



PLANBESKRIVNING



Detaljplan för
Kopper 2:13 m. fl.
Stenungsund
Stenungsunds kommun
Västra Götalands län

INNEHÅLL

ÄRENDEINFORMATION	4
HANDLINGAR.....	4
BAKGRUND	5
DETALJPLANENS SYFTE.....	5
DETALJPLANENS BESKRIVNING	5
Plandata	5
BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN.....	7
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap. MB	7
Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. MB.....	7
Skydd av områden, 7 kap. MB	8
Miljökvalitetsnormer, 5 kap. MB	8
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN.....	8
ställningstagande.....	8
Motiv till bedömning	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	9
Planer, bygglov och riktlinjer	9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	11
Bebyggelse.....	11
Markanvändning och byggrätt.....	12
Föreslagen bebyggelseutveckling	12
Mark, terräng och vegetation	14
Fornlämningar.....	15
Solstudie.....	15
Trafik, parkering och kommunikation	17
Hälsa och säkerhet	18
Teknisk försörjning.....	22
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING	23
Användning av mark och vatten.....	23
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	23
Genomförandetid	24
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	25
Inledning	25
Planprocessen.....	25
HuvudmanNAskap.....	25
Ansvarsfördelning	25
Avtal	27

Avtal om mobilitetsåtgärder.....	27
Fastighetsrättsliga frågor	27
Tekniska frågor	29
Geoteknik och grundläggning	29
Tekniska utredningar	29
Tillstånd	29
GENOMFÖRANDETS KONSEKVENSER.....	29
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER.....	31

ÄRENDEINFORMATION

Namn:	Detaljplan för Kopper 2:13 m. fl.
Diarienummer:	2014/277
Kommundel:	Stenungsund
Kommun:	Stenungsunds kommun
Län:	Västra Götaland Län
Planförfarande:	Standardförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900)
Beslut om samråd:	2019-11-25
Beslut om granskning:	2020-08-31
Beslut om antagande:	2024-04-18
Laga kraft:	

HANDLINGAR

Till detaljplanen tillhör följande handlingar:

- Plankarta med tillhörande bestämmelser 2024-02-01
- Illustrationsplan 2024-02-01
- Plan- och genomförandebeskrivning 2024-02-01
- Behovsbedömning 2015-11-04
- Samrådsredogörelse 2020-07-01
- Granskningsutlåtande 2024-02-01
- Fastighetsförteckning 2023-09-06
- Grundkarta 2023-09-06

Övriga handlingar:

- VA- och dagvattenutredning, WSP, 2022-01-14
- Bullerutredning
 - Bullerberäkning för fastigheten Kopper 2:13, Norconsult AB, 2015-06-15
 - Bullermätning Koppersvägen (gjord för detaljplaneområde norr om det aktuella planområdet), ÅF-Infrastructure AB, 2015-06-25 rev 2015-09-15
- Geotekniska utredningar
 - Geoteknisk utredning, Golder Associates AB, 2022-02-09
 - Markteknisk undersökningsrapport, Golder Associates AB 2019-12-18
 - Bedömning av risk för bergras och blockutfall, Geotechnical Engineers of Sweden AB, 2020-02-17
- Naturvärdesinventering, Norconsult AB, 2015-06-22
- Markmiljö
 - PM Asfalt m.m. Nybyggnation Kopper 2:13, 2:16, Kodeda Konsulter AB, 2020-03-04
 - Laboratorierapport, Safe Control Materialteknik AB, 2020-02-13
- Miljöbedömning
 - Behovsbedömning betydande miljöpåverkan, Stenungsunds kommun, 2015-11-14
 - Yttrande från Länsstyrelsen gällande behovsbedömning betydande miljöpåverkan, 2019-09-18

BAKGRUND

Fejen Bostäder AB, som är fastighetsägare för Kopper 2:13 i Stenungsund, inkom år 2014 med en ansökan om ändring av detaljplan med syfte att komplettera befintligt bostadsområde med ytterligare bostäder i form av ett flerbostadshus i upp till 8 våningar plus suterrängvåning. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslöt 2014-12-02 att bevilja positivt planbesked och i mars år 2015 påbörjades arbetet med att ta fram en ny detaljplan istället för en ändring av detaljplan. Arbetet med detaljplanen avstannade därefter under ett antal år och återuppstartades under våren år 2019.

Detaljplanen har varit ute på samråd (2019-11-29 till och med 2019-12-20) och granskning (2020-09-04 till och med 2020-09-25). Efter granskningen inkom fastighetsägaren (Fejen Bostäder AB) med en förfrågan om att utöka planarbetet för att möjliggöra för ytterligare ett punkthus i nio våningar och samtidigt riva befintligt lamellhus i fyra våningar. Kommunstyrelsen beslutade 2021-04-26 § 143 att ge detaljplanen för Kopper 2:13, Bergsvägen, en ny inriktning med ett nytt syfte som möjliggör för cirka 80–100 bostäder med hyresrätt och tillhörande parkering.

Under arbetets gång har kommunen beslutat att gå tillbaka till tidigare granskningsförslag från år 2020 där befintligt lamellhus i fyra våningar inte rivs utan föreslås kompletteras med ett flerbostadshus i upp till 8 våningar plus suterrängvåning.

DETALJPLANENS SYFTE

Planens syfte är att komplettera befintligt bostadsområde med ett flerbostadshus i upp till 8 våningar plus suterrängvåning samt bekräfta befintligt bostadshus.

DETALJPLANENS BESKRIVNING

PLANDATA

Läge, avgränsning och areal

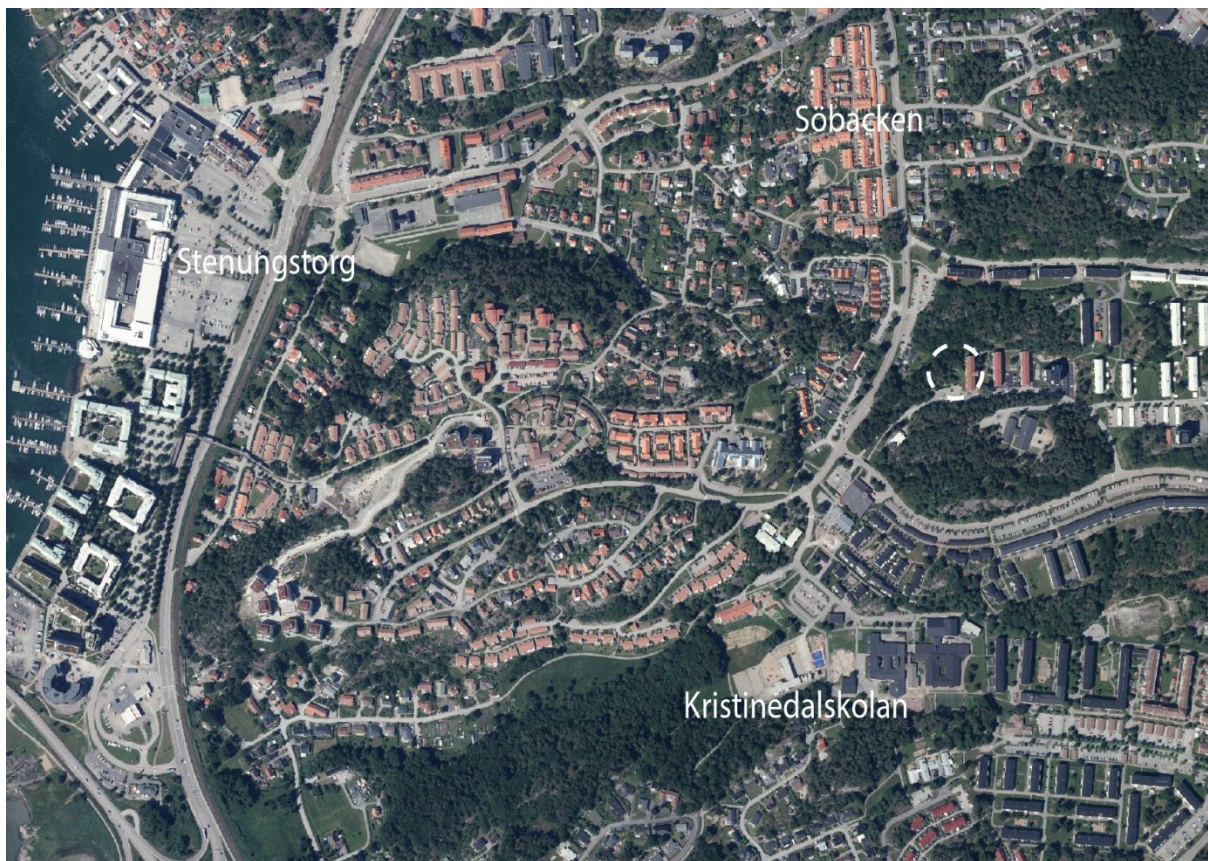
Planområdet är lokaliserat cirka 1,3 kilometer öster om Stenungsund centrum och ligger inom bostadsområdet Kopper. Området gränsar till Bergsvägen i söder och till natur-/parkmark västerut samt norrut. Österut gränsar planområdet till en fastighet med ett par flerbostadshus. Planområdet utgörs av fastigheten Kopper 2:13 samt en del av fastigheten Söbacken 3:1 och omfattar cirka 6000 kvadratmeter.



