, med hänsyn till de relativt små nivåskillnaderna inom lermarksområdet, vara tillfredsställande för nuvarande förhållanden och efter nybyggnation enligt planförslaget. Vid större nybyggnation, till exempel av det förslagna punkthuset i åtta våningar, rekommenderas att byggnaden grundläggs på en betongplatta med plintar/pålar ner till fast berg. Mindre byggnader såsom miljöhus och dylikt kan grundläggas med platta på mark.

Bedömning av risk för bergras och blockutfall

En bedömning av risk för bergras och blockutfall inom och i anslutning till planområdet har tagits fram (Geos 2020-02-17). I den sprängda bergslänten strax norr om Bergsvägen 21 finns ett parti med potentiellt instabila block (se **Figur 10**). Den totala volymen är mindre än 0,5 m^3 och högsta höjd över omgivande mark cirka 2 meter. För att säkerställa stabiliteten rekommenderas att blocken rensas ned. I övrigt bedöms bergslänter i och i omedelbar anslutning till planområdet för Kopper 2:16 vara stabila för nuvarande förutsättningar och det bedöms inte föreligga risk för bergras eller blocknedfall. Vid bergschaktning är den väl definierade gnejsigheten att betrakta som svaghetsplan, vilka både kan orsaka oönskad fragmentering vid sprängning samt instabilitet i schaktväggar. Det rekommenderas därför att bergsakkunnig kontaktas för förnyad inspektion i samband med mer omfattande bergschaktning.



Figur 10. Satellitbild som visar förekomst av blottlagt berg (transparent rött) i och i anslutning till planområdet för Kopper 2:16 (streckad röd linje). Turkosfärgad linje markerar område med potentiellt instabila block.

Förorenad mark

Marken inom planområdet består i nuläget av obebyggd naturmark, två flerbostadshus i tre våningar samt en asfalterad parkeringsyta. En provtagning (Safe Control Materialteknik 2020-02-10) och bedömning (Kodeda konsulter 2020-03-04) av asfalten inom parkeringsytan har genomförts. Inga PAH-halter överskridande jämförvärde 70 mg/kg Ts har påvisats vid provtagning, vilket betyder att asfalten bedöms som fri från stenkolstjära. Uppbruten asfalt är generellt att se som ett avfall och ska omhändertas på godkänt sätt – ej krossas till markfylle. Inget underliggande skikt av indränkt makadam har påvisats vid provtagningen. Om underliggande skikt av indränkt makadam påträffas vid markarbeten ska provtagning av detta ske och kommunen ska omgående upplysas om förekomsten. Om inga syn- eller luktindikationer på föroreningsförekomst påvisas vid markarbeten behöver ingen vidare provtagning göras. Om överskottsmassor uppstår behöver dessa dock provtas för att klassificeras inför borttransport.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp
Dricks- och spillvattenledningar inom fastighet ansluts till det kommunala vatten- och avloppssystemet via serviser. VA- och dagvattenutredningen har utgått från en servis per byggnad. Tryckförstärkning kommer troligtvis att behövas vid uppförandet av ett åttavåningshus. Kommunen bedömer att spillvatten från de tillkommande bostäderna klaras inom befintlig kapacitet och gällande tillstånd för det kommunala reningsverket.

Dagvatten
Dagvattenledningar inom fastigheten ansluts till det kommunala dagvattensystemet via serviser. Dagvatten ska fördröjas och renas på fastighet, innan det släpps ut till det kommunala dagvattennätet. En VA- och dagvattenutredning har tagits fram för planförslaget. Denna har visat att planförslaget inte kommer att ha negativ påverkan på recipienten Askeröfjorden samt att det finns utrymme att inom fastigheten fördröja dagvattnet på ett erforderligt sätt före det släpps ut till det kommunala dagvattennätet. Enligt framtagen utredning (WSP 2020-02-25) finns det plats för utökad fördröjningsvolym som kan bli aktuell om 20- eller 30-årsregn ska fördröjas.

Lägsta färdig golvnivå ska vara 0,5 m över marknivå i förbindelsepunkten om avledning av spillvatten- och dagvatten med självfall ska tillåtas. Dagvatten skall fördröjas och renas inom kvartersmark innan utsläpp till befintlig kommunala dagvattenledningar. Upplysningar om detta läggs in i plankartan.

