



PLANBESKRIVNING



Detaljplan för
Kyrkeby 3:36 mf.l.
Bostäder och centrum

Jörlanda

Stenungsunds kommun
Västra Götalands län

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
Planprocessen	3
Planhandlingar	4
Övriga handlingar.....	4
BAKGRUND	5
Inledning	5
Syfte och huvuddrag	5
Läge, areal och avgränsning	5
Politiska beslut	6
Göteborgsregionens strukturbild.....	7
Vision 2035	7
Planer, bygglov och riktlinjer.....	7
BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)	10
Allmänt	10
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB	10
Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB	10
Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB	10
Skydd av områden, 7 kap MB.....	11
Miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, 9 kap MB	11
FÖRUTSÄTTNINGAR	11
Mark och natur	11
Bebyggelse	13
Kvarnhöjden.....	15
Fornlämningar	16
Barnperspektiv	16
Gator och trafik	17
Störningar och risker.....	20
Teknisk försörjning.....	21
PLANFÖRSLAG	24
Bebyggelse	24
Dags- och solljus.....	28
Gator och trafik	29
Störningar och risker.....	32
Teknisk försörjning.....	35
PLANKARTA OCH BESTÄMMELSER	38
Planbestämmelser	38
Motiv till planbestämmelser	39
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	42
Allmänt	42
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	42
Avtal	44
Fastighetsägare	44
Mark ingående i allmän plats	44
Ledningsrätt	44
Servitut	44
Dricks-, spill- och dagvatten samt brandpost.....	44
Gatuanläggning.....	45
EI- och teleförsörjning	45
Tekniska utredningar	45
Tillstånd.....	45
Ekonomiska konsekvenser	45
Inverkan på miljön.....	47
Sociala konsekvenser	47
Fastighetsrättsliga konsekvenser	47
Medverkande tjänstepersoner	48

INLEDNING

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden som regleras av plan- och bygglagen. Under samrådsskedet och granskningsskedet finns det möjlighet att lämna in önskemål och synpunkter på detaljplanen.



Planprocessens olika skeden. Mer information om planprocessen hittar du på Stenungsunds kommuns hemsida.

Planen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap. Plan och bygglagen (2010:900). Efter genomförd granskning avses planförslaget att skickas för antagande i kommunfullmäktige.

Planstart för detaljplanen var 2021-10-25. Gällande BFS är 2020:6.

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser upprättad 2024-02-14
- Planbeskrivning upprättad 2024-02-14
- Illustrationskarta upprättad 2024-02-14
- Fastighetsförteckning upprättad 2024-01-02

Övriga handlingar

- Trafikutredning Kyrkeby 3:34 & 3:36, 2022-11-04
- Trafikbuller Kyrkeby 3:36, inklusive bilaga 1-6, 2023-05-23
- Parkeringsutredning, 2023-12-06
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) geoteknik inklusive bilaga 1-5, 2022-05-25
- PM Geoteknik för detaljplan inklusive bilaga 1-2, 2022-05-25
- VOSS, bedömning av luftkvalitet utifrån SMHI:s verktyg, 2023-10-11
- Dagvattenutredning inför detaljplan, 2023-11-23
- Naturvärdesutlåtande för fastigheterna Kyrkeby 3:34 och 3:36, 2022-03-31
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2022-07-11
- Undersökningssamråd, yttrande från Länsstyrelsen, 2022-08-05
- Miljöteknisk markundersökning, inklusive Bilaga A-G, version 2, 2022-06-14

BAKGRUND

Inledning

Stenungsunds kommun har satt som vision att till år 2035 expandera till 35 000 invånare. Kommunens målsättning är att utveckla tätorterna i närheten av befintlig kollektivtrafik för att ge tillräckligt underlag för god basservice i lokala centrum. Enligt Översiktsplan 2020 (ÖP 2020) uppskattas att totalt cirka 450 nya bostäder kan tillkomma på utpekade områden i Jörlanda. Troligtvis kommer det i och med utbyggnaden av Kvarhöjden tillkomma ännu fler nya bostäder. Fastighetsägaren till Kyrkeby 3:36 önskar bebygga tomten med bland annat flerbostadshus, något som inte medges i gällande detaljplan. Genom framtagandet av denna detaljplan tillskapas möjlighet att förtäta centrala Jörlanda i enlighet med kommunens visioner samt mål och riktlinjer satta i ÖP 2020.

Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus med centrum i markplan inom Kyrkeby 3:36 samt att möjliggöra för gång- och cykelbana.

Planen medger bebyggelse i tre våningar samt inredd vind. Planen möjliggör även utbyggnad av gång- och cykelbana utmed Kyrkebyvägen, som på sikt kan kopplas ihop med ett längre regionalt gång- och cykelstråk utmed väg 574, samt med säker passage över Kyrkebyvägen. Allmän plats gata ingår i planområdet då del av Kyrkeby 3:36 samt Kyrkeby 3:34 behöver nyttjas för att tillskapa en säker trafiklösning i korsningen mellan Kyrkebyvägen och Bagarevägen.

Läge, areal och avgränsning

Planområdet är beläget i centrala Jörlanda, väster om korsningen Kyrkebyvägen och Bagarevägen (Länsväg 574). Planområdet har en areal av ca 3000 m² och utgörs av Kyrkeby 3:36 samt del av Kyrkeby 3:34. Se bild på sida 6.

Kyrkeby 3:34 är en större fastighet. Endast en mindre del av fastigheten, som angränsar till Kyrkeby 3:36, är inkluderad i denna plan.

Planområdet avgränsas i söder och väster av Kyrkeby 3:5. I norr avgränsas området av Kyrkeby 3:34 och i öster avgränsas det av väg 574 som ingår i fastighet Kyrkeby 3:34.



Översiktskarta Stenungsunds kommun.
Stjärna markerar Jörlandas läge.



Läge i Jörlanda
Stjärna markerar planområdets läge.



Detaljplanegräns markerad med gul streckad linje.

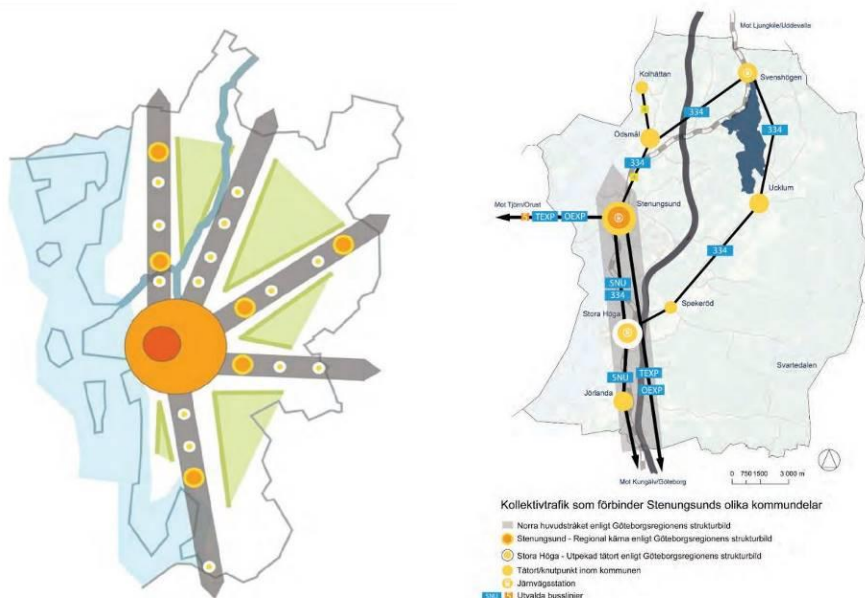
©Lantmäteriet

Politiska beslut

- Ansökan om planbesked för Kyrkeby 3:36 inkom till kommunen 2021-07-02.
- Kommunstyrelsen beslutade 2021-10-25 § 300 att bevilja positivt planbesked och planstart för Kyrkeby 3:36 för framtagandet av detaljplanen.