Planområdet sett söderifrån.



Planområdet sett västerifrån.



Planområdets lokalisering markerad i vit cirkel i tätorten.



Planområdets lokalisering i närområdet.

Markägoförhållanden

Fastigheten Kopper 2:13 ägs av Fejen Bostäder AB och fastigheten Söbacken 3:1 ägs av Stenungsunds kommun.



Karta över befintliga fastigheter markerade med gula linjer.

BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN

GRUNDLÄGGANDE HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER, 3 KAP. MB

Området ligger söder om riksintresse för industriell produktion. Detta riksintresse bedöms inte påverkas av planförslaget. Det finns inte några särskilda markanvändningsintressen eller riksintressen i eller i närheten av området som bedöms påverkas av detaljplanen. Den föreslagna detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med bestämmelserna i 3 kapitlet miljöbalken.

SÄRSKILDA HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 4 KAP. MB

Hela kommunens kuststräcka väster om E6 omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 4 kapitel *Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet*. Dessa områden är enligt 4 kap. 1 § MB 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 ska dock inte hindra utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Då planområdet är beläget i ett tätbebyggt område bedöms riksintresset för högexploaterad kust inte påverkas av föreslagen detaljplan.

SKYDD AV OMRÅDEN, 7 KAP. MB

I miljöbalkens 7 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 några sådana områden.

MILJÖKVALITETSNORMER, 5 KAP. MB

Den ekologiska statusen för recipienten Askeröfjorden har klassificerats till måttlig. Den kemiska ytvattenstatusen (exklusive kvicksilver) för Askeröfjorden har klassificerats till god. Om de åtgärder som beskrivs i VA- och dagvattenutredningen utförs bedöms inte genomförandet av förslaget påverka statusen inom Hakefjordens vattenområde och miljökvalitetsnormerna följs.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

När kommunen påbörjar ett detaljplaneuppdrag finns det en skyldighet att bedöma om planens genomförande kan komma att innebära en betydande miljöpåverkan eller inte. Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (miljöbalken 6 kap. 11-18 § och 22 §) ska kommunen genomföra en miljöbedömning och upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 4 kap. 34 § och miljöbalken 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att detaljplanens genomförande ej kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning ska därför inte upprättats enligt kraven i PBL 4 kap. 34 §. Vid samråd med länsstyrelsen 2019-09-18 har det framgått att länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

MOTIV TILL BEDÖMNING

Fastigheten används idag för bostadsändamål och ligger inom tätbebyggt område i Stenungsunds tätort. Förslaget innebär nybyggnation av ett flerbostadshus i form av ett punkthus upp till 8 våningar plus suterrängvåning samt att befintligt flerbostadshus beläget i fastighetens östra del bevaras. Till förslaget tillkommer även markparkering. Den förändring som följer av planförslaget handlar framför allt om viss påverkan på närmiljön i form av ökat trafikflöde på lokalgatan samt förändrade utemiljöer i närheten av bostäderna.

Detaljplanen är förenlig med Stenungsunds översiktsplan ÖP06, som var gällande vid planstart. 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 befintlig bebyggelsestruktur*.

Den nu gällande översiktsplanen, ÖP20 har samma intentioner för området som ÖP06. Detaljplaneförslaget är därför förenlig med både ÖP06 och ÖP20.

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

I planområdets närhet har på senare tid tre detaljplaner upprättats som likt föreliggande detaljplan möjliggör förtätningar av befintligt bostadsområde med punkthus i åtta våningar. På intilliggande fastighet, Kopper 2:300, har en detaljplan fått laga kraft som syftar till att förtäta med ett punkthus med cirka åtta våningar. Detta detaljplaneförslag kommer således att innebära en ytterligare förtätning av området i linje med tidigare förtätningar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER, BYGGLOV OCH RIKTLINJER

Översiktliga planer

Planförslaget följer ÖP06 som fick laga kraft år 2009 och var gällande när planansökan beviljades. Det aktuella området pekades ut som ett område som huvudsakligen bör utgöras av bostadsbebyggelse i den då gällande översiktsplanen. Planen 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 befintlig bebyggelsestruktur*. Under planarbetets gång har en ny översiktsplan tagits fram år 2021. Förslaget följer även ÖP20 då området är markerat som *utbyggnadsområde blandad bebyggelse och bostäder*.

Gällande detaljplaner

Inom fastigheten gäller del av detaljplan 161, som fastställdes 1992-07-03. Inom kvartersmark i detaljplan 161 anges markanvändningen som bostäder samt parkering. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.



Detaljplan 161, Stenungsunds kommun.

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

- Detaljplan för Kopper 2:16 m.fl. (detaljplan 324) vilken fick laga kraft år 2021. Planen möjliggör för ett flerbostadshus med upp till 8 våningar på befintlig parkeringsyta.
- Detaljplan för bostäder vid Koppersvägen, del av Kopper 2:11 m.fl. (detaljplan 315) vilken fick laga kraft år 2017. Planen möjliggör bland annat för ett tillkommande bostadshus i 8 våningar.
- Detaljplan för del av Kopper 2:1 m.fl., Bergsvägen (detaljplan 303) vilken fick 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) som syftade till att permanenta ett tillfälligt bygglov för byggnad innehållandes *Skola och bostad för permanent- och korttidsboende*.

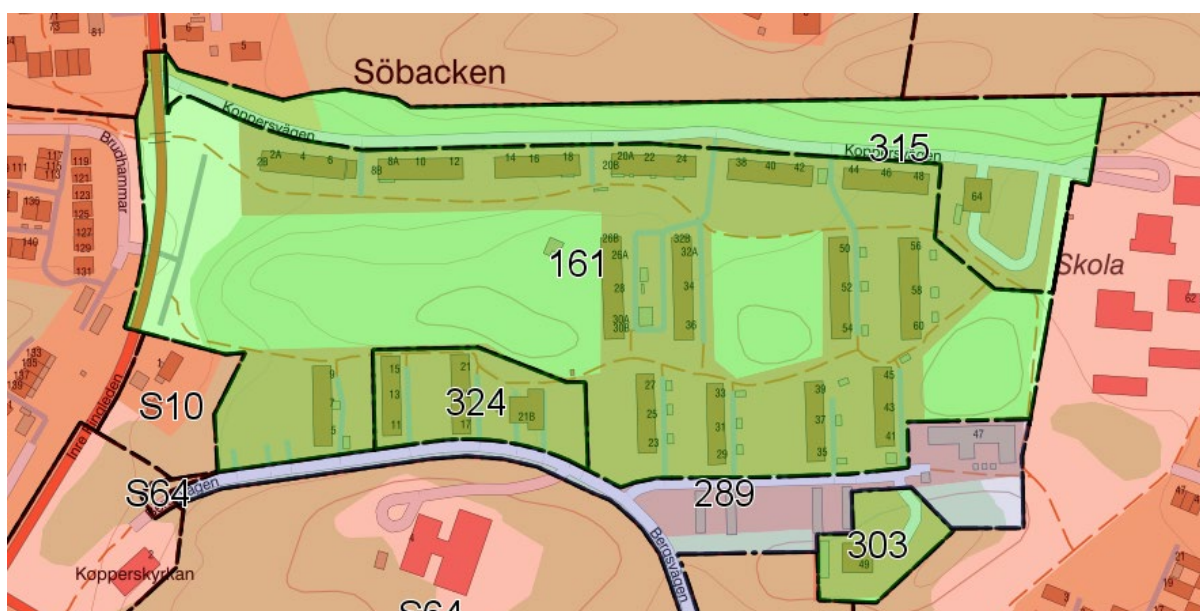
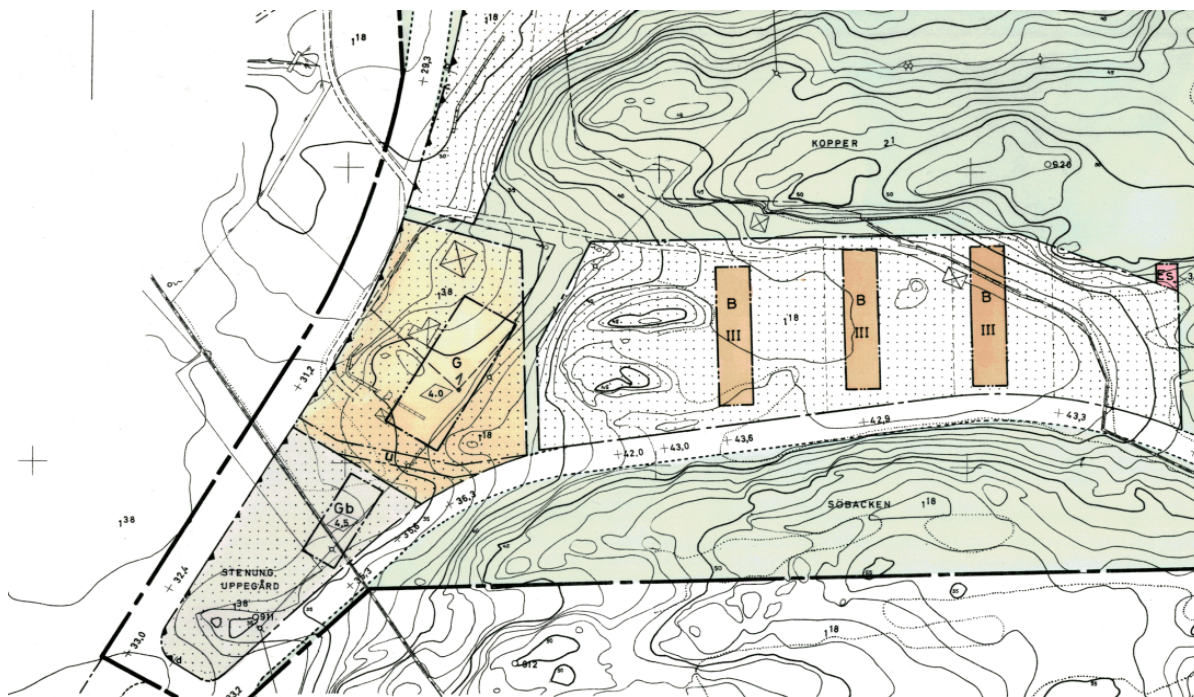


