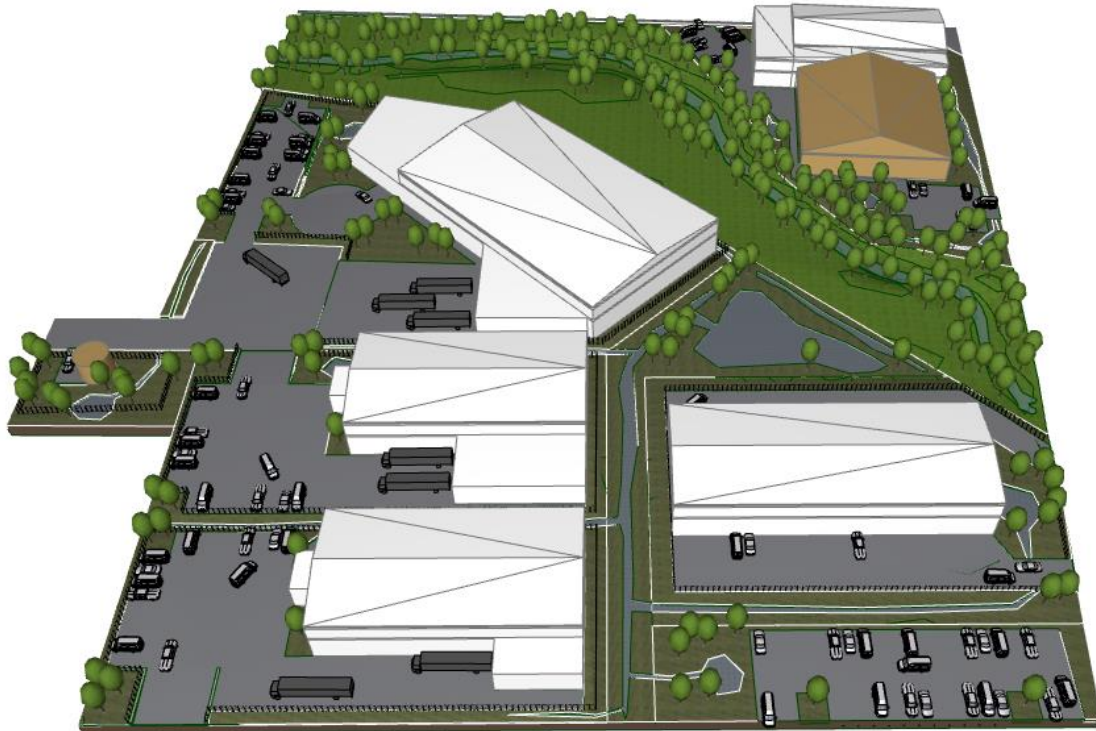




Detaljplan för verksamheter och tennis Del av Stenung 4:56 med flera

Gamla SIF-området Stenungsunds kommun, Västra Götalands län



Perspektiv från söder över planområdet med en möjlig utformning. Befintliga byggnader i brunt och möjliga tillkommande i vitt.

PLANBESKRIVNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|--|----|
| INNEHÅLLSFÖRTECKNING | 2 |
| HANDLINGAR..... | 3 |
| PLANPROCESSEN | 3 |
| PLANENS SYFTE | 3 |
| PLANENS HUVUDDRAG..... | 4 |
| SÄRSKILDA FRÅGOR FÖR BYGGLOVET | 4 |
| PLANDATA | 5 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN | 6 |
| SKYDDADE OMRÅDEN | 9 |
| MILJÖKVALITETSNORMER..... | 11 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR..... | 12 |
| PLANFÖRSLAGET | 18 |
| KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE | 34 |
| MILJÖKONSEKVENSBEDÖMNING | 37 |
| GENOMFÖRANDEBESKRIVNING | 38 |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER..... | 49 |

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser (2021-11-12)

Planhandlingarna består i övrigt av:

- Plan- och genomförandebeskrivning (detta dokument)
- Illustrationskarta (2021-05-28)
- Checklista till undersökningssamråd (2021-06-15)

Övriga handlingar i ärendet:

- Fastighetsförteckning (2021-11-01)
- Grundkarta (2021-11-01)
- Geotekniska undersökningar, BOHUSGEO AB (2010–2014)
- Tekniskt PM Geoteknik, WSP AB (2021-04-23)
- Historisk markmiljöinventering och kartläggning av potentiella föroreningar, WSP AB (2021-05-11)
- Dagvattenutredning, WSP AB (2021-06-14)

PLANPROCESSEN

Planprocessen är en prövning där ett områdes lämplighet för ett ändamål utreds och där de som berörs av förslaget ges möjlighet till insyn och påverkan vid flera tillfällen.

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

Samråd är planerat till hösten 2021. Följt av granskning vintern 2021/2022 med ett antagande till våren 2022. Om inget överklagande inkommit till kommunen inom tre veckor från antagandet kommer detaljplanen vinna laga kraft. Efter att planen vunnit laga kraft kan utbyggnaden av föreslagen exploatering påbörjas.

Upplysningar om planförslaget lämnas av: Linnéa Skott, Planarkitekt, Stenungsunds kommun, e-post: linnea.skott@stenungsund.se, telefon: 0303-73 04 49.

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en förtätning av verksamheter inom befintligt verksamhetsområde på ett område som tidigare nyttjats till fotbollsplaner. Genom att tillåta verksamheter stöds riksintresset för industriell produktion; nuvarande detaljplans huvudinvändning, idrott, behöver inte heller utgöra något hinder för industrins utveckling. Planen kommer därför fortsatt medge drift av befintlig tennisverksamhet, på en mindre del av planområdet, tills en ny lokalisering och utbyggnad är tillskapad.

PLANENS HUVUDDRAG

Tidigare var området SIF:s idrottsplats för fotboll. För att kunna utöka idrottsplatsen flyttades fotbollsplanerna kring 2009 längre österut i Stenungsund. Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra en förtätning av verksamheter inom befintligt verksamhetsområde. Området är strategiskt då flera andra verksamheter och industrier finns i direkt anslutning. Planen ska därmed medge en möjlighet att kunna nyttja denna närhet med en hög förtätning och stödja riksintresset för industriell produktion. Nuvarande detaljplans huvudinvändning idrott behöver därmed inte utgöra ett möjligt hinder för industrins utveckling. Totalt beräknas planen kunna tillskapa tre till sju nya fastigheter.

Planens syfte är också att medge fortsatt drift av befintlig tennisverksamhet. Stenungsunds tennisklubb har idag två inomhusbanor i planområdets norra del. Klubben letar efter en ny lokalisering men kommer under tiden behöva bedriva sin verksamhet vidare. Därmed ska planen tillåta även användning för specifikt tennis. Det finns även två tekniska anläggningar, en pumpstation och ett elskåp, både dessa säkerställs i detaljplanen.

Inom kvartersmark har ytor för att säkerställa en möjlighet till dagvatten och skyfallshantering reserverats. Befintligt strandskyddsområde vid Stenunge å skyddas genom att planläggas som allmän plats, Natur. Där ska även ett erosionskydd etableras.

Infarten i väster till planområdet från Ängsvägen mellan Hjälmarevägen och Saltängsvägen förlängs och en vändplats för lastbilar tillskapas. Mot Hjälmarevägen och korsningen till Gärdesvägen tillskapas ett utfartsförbud för att säkerställa trafiksäkerheten längs den högt trafikerade Hjälmarevägen.

SÄRSKILDA FRÅGOR FÖR BYGGLOVET

Hela planbeskrivningen gäller som stöd vid bygglovsprövning, men plankartan är det juridiskt bindande dokument som reglerar användningen av mark- och vattenområden.

Särskilda frågor för bygglovet är:

- Placering och utformning av dagvattenanläggningar. Skötselplaner och gemensamhetsanläggning ska upprättas.
- Lägsta höjd på färdigt golv för byggnader, alternativt möjlig vattentät utformning av byggnader för att säkerställa skydd mot översvämning.
- Disposition av byggnad. Byggrätterna är fria och ska utformas med en god gestaltning med tydliga entrésituationer som anpassas till befintlig bebyggelse, terräng och natur.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Stenungsunds tätortsområde. Området ligger längs med Stenunge å, väster om Bohusbanan och mellan den petrokemiska industrin i norr och Strandvägen i söder. Området är strategiskt då flera andra verksamheter och industrier finns i direkt anslutning.



Kartutsnitt över Stenungsund tätort med omnejd. Föreslagen ungefärlig plangräns är markerad med blå linje.

Areal

Planområdet har en areal om cirka 40 400 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Fastigheterna som omfattas och ägs av Stenungsunds kommun är del av Stenung 4:59 och del av Stenung 4:29.

Stenung 4:75 ägs av Stenungsunds Tennisklubb och Stenung 4:185 ägs av Stenung 4:185 AB, c/o JHB Fastighet AB.

Del av Stenung 4:80 omfattas av detaljplanen och ägs av Stenungsunds Hamntjänst AB.



Kartutsnitt med fastighetsgränser i gula linjer över del av Stenungsund tätort. Föreslagen ungefärlig plangräns är markerad med blå linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer

Detaljplaner

Hela området omfattas idag av redan planerad mark för idrottsändamål, allmänt ändamål och avloppspumpstation i del av S45 från 1977. Detaljplanens genomförandetid har löpt ut.

Kommunövertyckande översiktsplan 2006

Stenungsunds gällande översiktsplan, ÖP 06, antogs 2009-11-23 och vann laga kraft 2009-12-23. I ÖP 06 anges det aktuella området som förändrad markanvändning för verksamheter. Området ligger även inom det i ÖP 06 utpekade utredningsområde kopplat till den petrokemiska industrin och riksintresset för industriell produktion. Denna Översiktsplan är ersatt med Översiktsplanen 2020.

Kommunövertyckande översiktsplan 2020

Stenungsunds gällande Översiktsplan 2020, antogs 2020-12-17 och vann laga kraft 2021-01-15. I översiktsplanen ligger föreslaget planområde inom skyddszon 1, område c kopplat till den petrokemiska industrin och riksintresset för industriell produktion. I övrigt omnämns eller pekats inte planområdet ut i Översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan

En fördjupad översiktsplan för Stenungsunds tätort, FÖP, antogs 2001-06-11 och vann laga kraft 2003-09-24. Planen är gammal där flera delar är genomförda och andra är något föråldrade i förhållande till övriga politiska beslut. Dock är dokumentet fortfarande gällande men i detta detaljplanearbete har bedömningar gjorts även med nya faktorer inräknade.

Den fördjupade översiktsplanens markanvändningskarta markerar planområdet som "Fritidsanläggningar". Grönstrukturkartan pekar varken ut området som naturmark eller grönområde enligt detaljplan.

Grönstrukturplan

Gällande grönstrukturplan för Stenungsunds tätort, antogs 2021-02-04. Föreslagna planområdet återfinns i grönstruktursplanens område 2; Centrala Stenungsund. Det finns riktlinjer kring storlekar och avstånd gällande bostäder och grönstruktur men inte för verksamheter. Området omfattas inte av särskilt värdefulla naturvärden men som en del av det ekologiska sambandet i landskapet ingår Stenunge å och dess direkta grönstruktur. Stenunge å är också en utpekad våtmark. Kring Stenunge å finns områden med ekologiska värden inom föreslaget planområde.

Kulturminnesvårdsprogram 1987

Det tänkta planområdet är utpekad som "arbetsområde", alltså område för arbetsplatser.

Vision 2035

Stenungsunds kommun har i sin politiskt beslutade vision Stenungsund 2035 som mål att bli 35 000 invånare år 2035. För att möta den stora efterfrågan idag och uppfylla visionen behöver nya arbetsplatser tillskapas utöver årlig planerad ny bostadsbyggnation med tillhörande kommunal och kommersiell service. Till visionen finns även två avgörande inriktningar: attraktivt och välkomnande, samt ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet.

Mobilitetsstrategi

Stenungsunds kommun har utvecklat en mobilitetsstrategi, beslutad av Kommunfullmäktige 2019-12-12. Målsättningen är en övergång till hållbara transporter inom Stenungsunds kommun. Strategin anger mål till år 2035 om hur andelen vardagsresor med gång, cykel, kollektivtrafik respektive bil ska förändras.

Cykelplan

Stenungsunds kommuns cykelplan, beslutad av kommunfullmäktige 2016-06-20, beskriver hur cykling är bra för hälsan och välbefinnandet och samtidigt gynnar miljön. Detta genom att exempelvis ersätta kortare bilresor med cykel eller använda cykel som anslutningsfärdmedel till kollektivtrafik. Undersökningar visar att cirka 50 procent av bilresorna är kortare än fem kilometer och att cirka 20 procent av de korta arbets- och fritidsresorna med bil kan ersättas med cykel. I Stenungsunds tätort finns ett stort antal arbetsplatser och handelsmöjligheter, samtidigt som resecentrum medger arbetspendling,

nöjes och shoppingresor norröver mot Uddevalla och söderut mot Göteborg. Detta innebär att många Stenungsundsbor kan bo och verka utan behovet av eget fordon.

Hastighetsplan

Stenungsunds kommuns hastighetsplan, antagen av kommunfullmäktige 2016 beskriver en målsättning att endast hastighetsgränserna gångfart, 30, 40, 60 och 80 km/h ska ingå i hastighetsplanen för att trafiknätet inte ska upplevas som otydligt. För att få en större regelefterlevnad är det viktigt att gatumiljön stödjer den gällande hastighetsbegränsningen. Möjligheten till lägre hastighetsnivåer innebär att stadens kvaliteter stärks i fråga om karaktär, trygghet, trafiksäkerhet, miljö och hälsa. Det gör även områden med användningen som tennis mer inbjudande för gång- och cykeltrafikanter då det blir enklare och säkrare att gå och cykla. Detta främjar möten mellan människor och medför att stadens attraktivitet ökar.

Trafiksäkerhetspolicy och trafiksäkerhetsplan

Visionen i trafiksäkerhetspolicyn, beslutad av kommunfullmäktige 2010, är att ”Stenungsunds kommun skall vara en kommun där alla lätt tar sig fram genom säkra och Trygga trafikmiljöer”. Kopplad till trafiksäkerhetspolicyn finns även en Trafiksäkerhetsplan, beslutad av kommunstyrelsen 2012.

Trafiksäkerhetspolicyn innehåller 4 inriktningsmål som i stora drag innebär att Trafiksäkerheten särskilt ska beaktas med god planering vid framtagande av nya detaljplaner. Särskild vikt ska läggas på åtgärder som gynnar trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna. I policyn finns också riktlinjer och handlingsplan för ökad trafiksäkerhet i Stenungsunds kommun. Bland åtgärderna i handlingsplanen nämns för kollektivtrafiken: ”för att få så många som möjligt att ta kollektivtrafiken i stället för bilen från bostaden till resecentrum så måste den lokala busstrafiken ses över och anpassas i största möjliga mån till ankomst/avgångstider på resecentrum”. Det beskrivs även att det bör läggas stor vikt på att underlätta för att kunna ta sig till resecentrum från tätortens olika delar med cykel.

