



Detaljplan för Bostäder

Kvarnhöjden

Stenungsunds kommun

PROGRAM

2007-08-29

PLANHANDLINGAR

Till programmet hör följande handlingar:

- Programhandling
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning

| | |
|--|-----------|
| BAKGRUND | 2 |
| PROGRAMMETS SYFTE OCH HUVUDDRAG | 2 |
| PLANDATA | 2 |
| Lägesbestämning och avgränsning | 2 |
| Areal | 3 |
| Markägoförhållanden | 3 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN | 3 |
| Översiktliga planer | 3 |
| Detaljplaner | 4 |
| Kommunala beslut | 5 |
| MILJÖBEDÖMNING | 5 |
| AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN | 6 |
| Grundläggande bestämmelser, MB 3 kap | 6 |
| Särskilda hushållningsbestämmelser, MB 4 kap | 9 |
| Förordnanden | 9 |
| Miljökvalitetsnormer, MB 5 kap | 9 |
| OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR | 9 |
| Landskap och natur | 9 |
| Kulturmiljöer och fornlämningar | 13 |
| Friluftsliv/Rekreation | 13 |
| Bebyggelse | 14 |
| Geotekniska förhållanden/Radon | 14 |
| Trafik | 15 |
| Service/Skola | 15 |
| Teknisk försörjning | 15 |
| FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR | 16 |
| Principer för områdesutformning och byggnadsutformning | 16 |
| Trafik | 16 |
| Service/Skola | 17 |
| Teknisk försörjning | 17 |
| BEHOVSBEDÖMNING -KONSEKVENSER AV PROGRAMMETS GENOMFÖRANDE | 17 |
| Allmänt | 17 |
| Behovsbedömning | 17 |
| Sammanfattning av behovsbedömningen | 19 |
| Nollalternativ | 19 |
| Förslag till ställningstagande | 20 |
| FORTSATT ARBETE | 20 |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN | 20 |

BAKGRUND

Stenungsunds kommun är inne i ett expansivt skede. Efterfrågan på bostäder är stor och närheten till Göteborg bidrar till att göra kommunen extra attraktiv som bostadsort.

Kvarnhöjden är utpekad i kommunens översiktsplan som utbyggnadsområde för bostäder och kommunen har initierat ett programarbete.

PROGRAMMETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

En detaljplan ska, enligt plan- och bygglagen PBL 5 kap §18, grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen om det inte är onödigt.

Syftet med detta planprogram är att klarlägga förutsättningarna för utbyggnad med bostadshus på Kvarnhöjden. Planprogrammet ska belysa vilken påverkan den föreslagna bebyggelsen ger på omgivningen såsom eventuella störningar för närboende, påverkan på landskapsbilden, påverkan på kulturmiljön, naturmiljön och friluftslivet m.m.

Utöver ovanstående inrymmer programmet frågeställningar som redovisar den planerade bebyggelsens kopplingar till befintlig bebyggelse, trafikförhållanden, parkeringslösningar inom området och va-lösningar.

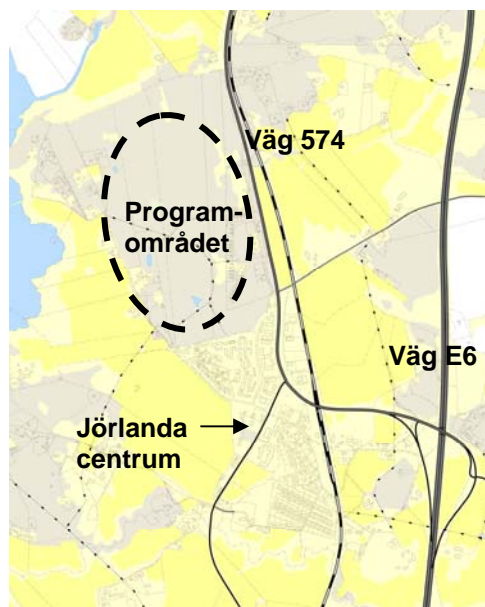
Programmet kommer även att belysa vilka ytterligare utredningar som kan bli aktuella i ett kommande planarbete.

Programskedet ska innefatta samråd med länsstyrelsen, andra myndigheter, kommunala organ, fastighetsägare och övriga berörda inom och i anslutning till området.

PLANDATA

Lägesbestämning och avgränsning

Programområdet ligger i Jörlanda ca 10 km söder om centrala Stenungsund och ca 40 km norr om Göteborg. Det är ca 1 km till väg E6. I väster avgränsas området av en mindre grusväg nedanför en brant bergskant. I söder avgränsas området med en brant bergskant ned mot ett befintligt bostadsområde. I norr avgränsas området med en flack skogsbevuxen sluttning mot det öppna jordbrukslandskapet och i öster avgränsas området av riksväg 574.

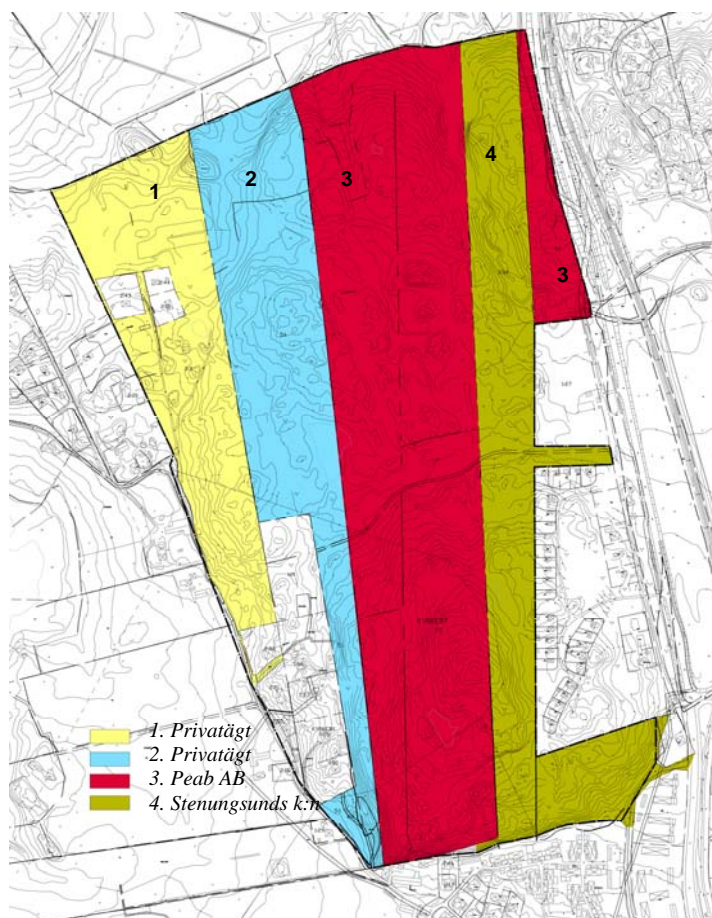


Areal

Programområdets areal är ca 60 ha.

Markägoförhållanden

Programområdet består främst av ett flertal långsmala fastigheter som löper i nordsydlig riktning. Den största fastigheten inom området är Kyrkeby 4:1 och ägs av PEAB AB. Fastigheten Kyrkeby 3:34 ägs av Stenungsunds kommun. De två stora fastigheterna i väster är privatägda, likaså bostadsfastigheterna som ligger inom programområdet. En detaljerad beskrivning av ägoförhållandena finns i fastighetsförteckningen.