Illustration över gällande detaljplaner.

För kommunens del av planområdet, fastigheten Söbacken 3:1 gäller Stadsplan S10, Stadsplan för Norra delen av Kopper 2:1 m.fl. Den yta som tas med i planområdet är i stadsplanen utritad som område för garageändamål samt allmän plats, park eller plantering.



Utsnitt ur Stadsplan S10, Stadsplan för Norra delen av Kopper 2:1 m.fl.

Politiskt ställningstagande

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2014-12-02 att bevilja positivt planbesked samt planstart för detaljplanarbetet avseende Kopper 2:13 och ett planavtal tecknades 2015-01-15.

Detaljplanen har varit ute på samråd, 2019-11-29 till och med 2019-12-20 och granskning, 2020-09-04 till och med 2020-09-25. Efter granskningen beslutade kommunstyrelsen 2021-04-26 § 143 att ge detaljplanen för Kopper 2:13, Bergsvägen, en ny inriktning med ett nytt syfte som möjliggör för cirka 80–100 bostäder med hyresrätt och tillhörande parkering.

Under arbetets gång har kommunen beslutat att gå tillbaka till tidigare granskningsförslag från 2020 där befintligt lamellhus i fyra våningar inte rivs, utan föreslås kompletteras med ett flerbostadshus i upp till 8 våningar plus suterrängvåning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse och service

Inom planområdet finns idag ett flerbostadshus med fyra våningar beläget i områdets östra del. En mindre komplementbyggnad innehållande soprum ligger inom planområdet, intill bostadshuset på dess östra sida. Strax öster om planområdet inom fastigheten Kopper 2:299 finns två flerbostadshus i tre våningar samt ett nybyggt punkthus i 8 våningar. Inom fastigheten Söbacken 1:38 återfinns en enplansvilla med tillhörande garage och andra komplementbyggnader.

Inom planområdet finns ingen kommersiell eller samhällsservice och angränsande till planområdet, söder om Bergsvägen finns en förskola samt en kyrka. Cirka 200 meter i sydvästlig riktning från planområdet finns en matvarubutik.



Kyrka inom fastighet Söbacken 3:5.



Befintlig bebyggelse inom planområdet.

MARKANVÄNDNING OCH BYGGRÄTT

Planområdet utgörs av fastigheten Kopper 2:13 och del av fastigheten Söbacken 3:1. Fastigheten Kopper 2:13 är idag bebyggd med ett lamellhus i fyra våningar och omges av tidigare planlagda och bebyggda bostadsområden. I gällande detaljplan 161 är markanvändningen bostäder och parkering längs med Bergsvägen. Höjdskillnaderna och naturen bevaras genom prickmark och resterande mark får endast bebyggas med komplementbyggnader. Detaljplaneförslaget innebär att prickmarken som skyddar naturen och höjdskillnaderna minskas för att göra utrymme för en byggrätt för det tillkommande huset. Tillkommande byggrätt är 1043 kvm och placeras med hänsyn till befintliga höjdkurvor och natur. Byggrätten för befintligt lamellhus, som är 593 kvm, bevaras i förslaget. Sammanlagt medger förslaget en byggrätt på 1636 kvm.

Där höjdkurvorna är som brantast bevaras marken och naturen. Förslaget innebär även att markanvändningen *parkering* försvinner. Detta påverkar dock inte befintliga parkeringsplatser som finns idag då parkering som försörjer bostäder rymmer in i användningen. Användningen ger även utrymme för nya parkeringsplatser.

Den del av fastigheten Söbacken 3:1 som föreslås tas i anspråk är i gällande plan reglerat till *garageändamål, park/plantering* och *mark som inte får bebyggas*. I planförslaget ingår området istället i bostadsändamål med korsmark som innebär att endast komplementbyggnader får placeras. Här finns utrymme för tillkommande parkeringsplatser.

Planförslaget säkerställer även att allmännyttiga underjordiska ledningar skyddas genom planbestämmelse, vilket inte görs i gällande detaljplan.

FÖRESLAGEN BEBYGGELSEUTVECKLING

Detaljplaneförslaget för Kopper 2:13 skapar förutsättningar för ytterligare förtätning av området i linje med tidigare förtätningar och samtidigt säkerställer att de värdena och kvaliteterna som skapar en trivsam livsmiljö bevaras. Planen medger uppförande av bostadshus upp till 3600 kvm i bruttoarea med högsta nockhöjd om 73 meter över angivet nollplan. Inom planområdets nordvästra del finns en vegetationsbeklädd kulle som bevaras genom prickmark och det generella förbudet att inte höja eller sänka marken utan marklov.

Den föreslagna byggrätten är placerad på ett avstånd om cirka 14 meter från grannfastigheter för att undvika att dessa påverkas negativt. Byggrätten är stor men hårt reglerat i läge och höjd. Annars är den flexibelt utformad utan reglering för utseende och utformning. Detta med anledning att svara på framtidens behov och utveckling samt att kunna hantera eventuella mindre ändringar av förutsättningar.