Övriga kommunala beslut

Uppstart detaljplaneändring (dnr 2007/546)

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2007-10-03 att påbörja arbetet med att ändra befintlig detaljplan över SIF-området med syfte att medge ändamål för småindustri.

Planstart (dnr 2007/546)

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2010-09-28 om planstart för detaljplan.

Samrådsutskick av detaljplan (dnr 2007/546)

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2012-10-30 att godkänna samrådshandlingarna och skicka ut planförslaget på samråd.

Utställning av detaljplan (dnr 2007/546)

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2013-06-11 att godkänna samrådsredogörelsen och utställningshandlingarna samt att låta ställa ut planen på utställning.

Planbesked, ny planstart och utvidgande av planområde (dnr KS 2019/79)

Planen ställdes aldrig ut på utställning 2013. I september 2020 inkom en ansökan från fastighetsägaren till Stenung 4:185 för att ingå i planarbetet. Kommunstyrelsen beslutade 2020-11-30 att bevilja ansökan om planbesked för detaljplanen och att prövning genom detaljplan medges. Kommunstyrelsen beslutade att utöka detaljplaneområdet till att även inkludera fastigheten Stenung 4:185 samt besluta om ny planstart för detta område. Kommunstyrelsen beslutade också att detaljplanen ska handläggas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Skydd mot stigande vattennivåer (dnr KS 2020/958)

Kommunfullmäktige beslutade 2021-03-04 att Stenungsunds kommun ska skydda byggnader i nya detaljplaner genom att planera dessa byggnader med golvnivåer högre än +2,8 meter (prioriterade vägar +2,1 meter) över normal havsnivå (RH2000) fram till dess att ett yttre skydd längs kajen byggs inom Stenungsunds centralort. Detta yttre skydd ska planeras för år 2070 och ska skydda innanförliggande ytor för havsnivåer på +2,6 meter över havet.

Samrådsutskick av detaljplan (dnr KS 2019/79)

Kommunstyrelsen beslutade 2021-06-14 att godkänna upprättade samrådshandlingar och skicka ut planförslaget på samråd och genomföra ett undersökningssamråd gällande betydande miljöpåverkan. Samt att planen ska handläggas med utökat förfarande.

SKYDDADE OMRÅDEN

Riksintressen grundläggande hushållningsbestämmelser enligt 3 kap MB

Industriell produktion 3 kap 8 § MB

Områden som är av riksintresse för anläggningar av industriell produktion ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna. Ett område inom riksintresset är utmärkt mellan cirka 175 till 300 meter väster och norr om föreslaget planområde.

Europaväg 6 (E6) och Bohusbanan 3 kap 8 § MB

Områden som är av riksintresse för kommunikation ska skyddas mot åtgärder som kan innebära att vägen/spårens funktion påtagligt försämras, att utbyggnad inte kan ske eller att andra skador på vägen/spåren kan uppstå. Planförslaget omfattar inte eller gränsar inte till vare sig E6 eller Bohusbanan. Men det ökade antalet fordonsrörelser som kan tillkomma genom utbyggnationen kan påverka belastningen på riksintressena.

Skyddszon och störningszon för den kemiska industrin

Möjligheterna för utveckling av Stenungsunds tätort påverkas mycket av närheten till den kemiska industrin. För att säkerställa acceptabla risknivåer har gränslinjer tagits fram för skyddsavstånd respektive störningsavstånd. I översiktsplanen 2020 ligger föreslaget planområde inom skyddszon 1, område c kopplat till den petrokemiska industrin och riksintresset för industriell produktion. Inom denna skyddszon ska det inte tillkomma bostäder, detaljhandel, eller annan besöks- eller personintensiv verksamhet. I EU's Sevesodirektiv anges att "bostadsområden, byggnader och platser som besöks av allmänheten, större transportvägar, rekreativområden, samt områden med särskilt intressant eller känslig natur" inte ska finnas i skydds-zonen.

Farligt gods

Bohusbanan är led för farligt gods, järnvägen ligger som närmast cirka 220 meter från föreslaget planområde. Industrivägen 170 och Uddevallavägen norr om korsningen med Industrivägen 170 är rekommenderad led för farligt gods. Denna väg ligger som närmast cirka 280 meter från föreslaget planområde.

Riksintressen särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB

Högexploaterade kusten, 4 kap 1 § MB

Inom hela Stenungsunds kommuns kuststräcka väster om E6, den så kallade högexploaterade kusten, får inte uppföras ny enskild fritidsbebyggelse annat än som komplettering till befintlig eller fritidsbebyggelse med anknytning till det rörliga friluftslivet. Bestämmelserna ska enligt 4 kapitlet inte hindra utveckling av tätorter eller det lokala näringslivet.

Natura 2000, 4 kap 8 § MB (7 kap 27 § MB)

Natura 2000 är ett nätverk inom EU som syftar till att skydda och bevara den biologiska mångfalden. Hakefjorden med strandområde (södra Stenungsundskusten), Halsefjorden vattenområde norr om Stora Askerön, Ranebolund och delar av Svartedalens naturområde har pekats ut som ett område vars natur är särskilt värdefull ur ett EU-perspektiv, detta innebär särskilda skydds- och bevarandevärden.

När nya detaljplaner skapas som inte ligger inom Natura 2000-området men kopplar an med käll- och biflöden ska det säkerställas att inte dagvatten och andra åtgärder leder till transport av sediment, slam eller erosion på grund av exploatering. Dagvattennätet inom planområdet mynnar bland annat ut i Stenunge å som i sin tur leder vidare till havet och Hakefjorden och bedöms kunna påverka detta Natura 2000-område 7 kap 27§ Miljöbalken.

Strandskydd enligt 7 kap 13 till 18 §§ MB

Planområdet omfattar strandskydd från Stenunge å.

Fornlämningar enligt Kulturmiljölagen (KML)

Det finns utanför planområdet, cirka 200 meter öster om planområdet vid Uddevallavägen enligt Riksantikvarieämbetets fornsök, FMIS två kända fornlämningar. Dessa har bedömts vara i form av vägmärke och bro. Dessa är Norum 66:1 samt Norum 66:2.

Till fornlämningar hör ett skyddsområde enligt 2 kap. 2 § kulturmiljölagen (KML). Detta område har samma lagskydd som fornlämningen.

Naturvärden

Ingen del av det föreslagna detaljplaneområdet är idag planerat som park- eller naturmark. Men kring Stenunge å finns naturvärden i form av växt- och djurliv. Bäckfåran kan även antas vara spridningskorridor inom området.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar vanligtvis den sämsta miljö kvalitet som får finnas inom ett geografiskt område.

Luftkvalitet

Rapporten ”Beräkningar av kvävedioxid i Stenungsunds kommun 2012” visar på att under 176:e högsta timmedelvärde under 2012 uppgår halten av NO₂ inte över den nedre utvärderingströskeln och uppsatta miljömål uppnås med undantag för vissa platser mycket nära E6 samt i området kring en industrihamn. Rapporten tar dock inte hänsyn till platsspecifik topografi eller byggnader men innehåller en faktor som tar hänsyn till stadsmiljö. Modellen tenderar att överskatta halterna i bakgrundsmiljöer och det finns viss reservation för underskattning av halterna i trånga gaturum.

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”.

Markföroreningar

Inom naturområdet finns idag något som kan liknas vid en gräsmatta som alltmer vuxit igen. Här fanns tidigare två fotbollsplaner; gamla SIF. Det är en delvis utfylld plats som skapat en platt plåtå. I planarbetet har utredning tagits fram, ”Historisk markmiljö-inventering och kartläggning av potentiella föroreningar, WSP AB (2021-05-11)”. Sammantaget finns inom aktuellt detaljplaneområde inga konstaterade föroreningar. Risk för förekomst av miljöpåverkande ämnen är dessutom låg utifrån förutsättningarna på och omkring området. Med utgångspunkt i föreliggande markmiljöinventering och

kartläggning bedöms sannolikheten för förekomst av föroreningar inom det aktuella området vara ringa.

Buller

Såväl Miljöbalken, som plan- och bygglagen, och plan- och byggförordningen innehåller uttryckliga krav på hänsyn till allmänna intressen som hälsa och säkerhet. Buller kan få konsekvenser för människors hälsa. För industribuller från industriområdet cirka 200 meter norr om planområdet har tidigare gjorts bullermätningar.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark, vegetation, friytor och rekreation

Planområdet består idag till större delen av före detta fotbollsplaner. Längs med Stenunge å finns större träd och växtlighet. I sydvästra delen av planområdet är marken grusad för uppställning av fordon och angöring till befintliga byggnader. Med gällande detaljplan medges dock att i stort hela ytorna inom planområdet kan hårdgöras för exempelvis olika idrottsändamål såsom utomhus paddelbanor eller liknande med tillhörande parkeringsanläggningar och omklädningsrum.



Foton på platsen för de gamla fotbollsplanerna.

Vatten

Planområdet omfattas av Stenunge å som leds till havet i öster. Ån är kantad av sly och lövträd av olika slag. I Stenunge å finns både ål och öring. Åbottens nivå varierar inom planområdet mellan cirka +0,0 meter och cirka +0,2 meter. Uppgifter saknas om vattennivåer i Stenunge å men det är troligt att de varierar kraftigt beroende på nederbörd och vattenståndet i havet. Ett antagande är att vattennivån kan variera mellan nivåerna 0,0 meter när bäcken antas vara torr och +2,3 meter vid översvämningsnivå.



Foton på plats på Stenungeån.

Skyfall, översvämning, erosion och skred

Det finns viss lokal skredrisk kring banker i Stenunge å, planområdet ligger högre än direkt omkringliggande områden. Öppningar finns i befintliga byggnadsstrukturer för att leda vatten vidare vid extrema skyfall. Inom planområdet rinner Stenunge å som kan föra skyfallsvatten vidare. Området kan vid höga havsnivåer idag utsättas för översvämning. En inventering av erosionsförhållanden längs Stenunge å har utförts i den geotekniska utredningen. Spår av erosion syns längs hela åns sträckning och erosionskydd saknas generellt.

Geotekniska förhållanden

Markytan är i huvudsak horisontell med en nivå som inom huvuddelen av området varierar mellan cirka +1,6 meter och cirka +2,2 meter.

En geoteknisk undersökning delvis baserad på marktekniska- och bergteknisk undersökning gjorda mellan 2009 och 2014 har tagits fram, WSP AB (2021-04-23).

Undersökningarna redovisar att planområdet utgörs generellt av ett fastare ytlager med en tjocklek mellan cirka 0,5 meter och cirka 1,2 meter, bestående av omväxlande silt, torrskorpelera samt fyllning ovan lera som vilar på friktionsjord på berg. I enstaka punkter finns gyttjeinblandning i fyllningens nedre del. Leran i området bedöms dock ej klassificeras som kvicklera. Leran är normalkonsoliderad eller lätt överkonsoliderad med en överkonsolideringskvot på cirka 1,2 – 1,4 meter. Grundvattenytan i det fastare ytlagret bedöms generellt vara belägen cirka 1 meter under markytan.

Mot bakgrund av utförd spänningsanalys bedöms att krypsättningar i dagsläget pågår i lerlagrets övre del ned till cirka 6 meter djup, samt att all ytterligare markbelastning kommer medföra sättningar.

Markytan i området är relativt plan med undantag för slänterna mot Stenunge å. Utförda stabilitetsberäkningar visar att befintlig stabilitet är tillfredsställande inom planområdet.

Radon

I radonriskkarta över Stenungsunds kommun upprättad av Västsvenska Berg och Mineral (VBM) 1989 redovisas aktuellt planområde som liggande inom normalradonmark.

Markradonhalten har inte uppmätts i den geotekniska utredningen. De ytliga jordlagren bedöms emellertid i huvudsak vara täta och marken bedöms kunna klassas som lågradonmark enligt BFR R85:1988. Inga byggnadstekniska åtgärder bedöms därför erfordras ur radonskyddssynpunkt.

Befintlig bebyggelse

Planområdet angränsar till ett relativt stort befintligt verksamhetsområde. Verksamhetsområdet består av småindustri, kontor, lager och partihandel. Närmare centrum, kring Strandvägen, finns även restauranger och detalj- och matvaruhandel. Längs Idrottsvägen, i närheten av planområdet, finns ett fåtal bostäder som kan omvandlas till verksamheter allteftersom människor flyttar ut.



Flygfoto med den befintliga bebyggelsen omkring planområdet. Markerade ringar är befintliga bebyggelsestrukturer på planområdet. Färgerna markerar vilken byggnad som motsvarar vilken bild på nedan.

I nordöstra delen av planområdet finns en tennishall, som drivs av Stenungsunds

tennisklubb, med två inomhusbanor utan läktare samt en mindre byggnad med omlädnings och pentry. I sydöstra delen av planområdet, vid Gärdesvägen, ligger gamla SIF-gården och rester av byggnader för omlädnings och förråd. Fastigheten Stenung 4:185 som omfattar SIF-gården styckades av och såldes av kommunen 2009 till Stenungsund IF, som sedan sålde den vidare. I västra delen av planområdet vid den planerade lokalgatans infart finns en pumpstation och i nordvästra delen, norr om Stenunge å, finns en transformatorstation.



Foton på urval av befintlig bebyggelse. Övre till vänster är elskåpet och övre till höger är tennisklubbens lokaler. Nedre till vänster pumpstationen i väster på planområdet och nedre till höger det gamla klubbhuset till SIF. Färgerna markerar vilken byggnad som motsvarar vilken placering på kartan ovan.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatser är belägna på Ängsvägen och Hjälmarevägen, båda cirka 200 meter från planområdet. Det är lokalbusslinje 3 som i dagsläget trafikerar denna sträcka. Längre söderut på Strandvägen finns fler lokalbussar. Planområdet ligger cirka 600 meter

från Stenungsunds station med dess regionalbussar och tåg. Resecentrum planeras att flyttas cirka 600 meter söderut och kommer då hamna cirka 1200 meter från planområdet.

Gång- och cykelvägar

Det finns ingen utbyggd gång- och cykelväg till området. Vid Stenunge väg, cirka 180 meter från planområdet längs med Hjälmarevägen, delvis längs med Uddevallavägen/Göteborgsvägen finns ett huvudstråk för cykeltrafik.

Trottoarer är bitvis utbyggt inom övrigt vägnät.

Fordonsvägar och stråk

Stenungsund är en nod i ett av de regionala huvudstråken för trafik. E6 passerar öster om Stenungsund tätort från Göteborg vidare mot Uddevalla. Från E6 löper väg 160 via Nösnäsmotet och Stenungsund mot Tjörn, Orust och vidare längs kusten norrut. Genom Stenungsund går Bohusbanan som försörjer industrin med spårbunden godstrafik och på senare tid har även persontrafik ökat stadigt.