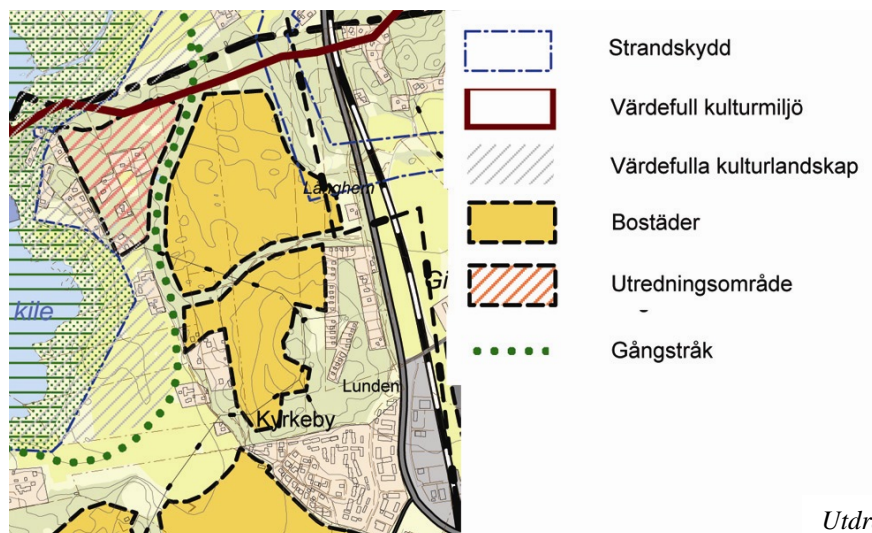
Programområdets avgränsning och fastigheter inom programområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Arbete med en ny översiktsplan för Stenungsund pågår, ÖP-06. Både i den tidigare översiktsplanen, ÖP-98, och i ÖP-06 anges Kvarnhöjden som ett utbyggnadsområde för bostadsbebyggelse.

Det framlagda programförslaget följer intentionerna i kommunens översiktsplan.



Utdrag ur ÖP-06

Detaljplaner

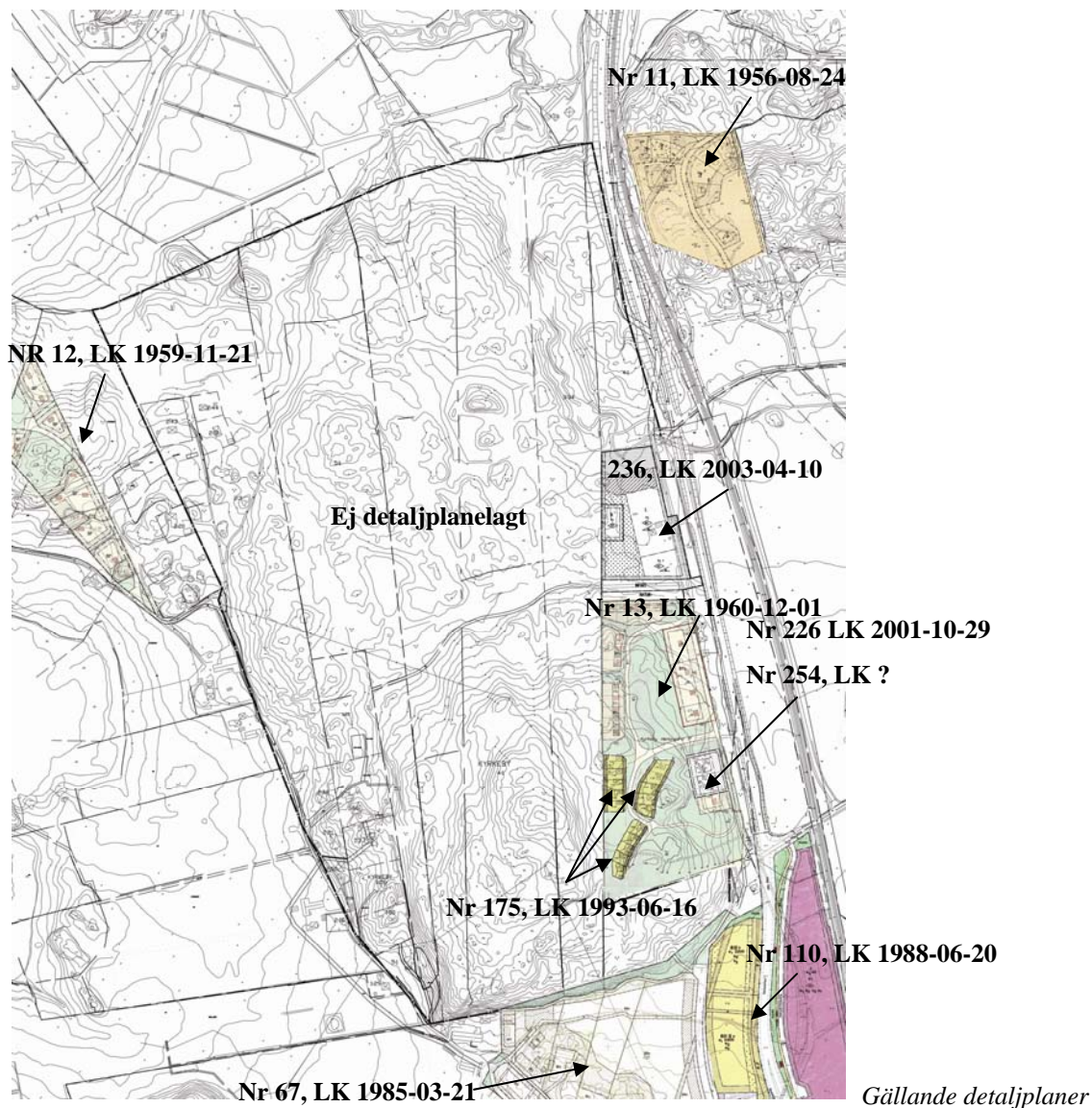
Det aktuella programområdet är inte detaljplanelagt. I öster gränsar planområdet till en detaljplan från 2003, nr 236: "Detaljplan för Kyrkeby 1:27 mm." Planen omfattar befintlig odling och handelsträdgård och har förberett utvecklingen av ett nytt bostadsområde på Kvarnhöjden genom planbestämmelser för infart och natur söder om handelsträdgården.

Söder om ovan nämnda detaljplan finns en detaljplan från 1960, nr 13 "Byggnadsplan för Kyrkeby Mellangård 1:6". Planen tillåter bostadsbebyggelse med små byggrätter, högst 60 kvm byggyta. Under årens lopp har fler velat bosätta sig i området permanent och planen har då kompletterats med ett antal ändringar som tillåter högre exploatering; nr 226 "Detaljplan för Kyrkeby 1:45-1:59" (2001) nr 254 "Detaljplan för Kyrkeby 1:28" samt nr 175 "Detaljplan för Kyrkeby 1:45-1:59" (1993).

Väster om planområdet gäller "Byggnadsplan för fritidsbebyggelse över del av fastigheten Kyrkeby Västergård 2:9" från 1959.

Söder om området finns två detaljplaner för bostadsbebyggelse, nr 67 "Stadsplan för Jörlanda Kyrkeby" (1985) och nr 110 "Detaljplan för Jörlanda Kyrkeby II" (1988).

Se karta sid 5.



Kommunala beslut

Kommunstyrelsens tekniska utskott beslutade 2006-01-30 att ge Samhällsbyggnadsutskottet i uppdrag att påbörja utredningsarbete för det aktuella programområdet. Samtidigt beslutades att följande fördelning av upplåtelseformerna skall beaktas; äganderätt (1/3), bostadsrätt (1/3), hyresrätt (1/3).

MILJÖBEDÖMNING

För alla planer ska en sk behovsbedömning göras. Syftet med behovsbedömningen är att avgöra om detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan eller inte. Om planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras. Arbetet med en detaljplan inleds därför med en sk behovsbedömning.