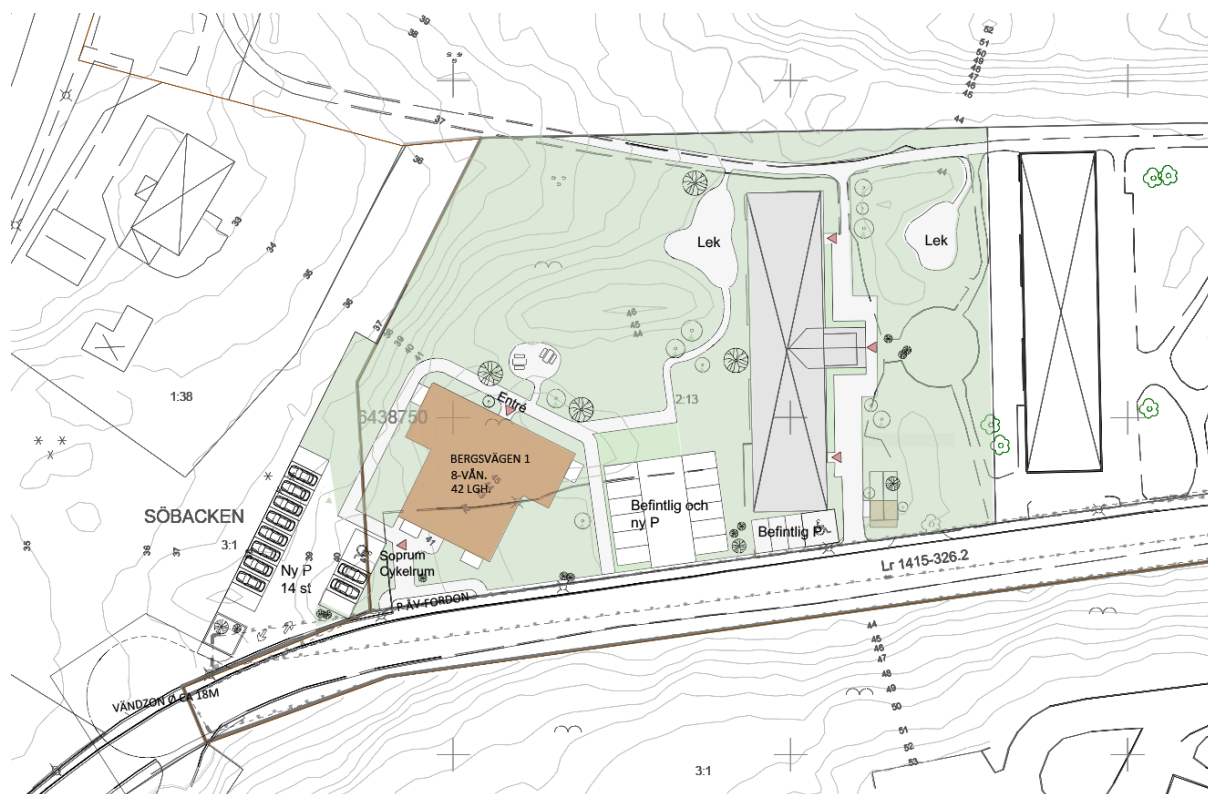
Flexibiliteten i planen innebär att den kan genomföras på olika sätt beroende på framtidens behov och förutsättningar. Lämplighetsprövning i det här detaljplaneförslaget utgår ifrån illustrationsplanen som innebär flest bostäder och störst exploateringsgrad. Detta förslag innebär att det kan uppföras ett nytt punkthus i 8 våningar plus en suterrängvåning på fastigheten.

En direktanvisning (marköverlåtelse) av kommunal mark föreslås ske väster om fastigheten för att tillgodose parkeringsbehovet inom planen samt möjliggöra för en god utemiljö. Markaöverlåtelsen regleras i ett exploateringsavtal.

Ett genomförande av detaljplaneförslaget innebär att berört bostadsområde, som från början präglades av lamellhus, nu även kommer innehålla flera punkthus. Stadsbilden kommer därav 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 i linje med den modernistiska typologi – öppen stadsplan med lamell- och punkthus – som ursprungligen präglat området.

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 potentiellt lokala försämringar av utemiljöns kvalitet. Då området innehåller en betydande del naturmark och grönytor bedöms denna lokala försämring vara acceptabel. Genom föreslagen utökning av fastigheten genom direktanvisning förbättras möjligheterna att åstadkomma erforderlig parkering och god utemiljö på fastigheten.

I planområdets norra del går en gång- och cykelväg genom planområdet som förbinder Koppersområdet med Inre Ringleden. Vägen går i östvästlig riktning och passerar nära den norra kortsidan av befintlig byggnad inom planområdet. Denna gång- och cykelväg är inte planlagd i gällande detaljplan utan den ligger på korsmark, vilket innebär att marken endast får bebyggas med komplementbyggnader. I det aktuella planförslaget är gång- och cykelvägen markerad som u-område och prickmark, vilket innebär markreservat för allmännyttiga ledningar och att marken inte får förses med byggnad.



Illustrationskarta.

MARK, TERRÄNG OCH VEGETATION

I samband med detaljplanearbetet har en naturvärdesinventering (Norconsult, 2015-06-22) för den sydvästra delen av naturmarken genomförts. Inventeringen visade att marken inom planområdet till största delen utgörs av en delvis flerskiktad lövskog med relativt stora inslag av ädellöv, så som ask, ek och lönn. Skogsvegetationen fortsätter även norr om planområdet såväl som söder om Bergsvägen. Inom planområdet finns det även en asfalterad parkeringsyta belägen längs med Bergsvägen. Inventeringen konstaterade att delar av det undersökta området hade *Naturvärdesklass 4: Visst naturvärde* (den lägsta klassificeringen på en fyrgradig skala).

Inom planområdet finns förhållandevis stora höjdskillnader och det skiljer cirka 13 meter mellan den lägsta punkten i väst till planområdets högsta punkt i öst. Den brantaste sluttningen finns kring hållpartiet i planområdets centrala del.



Inventeringsområdet markerat med rött (Norconsult, 2015-06-22).



Stenhäll och öppen gräsyta i planområdets östra del.

Nuvarande förslag innebär att ett pilträäd lokaliserat mellan två befintliga lamellhus skulle behöva tas bort och ersättas med parkering. Planen reglerar inte placering av parkering. Byggherren bör vid kommande projektering av aktuell p-yta studera möjligheten för omdisponering, så att pilträdet kan bevaras.

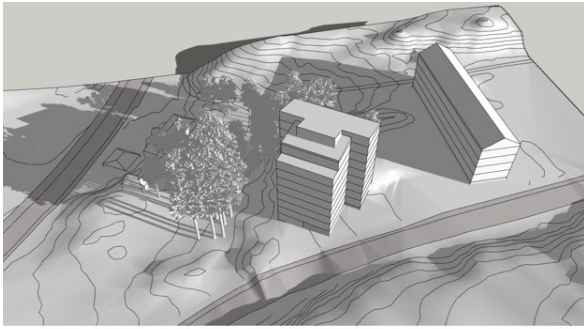
FORNLÄMNINGAR

Några kända fornlämningar finns ej inom planområdet.

SOLSTUDIE

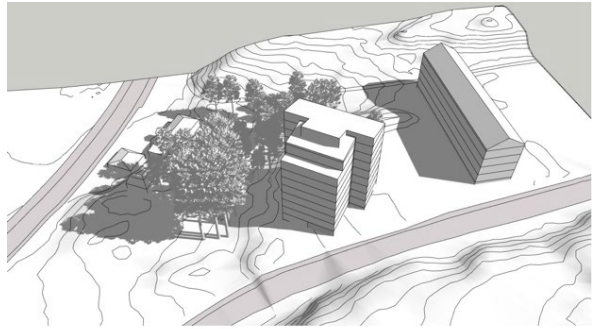
För att få en uppfattning om solljus och skuggpåverkan på det tillkommande samt befintliga bebyggelsen har en solstudie tagits fram. I studien ingår befintligt och tillkommande byggnadskropp som illustrerar hur skuggpåverkan ser ut i området enligt förslaget.