Mellan väg 160 i söder och väg 170 i norr ligger centrala Stenungsund, de båda vägarna förbinds rakt genom samhället längs med Bohusbanan av Göteborgsvägen som vid centralstationen övergår till Uddevallavägen. Denna genomfartsgata och Bohusbanan skapar tillsammans en barriär som delar Stenungsund tätort i en handelsinriktad del mot vattnet i väster och en bostadsinriktad del mot öster. Båda delarna omfattar verksamheter och den tunga industrin är förlagd norr om samhället. Fördelningen av bostäder och arbetsplatser samt handel i kombination med avsaknaden av planskildhet för Bohusbanan har skapat viss problematik kring trafikrörelser och säkerhet. Det finns tre passager för fordon i Stenungsund tätort; Nösnäsmotet, Doteröds- och Industrivägen. Nösnäsmotet är i dagsläget den plats som bedöms vara mest utsatt för hög belastning under rusningstrafik. Planområdet angörs via Uddevallavägen/Göteborgsvägen och kan antas få störst flöde via Industrivägen 170 men även flöden via Nösnäsmotet.

I planområdet eller dess direkta närhet finns Hjälmarevägen, Gärdesvägen, Ängsvägen och Saltängsvägen. Dessa vägar angör alla planområdet och är kommunala.

Parkering

Parkering sker idag på kvarteretsmark. Kommunen erbjuder ingen gatuparkering inom området.

Tillgänglighet

Området är platt utan större lokala lutningar och bedöms från det perspektivet som tillgängliga. Nuvarande byggnader saknar i de flesta fall tillgängliga entréramper och hissar. Några av byggnaderna har blivit helt eller delvis anpassade.

Social hållbarhet

Planområdet ligger i Stenungsund tätort med goda förutsättningar gällande service, kollektivtrafik, friytor och rekreation. Då området har ett så pass centralt läge minskas behovet av egen bil. Detta ger möjligheter för en hållbar samhällsstruktur för människor med olika ekonomiska och sociala förutsättningar.

Barn- och trygghetsperspektiv

Planområdets tennisklubb är en verksamhet som lockar barn och ungdomar. Att komma till och från hallen på ett tryggt sätt kan upplevas som utmanande ur både ett trafiksäkerhets- och trygghetsperspektiv.

Området saknar fullt utbyggda trygga gång- och cykelbanor som kopplar ihop med resten av tätorten. Området omfattar en stor del verksamheter som under stora delar av dygnet har ingen eller väldigt lågt till- och frånflöde av personal och besökare. Detta kan inbjuda till oönskade aktiviteter utan insyn och miljön kan vid vissa platser och tider på året och dygnet upplevas som mer eller mindre otrugga.

Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

Det aktuella området ingår i Stenungsunds kommuns verksamhetsområde för VA och befintliga allmänna ledningsnät för dricks- och spillvatten finns i stort runt hela planområdet.

Brandposter

Befintliga brandposter finns på flera platser i planområdets närhet. Vid avloppspumpstationen i väster, vid Hjälmarevägen i norr och vid korsningen Hjälmarevägen och Gärdesvägen.

Dagvatten

Befintliga allmänna ledningsnät för avledning av dagvatten följer i stort ledningsnätet för dricks- och spillvatten. Ledningsnätet för dagvatten mynnar främst ut i Stenunge å. I Stenunge å saknas erosionsskydd och befintliga dagvattenledningar bidrar till erosion.

El

Elnätanläggningar finns inom och i närheten av planområdet, däribland markkabel, nätstation och kabelskåp vid Hjälmarevägen.

Teleledning och bredband

Telekablar finns och följer gatorna runt planområdet.

Värme

Ledningar för fjärrvärme finns inom delar av planområdet. Ledningarna följer planområdets gräns i söder, öster och i norr.

Avfallshantering

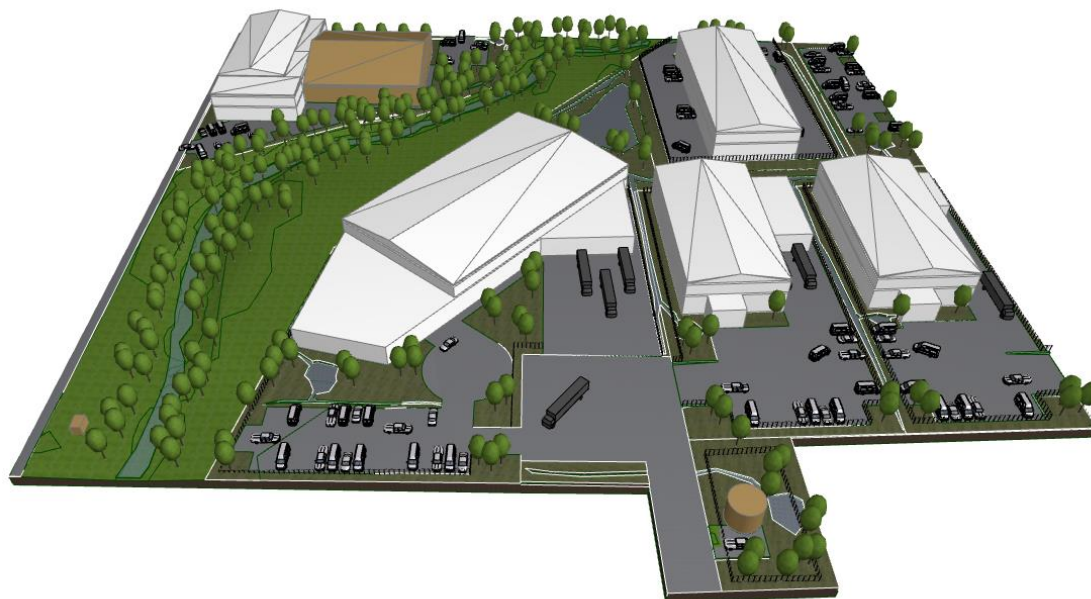
Planområdet ligger inom område med kommunal sophantering.

Räddningstjänst

Planområdet ligger inom 10 minuter insatstid från räddningsstation i Stenungsund tätort.

PLANFÖRSLAGET

En fullt exploaterad plan kan förklaras genom en uppdelning i två delar. Den första delen är norr om Stenunge å och omfattar nuvarande tennishall i öster och elskåp i väster. Den andra delen är söder om Stenunge å och omfattar befintligt före detta klubbhus till SIF, uppställningsytor till fordon, avloppspumpstation och ett område där SIF tidigare haft sina två fotbollsplaner.



Volymskiss från väster med den nya kommunal gatan och vändplatsen i mitten närmast befintlig avloppspumpstation i brunt. Detta är en möjlig utformning av hur tillkommande bebyggelse, fullt utbyggt kan se ut.



Utsnitt från Illustrationskarta för föreslagen detaljplan. Bruna fält representerar befintliga byggnader och vita möjligt tillkommande byggnader.

Tillkommande bebyggelse

Byggrätterna inom båda norra och södra delen begränsas med en högsta byggnadshöjd om tio meter. I genomförda volymstudier har denna höjd bedömts kunna harmonisera med omkringliggande byggnader och tillåta byggnation av hall för hantering av större båtar och, eller byggnader med lager och produktion i bottenplan och kontor på ett övre plan. Totalt beräknas cirka 29 000 kvadratmeter kvartersmark tillskapas.

Alla ytor för parkering, lastning och körbana ska avledas via oljeavskiljare för att säkerställa att rening av dagvatten sker så att miljö kvalitetsnormer till recipient kan erhållas. Ytorna regleras även med en andel av fastighetens storlek för att säkerställa möjligheten att kunna rena dagvattnet.

Eventuella uppfyllnader och markförändringar ska hanteras inom respektive fastighets kvartersmark. Nya byggnader ska också för att följa kommunens beslut om skydd för stigande vatten anläggas med lägsta nivå för färdigt golv på 2,8 meter över nollplanet. Kommunen har bedömt att marken behöver höjas med cirka 0,8 meter för att klara detta. Alternativt ska byggnader utföras med vattentät konstruktion upp till 3,1 meter över nollplanet. Öppningar i konstruktionen under 3,1 meter över nollplanet ska vara vattentäta alternativt kunna förslutas med vattentät konstruktion. Höjderna är tagna från beslut; Skydd mot stigande vattennivåer (dnr KS 2020/958), där objektsskydd är +3,1 meter utan åtgärder vid strandkanten. Denna nivå har valts om färdigt golv placerats under +2,8 meter

för att säkerställa byggnadernas skydd. Då befintliga byggnader, tennisklubbens byggnader och gamla SIF huset ligger på en lägre höjd ska de inte nödvändigtvis behöva rivras utan ska beaktas som planenliga byggnadsverk.



Foton på exempel av öppningar kan förslutas med vattentät konstruktion.

Planområdets norra del

Den norra delen av planförslaget innebär i princip enbart förändrad byggrätt och en justerad utbredning av densamma. Huvudanvändningen är verksamheter. Användningen Tennis finns kvar för att tillåta tennisklubben att finnas kvar på området tills att en ny etablering har genomförts på annan plats. Annan idrott tillåts inte längre. Idag är marken bebyggd med cirka 1400 kvadratmeter byggnadsarea. Detaljplanen medger en möjlighet att uppskattningsvis dubbla denna byggnads area. Angöring till området görs via befintliga gator.

Längst i norr är det planerat för Gata som i princip följer befintlig plans utbredning för att säkerställa den funktionen. Gatan har tagits in i planen för att kunna säkerställa en trafiksäker korsning med ett utfartsförbud. Kommunen har också möjlighet att bredda Hjälmarevägen och, eller komplettera med en gång- och cykelväg mot öster och befintligt cykelstråk.

Dagvattenhantering och rening ska ske inom kvartersmarken och är tänkt att ledas från hela området till Stenunge å via åtgärder i flera steg.

Planområdets södra del

Den södra delen av planförslaget innebär större förändring av byggrätter. Den enda användningen är verksamheter. Idag är marken bebyggd med cirka 200 kvadratmeter byggnadsarea och några parkeringsplatser. Detaljplanen medger en möjlighet att uppskattningsvis etablera cirka 8 000 kvadratmeter byggnadsarea med tillhörande parkeringsanläggningar. Denna yta utgörs av cirka 15 200 kvadratmeter kommande

fastighet(er) för verksamheter samt cirka 4800 kvadratmeter på kommande två fastigheter som planerats att direktanvisas som utbyggnadsområden för verksamheter till befintliga fastigheter.

Byggnader ska placeras minst fyra meter från fastighetsgränser för att enkelt kunna uppfylla brandskyddsregler och skapa ett minsta avstånd mellan olika fastigheters etableringar om åtta meter för att få en fungerande bebyggelse med möjliga angöringar och vägar för dagvatten och liknande.

Från Ängsvägen skapas en ny kommunal gata om cirka 20 meter och en vändplats med minsta diameter om 30 meter. Angöring till området görs utöver denna nya gata via befintliga gator.

Dagvattenhantering och rening ska ske inom kvartersmarken och är tänkt att ledas från hela området till Stenunge å via åtgärder i flera steg. Utöver hantering inom kommande fastigheter föreslås fastighetsägarna söder om Stenunge å ingå i en gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering. På plankartan är området reserverat med mark som ej får bebyggas med byggnadsverk och bestämmelser om störningsskydd för dagvattenhantering som ska anläggas innan startbesked får ges. Detta område kan nå för inspektion till fots via naturmarken vid Gärdesvägen. Dagvattenanläggningarna ska kunna drifvas och underhållas med möjlighet att angöra med fordon via kvartersmarken.



Volymskiss från öster med den befintliga tennishallen i brunt. Detta är en möjlig utformning av hur tillkommande bebyggelse, fullt utbyggt kan se ut. Längs östra gränsen går Gärdesvägen.

Planbestämmelser

En ambition i planförslaget är att skapa en plankarta med bestämmelser som är enkla att tolka och följa och inte utgöra för stora hinder att skapa god gestaltning av byggnader som är anpassade efter platsspecifik terräng inom respektive byggrätt med ett sammanhang till befintliga strukturer. I denna detaljplan har fåtal begränsningar i utbredning av byggrätter inom sina egenskapsområdet gällande bland annat utformningsbestämmelser och antalet kvadratmeter angetts. Det finns heller inget kulturlandskap, annat skydd eller hävd som motiverar vidare bestämmelser. Det finns också bestämmelser i PBL som beskriver att byggnader ska ha god form-, färg- och materialverkan. Kravet avser framför allt byggnaders egenvärde men bör tillämpas parallellt med kravet på anpassning till omgivningen. Det handlar om egenskaper och karaktärsdrag hos byggnader som ger upphov till goda upplevelsemässiga värden. I denna detaljplan har det inte kunnat motiveras med vidare specifika planbestämmelser gällande utformningen. Den kursiva texten nedan är Boverkets rekommendationer och förklaring.

Allmän platsmark

GATA (Gata)

Gata är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. En gata avgränsas från huvudnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet och ofta många utfarter.

Gator i detaljplanen är den nya gatan från Ängsvägen om cirka 20 meter med tillhörande vändplats med minsta diametern om 30 meter. Hjälmaregatan är också planerad för att säkerställa möjlig utbyggnad och utfartsförbud.

NATUR (Naturområde)

Natur är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för friväxande grönområde som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Inom ett naturområde kan mindre park-, vatten- eller friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning finnas.

Avsikten med naturområdena i denna plan är säkerställa strandskyddets funktion och bevara naturvärdena längs Stenunge å. Inom natur har det bedömts i kombination med gällande lagstiftning finnas tillräckligt skydd för naturvärdena utan vidare planbestämmelser.

Kvartersmark

E (Tekniska anläggningar)

Tekniska anläggningar är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Användningsslaget kan användas för både offentliga och privata anläggningar. Med hänsyn till eventuella störningar bör användningen alltid preciseras.

I denna detaljplan har inte anläggning specificerats vidare då ytan är tämligen liten och avses kunna täcka in befintliga avlopps- och elanläggningar.

R1 (Tennis)

Tennisbana är en precisering av användningsslaget Besöksanläggningar. Endast den preciserade formen av användning är tillåten.

I denna detaljplan är avsikten att endast tillåta befintlig tennisverksamhet, tills en ny etablering genomförs på annan plats, därför tillåts inte någon annan mer besöksintensiv idrottsverksamhet.

Z (Verksamheter)

Verksamheter är en generell användningsbestämmelse som tillåter en bred användning. Här ingår olika typer av ytkrävande verksamheter som har en begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår. Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Handel med skrymmande varor ingår också i användningen. Utbildningar med behov av stort utrymme eller med viss omgivningspåverkan, som utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik kan också inrymmas i användningen. I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor.

I denna detaljplan är avsikten att medge användning som inte inkräktar på riskerna och riksintresset för industrin. Verksamheter har bedömts tillföra stora lokaler utan en hög persontäthet.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

erosionsskydd (erosionsskydd)

Denna bestämmelse om skyddsåtgärd inom allmän plats används då ingen annan angiven eigenskapsbestämmelse om skyddsåtgärd för att motverka markförorening, olyckor, översvämning eller erosion inom allmän plats i katalogen är tillämplig.