Behovsbedömningen ska göras i ett tidigt skede och samråd ska ske med länsstyrelsen om denna. Kommunen skall i ett särskilt beslut uttala huruvida ett genomförande av planen bedöms medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Underlag för kommunens beslut om planen medför betydande miljöpåverkan har tagits fram (behovsbedömning). Se längre fram i beskrivningen under rubriken ”BEHOVSBEDÖMNING –KONSEKVENSER AV PROGRAMMETS GENOMFÖRANDE”.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande bestämmelser, MB 3 kap

I miljöbalkens 3 kap ”grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden” föreskrivs bland annat att särskild hänsyn skall tas till områden som är ekologiskt känsliga, av betydelse för fiske och vattenbruk, som har stora natur- och kulturvärden som har betydelse för friluftslivet eller som är särskilt lämpliga för industriell produktion och kommunikationer. Sådana områden skall så långt som möjligt skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada värdena eller försvåra näringarnas bedrivande.

Programområdet omfattas både av riksintresse för naturvård och för kulturmiljövård, se karta sid 7.

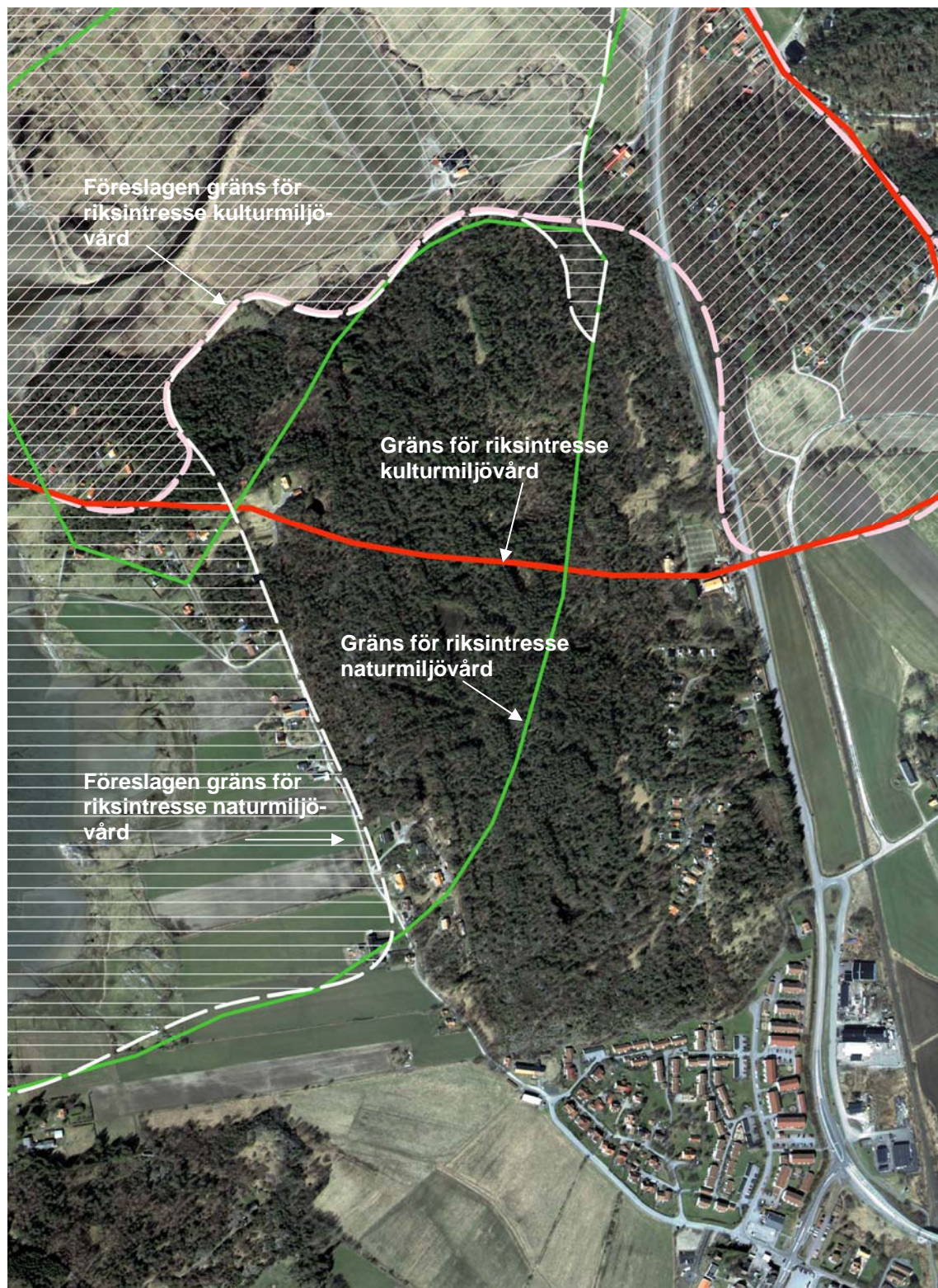
Riksintresse för naturvård

Riksintresseområdet ”Hakefjorden-Marstrandsfjorden-Sälöfjorden” (NRO 14135) berör programrådets västra och norra del. Det är främst vattnet och dess kustområde som avses i aktuellt riksintresse. Det omfattar grundområden med stor betydelse för fiskreproduktion samt områden av betydelse för sjöfåglar. Vidare nämns havsstrandängar och utmarker, geovetenskap, skärgårdslandskap och odlingslandskap. Avgränsningen av riksintresset är gjord i en översiktlig skala och inte studerad i detalj.

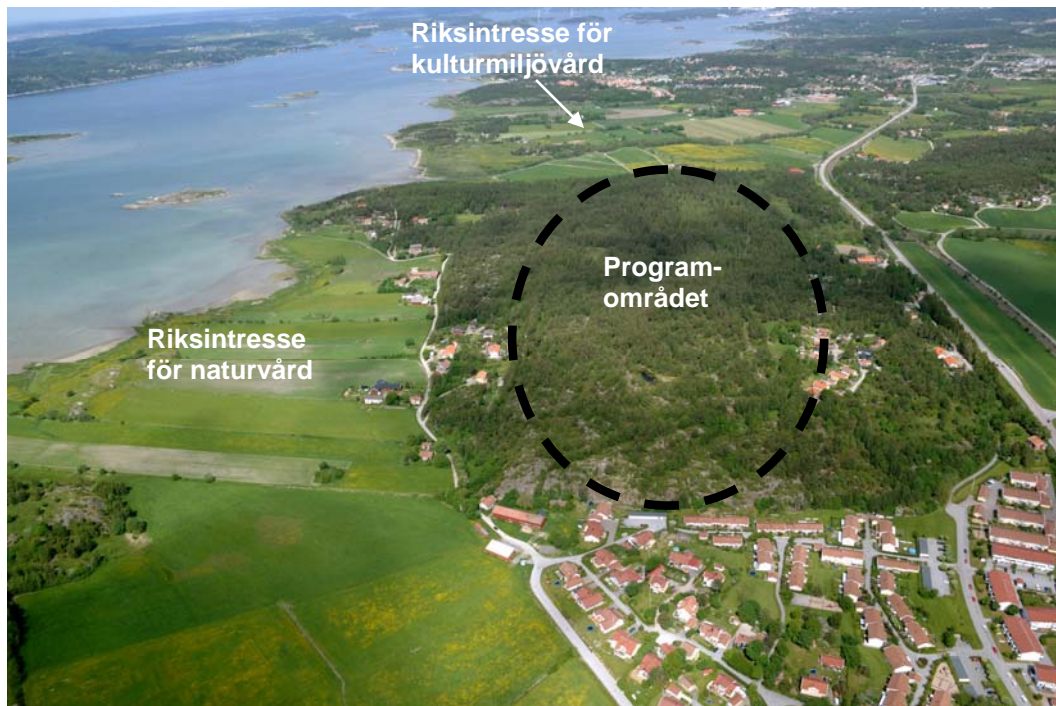
En liten del av nordvästra delen omfattas även av området ”Svartedalen med Anråsån” (NRO 141212). Värdena inom delområdet för ”Svartedalen med Anråsån” består av skogslandskap (barrskog, ädellövskog och våtmarkskomplex) och sjölandskap (vattendrag).