Vårdagjämning



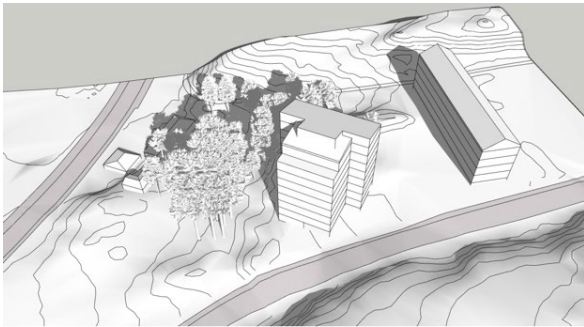
Kl. 09.00

Sommarsolstånd



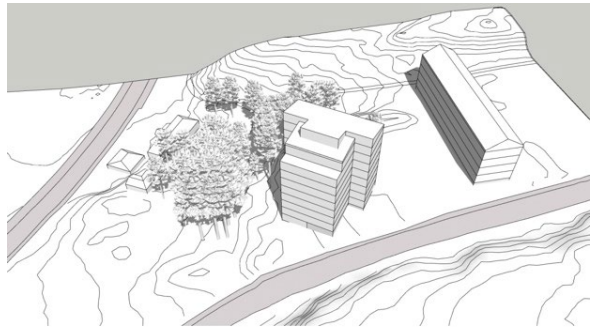
Kl. 09.00

Vårdagjämning

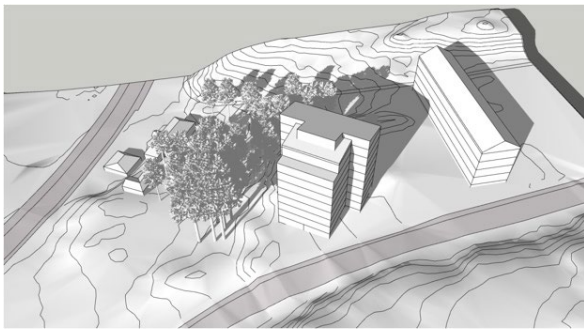


Kl. 12.00

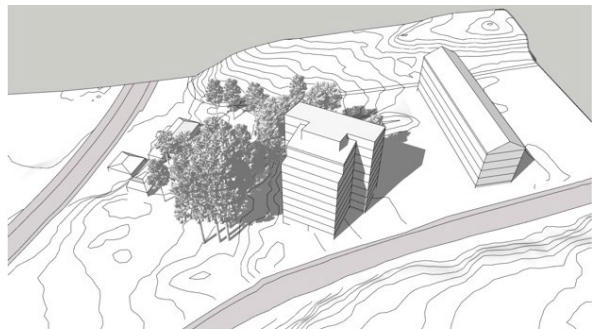
Sommarsolstånd



Kl. 12.00

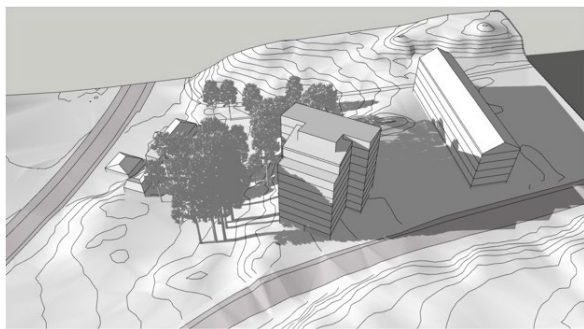


Kl. 15.00



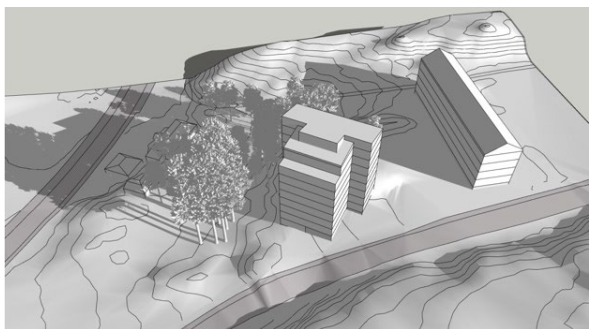
Kl. 15.00

Sommarsolstånd

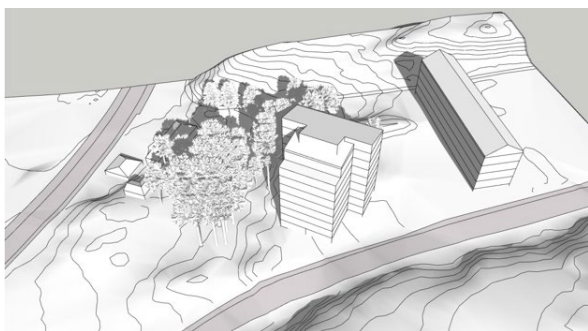


Kl. 18.00

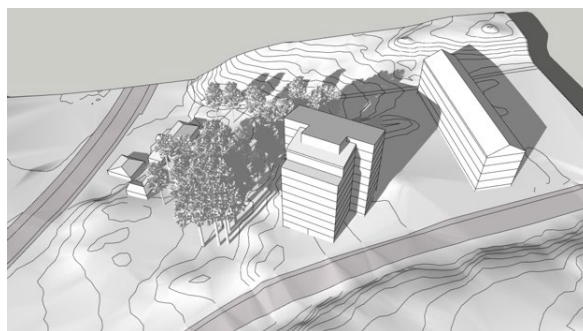
Höstdagjämning



Kl. 09.00



Kl. 12.00



Kl. 15.00

Resultat

Resultatet från solstudien visar att föreslagen byggnadskropp och befintliga träd skuggar befintlig byggnad nordväst om planområdet vid klockan 09:00, under vår- och höstdagjämningen. Klockan 15.00 skuggar även föreslagen byggnadskropp en del av det befintliga bostadshus som är lokaliserat i den östra delen av planområdet.

TRAFIK, PARKERING OCH KOMMUNIKATION

Gång- och cykeltrafik

Längs Bergsvägen, som angränsar till området i söder, finns en gångbana på vägens norra sida. Gångbanan går i öst-västlig riktning med förbindelse ner mot Stenungsunds centrum via en gång- och cykeltunnel. Längs Bergsvägen finns inte någon cykelbana utan cyklister hänvisas till att cykla i gatan fram till gång- och cykeltunneln.

Förslaget innebär att fler gående och cyklister kommer att använda sig av gång- och cykelvägen från och till planområdet. I och med förslagets förslag på utspridda parkeringar bör trafiksäkerheten för gående och cyklister ses över i projekteringen.

Kollektivtrafik

Väster om planområdet längs med Inre Ringleden finns närmaste busshållplats Brudhammar. Området har god kollektivtrafikförsörjning i form av tätortstrafik. Busshållplatsen ligger cirka 130 meter från planområdet. Hållplatsen går att nås med både cykel och bil, men även för gående är tillgängligheten till hållplatsen god.

Biltrafik och parkering

Bergsvägen som ansluter till planområdet övergår från bilväg till gång- och cykelväg i höjd med kyrkan belägen sydväst om planområdet. I motsatt ände av Bergsvägen ansluter den till Uppgårdsvägen som i sin tur kopplar samman Inre Ringleden med Yttre Ringleden.

Planområdets södra delar utgörs i nuläget av en parkeringsplats men utbredningen av denna kan komma att förändras i och med planförslaget. Tillskottet av bostäder kommer att innebära ett ökat parkeringsbehov och därför bör det anläggas ytterligare parkeringsplatser inom planområdet.

Parkeringsstalet i föreliggande planförslag är satt till 0,7 parkeringsplatser per bostad inom planområdet, gästparkeringar inräknat. Detta innebär 40 parkeringsplatser inom planområdet. 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 (0,8 och 0,9). 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.

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 2:13 och för den intilliggande fastigheten Kopper 2:299 bedöms enligt samma trafikstringstal bli 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 trafikstringen för detta planförslag borde vara lägre än 280 fordonsrörelser per dygn. Kommunen bedömer att det planförslaget för Kopper 2:13 och detaljplanen för Kopper 2:16 inte kommer få någon betydande negativ påverkan på Bergsvägen eller utfarten till Uppegårdsvägen gällande trafiksituation, trafiksystemets kapacitet eller trafiksäkerhet. I samband med förtätningen av området möjliggörs för utbyggnad av vändplan i änden av änden av Bergsvägen väster om planområdet, vid Kopperskyrkan. Denna vändplats finns planlagd i stadsplan 64, men har aldrig blivit genomförd.



Plats för vändplats.



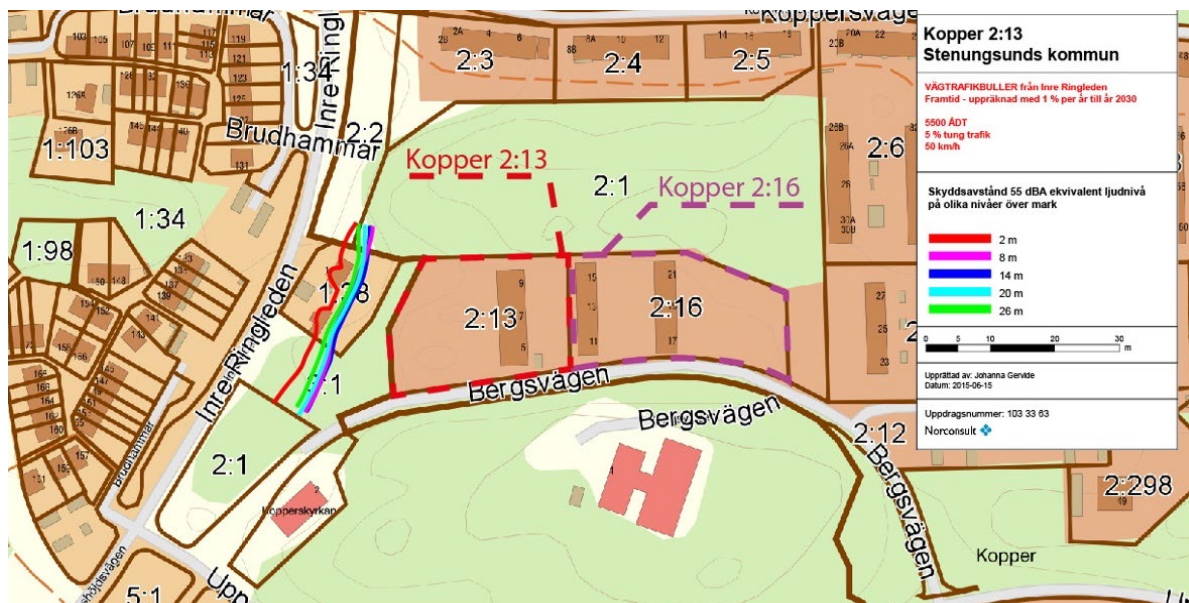
Parkeringsyta inom planområdet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Trafikbuller från Inre ringleden och Bergsvägen

En bullerberäkning (Norconsult 2015-06-15) har gjorts för fastigheten Kopper 2:13 som visar att det inte finns några problem med buller från Inre ringleden för fastigheten Kopper 2:13 (se Figur 1). Denna bullerberäkning utgår från följande ingångsvärden: 5500 ÅDT, 5 % tung trafik och hastighet 50 km/h. Enligt senaste trafikmätningen för Inre Ringleden (2018) är de uppmätta siffrorna: 3957 ÅDT, 4,7 % tung trafik och hastighet 52 km/h. Bullerberäkningen får således konstateras som relevant för dagens situation.