Inom denna detaljplan har det bedömts behövas erosionsskydd längs med Stenunge å. Planbestämmelsen finns för att säkerställa utbyggnad och för att kunna härleda exploateringsavtal till kostnader och genomförande.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Prickmark (Marken får inte förses med byggnad)

Prickmark är en bestämmelse som begränsar byggandet eller visar vad som får byggas inom ett område. Eftersom planer bör vara flexibla och användbara över en längre tid bör prickmark endast användas där det är nödvändigt.

I denna detaljplan har bestämmelsen använts för att förhindra byggnation i närheten av vissa vägar och stråk, tänkta områden för ledningar och gemensamhetsanläggningar. Ambitionen har varit att endast använda bestämmelsen där det är nödvändigt.

10 inom romb (Högsta byggnadshöjd i meter)

Bestämmelser om höjd på byggnader bör kombineras med bestämmelser som reglerar markens höjdförhållanden och höjdlägen. Då markförhållandena är mycket oregelbundna kan höjd på byggnader anges som plushöjd över ett givet nollplan.

I denna detaljplan har bestämmelsen använts för att begränsa höjden på tillkommande byggnader.

p1 (Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns)

Bestämmelser om placering av byggnadsverk och tomter används ofta för att reglera byggnaders placering på tomten i förhållande till grannfastigheter och i förhållande till gata och omgivning. I tät bebyggelse med små fastigheter är denna typ av bestämmelser viktiga för att få en fungerande bebyggelse. Det är viktigt att samordna placeringsbestämmelser med andra bestämmelser om exploatering och fastighetsindelning. Placering kan även regleras genom begränsning av markens utnyttjande för byggnader, till exempel prickmark.

I denna detaljplan är avsikten att säkerställa så byggnader placeras minst fyra meter från fastighetsgränser, för att enkelt kunna uppfylla brandskyddsregler och skapa ett minsta avstånd om åtta meter mellan olika fastigheters etableringar. Detta för att få en fungerande bebyggelse med möjliga angöringar samt vägar för dagvatten och liknande.

b1 (Lägsta nivå för färdigt golv är 2,8 meter över nollplanet. Alternativt ska byggnader utföras med vattentät konstruktion upp till 3,1 meter över nollplanet. Öppningar i konstruktionen under 3,1 meter över nollplanet ska vara vattentäta alternativt kunna förslutas med vattentät konstruktion)

Bestämmelser om utförande reglerar byggnadsteknik och bör endast tillämpas när det krävs för att bebyggelsen ska kunna komma till stånd. Ett visst tekniskt utförande av bebyggelsen kan behöva regleras med hänsyn till allmänna intressen eller med hänsyn till grannar. Bestämmelser som pekar ut en speciell teknik bör undvikas.

I denna detaljplan är avsikten att säkerställa så byggnader placeras med färdigt golv på den höjden som är beslutad av Kommunstyrelsen för att säkerställa funktion och skador inte inträffar gällande stigande havsnivåer. Alternativt ska byggnaden utföras så att inte dessa skador kan inträffa.

n1 (Ytor för parkering, lastning och körbana får utgöra som mest 70 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet)

n2 (Ytor för parkering, lastning och körbana får utgöra som mest 40 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet)

Bestämmelser om markens anordnande och vegetation reglerar markförhållanden, vegetation och parkering.

I denna detaljplan har bestämmelsen använts för att säkerställa möjligheten att kunna rena dagvattnet som skapas från hårdgjorda ytor inom detaljplanens kvartersmark.

Bestämmelsen är per fastighet för att inte den som bygger ut först om egenskapsområdet delas i flera fastigheter kan bygga ut hela kapaciteten. Syftet är också att lokalt på respektive fastighet möjliggöra för infiltrationsytor och grönstrukturer.

Prickcirklad linje (Utfartsförbud)

Bestämmelser om stängsel, utfart och annan utgång mot allmän plats kan vid behov också anges mellan två markområden som är allmän plats.

I denna detaljplan är avsikten att hindra nya in- eller utfarter mot Hjälmarevägen, för att inte störa trafiksäkerheten kring korsningen med Gärdesvägen.

m1 (Naturmarksstråk med svackdike ska anläggas)

m2 (Fördröjningsyta i form av en dagvattendamm, torr eller våt, alternativt en översilningsyta ska anläggas)

m3 (Ytor för parkering, lastning och körbana ska avledas via oljeavskiljare)

Bestämmelser om skyddsåtgärder för att motverka markförorening, olyckor, översvämning och erosion reglerar skydd mot de risker som kan uppstå på grund av de verksamheter som planen tillåter inom planområdet. Bestämmelser med krav på skyddsåtgärder tillämpas endast för att marken ska bli lämplig att bebygga. Om bestämmelser om skyddsåtgärder införs bör dessa kompletteras med bestämmelser om att lov eller startbesked, för en åtgärd som innebär väsentlig ändring av markens användning, inte kan ges förrän åtgärder som uppfyller skyddsbestämmelserna är utförda.

I denna detaljplan är avsikten att säkerställa så inte utbyggnaden av detaljplanen medför att områden inom och i anslutning av detaljplanen vare sig förorenas under normal nederbörd eller svämmas över vid stora regn eller skyfall.

Administrativa bestämmelser

Huvudmannaskap

Bestämmelser som gäller inom hela planområdet redovisas enbart bland planbestämmelserna. Administrativa bestämmelser reglerar bland annat huvudmannaskap för allmänna platser. Stenungsunds kommun ska var huvudman för allmän plats. Finns det särskilda skäl kan huvudmannaskapet vara enskilt.

I denna detaljplan är huvudmannaskapet kommunalt. Detta innebär att Stenungsunds kommun är ansvarig för anläggande, drift och underhåll av allmän plats.

Genomförandetid

Varje detaljplan ska ha en administrativ bestämmelse om genomförandetid.

Genomförandetiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år. Genomförandetiden kan dock förlängas genom ändring av detaljplan med högst fem år i sänder. Dessutom kan genomförandetiden, efter att den har gått ut, förnyas genom ändring av detaljplan med högst fem år i sänder. Genomförandetiden räknas från den dag då planen vinner laga kraft eller från en senare tidpunkt, som i så fall anges i planen. Stenungsunds kommun kan bestämma olika genomförandetider för olika delar av detaljplanen. På så sätt kan utbyggnadsordning och etappindelning bestämmas. Med hänsyn till att planen kan komma att överklagas av enskild eller överprövas av länsstyrelsen och att det därför inte går att bedöma när planen kommer att vinna laga kraft, bör inte något datum då genomförandetiden löper ut anges. Endast den tidsrymden som ska gälla för genomförandetiden bör bestämmas.

I denna detaljplan har genomförandetiden angetts till 5 år. Det är relativt liten exploatering och efterfrågan på detaljplanerad mark med denna användning är stor. Samma tid gäller för hela planen från det datum planen vinner laga kraft.

a3 (Startbesked får inte ges för byggnadsverk eller markanläggningar förrän skyddsåtgärd m1 och m2 har kommit till stånd)

Administrativa bestämmelser reglerar bland annat villkor för startbesked. Villkor får ställas att ett startbesked som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att en viss anläggning för trafik, energi- eller vattenförsörjning eller avlopp som kommunen inte ska vara huvudman för har utförts.

I denna detaljplan är avsikten att säkerställa funktionen av skyddsåtgärderna m1 och m2 innan byggnadsverk och markanläggningar uppförs.

u1 (Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar)

Denna bestämmelse om markreservat används då ingen annan angiven administrativ bestämmelse om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar inom kvartersmark plats i katalogen är tillämplig.

I denna detaljplan är delar av befintligt ledningsnät beläget under nuvarande och kommande kvartersmark. Bestämmelsen pekar ut områden inom kvartersmark som ska fredas från byggnation och medge möjligheten till ledningsrätter.

g1 (Markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering)

Administrativa bestämmelser om markreservat för gemensamhetsanläggning innebär att ett område eller utrymme reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningar ska vara av väsentlig betydelse för flera fastigheter.

I denna detaljplan är avsikten att möjliggöra för en gemensamhetsanläggning kring dagvatten för fastigheterna söder om Stenunge å. Det är viktigt att säkerställa angöringsväg(ar) för underhåll och skötsel av anläggningarna.

a1 (Strandskyddet är upphävt)

Administrativa bestämmelser reglerar bland annat upphävande av strandskydd.

Upphävandet kan enbart gälla sådant område som kommunen har beslutanderätt över.

Upphävande av strandskydd kan endast bli aktuellt om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

I denna detaljplan är avsikten att säkerställa elskåpets funktion. Platsen är redan ianspråktagen.

a2 (Befintliga byggnader ska betraktas som planenliga byggnadsverk)

Administrativa bestämmelser reglerar huvudmannaskap för allmänna platser, genomförandetid, ändrad lovplikt, villkor för lov, villkor för startbesked, markreservat för allmännyttiga ändamål, markreservat för gemensamhetsanläggningar, fastighetsindelning och rättighetsområden samt upphävande av strandskydd. Administrativa bestämmelser kan tillämpas för kvartersmark, vattenområden och allmän plats. Administrativa bestämmelser för delar av ett planområde bör betecknas med gement a, förutom markreservat för allmännyttiga ändamål och gemensamhetsanläggningar som bör betecknas med angivna

gemena bokstäver samt fastighetsindelningsbestämmelser som betecknas med fastighetsindelningsslinje.

I denna detaljplan är avsikten att säkerställa befintliga byggnaders funktion och att dessa inte ska behöva rivas vid utbyggnad. Exempelvis ska tennishallen kunna fortsätta sin verksamhet utan att behöva riva hallen och bygga en ny med ett högre färdigt golv.

Mark, vegetation, friytor och rekreation

En stor del av marken som tidigare var fotbollsplaner till SIF tas i anspråk av byggnation av verksamheter och gata. Kring Stenunge å bevaras grönstrukturen och viss befintlig kvartersmark omvandlas till naturmark. Naturmarken blir tillgänglig från Hjälmarevägen och även Gärdesvägen då naturområdet utvidgats söderut mot vägen.

Sammantaget har Stenungsunds kommun bedömt att området även efter föreslagen exploatering har goda naturvärdeskvaliteter och förblir en liten naturlunga och spridningsväg för växt- och djur inom verksamhetsområdet.

Vatten

Planområdet föreslår anordnande av nya dagvattensystem med diken och dammar. Befintlig Stenunge å med strandskydds säkerställs med användningen natur. Kring redan ianspråktagen mark vid elskåpet i norr upphävs strandskyddet med hänvisning till särskilt skäl att platsen redan är ianspråktagen med byggnad för elskåp.

Längs med Stenunge å ska ett erosionsskydd etableras. Längs delar av åns sträckning, där avståndet till planerad kvartersmark är relativt stort, kan pågående erosion fortgå utan att detta orsakar stora förändringar i åns geometri och en försämrad stabilitet. Längs de delar av ån som ligger närmast planerad kvartersmark samt kring trummorna under Gärdesvägen bedöms dock anläggande av erosionsskydd blir nödvändigt för att undvika försämrad stabilitet på grund av erosion. Rekommenderad placering av erosionsskydd redovisas i Bilaga 7 i Tekniskt PM Geoteknik, WSP AB (2021-04-23). På Sida 10 i samma PM redovisas ett exempel på hur skyddet kan utformas. Eftersom växtlighet skyddar mot erosion bör det vid utformningen av erosionsskydd eftersträvas att bevara så mycket som möjligt av den befintliga växtligheten. Exempelvis kan hårda material användas upp till medelvattennivån och däröver nyttjas befintlig eller ny växtlighet.

Skyfall, översvämning och skred

Stenungsunds kommun bedömer att ingen tillkommande bebyggelse kommer medföra ytterligare risker för ras eller skred då byggnation ska utföras enligt rekommendation från mark- och bergtekniskaundersökning som har tagits fram, Tekniskt PM Geoteknik, WSP AB (2021-04-23).

Detaljplaneförslaget har en placering av byggrätter på höjder och placeringar för att undvika skador på bebyggelse inom aktuellt område samt omkringliggande områden.

Det är viktigt att inga instängda områden, lågpunkter eller barriärer skapas. Marken ska luta ut från byggnaderna för att yt- och dagvatten inte ska bli stående intill huskropp.

Vidare bedömer Stenungsunds kommun, med stöd från genomförda utredningar, att byggnation inte kommer påverka översvämningsrisker vid skyfall betydande eftersom åtgärder för dagvatten och fördröjning ska utföras enligt genomförd utredning. Utredningens slutsats är att det vid normal nederbörd finns mycket goda förutsättningar för att omhänderta allt dagvatten inom planområdet och förbättra situationen i området vid skyfall, Dagvattenutredning, WSP AB (2021-06-14). Vid skyfall bidrar exploateringen till ett ökat flöde (360 % större flöde) och skyfallsvägarna ändras med höjdsättningen så att ett större flöde riktas mot ån. För naturmarken i planområdets nordvästra del användas som skyfallsyta i de fall att kulverten under vägen inte kan hantera det större flödet. Svämmas kulverten över rinner skyfallet vidare mot havet. Enligt utredningen tillskapar ett sådant flöde inga skador på närliggande byggnader.

Geotekniska förhållanden

En ny geotekniskundersökning med tillhörande mark- och bergtekniskaundersökning har tagits fram, Tekniskt PM Geoteknik, WSP AB (2021-04-23). Utförda stabilitets- och sättningsberäkningar för planerade förhållanden visar att en höjning av marknivån till +2,8 meter kommer att innebära oacceptabelt stora sättningar och en otillfredsställande låg säkerhet mot stabilitetsbrott. Geotekniska sättningsreducerande- och stabilitetshöjande förstärkningsåtgärder kommer således krävas för planerade markhöjningar. Lämplig förstärkningsmetod bedöms vara fullständig lastkompensation med lättfyllning, exempelvis skumglas. En översiktlig dimensionering visar att fullständig lastkompensation kan erhållas med skumglas med en tjocklek på 1,6 meter och underkant på nivån +0,7 meter. Ovan skumglasfyllningen krävs tung fyllning med en tjocklek av minst 0,5 meter för att undvika risk för upplyftning vid högvatten. Översiktlig dimensionering av lastkompensation med lättfyllning samt kontroll av risk för upplyft redovisas i Bilaga 2, Tekniskt PM Geoteknik, WSP AB (2021-04-23). En schematisk skiss över möjlig utformning av lättfyllning redovisas i Figur 4, Tekniskt PM Geoteknik, WSP AB (2021-04-23). Vid stabilitetsberäkningar för framtida förhållanden har det förutsatts att släntfot för uppfyllnader, hamnar utanför användningsområdesgränsen mellan naturmark och kvartersmark.