Riksintresse för kulturmiljövård

Riksintresset för kulturmiljövård är lokaliserat kring Anråse å och byn Anrås med omnejd och beskrivs utifrån ett odlingslandskap i kustbygd med bevarade drag i bebyggelse och landskap från tiden före laga skiftet vilka tillsammans med fornlämningar och olika kommunikationssystem såsom vattenvägar, landsväg och järnväg speglar ett långt utvecklingsförlopp. Geografiskt sett är det främst området norr om programområdet som har riksintressets huvudsakliga värden.



Karta med gällande och föreslagna gränser för riksintressena.



Flygbild som tydligt visar de olika landskapsrummen.

Analys av riksintressen

Inom programområdet finns inte många av de värden som beskrivs i riksintresset för naturvård (område NRO 14135) varför ett ianspråktagande av marken inte bedöms skada riksintressets primära syfte. Avgränsningen för riksintresset bör justeras. De värden som beskrivs i riksintresset finns främst väster om berget och grusvägen. Förslagsvis kan riksintresset avgränsas här. Dock är sluttningen öster om vägen ett rumsbildande element för riksintressets värden och här bör iaktas försiktighet. I programmet föreslås ingen ny bebyggelse här. En utbyggnad på Kvarnhöjden bör kunna genomföras utan att värdena i riksintresset i vattnet och längs stranden går förlorade eller skadas påtagligt. De värden som beskrivs i område NRO 141212 anses inte beröras i den mindre del av riksintresseområdet som ligger inom programområdet och gränsen borde kunna justeras till att gå norr om programområdet utan att riksintressets primära syfte går förlorat.

Även avgränsningen av riksintresset för kulturmiljövård bör kunna justeras. Kommunen har i sitt "Kulturminnesvårdsprogram" från 1987 snävat in området för Anrås till att huvudsakligen gälla området kring Anråse å och norr därom. Förslagsvis bör riksintresset justeras till att avslutas i den ridå som naturligt avgränsar kulturlandskapet i den norra delen av programområdet. Dock bidrar ridån/slätten, i programområdets norra del, till ett viktigt rumsavgränsande element för riksintressets värden och bör behandlas med försiktighet. Ingen ny bebyggelse föreslås här i programmet. Vegetationen bör finnas kvar som rumsavgränsning till de kulturella värdena och en bebyggelse söder här om bör omfattas av restriktioner när det gäller utformning och färgval m.m. En utbyggnad på Kvarnhöjden bör kunna genomföras utan att värdena i det öppna odlingslandskapet kring Anråse å går förlorade eller skadas.

Särskilda hushållningsbestämmelser, MB 4 kap

Hela Stenungsunds kommun, väster om väg E6, ligger inom område som pga. sina natur- och kulturvärden är av riksintresse enligt bestämmelserna i miljöbalken 4 kap 1§. Bestämmelserna enligt 4 kapitlet skall inte hindra utvecklingen av tätorter eller det lokala näringslivet. De förslag till utbyggnad och förändringar som redovisas i programmet syftar i samtliga fall till utveckling av näringslivet och kommunens tätorter. Hushållningsaspekterna bedöms därför ha tillgodosetts i kommunens planering.

Förordnanden

Området omfattas av strandskydd utmed Vulserödsbäcken enligt Miljöbalkens 7 kapitel.

Miljö kvalitetsnormer, MB 5 kap

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Enligt miljöbalkens 5 kap skall säkerställas att föreslagna åtgärder inte medför att de regler som meddelats i förordning om miljö kvalitetsnormer i utomhusluft överskrids.

Miljö kvalitetsnormer har i dagsläget meddelats för halterna i utomhusluft av kväveoxider, kvävedioxider, svaveloxider, kolmonoxid, bly och partiklar i luften. Normer har även meddelats för bensen och ozon, men har ännu inte börjat gälla.

Förändringen innebär att ett oexploaterat skogsområde bebyggs med hus och vägar för ca 150-250 bostäder. Påverkan på utomhusluften förväntas komma från den trafik som det planerade området kan alstra. Även en så stor trafikökning som beräknas för Kvarnhöjden ger inte så höga föroreningsnivåer att ovan redovisade miljö kvalitetsnormer kommer att överskridas.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Landskap och natur

Landskap

Landskapet runt programområdet består av ett låglänt slättområde som genomkorsas av ett antal vattendrag. Runt slättområdet ligger svagt kuperade och öppna jordbruksmarker omgivna av relativt flacka, skogsbevuxna höjdparter.

Programområdet utgör ett av dessa skogsbevuxna höjdparter som sträcker sig från ca + 10 meter över havet till ca + 40 meter över havet. Området avgränsas med skarpa sluttningar i sydväst och söder och flacka sluttningar mot nordost, norr och öster. Se karta med topografi på sidan 11.

Södra programområdet: Det södra området består av ett bergsparti som stiger i en flack sluttning från norr till söder. Denna flacka norrsluttning ser ut att kunna erbjuda tillräckligt goda solljusförhållanden för att en bra bostadsmiljö ska kunna erhållas.

I söder och sydväst stiger marken till en långdragen bergsplatå i nord/sydlig riktning. Här erbjuds fina utblickar mot havet i väster och det öppna jordbrukslandskapet i söder.

I öster gränsar berget mot en äng som skärmar av den befintliga bebyggelsen från programområdet.

Högsta bergstoppen i området är relativt flack. Enstaka knallar kan vara fina att spara som oexploaterad naturmark.



Utsikt mot vattnet



Gles skog

Norra programområdet: Det norra området består av bergspartier omgivna av delvis sank och blöta markområden. I norr stiger området relativt flackt från norr till söder. Mellan träden i den täta barrskogen erbjuds fina utblickar mot det öppna kulturlandskapet i norr vid Anråse ås dalgång.

Även i väster stiger området relativt flackt genom tät barrskog. Utblickar mot havet i väster kan erhållas från de högsta partierna.

Södra delen är låglänt och bitvis relativt blöt. Växtligheten består i huvudsak av dungar med ungbjörk.