Göteborgsregionens strukturbild

Stenungsunds kommun ingår i Göteborgsregionen (GR) där 13 kommuner bland annat verkar för att stärka samverkan mellan kommunerna inom regionplanering, miljö och infrastruktur/trafik. Ett av de utpekade huvudstråken i GR:s strukturbild går från Göteborg till Stenungsund. Innebörden av strukturbilden för Stenungsunds kommuns del är att koncentrera utbyggnaden av bostäder, arbetsplatser och handel till orter belägna vid eller starkt knutna till kollektivtrafikens huvudstråk.



Till vänster: GR:s strukturbild – Huvudstråk

Till höger: Kollektivtrafik för Stenungsunds olika kommundelar.

Vision 2035

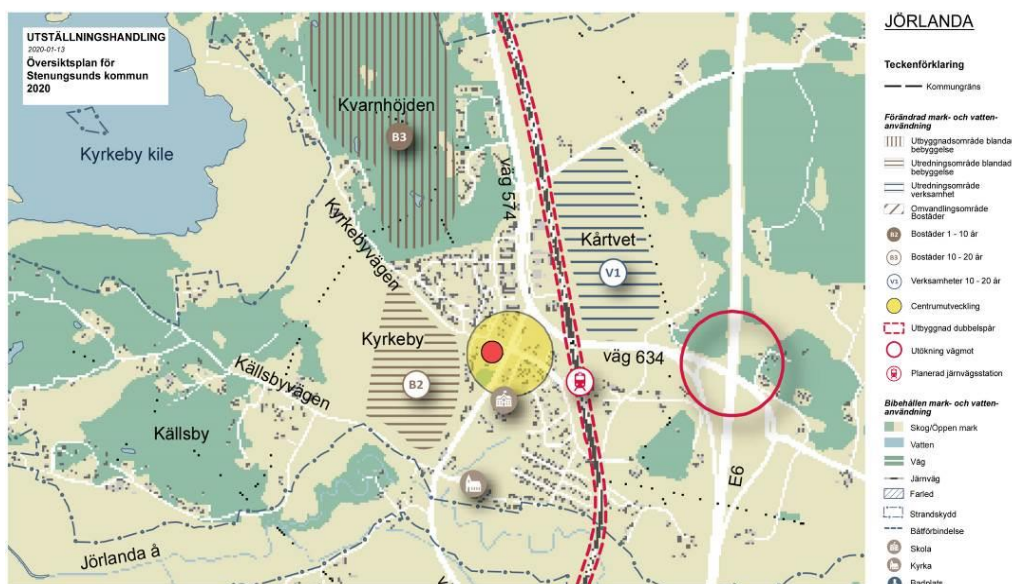
Stenungsunds kommun har antagit en visionsbild för 2035 där man pekar ut två avgörande inriktningar framöver. Kommunen ska vara attraktiv och välkomnande samt arbeta för ekonomisk, ekologisk och social hållbar utveckling. Målbilden är att expandera till 35 000 invånare genom att erbjuda bostäder för alla behov och i olika former. Bostäderna ska ha goda kommunikationer till arbete, centrum, kultur och natur.

Planer, bygglov och riktlinjer

Översiktsplan

ÖP 2020 antogs 2020-12-17 och beslutet vann laga kraft 2021-01-15. I ÖP 2020 pekas ny tågstation i Jörlanda ut som en prioriterad fråga för kommunen och området ses som ett utvecklingsområde då efterfrågan på bostäder är stor. Flera områden i Jörlanda pekas i ÖP 2020 ut som lämpliga för komplettering av bostäder och verksamheter. Berört planområde är markerat som "centrumutveckling" där utveckling bör ske genom förtätning och omvandling. I översiktsplanen nämns även en utbyggnad av gång- och cykelbana längs Bagarevägen och söderut mot Kungälv kommun.

Planläggningen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.



Översiktsplan 2020, mark- och vattenanvändningskarta Jörlanda.
Planområde markerat med röd prick.