För att undvika skadliga sättningar bör nya byggnader grundläggas med stödpålar till fast botten. Lättare byggnader kan eventuellt grundläggas med platta på mark under förutsättning att grundläggningen utformas så att jorden inte utsätts för tillskottslaster jämfört med dagens förhållanden, exempelvis genom lastkompensation med lättfyllning eller källare. Det är dock viktigt att risken för upplyftning beaktas vid projektering av en sådan grundläggning.

Utifrån att rekommendationerna och föreskrifterna följs i utredningen bedömer Stenungsunds kommun att planen kan genomföras från geotekniskt perspektiv.

Radon

Där så behövs ska byggnader utföras radonskyddat.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse tillåts var kvar inom planområdet och kompletteras. Omkringliggande fastigheter inskränkts inte i befintliga byggrätter. Önskemål om direktmarkanvisningar från angränsande fastigheter för att utveckla verksamheter finns. Nuvarande detaljplan medger en expansiv utbyggnad av idrott och tillhörande parkeringsanläggningar. Denna användning inskränkts till enbart tennis på en liten del av planområdet samt att tillkommande användning av verksamheter är reglerad för att kunna erhålla bland annat miljö kvalitetsnormer och säkerställa hantering av dagvatten.

Stenungsunds kommun bedömer inte att befintlig bebyggelse och dess miljöer tar påtaglig skada av föreslagen detaljplan. Vidare bedömer kommunen att ändra befintlig användning från idrott till verksamheter kommer vara positivt för riksintressen och naturvärden.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär att underlaget för fler personer som reser kollektivt inom området kan öka. Detta då antalet verksamheter har bedömts öka med utbyggnad av planområdet.

Stenungsunds kommun bedömer att planförslaget är positivt för kollektivtrafiken.

Gång- och cykelvägar

Det finns möjlighet till utbyggnad av gång- och cykelväg längs Hjälmarevägen till Stenunge väg, detta kan vara en del i att skapa ett tryggt stråk till planområdet.

Stenungsunds kommun bedömer att planförslaget är positivt för gång- och cykelvägar.

Fordonsvägar och stråk

Att komplettera Ängsvägen med gata och vändplats förbi befintlig avloppspumpstation underlättar för transporter till området, vidare säkras funktionen och möjligheten för kommunens tekniska fordon att vända vid arbete och underhåll kring pumpstationen. Idag måste fordon backa in eller ut från stationen.

Utfartsförbudet kring Hjälmarevägen säkrar trafiksäkerheten. De tillkommande fastigheternas fordonsrörelser är relativt små och gatorna i närheten har god kapacitet.

Stenungsunds kommun bedömer att planförslaget är mestadels positivt för Fordonsvägar och stråk.

Påverkan från planområdet på trafiksystemet

Det finns en brist på verksamhetsområden i Stenungsund tätort. Genom att förtäta finns möjlighet att utnyttja befintliga strukturer och hålla nere kostnader för ny infrastruktur samtidigt som ett tillräckligt stort underlag medges för att bibehålla och utveckla service och utbud. Båda dessa punkter minskar behovet av egen bil och bilresor. Trots detta vet vi att fler verksamheter innebär fler fordonsrörelser och fler bilar.

Området är tänkt för verksamheter med låg besöksintensitet som exempelvis förvaring och underhåll av båtar, lager för hantverkare och liknande.

Det pågår ett arbete i Stenungsunds kommun att ta fram olika alternativ för trafiken i Stenungsund tätort och anslutningspunkter mot statliga vägar. I den senaste rapporten som togs fram sommaren 2019 förslags lösningar vilka Stenungsunds kommun jobbar vidare med. Det är angeläget för Stenungsunds kommun att skapa ett hållbart trafiksystem. Med samverkan med Trafikverket och med pågående utbyggnadsplaner för trafiksystemet och ett mer intensivt arbete med den framtagna mobilitetsstrategin, samt strategin att förtäta centrala delar av Stenungsund, bedömer Stenungsunds kommun att den tillkommande fordonsrörelse inte nämnvärt kommer påverka dagens mest utsatta trafikpunkter. Planförslagets närhet till kollektivtrafik kan också medföra att resor med eget fordon inte kommer öka i samma takt som tidigare.

Parkering

Verksamheter behöver ofta stora ytor för hantering av gods och viss parkering. Dessa ytor skapar avrinning av dagvatten med stora föroreningar.

Stenungsunds kommun bedömer att parkering kan tillskapas på ett tillfredställande sätt inom kvartersmark. Vidare bedömer Stenungsunds kommun, utifrån genomförda utredningar, att möjligheterna att erhålla acceptabla värden för miljö kvalitetsnormer inte kommer påverkas betydande av byggnationen. Detta då föreslagna åtgärder för dagvatten och fördröjning ska utföras i kombination med oljeavskiljare för hårdgjorda ytor med fordonstrafik. Dagvattenutredning, WSP AB (2021-06-14).

Tillgänglighet

Marken är någorlunda platt och tillkommande färdigt golvnivåer innebär en uppfyllnad med omkring 0,8 meter. Denna nivå kan tas upp med tillgängliga ramper med rimliga längder.

Stenungsunds kommun bedömer att god tillgänglighet för nya byggnader kan tillskapas. Vidare ska byggnationer utföras enligt gällande regler angående tillgänglighet.

Social hållbarhet

Personer som kommer arbeta och besöka kommande exploateringar kan i stor uträkning gå, cykla eller åka kollektivt. Detta i kombination med närheten till god kollektivtrafik och

regionalt resecentrum möjliggör för människor att jobba i planområdet utan möjlighet att äga, hyra eller köra egen bil. Med en omgjord Hjälmarevägen med separerad gång- och cykelväg blir det en säkrare gata för de som går eller cyklar igenom, till och från området.

Att fler personer kommer röra sig i ett område som idag är en lucka i stadsstrukturen kan skapa trygghetskänslor.

Stenungsunds kommun bedömer att utbyggnad av planförslaget bidrar till att förbättra och möjliggör för en mer hållbar samhällsstruktur för människor med olika ekonomiska och sociala förutsättningar.

Barn- och trygghetsperspektiv

Tennisklubben som är lokaliserad i planområdet är en verksamhet som lockar barn och ungdomar. En separerad gång- och cykelväg på Hjälmarevägen till Stenunge väg kopplar ihop området med andra gång- och cykelbanor i resten av tätorten. Vidare skapas en säkrare gata för de som går eller cyklar igenom, till och från området.

I området finns verksamheter som, under stora delar av dygnet, inte har något eller väldigt lågt till- och frånflöde av personal och besökare. Detta kan inbjuda till oönskade aktiviteter utan insyn. Miljön kan vid vissa platser och tider på året och dygnet upplevas som mer eller mindre otrygg, men med fler verksamheter kan denna otrygghet minskas.

Stenungsunds kommun bedömer inte att planförslaget i sig kommer innebära en ökad trygghet och säkerhet för barn. Men att en utbyggnad av säkrare vägar kan innebära en ökad trygghet både för barn, ungdomar och vuxna.

Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

Kommande exploatering ska anslutas till kommunalt VA. Med avseende på framtida höjdsättning och befintliga ledningar bedöms anslutningen kunna ske med självfall. I de fall detta inte kan ske ska erforderlig lösning finnas inom respektive fastigheten för att kunna pumpa spillvattnet till anvisad förbindelsepunkt enligt de krav som Stenungsunds kommuns VA-teknikavdelning anvisar.

Brandposter

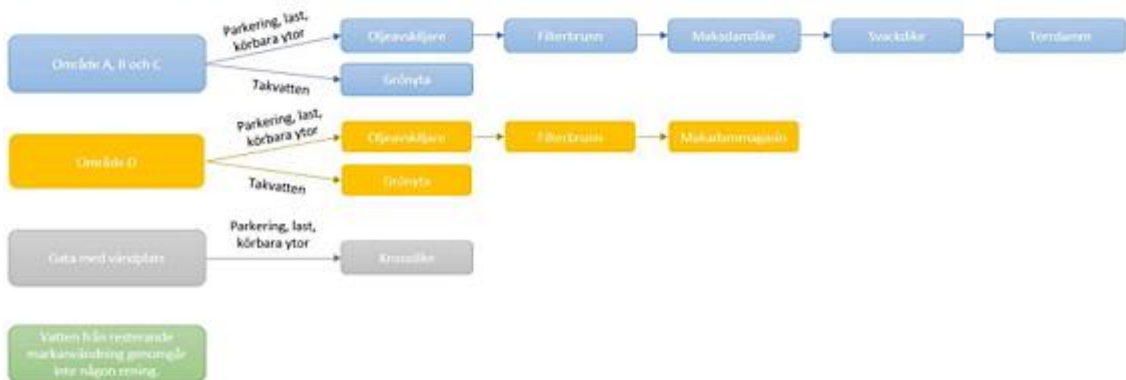
Erforderliga brandposter kommer att placeras inom planområdet i samråd med Räddningstjänsten.

Dagvatten

Enligt utredningen, Dagvattenutredning, WSP AB (2021-06-14), visar att för samtliga ämnen uppnås fullgod rening för det dagvatten som förorenas inom område A, B, C och D enligt nedan bild. Grönområdet runt Stenunge å har i beräkningarna inte genomgått någon rening. Med föreslagna planbestämmelserna för markanvändning och hårdgöringsgrad visar beräkningarna att halterna av fosfor efter rening kommer att vara lägre än dagens

halter men marginellt överstiga riktvärden, varför förutsättningarna att uppfylla miljö kvalitetsnormer för näringsämnen för Stenunge å inte försämrats, utan förbättras. För att bibehålla tillräckligt god rening är det viktigt att se till skötsel av oljeavskiljare och krossdiken, samt att välja brunnfilter efter de föroreningar som förväntas öka. För att dagvattenhanteringen ska fungera krävs det att lutningen och höjdsättningen sker som i utredningens skisser för att ledas till oljeavskiljare och vidare i dagvattensystemet.

Utredningens slutsats är också att det fördröjs mer dagvatten än vad som krävs vid normal nederbörd, vilket innebär att större delen av dagvattnet inte når ån utan samlas upp i torrdammen och kommer förbättra situationen i området vid skyfall.



Områdesindelning och schematisk beskrivning på hur respektive områdes dagvatten föreslås fördröjas och renas. Steget med filterbrunn är inte avgörande för reningsgraden.

Stenungsunds kommun bedömer att planförslaget kan hantera rening och fördröjning av dagvatten inom planområdet utan svårigheter att erhålla miljö kvalitetsnormer enligt de riktlinjer som använts och ökade vattenflöden till följd av ett fullt utbyggt planförslag. Stenungsunds kommun bedömer att betydande miljöpåverkan kan undvikas och att förslaget är mer än acceptabelt då föroreningar förväntas minska med föreslagna åtgärder.

El

Kommande exploatering kan anslutas till elnätet.

Teleledning och bredband

Kommande exploatering kan anslutas till tele- och fibernätet.

Värme

Kommande exploatering kan anslutas till fjärrvärmenätet. Alternativt egen lösning. Boverkets byggregler beaktas vad gäller byggnadens tekniska utförande.

Avfallshantering

Det enligt Stenungsunds kommuns VA-tekniska avdelnings gällande krav ska det finnas en god hantering av avfall vid byggnation av verksamheter. Eventuella soprum ska kunna nås med sopbil och ansluta till en vändplats eller en gata med vändmöjligheter enligt Stenungsunds kommuns gällande krav. Alla föreslagna gator inom allmän platsmark erbjuder möjligheten att anordna vändplatser med en diameter upp till cirka trettio meter.

Räddningstjänst

Generellt skall räddningstjänsten inte ha längre än 50 meter mellan uppställningsplats för räddningsfordon och angreppspunkt vid utrymningshjälp med hjälp av bärbar utrustning såsom stegar. Vid utrymningshjälp av räddningsfordon ska uppställningsplatsen kunna vara ända fram till byggnadens fasad. Det byggnadsbrandtekniska utförandet bestäms vidare i samband med bygglov och bygganmälan.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser enligt miljöbalken

Riksintressen grundläggande hushållningsbestämmelser enligt 3 kap MB

Industriell produktion 3 kap 8 § MB

Den föreslagna detaljplanen ligger utanför den identifierade yttre gränslinje mellan den petrokemiska industrin och annan markanvändning söderut, och bedöms därför inte skada riksintresset.

Europaväg 6 (E6) och Bohusbanan 3 kap 8 § MB

Den föreslagna detaljplanen påverkar inte riksintressena inom planområdet, dock förväntas detaljplanen generera ett visst ökat antal fordonsrörelser men de bedöms marginellt påverka riksintressena. Det pågår åtgärdsstudier parallellt och Stenungsunds kommun har en ambition att förbättra trafiklösningarna inom genomförandetiden. Sammantaget bedöms därför inte den föreslagna planen skada riksintressena,

Skyddszon och störningszon för den kemiska industrin

Inom planområdet tillkommer varken bostäder, detaljhandel, eller annan besöks- eller personintensiv verksamhet. Det finns inte heller några större transportvägar, rekreationsområden, eller områden med särskilt intressant eller känslig natur som besöks av allmänheten mer än i mindre utsträckning. Sammantaget bedömer Stenungsunds kommun därför att den föreslagna planen inte skadar den kemiska industrin eller innebär betydande fara för tillkommande verksamheter. Genom att ersätta befintlig detaljplan, som medger idrottsändamål, med den nya detaljplanen minskas i stället riskerna att utbyggnationen påverkar den kemiska industrin eller bli påverkad av densamma

Farligt gods

Farligt godsleder ligger längre än 150 meter från planområdet som är rekommenderat avstånd för en riskutredning. Därför bedömer Stenungsunds kommun att ingen betydande fara på planområdet finns från farligt gods transporter.

Riksintressen särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB

Högexploaterade kusten, 4 kap 1 § MB

Den föreslagna detaljplanen innebär en utveckling av den befintliga tätorten, och bedöms därför inte skada riksintresset.

Natura 2000, 4 kap 8 § MB (7 kap 27 § MB)

Förutsatt att de åtgärder som beskrivs i de till planförslaget hörande VA- och dagvattenutredningarna utförs bedöms inte genomförandet av detaljplanen påverka statusen inom Natura 2000-området Hakefjorden.

Strandskydd enligt 7 kap 13 till 18 §§ MB

Planområdet säkrar strandskyddet genom att planera för naturmark och ta kvartersmark anspråk. Därmed bedömer Stenungsund kommun att inget intrång som inte kan motiveras med särskilda skälet att marken redan är ianspråktagen kommer påverka strandskyddet.

Fornlämningar enligt Kulturmiljölagen (KML)

Till fornlämningar hör ett skyddsområde enligt 2 kap. 2 § kulturmiljölagen (KML). Detta område har samma lagskydd som fornlämningen. Planområdet bedöms ligga utanför dessa skyddsområden till identifierade fornlämningar. Fornlämningarna bedöms därmed inte påverkas av att planen genomförs.