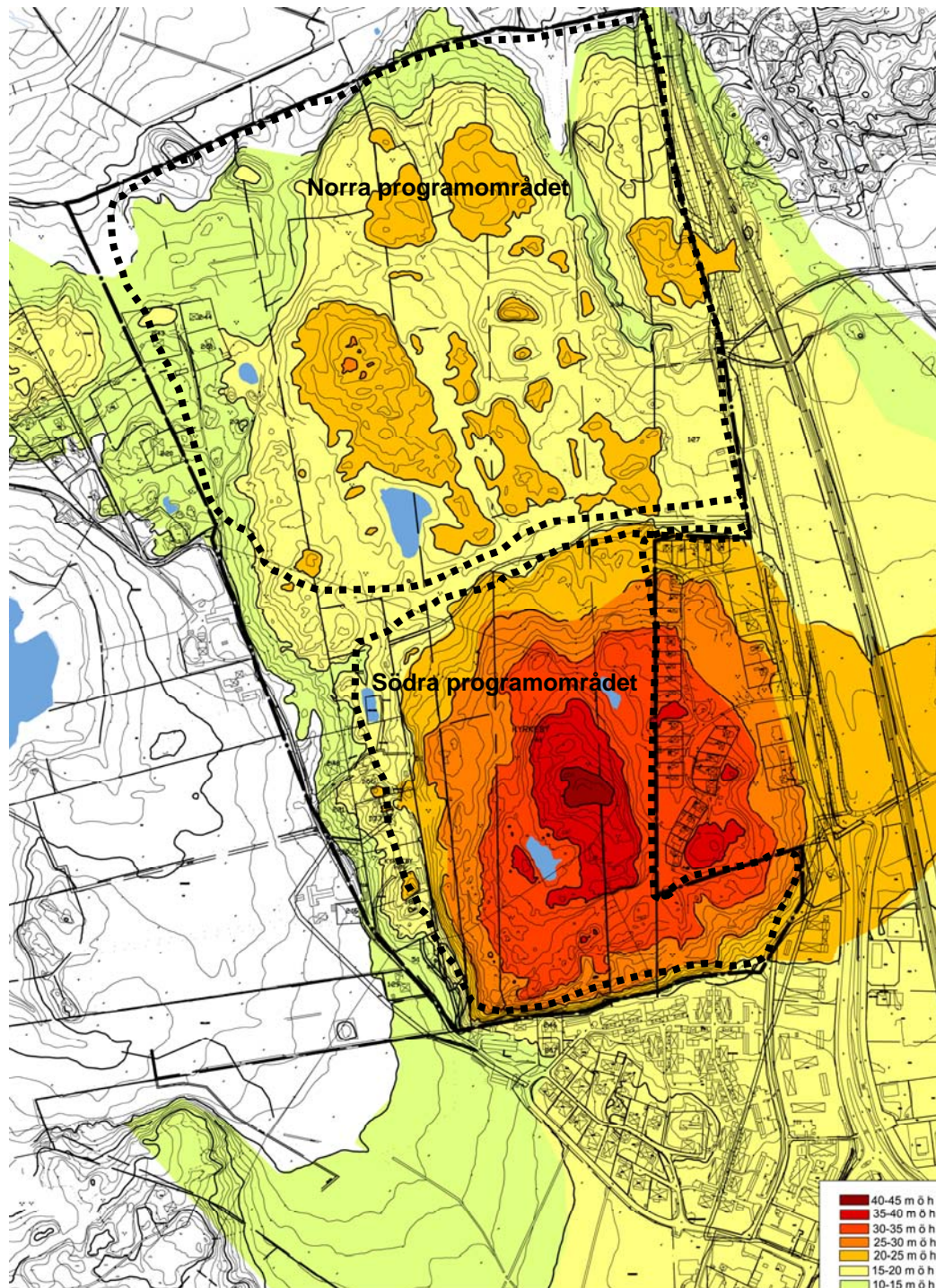


Vy från kulturlandskapet i norr mot programområdet.



Blandskog.

Östra delen är bitvis flack och relativt lättillgänglig. Stigar löper väster om handelsträdgården och vidare norrut utmed Vulserödsbäcken. Området utmed bäcken utgör ett fint naturområde vars kvalitet bör tillvaratas i den fortsatta planeringen.



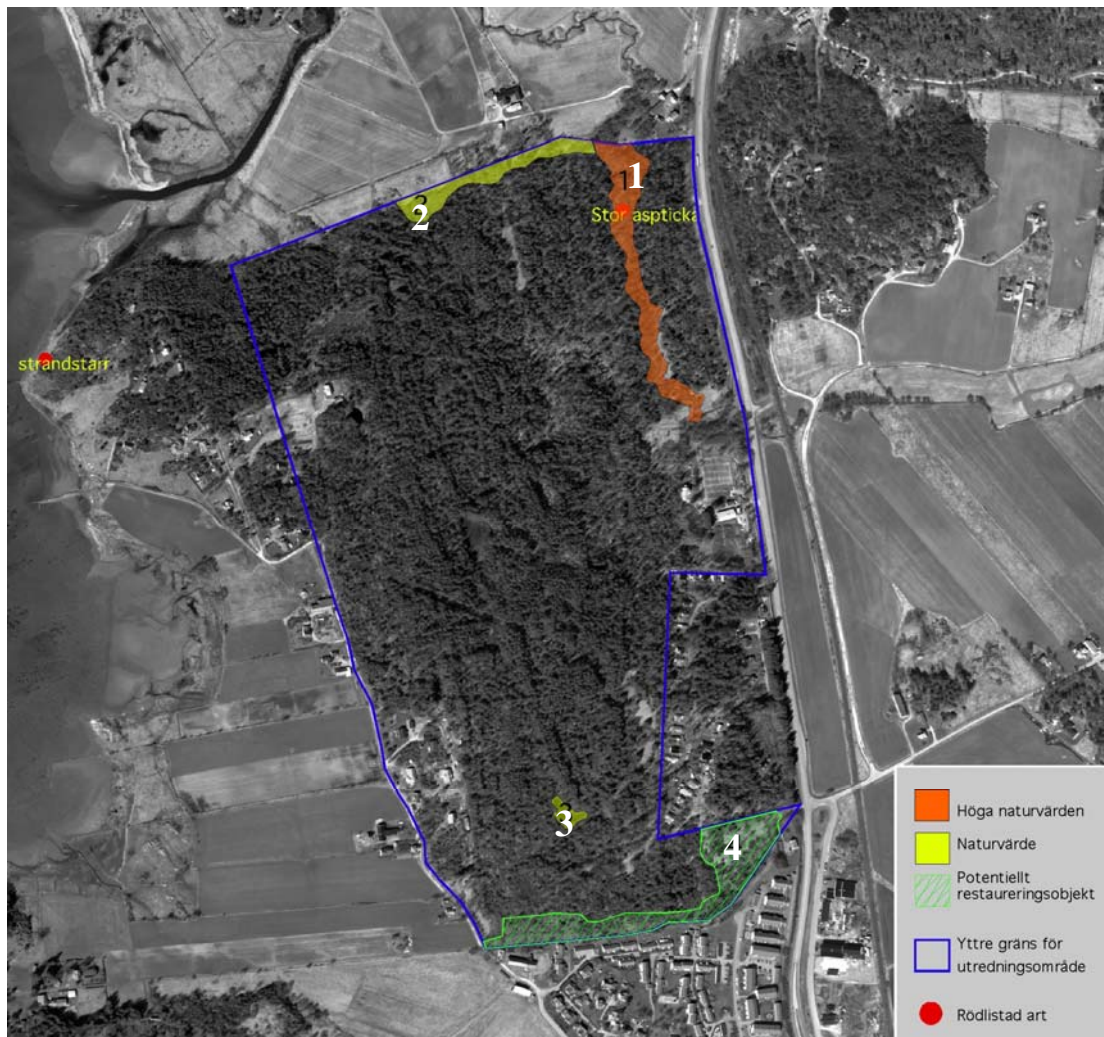
Områdets topografi där mörkast parti är högst beläget.

Natur

En naturvärdesinventering har utförts av Naturcentrum AB och dokumenterats i en rapport, daterad 2007-06-29.