Då Bergsvägen idag är en säckgata som utöver fastigheten Kopper 2:13 endast betjänar fastigheterna Kopper 2:299, Kopper 2:300 samt Söbacken 3:5 och Bergsvägens förskola (del av Söbacken 3:1), bedöms trafikbuller från vägen inte utgöra en störning. De tillkommande fordonsrörelser som alstras av det föreliggande planförslaget för Kopper 2:13 bedöms inte leda till att bullerförordningens riktvärden för bostäder överskrids.



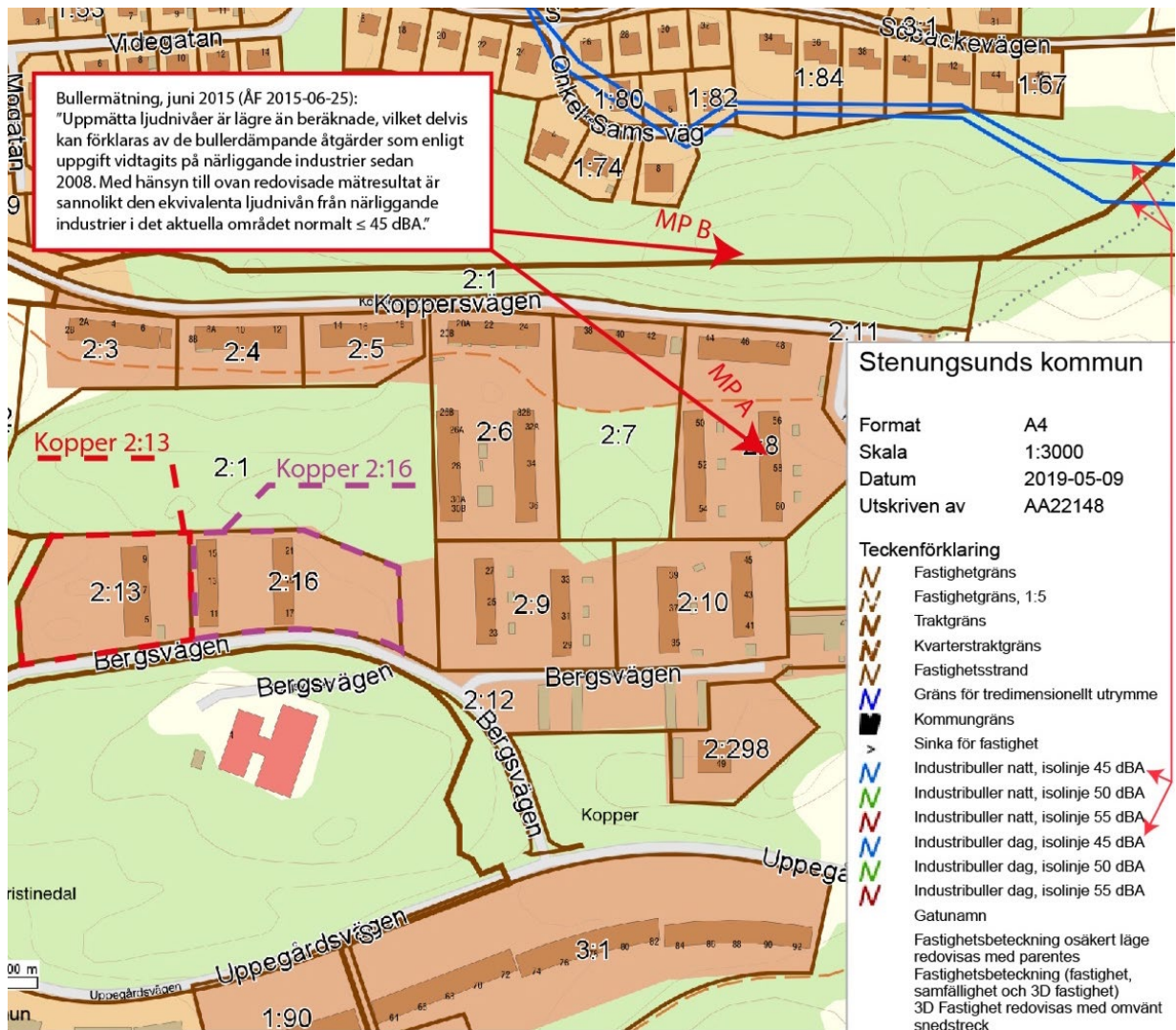
Bullerberäkning avseende trafikbuller (Norconsult 2015-06-15). Fastighetsbeteckningarna i illustrationsbilden är ej gällande längre.

Buller från industrin

För detaljplanen Kopper 2:11 gjordes en bullermätning (ÅF 2015-06-25) 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 år 2008. Kommunen bedömer att slutsatserna i denna bullerutredning, att den ekvivalenta ljudnivån från närliggande industrier i det utredda området normalt är lika med eller lägre än 45 dBA, är tillämpliga för föreliggande detaljplan som ligger längre ifrån den bullrande industrin än det område som utredningen studerade. Då fastigheten Kopper 2:13 ligger på ett längre avstånd från industrierna än de två mätpunkterna bedöms inte industribuller utgöra en störning för det aktuella planområdet. Kommunen anser därför att planområdet för detaljplan Kopper 2:13 ligger 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 detta behövs.

Föreslagna åtgärder

En tyst gemensam uteplats i markplanet anläggs mot söder eller sydväst för att få en lämplig boendemiljö. Riktvärdena för ljudnivåer inomhus bedöms inte överskridas med normala treglasfönster.



Bullermätning norr om planområdet från juni 2015 (ÅF 2015-06-25). Fastighetsbeteckningarna i illustrationsbilden är ej gällande längre.

Geotekniska förhållanden

Enligt geoteknisk undersökning (Golder Associates, 2019-12-18) utgörs marken vid läget för den planerade byggnaden av ytnära berg och höjder/hällar med berg i dagen. Mot öster, inom den flackare delen av fastigheten utgörs marken av lermark. De naturliga jordlagren i området för planerad byggnad utgörs under ytjordlagret i huvudsak av torrskorpelera/lera ovan ett tunt lager friktionsjord på berg. Generellt bedöms leran vara av torrskorpelkaraktär inom en stor del av det undersökta området.

Planerad exploatering ligger i ett område med relativt stora nivåskillnader. Med hänsyn till rådande släntlutningar och markförhållanden anses stabilitetsförhållandena i området vara tillfredställande.

Marken inom utbyggnadsområdet anses inte vara sättningkänslig med hänsyn till förekommande jordlagerförhållanden vid planerad exploatering. Laster från planerad byggnad och uppfyllnader bedöms i huvudsak föras ned till berg och inte utgöra risk för skadliga sättningar. I östra delen av planområdet kan det förekomma viss risk för jordlager som är sättningkänsliga vid belastning, dock förväntas dessa inte utgöra någon risk för planerad exploatering.

Med anledning av planerad byggnadsplacering och utformning kommer sprängningsarbeten vara nödvändiga. Grundläggning kan utföras direkt på berg eller med packad fyllning ovan plansprängt berg.

Ras och skred

Bergsslänter i och i omedelbar anslutning till planområdet för Kopper 2:13 bedöms under nuvarande förutsättningar vara stabila 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. Framtagen utredning (Geos, 2020-02-17) rekommenderar därför att bergsakkunnig kontaktas för förnyad inspektion i samband med mer omfattande bergschaktning.