Skyfall
SMHI:s definition av Skyfall är när det regnar minst 50 mm på en timme eller 1 mm/minut. Vid extrema regnhändelser mättas marken gradvis och därmed ökar avrinningskoefficienterna. En större del av det nedfallande regnet bidrar då till flödet. Eftersom befintliga dagvattensystem inte har kapacitet att omgående omhänderta flöden från skyfall kommer ledningssystemet vid kraftfulla regn att gå fullt och dagvatten kommer att rinna ytledes till lågpunkter i området. För att hantera extrema flöden vid skyfall, som inte VA-systemet klarar av att avleda, bör höjdsättningen av marken göras så att dagvattenflöden som inte kan hanteras i ledningsnät leds ut till Bergsvägen där det avleds västerut och likt idag leds ner mot gång- och cykeltunneln under Uppegårdsvägen där det bildas en större vattensamling. Då en vattensamling i detta läge, som kommer från ett betydligt större avrinningsområde än planområdet, inte riskerar att skada byggnader betraktas den som acceptabel. Marken inom planområdet lutar i dagsläget delvis åt sydväst, vilket skapar goda förutsättningar för att åstadkomma avrinning av skyfall åt detta håll, utan att behöva göra omfattande höjningar av marken. Den geotekniska utredningen visar att delar av marken

inom planområdet kan vara sättningskänslig. Skyfallsavrinning bör således åstadkommas på ett sådant sätt att markbelastningen inte ökar från dagens nivåer. Om inga instängda områden skapas inom planområdet är bedömningen att ingen ny bebyggelse riskerar att drabbas av översvämning. VA- och dagvattenutredningen innehåller även ett förslag på avskärande dike i nordost för att hindra utifrån tillrinnande dagvatten att drabba ny bebyggelse på fastigheten Kopper 2:16. Om även rinnvägar eller invallning skapas som hindrar vattenflöden att nå den befintliga byggnad som ligger längst österut kan situationen till och med förbättras för den befintliga byggnaden. För att få en mer detaljerad uppfattning om framtida översvämningsrisker kan en hydraulisk modell skapas över planområdet när färdig höjdsättning finns gällande ny markanvändning.

Vid utformning av området ska ett 100-årsregn beaktas och detta ska bevakas i den fortsatta projekteringen.

Brandposter
Eftersom det redan idag finns byggrätter i fyra våningar inom planområdet antas befintliga brandposter ha erforderlig standard.

Tele, el och fjärrvärme
Fastigheten är ansluten till el- och teleledningsnät. En transformatorstation är belägen strax utanför planområdet, i nordöst. Denna bedöms ha tillräcklig kapacitet för att även tillgodose behovet för tillkommande lägenheter.

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet och fjärrvärmeledningar finns inom fastigheten. I samband med byggnation kan befintlig fjärrvärmeledning eventuellt behöva flyttas.

Avfallshantering
Planen möjliggör uppförande av miljörum och dylikt på korsmarken – mark där ”Endast komplementbyggnad får placeras” – mellan byggrätterna för bostadshus.

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. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Planprocessen
Planarbetet handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap. Plan och bygglagen (2010:900).

Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt följande tidplan:

Samråd	vinter 2019
Granskning	höst 2020
Antagande	vinter 2020/2021
Laga Kraft	vinter 2020/2021

Tidpunkten för laga kraft beslutet förutsätter att ett överklagande av detaljplanen inte sker. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske och beslut om bygglov fattas.

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, om planen ändras eller upphävs. Planen fortsätter dock att gälla till dess den ändras eller upphävs av kommunen.

Ansvarsfrågor
Åtgärder inom fastighet bekostas av fastighetsägaren.

Planekonomi
Plankostnadsavtal ska täcka kommunens kostnad för detaljplanen, därmed utgår planavgiften för fastigheten.

Kommunala åtaganden
Ett genomförande av planen medför inga tekniska, fastighetsrättsliga eller ekonomiska åtaganden för kommunen inom planområdet. Kommunen bedömer att de eventuella ytterligare genomförandefrågor som berör planområdet och fastigheten är möjliga att hantera i samband med kommande bygglovshantering. Kommunen har ett ekonomiskt åtagande utanför planområdet vilket regleras i exploateringsavtalet

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Samtlig mark i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark. För denna ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnads- och anläggningsarbeten. Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elförsörjningen, Skanova för teleförsörjningen och Stenungsunds energi AB för fjärrvärmeförsörjningen inom planområdet.