Av rapporten framgår bl.a. att Kvarnhöjden är ett kustnära och isolerat skogsområde där den dominerande naturtypen är produktionstallskog med inslag av björk och enstaka granar. Här och var finns mindre kärr och våtmarker. Området har tidigare varit ljunghed och betesmark men hävden har för länge sedan upphört. Generellt har området låga naturvärden men tre mindre naturvärdesområden har lokaliserats. I ravinen där Vulserödsbäcken (1) rinner fram i norra delen av programområdet, växer frodig klubbalskog med flera signalarter och den rödlistade arten stor aspticka. Här bedöms naturvärdena vara höga. Höga naturvärden enligt denna rapport bedöms vara likvärdiga med sådana ekologiskt känsliga områden som enligt Miljöbalkens 3 kap 3 § ska skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

Vidare finns ett bryn (2) i områdets norra del och ett mindre kärr (3) med öppen vattenspiegel i Kvarnhöjdens södra del som har naturvärden. Hällmarksslutningen (4) norr om Kyrkeby har inga särskilda naturvärden men lämpar sig bra för restaurering. Naturinventerarna bedömer att de tre naturvärdesområdena är öar i ett trivialt landskap och det är viktigt att hänsyn tas till dessa vid en eventuell exploatering av Kvarnhöjden.

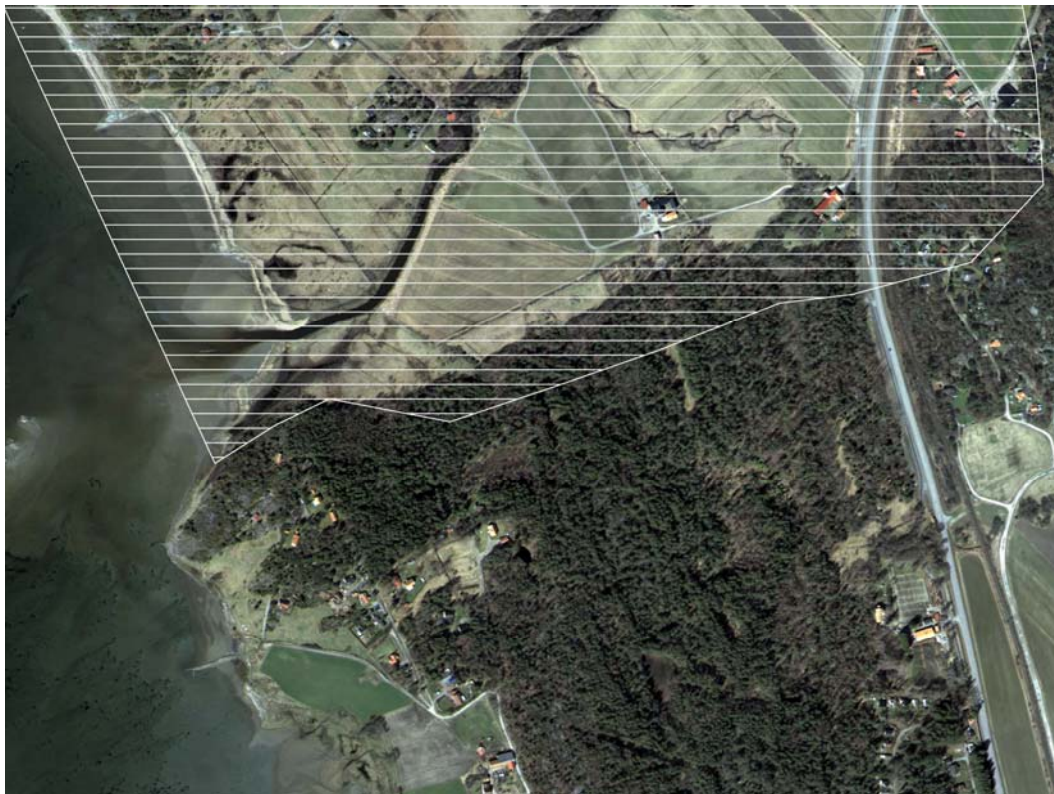


Karta från Naturvärdesinventeringen.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Kulturmiljövårdsprogram

Byn Anrás med omgivning finns upptagen i kommunens kulturminnesvårdsprogram från 1987. Norra delen av programområdet berörs till en mycket liten del av delområdet. Området utgörs av ett välhållt kulturlandskap med fornlämningar och bebyggelse som speglar ett långt utvecklingsförlopp. Intressanta, välbevarade framkammarsstugor finns. Såväl vattenvägar som landsväg och järnväg speglar olika tidsepokers kommunikationssystem inom området.



Avgränsning i kulturminnesvårdsprogrammet.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning, etapp 1, är utförd av Bohusläns museum under februari och april 2007. Inom programområdet finns fyra kända fornlämningar, två stensättningar och två boplatser samt fyra nyfunna områden som är extra intressanta ur ett fornlämningsperspektiv.

Resultatet från utredningen visar att det bör göras kompletterande utredningar, etapp 2, på de fyra nyfunna områdena. Dessutom bör de fyra redan kända fornlämningarna förundersökas i syfte att avgränsa dem.

Friluftsliv/Rekreation

Området används till viss del idag för rekreation i form av strövområde. Vissa delar är dock svårtillgängliga då de består av sankor och blöta markområden.

Bebyggelse

Programområdet är i huvudsak obebyggt. Enstaka bostadshus ligger perifert i programområdets nordvästra och sydvästra del. Vidare finns rester av bebyggelse, delar av en grundmur och en jordkällare, i programområdets nordvästra del.

Väster om programområdet ligger en spridd landsbygdsbebyggelse med enstaka gårdar och villor i randzonen mellan berg och åker/äng. Bebyggelsen tätar något norrut i en grupp sommarstugor, flertalet inbäddade i skogens grönska.

Öster om programområdet, vid den föreslagna tillfarten, ligger en villa och en handelsträdgård.

Sydost om programområdet ligger en bebyggelsegrupp om ca 30 bostadshus, flertalet relativt små fritidshus från 1960-talet. Inom bebyggelsegruppen finns enstaka, större och moderna helårshus, vilka tillkommit efter planändringar inom den ursprungliga byggnadsplanen.

Söder om programområdet ligger en bebyggelsegrupp med en relativt modern småhusbebyggelse både villor och grupphus från 1980, - 90 och 2000-talet.

Norr om programområdet ligger två gårdar. Norr om gårdarna och norr om Anråse å, ligger en spridd bostadsbebyggelse, både enstaka gårdar och villor samt mindre grupper med fritidshus.

Geotekniska förhållanden/Radon

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts av WSP Samhällsbyggnad och presenteras i en rapport, daterad 2007-07-01.

Området som helhet bedöms inte ha geotekniska stabilitetsproblem eller vara sättningsbenäget, då undergrunden utgörs av berg. Det krävs dock en mer grundlig geoteknisk undersökning för att utröna jorddjup och förekommande jordlagers egenskaper där lera förekommer innan behov av eventuella förstärkningsåtgärder i samband med väg- och husbyggnation kan fastställas.

Bergteknik

Inom området bedöms inte någon större risk för nedfallande sten eller bergutfall föreligga. I samband med detaljplanarbetet får lokalstabiliteten studeras där branta bergspartier uppträder, främst i områdets södra delar.

Radon

Områdets berggrund bedöms inte innehålla förhöjda radonhalter. Mätning på hållar inom området bör ändå företas i samband med detaljplaneläggning.

Jordlagren inom området måste undersökas vidare om de ska bebyggas med hus.

Ytvatten

Befintliga våtmarker och kärr utgör idag naturliga fördröjningsmagasin. Vatten avleds idag diffust mot väster och norr varifrån det tar sig genom slättlandskapet ut till havet några hundra meter väster om programområdet.

Dagvattenhantering måste studeras mer ingående i det fortsatta planarbetet.