Naturvärden

Då området som tas i anspråk idag utgörs av gräsplaner och områden med naturvärden bevaras bedöms ett genomförande av detaljplanen inte vidare skada värdefull natur.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Luftkvalitet

Rapporten ”Beräkningar av kvävedioxider i Stenungsunds kommun 2012” visar på att halten av NO₂ inte uppgår över den nedre utvärderingströskeln och uppsatta miljömål uppnås i området. Rapporten tar dock inte hänsyn till plats specifik topografi eller byggnader men innehåller en faktor som tar hänsyn till stadsmiljö. Modellen tenderar att överskatta halterna i bakgrundsmiljöer och det finns viss reservation för underskattning av halterna i trånga gaturum. Trafikökningen inom planområdet antas öka med den tänkta kommande exploatering i övrig utveckling av Stenungsund centrum. Då framtagna rapport inte tar hänsyn till ett nuläge 2020 samt ett framtida scenario och andra faktorer exempelvis är fordonsflottan idag modernare med bättre rening och minskade utsläpp. Sammantaget med de tillgängliga rapporterna bedöms risken för att inte uppnå gällande luftkvalitetsnormer som liten, vidare bedöms planförslagets genomförande innebära förutsättningar för resande utan egen bil och ett ökat resande med buss och tåg vilka ger ett lägre utsläpp. Utsläppsökningen kommer stå i förhållande till ökade fordonsrörelser i samband med utbyggnation enligt planförslaget. Detta innebär att miljö kvalitetsnormerna följs.

Förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön (SFS 2004:660)

Förutsatt att de åtgärder som beskrivs i de till planförslaget hörande VA- och dagvattenutredningarna utförs bedöms inte genomförandet av detaljplanen påverka statusen Askeröfjordens vattenområde, vilket innebär att miljö kvalitetsnormerna följs.

Markföroreningar

Stenungsunds kommun bedömer att kända markföroreningar inte kommer påverka säkerhet och hälsa, vilket innebär att miljö kvalitetsnormerna följs.

Buller

Föreslagen användning och omkringliggande verksamheter och bebyggelse bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande eller befintligt buller, vilket innebär att miljö kvalitetsnormerna följs.

Ekologiska konsekvenser

En del av befintlig gräsplan tas i anspråk av detaljplanens förslag. Stenungsunds kommun bedömer att planens genomförande kommer innebära en förändring av andelen grönytor men de värden som finns ska vårdas och kontinuerliga grönstråk ska eftersträvas, till exempel genom att Stenunge å bevaras och utvecklas.

Sociala konsekvenser och barnkonsekvensbeskrivning

Detaljplanens utbyggnad kommer erbjuda fler människor möjlighet att verka utan behov av egen bil. Säkerheten och tryggheten kan ökas betydligt med ytterligare trafikseparering och fler ögon och rörelser på fler platser. Efter det att planen vunnit laga kraft kan inga andra

idrottsverksamheter än tennis tillskapas. Stenungsunds kommun bedömer att detaljplanen som helhet kommer ge positiva konsekvenser för barns tillvaro och sociala konsekvenser då fler kan ta sig till jobbet utan egen bil.

Stadsbyggnadsmässiga konsekvenser

Användningen som är planerad i befintliga detaljplaner kommer delvis att ändras, dels för att det redan är så i praktiken idag och för att möjliggöra utbyggnation enligt planens förslag. Alla befintliga planers genomförandetid har löpt ut och de kommer därmed ersättas inom föreslaget planområde.

Föreslagen utbyggnation kommer inte förändra hur området i stort uppfattas. Liknande strukturer som redan finns har föreslagits. Skillnaden blir att en lucka i stadsväven byggs igen. Stenungsunds kommun bedömer att påverkan är mer positiv än negativ och helt i linje med den politiska ambitionen i *Vision 2035* att utveckla tätorten med fler arbetsplatser och bostäder.

Ekonomiska konsekvenser

Se vidare under samma rubrik under delen ”*Genomförandebeskrivning*”.

MILJÖKONSEKVENSBEDÖMNING

Stenungsunds kommun har gjort en undersökning med checklista till undersökningssamråd om planen kan antas ha betydande miljöpåverkan enligt PBL 4 kap 34 § och miljöbalken 6 kap 11 § för aktuell detaljplan. Stenungsunds kommun har bedömt att detaljplanens genomförande vid en sammanvägning av konsekvenserna ej kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen kommer i samband med att detaljplanen skickas på samråd även genomföra ett undersökningsområde med Länsstyrelsen kring kommunens bedömningar. Syftet är att undersöka om Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning. Tidigare i detta planarbete, 2012-10-05, har en så kallad behovsbedömning bedömts. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömningar att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Eftersom det har passerats många år från dess har kommunen beslutat att ge ny planstart och därmed genomför ett nytt undersökningssamråd med uppdaterade handlingar.

Planförslaget medger ej användning av planområdet för sådan verksamhet eller åtgärd som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3. Vid behovsbedömningen har kriterierna i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats. Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen;

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28 § miljöbalken

- Inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar och vatten
- Inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids
- Inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus såsom riksintressen och naturreservat.

Stenungsunds kommun bedömer att planen är förenlig med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. De förändringar som medges i detaljplanen är förenliga med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser. Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs på ett skadligt sätt.

Planens genomförande innebär inte att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

Detaljplanen är förenlig med Stenungsunds kommuns översiktsplan och den fördjupade översiktsplanen för Stenungsund tätort samt tidigare redovisade politiska ställningstagande.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma 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 i stället av plankartan och planbestämmelserna.

Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt och ska fungera vägledande i plangenomförandet.

Framtagande av detaljplan

Planarbetet har handlagts med utökat planförfarande i enlighet med 5 kap. Plan- och bygglagen (2010:900). Planförslaget har tidigare varit ute på samråd 2012-11-26 till och med 2013-01-14. 2020-11-30 beslutade Kommunstyrelsen att bevilja planbesked för Stenunge 4:185 och att fastigheten skulle ingå i detta planarbete. Kommunstyrelsen beslutade även att ge en ny planstart.

Stenungsunds kommun och sektor samhällsbyggnad, verksamhet exploatering upprättar kompletta planhandlingar och svarar för planens formella handläggning enligt Plan- och bygglagen. Åtagandet inbegriper de arbetsinsatser som krävs för att upprätta planförslaget, fram till att detaljplanen antas och vinner laga kraft, inklusive dokumentation och arkivering.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska genomföras enligt följande tidplan:

| | | |
|--------------|------------|------|
| ▪ Samråd | vinter | 2022 |
| ▪ Granskning | vinter/vår | 2022 |
| ▪ Antagande | sommar | 2022 |
| ▪ Laga kraft | höst | 2022 |

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 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger en skälig tid för utbyggnad av planområdet. Under genomförandetiden ska planen normalt inte ändras eller upphävas om inte särskilda skäl finns. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter godkänd bygglovsansökan få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens utgång kan dock detaljplanen ändras eller upphävas av Stenungsunds kommun utan att uppkomna rättigheter behöver beaktas eller att fastighetsägare har rätt till eventuell ersättning för exempelvis förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap

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

Stenungsunds kommun är huvudman för allmän plats. Respektive exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

Utbyggnad av detaljplanen – ansvar och ekonomi

I nedan tabell redovisas vem som är ansvarig för att initiera åtgärd, genomföra, underhålla, och finansiera utbyggnaden.

| BESKRIVNING | TYP AV MARK | INITIATIV | GENOMFÖRA | UNDERHÅLLA | KOSTNADER |
|--|--------------|--|------------------------------|------------------------------|---|
| Fastighetsrättsliga åtgärder | - | Stenungsunds kommun/ Exploatör Fastighetsägare | Lantmäteriet | - | Stenungsunds kommun Exploatör Fastighetsägare |
| <p>Flertalet av de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande sker genom beslut av Lantmäteriet i olika typer av förrättning. De marköverföringar som ska göras mellan Stenungsunds kommun och Exploatörerna kan genomföras genom fastighetsreglering. I det fall helt ny fastighet ska bildas kan detta göras genom avstyckning från en eller flera fastigheter i området med stöd av detaljplanen.</p> <p>Eventuellt behöver nya rättigheter tillskapas, detta kan göras antingen genom att berörda parter tecknar avtal eller genom att Lantmäteriet skapar officialservitut eller ledningsrätt. Det finns även befintliga rättigheter (avtal, servitut, ledningsrätter) som inte längre behövs eller ska flyttas till nytt läge, sådana ska upphävas och eventuellt nya tillskapas. Se vidare nedan under respektive rubrik i tabellen.</p> <p>Om flera fastigheter ska samnyttja kvartersmark (exempelvis väg, parkering eller yta för hantering av dagvatten) behöver en gemensamhetsanläggning bildas genom en anläggningsförrättning. På så sätt regleras deltagande fastigheters kostnader och ansvar för framtida drift och underhåll. I förrättningen ska även en förening för framtida förvaltning av gemensamhetsanläggningen bildas. Se vidare nedan under respektive rubrik i tabellen.</p> <p>Föreslagna åtgärder samordnas lämpligen till ett tillfälle. Kostnadsfördelning regleras vidare i avtal. För allmän platsmark finns såväl en inlösenrätt enligt 6 kap. 13 § PBL, och omvänt har Stenungsunds kommun en skyldighet att lösa in allmän platsmark om fastighetsägaren begär det enligt 14 kap 14 § PBL.</p> | | | | | |
| GATA, Gata | Allmän plats | Stenungsunds kommun | Stenungsunds kommun | Stenungsunds kommun | Stenungsunds kommun Exploatör Fastighetsägare |
| <p>Från Ångsvägen i den södra delen av planområdet planläggs i och med detaljplanen en yta som allmän plats gata. Här skapas en ny kommunal gata om cirka 20 meter och en vändplats med minsta diameter om 30 meter.</p> | | | | | |
| Natur, Naturområde erosionsskydd | Allmän plats | Stenungsunds kommun | Stenungsunds kommun | Stenungsunds kommun | Stenungsunds kommun Exploatör Fastighetsägare |
| <p>Strandskyddet och naturvärdena kring Stenunge å planeras att bevaras med användningen natur. Inom naturmarken ska erosionsskydd anläggas så att syftet med rekommendationerna från mark- och bergtekniska undersökningar som tagits fram uppfylls, Tekniskt PM Geoteknik, WSP AB (2021-04-23).</p> | | | | | |
| Z, Verksamheter, Stenung 4:185 Del av Stenung 16:25 Ny fastighet 1 Ny fastighet 2 | Kvartersmark | Exploatör Fastighetsägare | Exploatör Fastighetsägare | Exploatör Fastighetsägare | Exploatör Fastighetsägare |
| <p>Exploatör/Fastighetsägare får utföra byggnation enligt planbestämmelser. Byggnationer ska utföras enligt gällande regler angående bland annat tillgänglighet, byggnadsutförande och liknande enligt bland annat PBL och Boverkets rekommendationer.</p> <p>Exploatör/Fastighetsägare med tillkommande byggrätter kan få kostnader för genomförande och drift av verksamheter, annan byggnation, parkeringsanläggningar, gemensamhetsanläggningar, mobilitetsåtgärder, ledningsdragnings, lantmäteriförrättning och liknande inom planområdet. Marken för tillkommande byggnation kommer behöva grävas ur med cirka 0,8 meter och fyllas med cirka 1,6 meter lättfyllnadsmassor, alternativt ska byggnader utföras vattentätt upp till +3,1 meter över nollplanet. Dessa åtgärder kan innebära ökade kostnader.</p> | | | | | |

| BESKRIVNING | TYP AV MARK | INITIATIV | GENOMFÖRA | UNDERHÅLLA | KOSTNADER |
|---|--------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <p>Ytor för parkering, lastning och körbana ska avledas via oljeavskiljare enligt "m3, (Ytor för parkering, lastning och körbana ska avledas via oljeavskiljare)".</p> <p>Åtgärder ska utföras så att syftet med rekommendationerna från mark- och bergtekniska undersökningar som tagits fram uppfylls, Tekniskt PM Geoteknik, WSP AB (2021-04-23). Rekommendationer från vatten-, spill-, och dagvattenutredning som tagits fram eller liknande ska uppfyllas, Dagvattenutredning, WSP AB (2021-06-14).</p> <p>Gemensamhetsanläggning ska bildas på Fastighet 1 av exploatör/fastighetsägare till Stenung 4:185, Del av Stenung 16:25 och Ny fastighet 1 (en eller flera fastigheter). Gemensamhetsanläggningen avser dagvattenanläggning enligt "m1, Naturmarksstråk med svackdike ska anläggas" och "m2, (Fördröjningsyta i form av en dagvattendamm, torr eller våt, alternativt en översilningsyta ska anläggas)". Se vidare "a3, (Startbesked får inte ges för byggnadsverk eller markanläggningar förrän skyddsåtgärd m1 och m2 har kommit till stånd)". Dagvattenanläggningarna ska kunna driftas och underhållas med möjlighet att angöra med fordon via kvartersmarken.</p> <p>Stenungsunds kommun äger kvartersmarken för ny fastighet 1 och 2 som planeras att försälas och bebyggas, exempelvis genom en markanvisningsutlysning, efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. I samband med eventuell försäljning kommer avtal tecknas mellan Stenungsunds kommun och köpare/exploatör för att reglera ansvars- och kostnadsfördelning för de åtgärder som krävs för att genomföra byggnationen i enlighet med detaljplanen. I avtalet regleras ersättning för aktuell mark, ansvar och kostnader kring erforderliga marköverlåtelse och fastighetsbildningsåtgärder. Ansvar och kostnader för utbyggnad av allmän plats, gata samt nödvändiga åtgärder inom allmän plats, natur. Köparens/exploatörernas ansvar för utbyggnad och anslutning till VA-nät, dagvattenlösning för hantering av föroreningar och fördröjning och liknande inom sin kvartersmark.</p> | | | | | |
| Z, Verksamheter R1, Tennis Stenung 4:75 | Kvartersmark | Exploatör Fastighetsägare | Exploatör Fastighetsägare | Exploatör Fastighetsägare | Exploatör Fastighetsägare |
| <p>Exploatör/Fastighetsägare får utföra byggnation enligt planbestämmelser. Byggnationer ska utföras enligt gällande regler angående bland annat tillgänglighet, byggnadsutförande och liknande enligt bland annat PBL och Boverkets rekommendationer.</p> <p>Exploatör/Fastighetsägare med tillkommande byggrätter kan få kostnader för genomförande och drift av verksamheter, annan byggnation, parkeringsanläggningar, gemensamhetsanläggningar, mobilitetsåtgärder, ledningsdragning, lantmäteriförrättning och liknande inom planområdet. Marken för tillkommande byggnation kommer behöva grävas ur med cirka 0,8 meter och fyllas med cirka 1,6 meter lättfyllnadsmassor, alternativt ska byggnader utföras vattentätt upp till +3,1 meter över nollplanet. Dessa åtgärder kan innebära ökade kostnader.</p> <p>Ytor för parkering, lastning och körbana ska avledas via oljeavskiljare enligt "m3, (Ytor för parkering, lastning och körbana ska avledas via oljeavskiljare)".</p> <p>Åtgärder ska utföras så att syftet med rekommendationerna från mark- och bergtekniska undersökningar som tagits fram uppfylls, Tekniskt PM Geoteknik, WSP AB (2021-04-23). Rekommendationer från vatten-, spill-, och dagvattenutredning som tagits fram eller liknande ska uppfyllas, Dagvattenutredning, WSP AB (2021-06-14).</p> | | | | | |
| a3, Startbesked får inte ges för byggnadsverk eller markanläggningar förrän skyddsåtgärd m1 och m2 har kommit till stånd | Kvartersmark | Exploatör Fastighetsägare | Exploatör Fastighetsägare | Exploatör Fastighetsägare | Exploatör Fastighetsägare |
| <p>Startbesked får inte ges för byggnadsverk eller markanläggningar förrän skyddsåtgärd m1 och m2 har kommit till stånd. Avsikten att säkerställa funktionen av skyddsåtgärderna m1 och m2 innan byggnadsverk och markanläggningar uppförs. Alltså säkerställa dagvattenhantering och rening. I de fall det krävs mindre åtgärder på allmän platsmark ska detta ske i dialog med Stenungsunds kommun.</p> <p>Administrativa bestämmelser reglerar bland annat villkor för startbesked. Villkor får ställas att ett startbesked som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att en viss anläggning för trafik, energi- eller vattenförsörjning eller avlopp som kommunen inte ska vara huvudman för har utförts.</p> | | | | | |