Fördjupad översiktsplan Jörlanda

I gällande fördjupad översiktsplan Jörlanda som antogs maj 1994 anges det som mål att Jörlanda ska utvecklas som en självständig tätort med god egenservice samt att området kan byggas ut med ca 400 bostäder. Berört planområde pekats i den fördjupade översiktsplanen ut som mycket välbeläget och ses som en viktig resurs inför framtiden:

”I första hand bör området reserveras för sådana ändamål som stärker ortens karaktär och samhällsliv liksom för bostadsbebyggelse med relativt sett hög täthet.”

Planen bedöms vara i linje med den Fördjupade översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Området är i sin helhet planlagt. Kyrkeby 3:36 omfattas av Stadsplan S67. Planen är inte fullt ut genomförd avseende Kyrkeby 3:36. Användningen av kvartersmarken för berört område är i gällande detaljplan satt till handel.

Kyrkeby 3:34 omfattas av Stadsplan S67 samt en liten del av Detaljplan191, *Del av väg 574 vid Jörlanda Kyrkeby*, från 1996 där användning i befintlig plan är satt till lokalgata och park. Syftet med överlappningen är att säkerställa en trafiksäker gång- och cykelpassage över Kyrkebyvägen. Detaljplanen gäller tills den ersätts av ny detaljplan. Se bild på sida 9.

I närområdet pågår arbete med flera olika detaljplaner.



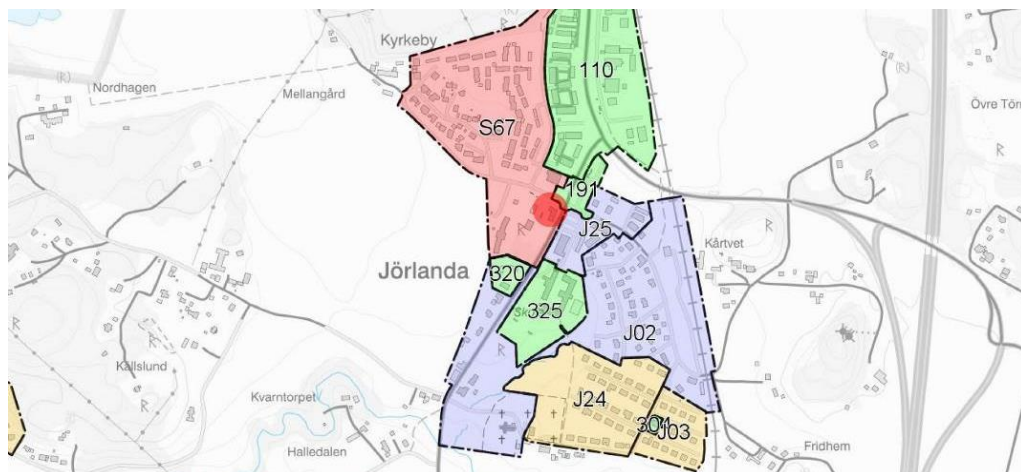
Utsnitt ur detaljplan S67



Utsnitt ur detaljplan 191

Nytt planområde kommer att gränsa till:

- Stadsplan S67
- Detaljplan 191 – Del av väg 574 vid Jörlanda Kyrkeby



Kartbild som visar hur detaljplanerna förhåller sig till varandra (Stenungsunds kommuns kartportal, 2023-06-09). Berört planområde (röd markering) ligger inom S67 och plan 191.



Detaljplanens påverkan på Kyrkeby 3:36 och 3:34 samt Detaljplan 191.

BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)

Allmänt

När kommunen påbörjar ett detaljplaneuppdrag finns en skyldighet att bedöma vilken påverkan de föreslagna förändringarna kommer ha på miljön.

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

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

Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB

Hela kommunens kuststräcka väster om E6 omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 4 kap "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet", riksintresse för högexploaterad kust. Dessa områden är enligt 4 kap. 1§ i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena. Ingrepp får göras endast om de inte påtagligt skadar dessa värden. Bestämmelserna skall dock inte hindra utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Den föreslagna detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för högexploaterad kust då planområdet är beläget i en befintlig tätort.

Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB

Enligt Plan- och bygglagen ska Miljö kvalitetsnormer, MKN, följas vid planläggning. I Miljöbalken finns ett förbud mot otillåten försämring vilket innebär att tillståndet i en vattenförekomst inte får försämrats till en lägre statusklass. Det innebär exempelvis att en vattenförekomst med måttlig status inte får försämrats så att den får otillfredsställande status. Däremot kan en viss påverkan godtas om försämringen endast sker inom en viss statusklass. Om statusen är i lägsta klassen får ingen ytterligare försämring ske. Det finns även ett förbud mot äventyr som handlar om att förhindra åtgärder och verksamheter som på sikt hotar möjligheterna att följa MKN.

Jörlandaån, som mynnar ut i Hakefjorden och ingår i Natura 2000-området Stenungsundskusten, är ett nationellt värdefullt vatten och rinner genom naturreservatet Ranebo naturskogar. Både Jörlandaån och Hake Fjord omfattas av miljö kvalitetsnormer. Främsta påverkanskällan i Jörlandaån utgörs av fosfor samt vandringshinder. Vattenförekomsten är klassad till måttlig ekologisk status på grund av påverkan av näringsämnen/övergödning. Prioriterade åtgärder bör vara att inrätta åtgärder för att minska mängden näringsämnen i ån. Störst mängd fosfor bedöms härröra från fosfor från jordbruk, därefter skogsbruk och enskilda avlopp. För att uppnå god status i vattendraget behöver halten fosfor ligga på 33.8 µg/l. Recipienterna Jörlandaån och Hakefjorden bedöms båda ha måttlig ekologiska status samt kemisk status Uppnår ej god.

Förutsatt att de åtgärder som beskrivs i den till planförslaget tillhörande dagvattenutredningen utförs bedöms föroreningshalterna bli lägre efter exploatering och rening än vad de är idag.

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft bedöms inte påverkas av planförslaget i den utsträckning att en fördjupad kartläggning av halterna NO₂ och PM₁₀ behövs.

Miljökvalitetsnormerna för vatten och för luft följs.

Skydd av områden, 7 kap MB

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

Miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, 9 kap MB

På planområdet har det tidigare legat miljöfarlig verksamhet. Marken har sanerats men för att marken ska bli lämplig för bostäder krävs ytterligare sanering. En miljöteknisk undersökning har utförts.

Dagvatten som klassas som avloppsvatten skall avledas och renas eller tas om hand på något annat sätt så att olägenhet för människors hälsa eller miljön inte uppkommer. För detta ändamål skall lämpliga avloppsanordningar eller andra inrättningar utföras.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och natur

Planområdet utgörs idag främst av befintlig bebyggelse med omkringliggande hårdgjorda ytor. Naturmark/växtlighet saknas helt bortsett från några mindre partier med gräsmark och en rad med planterade buskar/träd längs Kyrkebyvägen. På omgivande fastigheter finns träd som delvis ramar in platsen.



Kyrkeby 3:36 sedd från Kyrkebyvägen.



Del av grönyta närmast gångbana i bilden ingår i planområdet. Bild från Google Maps.



Kyrkeby 3:36 sedd från korsningen Kyrkebyvägen–Bagarevägen.



Kyrkeby 3:36 sedd söderifrån längs Bagarevägen.

En naturvärdesinventering har tagits fram av Svensk Naturförvaltning AB 2022-03-31 omfattande ett större område än aktuellt planområde. Inventeringen visar att planområdet har lågt naturvärde och saknar både värdeelement och biotopskyddade objekt samt har litet värde för grönstrukturen i området. Grönytan norr om Kyrkebyvägen är även med i detaljplanen men har inte varit med i naturvärdesinventeringen då

omfattningen av planområdet har ändrats under processens gång. Se bild på sidan 9. Medtagandet av gräsytor norr om Kyrkebyvägen bedöms inte påverka naturmiljön.

Geotekniska förhållanden

Planområdet uppfattas som relativt plant med en höjd av ca +17,7 mot korsningen och +18,8 i det västra hörnet.