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Ansvarig	**Åtgärd/Anläggning**
Exploatör	• Utbyggnad och iordningställande av byggnader och anläggningar inom kvartersmark • Åtaganden i enlighet med plankostnadsavtal, exploateringsavtal och mobilitetsavtal • Exploateringsbidrag för utbyggnad av vändplats på Bergsvägen, samt eventuell utbyggnad av allmänna VA-anläggningar som krävs för exploateringen. Eventuell utbyggnation och iordningsställande av tillkommande vändplan i änden av Bergsvägen (utanför detaljplan) i enlighet med exploateringsavtal • Exploatör ansöker om och bekostar ny fastighetsbildning inom planområdet
Stenungsunds kommun	• Åtaganden i enlighet med exploateringsavtal • Utbyggnad, iordningställande och förvaltande av tillkommande vändplan i änden av Bergsvägen (utanför detaljplan) • Eventuell utbyggnad av ledningar för vatten och avlopp samt dagvatten

Skanova	• Utbyggnad av telenät • Säkerställande av ledningsläggning genom ledningsrätt alternativt servitut i samråd med Stenungsunds kommun.
Stenungsunds energi	• Utbyggnad av fjärrvärmenät • Säkerställande av ledningsläggning genom ledningsrätt alternativt servitut i samråd med Stenungsunds kommun
Vattenfall Eldistribution AB	• Eventuellt utbyggnad av elnät

Avtal

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

Exploateringsavtal
Ett exploateringsavtal ska vara upprättat, undertecknat av exploatören och antaget av kommunfullmäktige innan antagandet av detaljplanen. Avtalet som följer kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, kommer att ha följande innehåll:

- Exploatörens åtagande avseende de mobilitetsåtgärder som krävs för det lägre parkeringstalet.
- Reglera utbyggnads- och kostnadsansvar för vändplats på Bergsvägen. Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av vändplatsen, exploatören ska erlägga ett exploateringsbidrag som täcker kommunens faktiska kostnader.
- Reglera eventuellt utbyggnads- och kostnadsansvar för allmänna VA-anläggningar som krävs för exploateringen. Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av allmänna VA-anläggningar, exploatören ska erlägga ett exploateringsbidrag som täcker kommunens faktiska kostnader vilka inte ingår i ordinarie VA-taxa.
- Kommunens villkor avseende anslutning till kommunala VA-anläggningar.
- Exploateringsavtalet ska innehålla överenskommelse om fastighetsreglering. Den del av kommunens fastighet Kopper 2:1 som är belägen inom planområdet avses genom fastighetsreglering till exploatörens fastighet Kopper 2:16 (eller från denna avstyckad fastighet) överlåtas. Exploatören ska utan ersättning upplåta mark genom ledningsrätt inom plankartans u-område. Det är exploatören som ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för detaljplanens genomförande avseende fastighetsreglering.
- Ett avtal om mobilitetsåtgärder ingår som en bilaga till exploateringsavtalet.

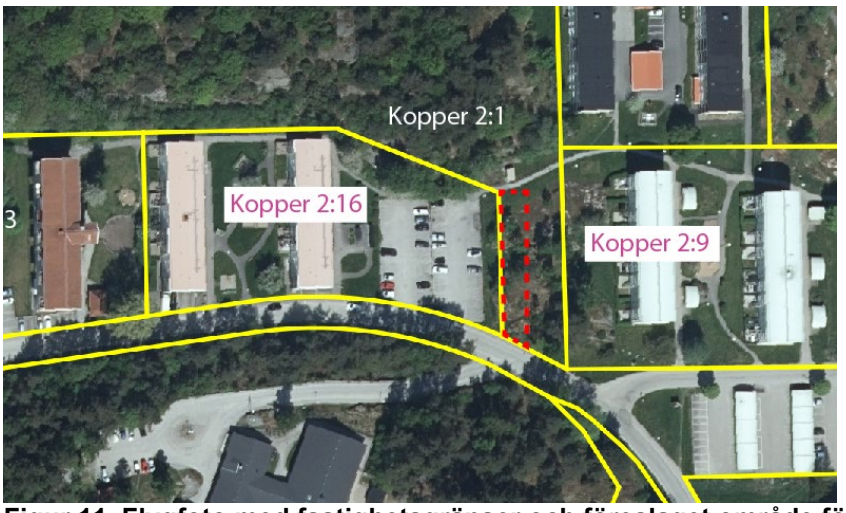
Avtal om mobilitetsåtgärder
Detaljplanens parkeringstal, 0,7 parkeringsplatser per bostad inklusive besöksparkeringar, förutsätter att mobilitetsåtgärder genomförs, annars krävs ett högre parkeringstal. Dessa mobilitetsåtgärder kan inbegripa avtal om införande av bilpool, funktionella cykelrum av god standard, kollektivtrafikkort till nyinflyttade samt åtgärder för gående inom planområdet. Detta avtal om mobilitetsåtgärder kommer sedan att utgöra ett underlag i bygglovsansökan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare
Planområdet berör fastigheten Kopper 2:16 och fastigheten Kopper 2:1. Fullständiga ägoförhållanden inom och i anslutning till planområdet redovisas av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsindelning
Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte vara nödvändiga inom planområdet. Detaljplanen medför ingen inlösen av mark för allmän plats.