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. Såvida inget annat kan påvisas ska radonsäkert utförande av byggnad ske.

Skyfall och översvämning

SMHI:s definition av "skyfall" är när det regnar minst 50 mm på en timme eller 1 mm/minut. Vid extrema regnhändelser mäts 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 göras så att dagvattenflöden som inte kan hanteras i ledningsnät leds ut till Bergsvägen där det avleds västerut. Om inga instängda områden skapas inom planområdet är bedömningen att ingen ny bebyggelse riskerar att drabbas av översvämning.

När det gäller framtida exploatering är det viktigt att ny bebyggelse höjdsätts så att inga instängda områden skapas samt att framtida marklutning hindrar dagvatten från att drabba befintlig bebyggelse.

På fastigheten Kopper 2:13 kommer sannolikt en naturlig avrinning ske mot intilliggande obebyggd tomt i väster. För att få en mer detaljerad uppfattning om framtida översvämningrisker 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.

Förorenad mark

Marken inom planområdet består i nuläget av obebyggd naturmark, ett fyrvånings flerbostadshus samt en asfalterad parkeringsyta. Parkeringen tillkom någon gång mellan år 1960 och år 1971 och utökades senare norrut, vilket framgår ur historiska flygfoton. Utförd provtagning (Safe control materialteknik, Kodeda konsulter) visar att samtliga prover understeg 70 mg/kg ts och bedöms vara fri från stenkoltjära. Uppbruten asfalt är generellt att se som ett avfall och ska omhändertas på godkänt sätt – ej krossas till markfylla. Asfalt med lågt PAH-innehåll kan återanvändas för ny asfaltsproduktion eller för anläggningsändamål i form av vägkonstruktion/parkering eller dylikt.

Inget underliggande skikt av indränkt makadam har påvisats vid provtagningen. Om underliggande skikt av indränkt makadam påträffas vid markarbeten ska provtagning av detta ske, då det finns stor risk för högre PAH-innehåll i sådana massor. Jordmassorna närmast under ett lager av indränkt makadam är ofta förorenade av detta, och ska saneras om sådan

förekomst framkommer. Om inga syn- eller luktindikationer på föroreningsförekomst påvisas vid markarbeten behöver ingen vidare provtagning göras.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

En VA- och dagvattenutredning har tagits fram för planförslaget (WSP, 2020-02-25) där det framgår att dricks- och spillvattenledningar inom fastighet i dagsläget ansluts till det kommunala vatten- och avloppssystemet via serviser. I utredningen föreslås det att nya serviser skapas för varje nytt bostadshus och det påpekas att tryckförstärkning kan behövas, beroende på befintligt tryck i vattenledningar och tänkt byggnadshöjd.

Dagvatten

I utredningen föreslås dagvattenledningar inom fastigheten anslutas till det kommunala dagvattensystemet via serviser. Exploateringen medför att andelen hårdgjorda ytor i form av tak och parkeringsplatser med mera bedöms öka, vilket innebär att det dagvattenflöde som genereras i planområdet kommer att öka. Som huvudsaklig fördröjnings- och reningsåtgärd på fastighet 2:13 föreslås ett underjordiskt makadammagasin uppföras. Parkeringsytan intill det föreslagna magasinet kan även höjdsättas så att ytan, eller intilliggande grönstråk, tillåts översvämmas tillfälligt och därmed temporärt magasinera dagvatten. Grönstråket fungerar då även som översilningsyta vilket ytterligare gynnar rening och fördröjning. Vidare kan den nya byggnaden på fastighet Kopper 2:13 förses med stuprör med vattenutkastare på den sida som vetter västerut. Enligt framtagen utredning (WSP, 2020-02-25) finns det plats för utökad fördröjningsvolym som kan bli aktuellt om 20- eller 30-årsregn ska fördröjas.

Genom att rena dagvattnet via makadammagasin bedöms inte planområdet bidra till en ökad föroreningsbelastning på recipienten. I utredningen bedöms planförslaget totalt sett bidra till en förbättring av möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormerna, MKN för Askeröfjorden. Ingen enskild kvalitetsparameter bedöms heller försämrats om föreslagna renande åtgärder genomförs. Det kan även nämnas att det enskilda planområdets påverkan på recipienten är liten i sammanhanget.

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 kvarteretsmark innan utsläpp till befintlig kommunala dagvattenledningar. Detta säkerställs i plankartan.

Tele och el

Fastigheten är ansluten till el- och teleledningsnät. En transformatorstation är belägen cirka 130 meter öster om planområdet.

Avfallshantering

Miljörum kan anläggas i suterrängvåningen i punkthuset, med entré från Bergsvägen eller i anslutning till parkeringsytor.

Brandposter

Befintliga brandposter ligger nära planområdet och kan försörja den nya fastigheten med släckvatten. Kravet uppfylls på brandpostflöde för förslaget med god marginal.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING

Nedan redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen utifrån detaljplanens syfte samt lämplighetsbedömningen enligt PBL.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

Detaljplanen omfattar inte några allmänna platser.

Kvartersmark

B – Bostäder

Bestämmelsen är nödvändigt för att uppnå detaljplanens syfte vilket är att möjliggöra nya bostäder och skapa förutsättningar för ytterligare förtätning av området i linje med tidigare förtätningar.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

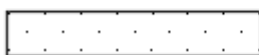
h_1	Högsta nockhöjd är 73 meter över angivet nollplan
h_2	Högsta nockhöjd är 54 meter över angivet nollplan

Utnyttjandegrad

e_1	Största bruttoarea är 3600 m ²
e_2	Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 m ²

Dessa bestämmelser tillsammans reglerar hur mycket som får byggas inom detaljplaneområdet för att säkerställa att den nya bebyggelsen utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt befintligt boende i området.

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnadsverk



Marken får endast förses med komplementbyggnad

Ett avstånd till angränsade fastigheter i väster samt öster om planområdet är säkerställt genom bestämmelsen om korsmark för att undvika problem med insyn och försämrat ljusförhållande.

Bestämmelsen om prickad mark säkrar att den nordvästra delen av planområdet inte bebyggas med någon bebyggelse för att skapa förutsättningen att bevara den naturliga karaktären som finns där.

Markens anordnande och vegetation

n₁ Dagvatten ska fördröjas och renas inom kvartersmark innan utsläpp till befintliga kommunala dagvattenledningar

Syftet med denna bestämmelse är att bevara den naturliga karaktären som finns i den nordvästra delen av planområdet och att fördröja dagvattnet inom fastigheten så det inte påverkar närliggande fastigheter negativt.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Syftet med bestämmelsen är att säkra befintliga ledningar inom kvartersmark.

Utförande

b₁ Lägsta färdig golvnivå ska vara 0,5 meter över marknivå i förbindelsepunkten om avledning av spillvatten- och dagvatten med självfall ska tillåtas.

Syftet med bestämmelsen är att byggnader ska klara rimliga nivåer av översvämning på fastigheten.

GENOMFÖRANDETID

Syftar till att skapa goda förutsättningar för en långsiktig utveckling av området.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

INLEDNING

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

Det geografiska område som omfattas av detaljplanen benämns nedan "planområdet". Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt och ska fungera vägledande i plangenomförandet.

PLANPROCESSEN

Planarbetet handläggs med normalt planförfarande i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt följande tidplan:

Samråd	vinter 2019
Granskning	höst 2020
Antagande	vår 2024
Laga Kraft	vår 2024

Tidpunkten för laga kraft förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas. Då detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske och beslut om bygglov fattas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 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 beslut om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad bygg rätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess den ändras eller upphävs av kommunen.

HUVUDMANNASKAP

Detaljplanen omfattar inte någon allmän plats.