| BESKRIVNING | TYP AV MARK | INITIATIV | GENOMFÖRA | UNDERHÅLLA | KOSTNADER |
|--|--------------|---|---|---|---|
| g1, Markreservat för gemensamhets- anläggning för dagvattenhantering | Kvartersmark | Stenungsunds kommun Exploatör Fastighetsägare | Stenungsunds kommun Exploatör Fastighetsägare Lantmäteriet | Stenungsunds kommun Exploatör Fastighetsägare | Stenungsunds kommun Exploatör Fastighetsägare |
| <p>Gemensamhetsanläggningar för gemensamma ändamål inom kvartersmark kan behöva bildas för dagvattenhantering och liknande. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning görs hos lantmäterimyndigheten genom en anläggningsförrättning. Vid förrättningen fattas bland annat beslut om fördelning av kostnader, åtgärder, andelstal, drift- och underhållsfrågor och liknande. Förvaltningen av respektive anläggning verkställs vanligtvis genom bildande av en samfällighetsförening. Berörda fastighetsägare blir gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och framtida drift och underhåll. Det är viktigt att säkerställa angöringsväg(ar) får underhåll och skötsel av anläggningarna.</p> | | | | | |
| E, Tekniska anläggningar | Kvartersmark | Stenungsunds kommun Vattenfall Eldistribution AB | Stenungsunds kommun Vattenfall Eldistribution AB Lantmäteriet | Stenungsunds kommun Vattenfall Eldistribution AB | Stenungsunds kommun Vattenfall Eldistribution AB |
| <p>Elskåpsanläggning och marken omkring kan med stöd från detaljplanen ombildas till en egen fastighet.</p> <p>Avloppspumpstationen kan med stöd från detaljplanen ombildas till en egen fastighet, eller fastighetsregleras till Stenungsunds kommun, exempelvis Stenung 16:1>1</p> <p>Ledningsägare för elnätet är Vattenfall Eldistribution AB. Ledningsägare för avloppspumpstationen är Stenungsunds kommun.</p> | | | | | |
| Dagvattenanläggning | Allmän plats | Stenungsunds kommun | Stenungsunds kommun | Stenungsunds kommun | Stenungsunds kommun |
| <p>En VA- och dagvattenutredning har upprättats som visar förslag på lösningar för hantering av dagvatten inom området. Rekommendationer som tagits fram eller liknande ska uppfyllas, Dagvattenutredning, WSP AB (2021-06-14).</p> | | | | | |
| Dagvattenanläggning | Kvartersmark | Exploatör Fastighetsägare | Exploatör Fastighetsägare | Exploatör Fastighetsägare | Exploatör Fastighetsägare |
| <p>Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av dagvattenhantering på den egna kvartersmarken samt dagvattenledning fram till av Stenungsunds kommun anvisad förbindelsepunkt eller till Stenunge å. Hantering av dagvatten, utbyggnad av dagvattenanläggningar och anslutning till kommunalt VA-nät ska ske i samråd med Stenungsunds kommun. Planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet eller Stenunge å i dialog med kommunen. En VA- och dagvattenutredning har upprättats som visar förslag på lösningar för hantering av dagvatten inom området, Dagvattenutredning, WSP AB (2021-06-14).</p> <p>Dagvattenanläggningarna ska kunna drifvas och underhållas med möjlighet att angöra med fordon via kvartersmarken.</p> | | | | | |
| Parkeringsanläggning | Kvartersmark | Exploatör Fastighetsägare | Exploatör Fastighetsägare | Exploatör Fastighetsägare | Exploatör Fastighetsägare |
| <p>Parkering ska anordnas på kvartersmark.</p> | | | | | |
| Anslutning till Vatten- spill- och dagvatten | Kvartersmark | Exploatör Fastighetsägare | Stenungsunds kommun Exploatör Fastighetsägare | Stenungsunds kommun | Exploatör Fastighetsägare |
| <p>Planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet. En VA- och dagvattenutredning har upprättats som visar förslag på lösningar för hantering av Vatten- spill- och dagvatten inom området, Dagvattenutredning, WSP AB (2021-06-14). Stenungsunds kommun ansvarar för utbyggnad av Vatten- spill- och dagvattenhantering inom allmän plats. Stenungsunds kommun ansvarar för att förbindelsepunkt upprättas vid fastighetsgräns respektive kvartersgräns. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av dagvattenhantering på den egna kvartersmarken samt vatten och spillvattenledning fram till av Stenungsunds kommun anvisad förbindelsepunkt. Hantering av utbyggnad av dricks- och spillvattenanläggningar och anslutning till kommunalt VA-nät ska ske i samråd med Stenungsunds kommun. I de fall högre tryck erfordras än vad som kan uppnås i befintliga ledningsnät för dricksvatten, ska tryckstegring ombesörjas och bekostas</p> | | | | | |

| BESKRIVNING | TYP AV MARK | INITIATIV | GENOMFÖRA | UNDERHÅLLA | KOSTNADER |
|---|--------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|--|
| <p>av fastighetsägaren.</p> <p>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 Stenungsunds kommun. Det åligger den fastighetsägare som har byggnadsdelar lägre än marknivå i förbindelsepunkt att bekosta eventuell pumpning av spillvatten samt dräneringsvatten till anslutningspunkt för kommunalt spill- respektive dagvattennät.</p> <p>Ledningsägare för VA-nätet är Stenungsunds kommun.</p> | | | | | |
| Brandposter | - | Räddnings-tjänsten | Stenungsunds kommun | Stenungsunds kommun | Stenungsunds kommun |
| <p>Ansvar, behov och eventuell placering av brandpost ska ske mellan Stenungsunds kommuns VA-teknikavdelning i samråd med räddningstjänsten.</p> | | | | | |
| Ledningar för Vatten-spill- och dagvatten | Allmän plats | Stenungsunds kommun | Stenungsunds kommun | Stenungsunds kommun | Stenungsunds kommun |
| <p>Kommunen är huvudman för allmän plats, vid de fallen flytt av ledning är nödvändig för genomförandet av detaljplanen ska flytten bekostas av exploatör eller fastighetsägare. Utbyggnad och anslutning till ledningsnät sker i samråd med nätägaren. Det är exploatör/berörd fastighetsägares ansvar att sådant samråd sker.</p> <p>Ledningsägare för VA-nätet är Stenungsunds kommun.</p> | | | | | |
| Ledningar | Allmän plats | Ledningsägare Exploatör Fastighetsägare | Ledningsägare | Ledningsägare | Ledningsägare Exploatör Fastighetsägare |
| <p>De delar av ledningsområdet som hamnar på allmän plats till följd av ny detaljplan bör säkerställas genom avtalsservitut mellan ledningsägaren och Stenungsunds kommun, till förmån för respektive ledningshavare. Ledningshavare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatörerna avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet.</p> <p>Vid de fall flytten av ledning är nödvändig för genomförandet av detaljplanen ska flytten bekostas av exploatör eller fastighetsägare. Utbyggnad och anslutning till ledningsnät sker i samråd med nätägaren. Det är exploatör/berörd fastighetsägares ansvar att sådant samråd sker.</p> <p>Ledningsägare är för fjärrvärmenätet, Stenungsunds Energi AB, för elnätet, Vattenfall Eldistribution AB, för fibernätet, Göteborgs Energi, Gothnet AB, för Telenätet, TeliaSonera Access AB och Skanova.</p> | | | | | |
| Ledningar | Kvartersmark | Ledningsägare Exploatör Fastighetsägare Stenungsunds kommun | Stenungsunds kommun Ledningsägare | Stenungsunds kommun Ledningsägare | Ledningsägare Exploatör Fastighetsägare Stenungsunds kommun |
| <p>De delar av ledningsområdet som hamnar på kvartersmark till följd av ny detaljplan bör säkerställas med ledningsrätt, till förmån för ledningshavare. Ledningshavare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatörerna avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Om det finns behov av ledningsrätt för dessa ledningar ska exploatörerna upplåta ledningsrätt utan ersättning.</p> <p>Vid de fall flytten av ledning är nödvändig för genomförandet av detaljplanen ska flytten bekostas av exploatör eller fastighetsägare. Utbyggnad och anslutning till ledningsnät sker i samråd med nätägaren. Det är exploatör/berörd fastighetsägares ansvar att sådant samråd sker.</p> <p>För befintlig fjärrvärmeledning över tilltänkta "Del av Stenung 16:25" och för "Stenung 4:75" har inom kvartersmark reserverats ett markområde för underjordiska ledningar, ett så kallat u-område.</p> <p>Det finns kommunala vatten och spillvattenledningar som berör kvartersmark med mark reserverad för underjordiska ledningar, så kallat u-område, längs planområdets västra gräns över tilltänkta nya "Fastighet 1", i sydöst för tilltänkta "Del av Stenung 16:25" samt i nordöst för "Stenung 4:75".</p> <p>Ledningsägare är för VA-nätet, Stenungsunds kommun, fjärrvärmenätet, Stenungsunds Energi AB, för elnätet, Vattenfall Eldistribution AB, för fibernätet, Göteborgs Energi, Gothnet AB, för Telenätet, TeliaSonera Access AB och Skanova.</p> | | | | | |

| BESKRIVNING | TYP AV MARK | INITIATIV | GENOMFÖRA | UNDERHÅLLA | KOSTNADER |
|---|-------------|--|--|------------|--|
| Ledningsrätt Fjärrvärmekulvert | - | Ledningsägare | Lantmäteriet | - | Ledningsägare |
| <p>Detaljplanen berörs av ledningsrätt till förmån för Stiftelsen Stenungsunds fjärrvärme.</p> <p>Vid det fall en exploatör/fastighetsägare avser utföra byggnation som medför att en ledningsflytt är nödvändig, ska flytten bekostas av exploatören/fastighetsägaren. Ledningsrätten ska också omprövas för att gälla det nya läget vilket Exploatören/fastighetsägaren ska bekosta.</p> <p>Ledningsägare är för fjärrvärmenätet, Stenungsunds Energi AB.</p> | | | | | |
| Tillstånd och dispenser | - | Stenungsunds kommun | Länsstyrelsen | - | Stenungsunds kommun |
| <p>Genomförandeansvarig för respektive område ansvarar för och bekostar erforderliga tillstånd och dispenser.</p> <p>Träd kan vara biotopskyddande inom natur och parkmark. Om behov av fällning finns ska ansökan om dispens från biotopskyddet sökas hos Länsstyrelsen.</p> | | | | | |
| Nytt officialservitut | - | Ledningsägare Exploatör Fastighetsägare Stenungsunds kommun | Lantmäteriet | - | Ledningsägare Exploatör Fastighetsägare Stenungsunds kommun |
| <p>För att få åtkomst av mark eller utrymme inom en fastighet kan servitut bildas. Lantmäteriet prövar frågan om bildande av officialservitut. Servitut kan bildas och ombildas med stöd av detaljplanen.</p> | | | | | |
| Nytt avtalsservitut | - | Ledningsägare Exploatör Fastighetsägare Stenungsunds kommun | Ledningsägare Exploatör Fastighetsägare Stenungsunds kommun | - | Ledningsägare Exploatör Fastighetsägare Stenungsunds kommun |
| <p>För att få åtkomst av mark eller utrymme inom en fastighet kan avtalsservitut upprättas. Avtalsservitut tecknas av fastighetsägare utan lantmäteriförrättning. Servitut kan bildas och ombildas med stöd av detaljplanen.</p> | | | | | |

Övriga tekniska utredningar

Tekniska utredningar till detaljplanen hittas under rubriken *Till detaljplanen hörande utredningar* samt *Övriga handlingar och underlag*. De rekommendationer som anges bör beaktas vid fortsatt projektering och anläggande.

Ekonomiska konsekvenser

Plankostnader

Plankostnader bekostas av Stenungsunds kommun, Stenungsunds Tennisklubb och JHB Fastighet AB i enlighet med tecknade plankostnadsavtal.

Kostnader och intäkter för Stenungsunds kommun

Stenungsunds kommun har kostnader för framtagande av detaljplan.

För allmän platsmark finns såväl en inlösenrätt enligt 6 kap. 13 § PBL, och omvänt har Stenungsunds kommun en skyldighet att lösa in allmän platsmark om fastighetsägaren begär det enligt 14 kap 14 § PBL. All allmän platsmark som inte redan är i kommunal ägo ägs av exploatörerna och ska enligt exploateringsavtal överlåtas till kommunen utan ersättning.

Stenungsunds kommun får kostnader till följd av anläggande och upprustning av allmänna platser, lantmäteriförrättningar och nödvändiga markregleringar. Kommunen får också utgift för utbyggnad av systemlösning enligt förslag i dagvattenutredningen; VA-kollektivet får kostnader till följd av anläggande av vatten spill- och dagvattenanläggningar. Alla kommunaltekniska anläggningarna innebär även framtida kostnader för löpande underhåll och drift.

VA-kollektivet får intäkt i form av anläggningsavgifter för vatten- och spillvatten, enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

Stenungsunds kommun får intäkter vid försäljning av kvartersmark avsedd för verksamheter.

Kostnader och intäkter för exploatör/fastighetsägare

Stenungsunds Tennisklubb och JHB Fastighet AB såsom exploatörer som medverkat i planarbetet har kostnader för framtagande av detaljplan.

När kostnader lagts ned på anläggande och upprustning av allmänna platser sker vanligtvis en värdeökning på obebyggd kvartersmark. När sådan mark säljs eller markanvisas tar köparen indirekt viss del av de nedlagda kostnaderna för anläggande av allmänna platser.