Fastighetsmässiga förändringar
Cirka 550 kvadratmeter av fastigheten Kopper 2:1 (se streckad röd linje i **Figur 10**), ägd av Stenundsunds kommun, överförs till fastigheten Kopper 2:16 (eller från denna avstyckad fastighet) genom direktanvisning. Syftet med direktanvisningen är att skapa goda förutsättningar för att ordna parkering och trivsam utemiljö på fastigheten i samband med planerad förtätning. Exploatör ansöker om och bekostar ny fastighetsbildning inom planområdet.



Figur 11. Flygfoto med fastighetsgränser och föreslaget område för direktanvisning (röd streckad linje).

Gemensamhetsanläggning
Fastigheten Kopper 2:16 har del i gemensamhetsanläggningen för Bergsvägen (Söbacken GA:7) som förvaltas av Bergsvägens samfällighetsförening. Marken inom Söbacken GA:7 är i detaljplan 289 planlagd som allmän plats, gata, och en omprövning av gemensamhetsanläggningen ska göras. Kommunen ansöker om erforderlig omprövning av gemensamhetsanläggningen hos lantmäterimyndigheten, vid förrättningen fattas beslut om fördelning av kostnad.

Ledningsrätt
Ledningsrätt för fjärrvärme finns inom fastigheten Kopper 2:16. Ledningsrätten kommer att fortsatt finnas kvar, även om ledningens sträckning kan komma att flyttas i samband med genomförandet av planen. Detta säkerställs genom att ett u-område planläggs på fastigheten. Möjlighet till ledningsrätt säkerställs genom u-området i plankartan.

Utbyggnad av tekniska anläggningar

Vatten-, spill- och dagvatten samt brandpost
Planområdet är idag anslutet till det kommunala VA-nätet inom kommunalt VA-verksamhetsområde. Utbyggnad av VA-anläggningar och anslutningar till kommunalt VA-nät ska ske i samråd med kommunens VA-enhet. Eventuellt krävs utbyggnad av allmänna VA-anläggningar. Exploatören ansvarar för kostnader som uppkommer i samband med kommunens genomförande av VA-utbyggnad. Motsvarande gäller hantering av dagvatten och utbyggnad av dagvattennät. Dagvatten ska fördröjas och vid behov renas på fastighet, innan det släpps ut till det kommunala dagvattennätet, om ingen annan teknisk lösning visar sig vara mer fördelaktig.

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.

Brandpost finns strax utanför fastighets/detaljplanegränsen i söder, längs Bergsvägen. I samband med planens genomförande ska det av Räddningstjänsten säkerställas att denna uppfyller erforderlig standard.

Trafik
Bergsvägen är en säckgata, men har i dagsläget ingen vändplats i änden vid Kopperskyrkan. Det är nödvändigt med en vändplan i änden av Bergsvägen, inte minst i samband med planerad exploatering längs Bergsvägen. I gällande plan, stadsplan 64, för denna del av Bergsvägen (som ligger utanför föreliggande detaljplans planområde) finns utrymme för vändplats planlagt. Vändplanen har aldrig blivit genomförd men det är motiverat att anlägga denna i samband med genomförandet av detaljplanerna för fastigheterna Kopper 2:13 och Kopper 2:16.

Parkering
Parkering och eventuella mobilitetsåtgärder ska anordnas på kvartersmark inom den egna fastigheten.

El- och teleförsörjning
Utbyggnad och anslutning av el- och teleförsörjning sker i samråd mellan nätägaren och Stenungsunds kommun. Det är exploatörens ansvar att sådant samråd sker.

Vid behov av att flytta befintlig nätanläggning, kablar för el och tele och dylikt bekostar exploatören detta.