Trafik

Biltrafik, Parkering, Kollektivtrafik

Inom programområdet finns idag igen trafikstruktur. Området avgränsas av vägar i öster och väster (väg 574 och mindre grusväg). Trafikmängderna på väg 574 var vid trafikmätning år 2004 ca 5060 fordon/årsmedeldygn. Hastigheten är idag 90 km/h på den sträcka som passerar programområdet. Närmsta busshållplats finns i anslutning till korsningen mellan väg 574 och väg 634 som ansluter till väg E6, ca 600 m från programområdets centrala delar. Här kan man ta sig med buss till Stenungsund, Kungälv och Göteborg med täta avgångar i båda riktningarna. Närmsta hållplats för tåg ligger i Stora höga dit det är ca 3 km.

Gång- och cykeltrafik

Inom programområdet finns idag inget gång- och cykelnät. Längs västra delen av väg 574 löper en gång- och cykelbana mellan Jörlanda och Stenungsund.

Service/Skola

Jörlandaskolan är en grundskola för årskurserna 0-6 och är belägen ca 1,3 km söder om programområdet. När hela programområdet samt övriga i öpn utlagda bostadsområden byggts ut kommer skolan att behöva byggas ut. Mark för skolutbyggnad och annan service finns reserverat i översiktsplanen söder om befintlig skola.

Livsmedelsbutik, pizzeria, bensinstation m.m. finns i Jörlanda ca 1,3 km söder om programområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vattenförsörjningen måste säkras om fortsatt utbyggnad i de aktuella delarna av kommunen skall kunna genomföras som planerats, och kommunen utreder olika alternativ till att lösa den framtida vattenförsörjningen.

Jörlanda är idag anslutet till avloppsreningsverket i Strävliden. Reningsverkets kapacitet kommer på längre sikt bli otillräcklig om utbyggnad sker enligt översiktplanens intentioner. Kommunen utreder hur situationen ska lösas i framtiden.

Uppvärmning och el

Uppvärmningen av husen skall utredas i fortsatt planarbete. Hur stor den totala energiförbrukningen blir för hela området liksom fördelningen mellan olika energislag går i nuläget inte att förutsäga. Faktorer som spelar in är bl a genomsnittlig husstorlek, husets tekniska utformning och placering. Gemensam uppvärmning bör utredas i det fortsatta planarbetet.

Ansvarig för elförsörjningen i Jörlandaområdet är Kungälv Energi AB. Inom området finns luftledningar. Markförläggning av ledningarna, på delar av eller hela ledningssträckan, kommer att aktualiseras och frågan bör utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Avfall

Kravet på källsortering och återvinning skall tillgodoses enligt de rutiner och regler som gäller för renhållning, källsortering och kompostering i kommunen.

FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR

Principer för områdesutformning och byggnadsutformning

Topografin är inte särskilt dramatisk i området som helhet vilket innebär en stor flexibilitet i områdesutformningen. Vägdragning och placering av husen bör ändå främst styras utifrån topografin, vilket kan innebära att vissa tomter i den södra delen kan komma att bebyggas med suterränghus. Vid exploatering bör varsamhet eftersträvas i den norra delen av området som gränsar till kulturlandskapet kring Anrås by och Anråse å samt i de sydvästra och högst belägna partierna då dessa kan ge silhuettverkan från vattnet.

Med programförslaget följer en programskiss som är ett exempel på hur området kan komma att utformas. Skissen ska i första hand utgöra ett diskussionsunderlag inför det fortsatta planarbetet. I skissen är en tätare och även högre bebyggelse föreslagen i de mer centrala delarna av området. De centrala delarna bebyggs förslagsvis med lägenheter, radhus och parhus. Här lämnas även utrymme för t ex förskola/service. Skissförslaget visar en bebyggelsen i den norra delen av området, främst enskilda villor, som är lågmäld och underordnar sig och samspelar med landskapets karaktärsdrag. Tomtavgränsningar, husplaceringar och vägdragningar på skissen får ses som preliminära i detta skede. I det fortsatta planarbetet kommer detaljerade studier att göras varvid vägsträckningar och områdets disposition kan komma att förändras för att få en så god anpassning som möjligt.

I skissförslaget är det i första hand redovisat en utbyggnad på fastigheterna Kyrkeby 4:1 och 3:34 med en möjlig framtida utbyggnad västerut på fastigheterna Kyrkeby 5:1 och 2:3. Skissförslaget visar också en möjlig framtida komplettering av befintlig bebyggelse i nordvästra området. Dessa delar av området gränsar mer öppet till de områden som är värdefulla ur natur- och kultursynpunkt och bör därför exploateras varsamt om det blir aktuellt i en framtid. Hela programområdet bör utformas så att det är enkelt att bygga ut området i etapper över en längre tidsperiod. Skissförslaget redovisar en utbyggnad av ca 240 bostäder med en möjlig framtida utbyggnad av ytterligare ca 40 bostäder.

I skissförslaget har delar av befintlig vegetation sparats främst genom stråk mellan bebyggelsen för att underlätta att ta sig genom området och underlätta för gående för att ta sig ut i omgivande natur.

Trafik

Biltrafik, Parkering, Kollektivtrafik

Tillfart till programområdet föreslås från väg 574 söder om handelsträdgården på fastigheten Kyrkeby 1:27. Området mellan handelsträdgården och befintlig bebyggelse är redan i gällande detaljplan utlagt som infart till framtida utbyggnad på Kvarnhöjden. I programmets medföljande illustrationsskiss föreslås infarten fortsätta i en större matargata mot väster som delar området i norra och södra delen. Från den större matargatan föreslås mindre matargator fortsätta söder ut och norr ut. Den föreslagna utbyggnaden kommer uppskattningsvis att alstra ca 1 500 bilrörelser/dygn vid en bebyggelse med helårsbostäder. För att få ett väl fungerande trafiksystem inom området och en god anpassning ska vägarnas dragning studeras i det fortsatta planarbetet. I dessa studier ska även trafiksäkerheten vid korsningen mellan den nya tillfarten och väg 574 ska studeras.

Inom de områden som föreslås byggas ut med enbostadshus förutsätts att parkering kommer att ske på den egna tomten. Behovet av parkering/gästparkering utanför enskilda tomter studeras närmare i det fortsatta planarbetet utifrån kommunens parkeringsnorm.

En ny busshållplats föreslås i anslutning till infarten för området för att underlätta kollektivpendlande då majoriteten som bosätter sig i föreslaget område antas jobba i Stenungsund eller Göteborgsområdet.



Infart föreslås söder om handelsträdgården.

Gång- och cykeltrafik

Separerade gång- och cykelvägar bör finnas längs de större matargatorna inom området. För att underlätta för gående att ta sig ut i omgivande natur föreslås att släpp lämnas mellan bebyggelsen. Området är inte särskilt kuperat varför standarden på gång- och cykelvägnätet kan antas bli mycket god. I norra delen av området föreslås möjligheter att nå gång- och cykelvägen längs väg 574 via bl a en bro över Vulserödsbäcken.

Service/Skola

I programskissen har plats för service såsom t ex förskola, social omvårdnad, service grundskola 0-3 reserverats i de centrala delarna.

Teknisk försörjning

Det nya utbyggnadsområdet kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet. En utbyggnad av Kvarnhöjden kommer troligtvis att ske i etapper under en längre tidsperiod. Vatten- och avloppssituationen bedöms inte vara ett hinder för en utbyggnad.

Ang. dagvatten se sid. 14 under rubriken ”Geotekniska förhållanden/Radon”.