Respektive exploatör/fastighetsägare får även kostnader för fastighetsbildningsåtgärder, ersättning för eventuella markköp, bygglovsavgifter, utbyggnation inom sin kvartersmark, anslutningsavgifter för vatten och spillvatten, el, tele och liknande. Marken för tillkommande byggnation kommer behöva grävas ur med cirka 0,8 meter och fyllas med cirka 1,6 meter lättfyllnadsmassor, alternativt ska byggnader utföras vattentätt upp till +3,1 meter över nollplanet. Dessa åtgärder kan innebära ökade kostnader.

Respektive exploatör/fastighetsägare kan efter byggnation få ytterligare intäkter från eventuella hyrestagare.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörer/fastighetsägare regleras i övrigt genom avtal som exempelvis marköverlåtelseavtal.

Avtal

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal som reglerar bland annat fördelning av kostnader för upprättande av detaljplanen har tecknats. Kostnadsfördelningen är baserad på parternas nytta av planens genomförande.

Genomförande- och marköverlåtelseavtal

Innan detaljplanens antagande tecknas avtal mellan Stenungsunds kommun och exploatörerna. Avtalets främsta syfte är att tydliggöra parternas respektive ansvar för utförande och kostnader vid genomförandet av detaljplanen samt de marköverlåtelser som ska göras.

Övrig mark säljs genom exempelvis en markanvisningsutlysning där marköverlåtelseavtal tecknas med köparna. Genom avtalen säkerställs planens genomförande ekonomiskt samt att samordning avseende utbyggnaden av kvartersmark respektive allmän plats regleras mellan exploatörer/köpare och Stenungsunds kommun. För exploatörer/köpare innebär avtalen att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att de känner till Stenungsunds kommuns intentioner.

I avtalen regleras även erforderliga marköverlåtelser och fastighetsbildningsåtgärder som exempelvis fastighetsregleringar och ledningsrätter samt ansvar för utbyggnad och anslutning till VA-nät, dagvattenlösning för hantering av föroreningar samt fördröjning och liknande inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet som ägs av Stenungsunds kommun är del av Stenung 4:59 och del av Stenung 4:29. Stenung 4:75 ägs av Stenungsunds Tennisklubb och Stenung 4:185 ägs av Stenung 4:185 AB, c/o JHB Fastighet AB. Del av Stenung 4:80 omfattas av detaljplanen och ägs av Stenungsunds Hamntjänst AB. Utanför planområdet, men i direktanslutning äger Energifastigheter Väst AB fastigheten Stenung 16:25. En fullständig sammanställning av fastigheter inom och i anslutning till planområdet redovisas i tillhörande fastighetsförteckning.

I tabellen nedan redovisas kända fastighetsregleringar som föreslås att genomföras enligt detaljplanen. I övrigt möjliggörs avstyckning inom kvartersmark för tillkommande byggrätter. Se även nedan kartutsnitt som visar fastigheterna före och efter genomförda föreslagna regleringar.

Totalt beräknas Stenung 4:185 AB erhålla cirka 2 258 kvm kvartersmark från Stenungsunds kommun via direktanvisning och Stenungsunds kommun beräknas erhålla cirka 139 kvadratmeter allmän platsmark från Stenung 4:185 AB.

Totalt beräknas Stenungsunds Tennisklubb erhålla cirka 2 258 kvm kvartersmark från Stenungsunds kommun och Stenungsunds kommun beräknas erhålla cirka 101 kvadratmeter allmän platsmark från Stenungsunds Tennisklubb.

Totalt beräknas Energifastigheter Väst AB erhålla cirka 1 356 kvm kvartersmark från Stenungsunds kommun via direktanvisning.

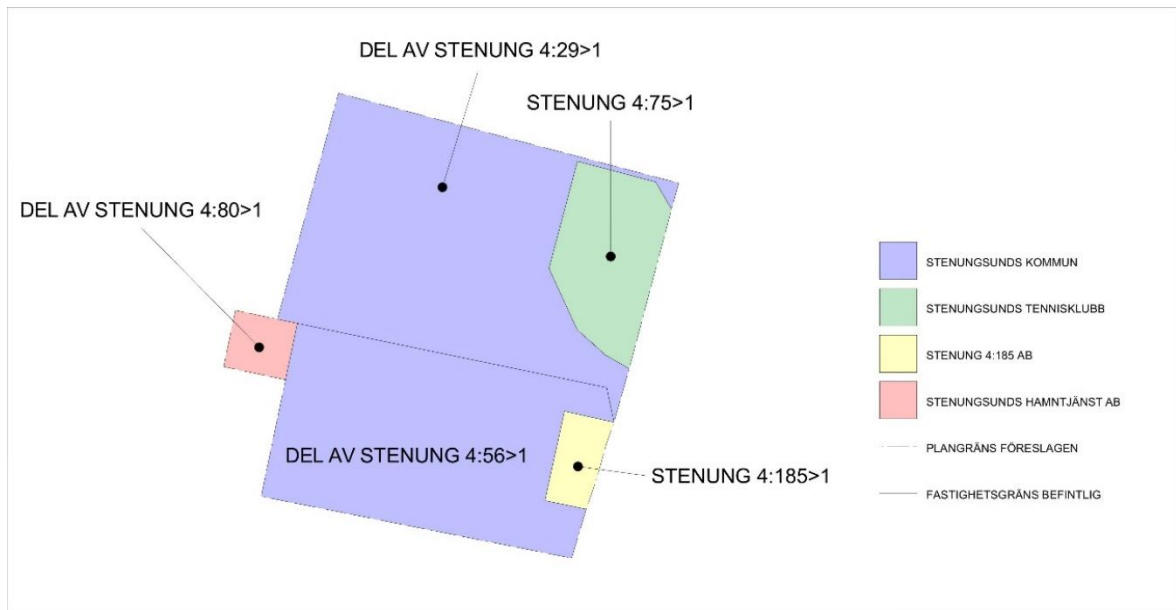
Stenungsunds kommun beräknas erhålla cirka 340 kvadratmeter allmän platsmark från Stenungsunds Hamntjänst AB. Om även marken för teknisk anläggning för pumpstation överförs till kommunen skulle det bli totalt cirka 1 054 kvadratmeter.

| AVSEDD ÄGARE | NY FASTIGHET | TOTAL AREA | ANVÄNDNING |
|------------------------------|--------------|------------|---------------------------|
| Stenungsunds kommun | 1 | 15 767 | Kvartersmark verksamheter |
| Gemensamhetsanläggning | 2 | 2 100 | Kvartersmark verksamheter |
| Vattenfall Eldistribution AB | 3 | 80 | Kvartersmark teknisk anl. |

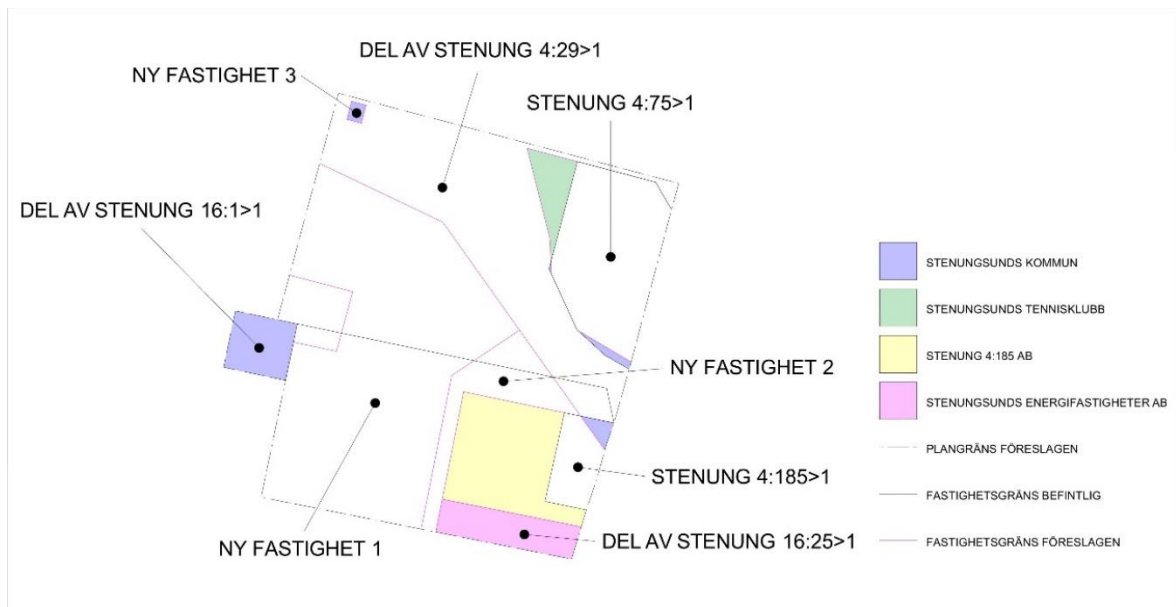
Tabell över möjliga nya fastigheter enligt föreslagen detaljplan och nedan bilder. Fastighet 1 kan delas upp i fler än en fastighet, exempelvis redovisar illustrationskartan tre olika fastigheter.

| ÄGARE | FASTIGHET | ERHÅLLER FRÅN | AREA | ANVÄNDNING |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------|---------------------------|
| Stenungsunds kommun | Del av Stenung 4:29>1 | Stenung 4:75>1 | 4 | Allmän platsmark, natur |
| Stenungsunds kommun | Del av Stenung 4:29>1 | Stenung 4:75>1 | 97 | Allmän platsmark, natur |
| Stenungsunds kommun | Del av Stenung 4:29>1 | Stenung 4:185>1 | 139 | Allmän platsmark, natur |
| Stenungsunds kommun | Del av Stenung 16:1>1 | Del av Stenung 4:80>1 | 714 | Kvartersmark teknisk anl. |
| Stenungsunds kommun | Del av Stenung 16:1>1 | Del av Stenung 4:80>1 | 340 | Allmän platsmark, gata |
| Stenungsunds kommun | Del av Stenung 16:1>1 | Del av Stenung 4:29>1 | 839 | Allmän platsmark, natur |
| Stenungsunds kommun | Del av Stenung 16:1>1 | Del av Stenung 4:56>1 | 240 | Allmän platsmark, natur |
| Stenungsunds Tennisklubb | Stenung 4:75>1 | Del av Stenung 1:11>1 | 718 | Kvartersmark verksamheter |
| Stenung 4:185 | Stenung 4:185>1 | Del av Stenung 4:56>1 | 3 418 | Kvartersmark verksamheter |
| Energifastigheter Väst AB | Stenung 16:25 | Del av Stenung 4:56>1 | 1 356 | Kvartersmark verksamheter |
| Stenungsunds kommun | Ny fastighet 1 | Del av Stenung 4:29>1 | 788 | Kvartersmark verksamheter |
| Stenungsunds kommun | Ny fastighet 1 | Del av Stenung 4:56>1 | 8 078 | Kvartersmark verksamheter |
| Gemensamhetsanläggning | Ny fastighet 2 | Del av Stenung 4:29>1 | 454 | Kvartersmark verksamheter |
| Gemensamhetsanläggning | Ny fastighet 2 | Del av Stenung 4:56>1 | 1 662 | Kvartersmark verksamheter |
| Vattenfall Eldistribution AB | Ny fastighet 3 | Del av Stenung 4:29>1 | 80 | Kvartersmark teknisk anl. |

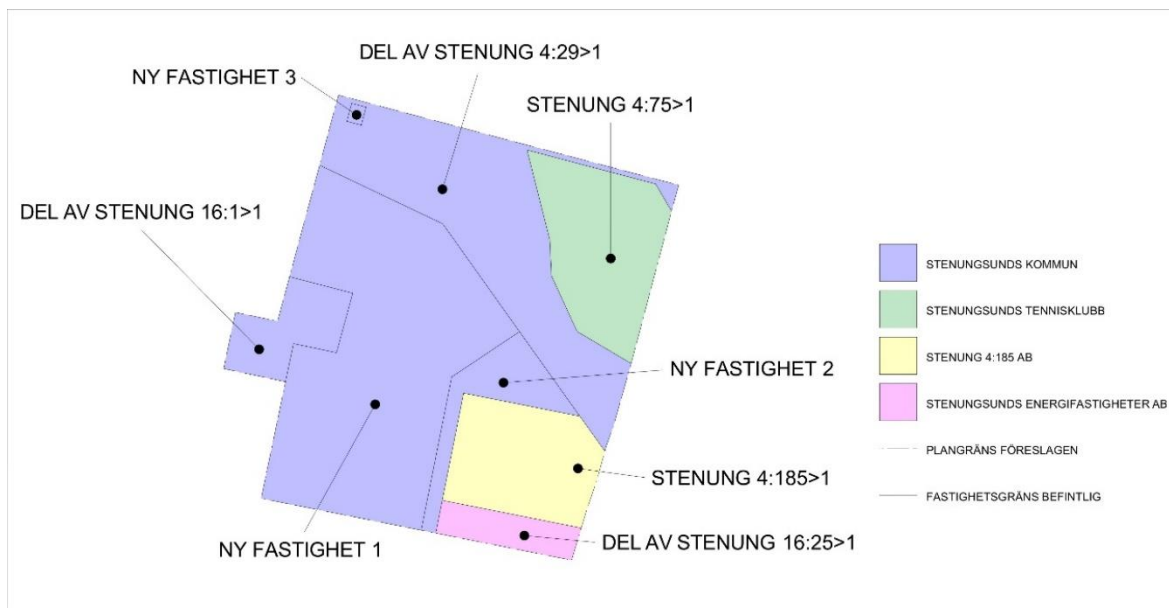
Tabell över kända fastighetsregleringar som föreslås att genomföras enligt detaljplanen. Blå-lila markering är mark som ägs av Stenungsunds kommun. Gul markering är mark som ägs av Stenung 4:185 AB. Grön markering är mark som ägs av Stenungsunds Tennisklubb. Rosa markering är mark som ägs av Stenungsunds Energifastigheter Väst AB. Röd markering är mark som ägs av Stenungsunds Energifastigheter Väst AB.



Kartutsnitt som visar fastighetsindelning nuläge.



Kartutsnitt som visar mark med ny ägare enligt föreslagna fastighetsregleringar.



Kartutsnitt som visar fastighetsindelning efter föreslagna förändringar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanens planbeskrivning och genomförandebeskrivning har upprättats i samråd med berörda tjänstepersoner inom Stenungsunds kommun. Handlingarna har baserats på tidigare samrådsförslag där bland annat Erik Olmårs, Malin Svensson och Andreas Wingfors från Stenungsunds kommun har deltagit.

Peter C Nilsson
Planarkitekt, Arkitekt MSA

Sektor Samhällsbyggnad,
Verksamhet Exploatering

Jessica Andersson
Mark- och exploateringsingenjör

Sektor Samhällsbyggnad,
Verksamhet Exploatering