Telia Skanova Access AB, nedan kallat Skanova, har anläggningar runt och inom aktuellt exploateringsområde. Eventuella undanflyttningar av Skanovas anläggningar inom exploateringsområdet kommer att debiteras fastighetsägaren/exploatören.

Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallat Vattenfall, har el-anläggningar inom och i närheten av planområdet. Eventuellt flytt/förändring av befintliga el-anläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören.

Fjärrvärme
Anslutning av nya byggnader till fjärrvärme och eventuell flytt av befintliga ledningar utförs av Stenungsunds energi och bekostas av exploatören.

Tekniska utredningar

Se under rubrik Handlingar s. 3 om genomförda utredningar/undersökningar. Exploatören ansvarar för att ta fram eventuellt tillkommande tekniska utredningar som behövs för att genomföra planen.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har genomförts för planområdet. Nybyggnation av större omfattning, likt föreslaget punkthus i åtta våningar, rekommenderas att grundläggas på betongplatta med plintar/pålar ned till fast berg. Mindre byggnader som miljöhus och dylikt kan grundläggas med platta på mark.

Tillstånd

Exploatören ansvarar för och bekostar erforderliga tillstånd, dispenser och dylikt för genomförandet av exploateringen inom detaljplanen.

Genomförandets konsekvenser

Inverkan på miljön
Detaljplanens genomförande förväntas inte innebära någon betydande miljöpåverkan och någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. Genomförandet av planförslaget kommer innebära att viss mark på fastigheten Kopper 2:1, som idag är planlagd som naturområde, kommer tas i anspråk för bostadsändamål.

Sociala konsekvenser
Den mark som beräknas tas i anspråk i samband med exploateringen bedöms inte ha någon betydande påverkan för möjligheterna till idrott eller lek för barn i skola, föreningsliv eller rekreation i närområdet. Det föreslagna parkeringstalet och förslaget att genom direktanvisning utöka fastigheten åt öster ger förutsättningar för att skapa god utemiljö i närheten av bostadsbyggnaderna i samband med genomförandet av planförslaget.

Fastighetsrättsliga konsekvenser
Följande fastighetsrättsliga konsekvenser uppstår på grund av planförslaget:

Fastigheter	Fastighetsrättslig konsekvens
Kopper 2:1	Del av denna fastighet övergår i fastigheten Kopper 2:16 eller från Kopper 2:16 avstyckad fastighet genom direktanvisning.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Inkomster

- Stenungsunds kommun får inkomst vid försäljning av kvartersmark för bostadsändamål.

- Stenungsunds kommuns VA-kollektiv erhåller inkomster i form av anläggningsavgifter för vatten- och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa med mera.

- Det tecknade plankostnadsavtalet ska täcka kommunens kostnad för detaljplanen.

- Exploateringsbidrag för kommunens kostnader för utbyggnad av vändplats för Bergsvägen och eventuella utbyggnader av kommunala VA-anläggningar.

Kostnader

- Stenungsunds VA-kollektiv får eventuellt utgifter till följd av anläggande av VA-anläggningar.
- Stenungsunds kommun får kostnader för utbyggnad av vändplats för Bergsvägen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Kostnader

- Exploatören får kostnader för iordningsställande av bebyggelse och andra anläggningar på kvartersmark. Enligt exploateringsavtalet ska exploatören erlägga exploateringsbidrag för kommunens kostnader för utbyggnad av vändplats för Bergsvägen och eventuella utbyggnader av kommunala VA-anläggningar. Exploatören står för lantmäterikostnader då detaljplanen genomförs fastighetsrättsligt och har kostnader vid markköp.

- Exploatören ska betala anläggningsavgifter för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

- Kostnader förenade med planläggning och kommunens utbyggnad av vändplan i änden av Bergsvägen, vid Kopperskyrkan, kommer ekonomiskt att belasta exploatören. Ekonomiskt ansvar mellan exploatören och kommunen regleras i exploateringsavtalet.

- Kostnader för fastighetsbildning som behövs för genomförande av planen.

Inkomster

- Exploatören som får intäkter då detaljplanen är genomförd, då bostäder upplåtes.

Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen har upprättats planarkitekt Anders Dahlgren och exploateringsingenjör Therese Brattfors i samråd med berörda tjänstemän inom Stenungsunds kommun.

Samhällsbyggnad Exploatering

Anders Dahlgren
Planarkitekt

Therese Brattfors
Mark- och exploateringsingenjör