ANSVARSFÖRDELNING

Ansvar för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Ansvarig	Åtgärd/Anläggning
Exploatör	Projektering, utbyggnation och iordningställande av byggnader och anläggningar inom kvartersmark

	<p>Åtaganden i enlighet med plankostnadsavtal, exploateringsavtal och mobilitetsavtal</p> <p>Ansöka om och bekosta erforderlig fastighetsreglering inom planområdet. Exploatören ska även bekosta lantmäteriförrättningen för den ledningsrätt som Stenungsunds kommun ska ansöka om för kommunala VA-ledningar</p> <p>Exploateringsbidrag för del av utbyggnad av vändplats inom Bergsvägen</p>
Stenungsunds kommun	<p>Åtaganden i enlighet med exploateringsavtal</p> <p>Upprättande av erforderliga avtal mellan Stenungsunds kommun och exploatör</p> <p>Upprättande av överenskommelse om fastighetsreglering gällande kvartersmark från kommunens fastighet till exploatörens fastighet</p> <p>Ansöka om ledningsrätt för kommunala VA-ledningar som behövs för att genomföra detaljplanen.</p> <p>Utbyggnad, iordningställande och förvaltande av tillkommande vändplan i änden av Bergsvägen (utanför detaljplan)</p> <p>Eventuell utbyggnad av ledningar för vatten och avlopp samt dagvatten</p>
Vattenfall Eldistribution AB	<p>Eventuellt utbyggnad av elnät</p> <p>Säkerställande av ledningsläggning genom ledningsrätt alternativt servitut i samråd med Stenungsunds kommun</p>
Skanova	<p>Utbyggnad av fibernät</p> <p>Säkerställande av ledningsläggning genom ledningsrätt alternativt servitut i samråd med Stenungsunds kommun</p>
Stenungsunds energi	<p>Utbyggnad av fjärrvärmenät</p>

	Säkerställande av ledningsläggning genom ledningsrätt alternativt servitut i samråd med Stenungsunds kommun
--	---

AVTAL

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal har upprättats. Avtalet reglerar 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 kommunal mark, markanvisning och exploateringsavtal, kommer att ha följande innehåll:

- Exploatörens åtagande avseende 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 del av kommunens faktiska kostnader.
- Reglera eventuell utbyggnads- och kostnadsansvar för allmänna VA-anläggningar som krävs för exploateringen. Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av allmänna VA-anläggningar.
- Kommunens villkor avseende anslutning till kommunala VA-anläggningar.
- Exploateringsavtalet ska innehålla överenskommelse om fastighetsreglering. Den del av kommunens fastighet Söbacken 3:1 som är belägen inom planområdet avses genom fastighetsreglering till exploatörens fastighet Kopper 2:13 överlåtas. Exploatören ska utan ersättning upplåta mark genom ledningsrätt inom plankartans utområde. 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 innebära 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.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

Planområdet berör del av fastigheten Kopper 2:13 och del av Söbacken 3:1. Fastigheten Söbacken 3:1 ägs av Stenungsunds kommun. Fastigheten Kopper 2:13 ägs av Fejen Bostäder AB.

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

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Fastighetsindelingsbestämmelser bedöms inte vara nödvändiga inom planområdet.

De delar av kommunens fastighet Söbacken 3:1 som ingår i planområdet som kvartersmark ska regleras till exploatörens fastighet Kopper 2:13. Exploatören ansöker om erforderlig fastighetsbildning och ansvar för förrättningskostnaden, vilket regleras i kommande exploateringsavtal. Denna mark är 589 m².



Flygfoto med fastighetsgränser och förslaget område för direktanvisning (röd streckad linje).

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten Kopper 2:13 har del i gemensamhetsanläggningen för Bergsvägen (Söbacken GA:7) som juridiskt 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 och servitut

Ledningsrätt för kommunens VA-ledningar (1415-326.2) behöver omprövas så den säkerställer ledningarnas läge inom detaljplanens U-område. Stenungsunds kommun ansöker, på Exploatörens bekostnad, omprövningen hos lantmäteriet. Skanovas teleledning behöver säkerställas i sitt läge längs med Bergsvägen genom servitutsupplåtelse alt. ledningsrätt. Sådant säkerställande åligger Skanova att genomföra.

TEKNISKA FRÅGOR

VA, dagvatten och brandpost

Planområdet är anslutet till det kommunala VA-nätet. Eventuell utbyggnad av VA-anläggningar inom kvartersmark 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 dagvatten-anläggningar. Vidare utredning samt projektering ska ske i samråd med kommunens tekniska avdelning, Verksamhet Teknik.

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.

Brandpost finns strax utanför fastighets/detaljplanegränsen, rakt söder om befintligt bostadshus, längs Bergsvägen. I samband med planens genomförande ska det (av Räddningstjänsten) säkerställas att denna uppfyller erforderlig standard.

Gatuanläggningar

Planrådets tillfart sker från Bergsvägen. Då de tillkommande bostäderna medför en ökad trafik anses det vara lämpligt att anlägga en vändplan på Bergsvägen i samband med plangenomförandet. Detta kräver ingen planändring då det i gällande stadsplan S64 finns utrymme för detta.

Parkering

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

EI- och teleförsörjning

Utbyggnad och anslutning av el- och teleförsörjning sker i samråd med nätägaren. Det är exploatörens ansvar att sådant samråd sker.

GEOTEKNIK OCH GRUNDLÄGGNING

Ansvar för grundläggning och markuppfyllningar, i enlighet med krav i PBL, ligger på exploatören.

TEKNISKA UTREDNINGAR

Se detaljplanens planbeskrivning för genomförda utredningar/undersökningar. Exploatören ansvarar för att ta fram eventuellt tillkommande tekniska utredningar för att genomföra planen.

TILLSTÅND

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

GENOMFÖRANDETS KONSEKVENSER

Inverkan på miljön

Planförslaget förväntas inte innebära någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning kommer därmed inte upprättas. Genomförandet kommer innebära en ökad andel hårdgjorda ytor inom planområdet samt att viss naturmark kommer tas i anspråk för bostadsändamål. Nuvarande förslag innebär att ett pilträdd lokaliserat mellan

två befintliga lamellhus kan behöva tas bort och ersättas med parkering. Kommunens miljöavdelning har bedömt att pilträdet inte har sådana värden att det ska skyddas. Det innebär att allmänintresset att lösa planfrågan i det här fallet går före skyddet av trädet om de står i konflikt med varandra.

Sociala konsekvenser

Den förtätning som följer av detaljplaneförslaget bedöms innebära att delar av de grönytor som finns i anslutning till det ursprungliga lamellhus tas i anspråk för boendeparkering. Detta bedöms påverka möjligheterna för lek och potentiellt 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 genomförandet. Genom föreslagen utökning av fastigheten genom direktanvisning förbättras möjligheterna att åstadkomma erforderlig parkering och god utemiljö på fastigheten.

I övrigt bedöms förslaget inte påverka möjligheterna för idrott eller lek för barn i skola, föreningsliv eller i närområdet.

Barnperspektivet

Ur ett barnperspektiv har planområdet en tillfredställande placering då det ligger i direkt närhet till Bergsvägens förskola. Även Kopperskolan, en av Stenungsunds kommuns grundskolor ligger i närområdet. Mellan planområdet och Kopperskolan finns det en gång- och cykelväg som är förlagd i grönområdet mellan bostadskvarteren. Detta innebär att det finns goda förutsättningar för en säker skolväg för barn i grundskoleålder i området.

För äldre barn ligger planområdet inom cykelavstånd till flera fritidsaktiviteter, så som fotbollsplaner, boulebana, fritidsgård och skatepark.

Möjligheten till en innergård i kvarteret skulle kunna skydda så väl barn som vuxna mot trafikbuller i sin hemmavistelse. En grön innergård är också en kvalitet i staden som främjar mentalt välbefinnande hos alla människor.

I övrigt bedöms inte förslaget minska möjligheterna för idrott eller lek för barn i skola, föreningsliv eller i närområdet.

Ekonomiska konsekvenser för Stenungsunds kommun

Stenungsunds kommun får inkomst vid försäljning av kvartersmark för bostadsändamål.

Stenungsunds kommuns VA-kollektiv får eventuellt utgifter till följd av anläggandet av VA-anläggningar. Kommunen erhåller inkomster i form av anläggningsavgifter för VA enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa med mera.

Stenungsunds kommun får kostnader vid utbyggnad av vändplats vid Bergsvägen. Exploateringsbidrag ska täcka del av kommunens kostnader för utbyggnad av vändplats för Bergsvägen.

Plankostnadsavtal ska täcka kommunens kostnad för framtagande av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får kostnader för iordningsställande av bebyggelse och andra anläggningar inom kvartersmark.

Enligt exploateringsavtalet ska exploatören erlagga exploateringsbidrag som ska täcka kommunens kostnader för utbyggnad av vändplats för Bergsvägen.

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.

Exploatören får intäkter när detaljplanen är genomförd, då bostäder upplåtes.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastigheter	Fastighetsrättslig konsekvens
Söbacken 3:1	Del av denna fastighet övergår till Kopper 2:13 eller från Kopper 2:13 avstyckad fastighet genom direktanvisning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Stenungsunds kommun

Linnéa Skott	Planeringsarkitekt
Therese Brattfors	Mark- och exploateringsingenjör
Michaela Mattsson	Mark- och exploateringsingenjör

Semrén & Månsson Arkitekter

Denisse Predoianu	Planeringsarkitekt
Elin Johansson	Samhällsplanerare, Studiochef