BEHOVSBEDÖMNING -KONSEKVENSER AV PROGRAMMETS GENOMFÖRANDE

Allmänt

Alla detaljplaner ska alltid behovsbedömas. Om myndigheten eller kommunen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska detta redovisas, inklusive skälen för denna bedömning.

Behovsbedömning

Behovsbedömningen ska utgå från kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen. Följande frågeställningar, som är en tolkning av kriterierna i bilaga 4, utgör utgångspunkt för bedömningen.

- Är planen hårt styrande för genomförandet?
- Har planen betydelse för andra planers miljöpåverkan?
- Har projektet stor omfattning geografiskt? Alstras mycket föroreningar och avfall?
- Får planen miljöeffekter inom ett stort geografiskt område? Har effekterna stor varaktighet? Blir totaleffekten stor?
- Har planen betydelse för hållbar utveckling?
- Är sannolikheten stor att genomförandet av planen medför miljöproblem?
- Blir miljöproblemen varaktiga? Uppkommer påverkan ofta?
- Är området särskilt värdefullt eller känsligt? Är det svårt att avhjälpa en negativ påverkan?
- Finns det risk för överskridande av miljökvalitetsnormer? Påverkas Natura 2000-område?

Nedan följer en sammanställning över vilka konsekvenser som i detta skede bedöms uppkomma till följd av den föreslagna utbyggnaden.

| Aspekt | Kommentar |
|-------------------------------|---|
| Naturmiljö/Friluftsliv | <p>Exploatering av programområdet innebär att bostadsnära naturmark tas i anspråk och omvandlas till bebyggelseområde.</p> <p>Norra och västra delarna av programområdet ingår i riksintresse för naturvård. Inom programområdet finns det ett område som är utpekad i naturinventeringen för att innehålla höga naturvärden, området kring Vulserödsbäcken. I övrigt finns inga registrerade naturvärden. Närmast Vulserödsbäcken föreslås ingen exploatering i skissförslaget varför inga höga naturvärden tros komma till skada. Exploatering bedöms inte skada riksintressets primära syfte och en justering av riksintressets avgränsning föreslås.</p> <p>Vid en exploatering kommer områden som idag till viss del används som strövområde att bebyggas. Allt kommer dock inte att exploateras och det finns gott om områden för rekreation i närområdet.</p> <p>Hotade växt- eller djurarter finns inte inom området.</p> |
| Skyddade områden | Natura 2000-område berörs inte. Strandskydd finns inom programområdet men berörs inte av en föreslagen exploatering. |
| Mark/markanvändning | Marken i området har idag inget nyttjande för jordbruk. Området består främst av skog för framtida avverkning. |
| Vatten | Vatten avleds idag diffust mot väster och norr varifrån det tar sig genom slättlandskapet ut till havet några hundra meter väster om programområdet. Dagvattenhantering måste studeras mer ingående i det fortsatta planarbetet. |
| Luft/miljökvalitetsnormer | Trafik till och inom det föreslagna bebyggelseområdet innebär en relativt stor trafikökning. Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas. |
| Människors hälsa och säkerhet | <p>Ingen risk för människors hälsa föreligger.</p> <p>Trafiken medför utsläpp av olika luftföroreningar varav flera ämnen omfattas av Naturvårdsverkets gräns- och riktvärden. Ett</p> |

| | |
|-------------------------------------|--|
| | <p>genomförande enligt planprogrammet medför ökad trafik till området och en ökning av utsläppsmängderna. Vad avser avgashalterna kommer dessa även fortsättningsvis att ligga långt under angivna rekommendationer.</p> <p>Risken för att gränsvärden för buller nivåer inom den föreslagna bebyggelsen ska överskridas bedöms som liten. Befintliga bostäder söder om den föreslagna infarten kommer att få ett stort trafikflöde utanför sina fastigheter jämfört med dagens situation. Eventuella åtgärder för att förhindra störningar från den ökade trafiken ska utredas vidare i det fortsatta planarbetet.</p> <p>Risken för att olyckor ska uppkomma bedöms inte öka nämnvärt genom den föreslagna exploateringen.</p> |
| Naturresurser/Materiella tillgångar | Projektet tar i anspråk en relativt stor areal produktiv skogsmark. Om aktuellt planarbete genomförs kan det innebära att skogen avverkas något tidigare än den skulle gjort om området inte byggs ut. |
| Landskapsbild | Landskapsbilden kan komma att förändras genom att stora delar av området omvandlas från naturmark till bebyggd miljö. En bebyggelse på de högst belägna delarna kan till vissa delar komma att exponeras mot vattnet och en bebyggelse i norr kan till vissa delar exponeras mot kulturlandskapet i norr. Det är därför viktigt att ta hänsyn till landskapsbilden vid planering av bostädernas utformning och placering genom att bl.a. hålla nere hushöjderna på känsliga delar, använda sig av fasadfärger som smälter in i omgivande miljö, bevara befintlig vegetation där så är möjligt. |
| Kulturmiljö | Norra programområdet ingår i riksintresse för kulturmiljö. En utbyggnad av Kvarnhöjden bedöms inte skada riksintressets primära syfte och en justering av riksintressets avgränsning föreslås. Dock ska försiktighet iakttas vid exploatering av de norra delarna. |
| Miljömål | Ett ianspråktagande av området bedöms inte stå i strid med de nationella miljö kvalitetsmålen. Fina förutsättningar finns för att till skapa en bra boendemiljö med gott lokalklimat, vacker närmiljö och närhet till vatten. |
| Övrigt | En exploatering av området får inga utbredda konsekvenser utan påverkar främst miljön lokalt. |

Sammanfattning av behovsbedömningen

Planförslaget berör inget Natura 2000-område, medför inte någon påtaglig skada på riksintressen eller åsidosätter miljö kvalitetsnormer. Inte heller motverkas nationella miljömål. Planens tänkbara effekter på kort och lång sikt bedöms inte medföra någon risk för miljön, människors hälsa och säkerhet eller olämplig hushållning med mark, vatten och andra resurser.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att Kvarnhöjden förblir ett obebyggt skogsområde. För Jörlanda innebär det en mindre tillväxt av orten och kommunen går miste om bostäder i ett attraktivt läge. Om den i planprogrammet föreslagna utbyggnaden inte genomförs är förutsättningarna för en breddning av ortens service mer begränsade då befolkningsunderlaget blir betydligt mindre.

Ställningstagande

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2007-08-29 att programmets genomförande sammantaget inte kommer att medföra risk för betydande miljöpåverkan. Behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning finns därför inte.

FORTSATT ARBETE

Samhällsbyggnadsutskottet fattar beslut om detta förslag till planprogram skall skickas ut för samråd. Samråd sker genom att förslaget skickas till olika remissinstanser såsom berörda fastighetsägare, statliga och kommunala inrättningar och myndigheter m.fl. De synpunkter som lämnas kommer att sammanställas i en samrådsredogörelse som kommer att ligga till grund för Samhällsbyggnadsutskottets beslut om fortsatt planarbete.

Om fortsatt planarbete blir aktuellt ska nedan redovisade frågor utredas:

- Kompletterande arkeologiska utredningar
- Grundlig geoteknisk undersökning/radonmätning
- Bebyggelse typer/Områdesutformning
- Vägdragnings/trafiksäkerhet i ny korsning med väg 574
- Ev. behov av bullerskydd
- Vatten- och avloppsprinciper/Dagvattenhantering
- Energisnål och miljövänlig uppvärmning

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

För Stenungsunds kommun: Bo Falkevi, teknisk chef

För Rådhuset Arkitekter AB: Maria Aronsson, Planeringsarkitekt

Elisabet Fjellman, Arkitekt

Bo Falkevi

Maria Aronsson

Elisabet Fjellman