En markteknisk undersökning har utförts 2022 av Cowi. I det tillhörande PM-Geoteknik från 2022-05-25 beskrivs och bedöms risker för ras, skred och erosion. Undersökningen av aktuellt planområde visar att under asfalten ligger fyllning i form av ett bärlager av grusig sand med en varierande mäktighet mellan 0,3–1,3 meter. Norr om befintlig byggnad finns ett tidigare sanerat område som återfyllts med stenmjöl och grovt bärlagermaterial till ett djup av cirka 4 meter. Under ytlagren består jordlagerföljden av torrskorpelera på friktionsjord. Under friktionsjorden finns berg. Jorddjupen är som störst inom områdets nordöstra del, ca 5-10m, och som minst i områdets sydvästra del, ca 0-3m.

Grundvattenytan har kontrollerats genom mätning i ett grundvattenrör. Vid mätningarna låg grundvattenytan ca 1,5 meter under markytan. Utredningen poängterar dock att mätperioden varit kort och att grundvattennivån påverkas av årstid och nederbörd. Leran inom framför allt planområdets nordöstra del är sättningskänslig. För att undvika skadliga sättningar bör marknivån inte höjas. Önskas ändå uppfyllnader ska vidare geotekniska undersökningar av sättningsförhållandena utföras.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse och service/rekreation

Planområdet ligger centralt mitt i Jörlanda vid korsningen mellan Kyrkebyvägen och Bagarevägen. I korsningen Bagarevägen-Kyrkebyvägen ligger en livsmedelsbutik, pendelparkering samt Jörlandagården med tillhörande parkering. Jörlandagården rymmer samlingslokaler, pizzeria och en frisörsalong. Ovan nämnda byggnader är i ett plan med sadeltak.



ICA Nära, Kyrkebyvägen, Vy mot norr.



*Jörlandagården sedd från Bagarevägen.
Bild från Google Maps.*

Befintlig bebyggelse inom aktuell plan har tidigare rymt smådjurspraktik, restaurang, inredningsbutik samt sommartid en glassbutik.

Sydväst om planområdet ligger en förskola och fritids. Jörlandaskolan F-6 ligger på östra sidan av Bagarevägen ca 100 meter söder om planområdet.

Utbyggnad av skolan med tvåvåningsvolym med sadeltak pågår. Mittemot skolan ligger de nybyggda prästbostäderna som består av tre huskroppar i tre våningar med sadeltak.



*Utbyggnad av Jörlandaskolan.
Vy mot öster.*



*Nybyggt flerbostadshus längs Bagarevägen.
Vy mot nordväst.*

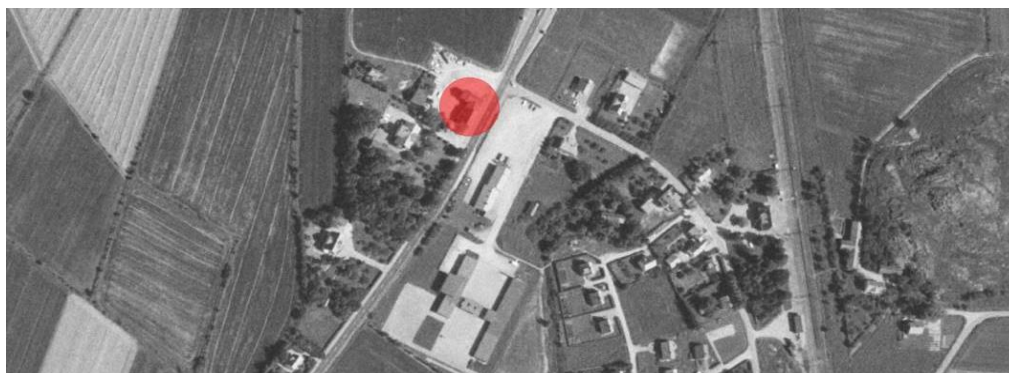


Äldre grannhus till Kyrkeby 3:36 som idag rymmer fritids. Vy från Bagarevägen.

Jörlanda bageri ligger 350 meter söder om planområdet längs Bagarevägen. Strax söderut ligger Jörlanda kyrka. Utöver detta består stora delar av centrala Jörlanda av mindre flerbostadshus i två våningar samt villor. Sadeltak dominerar. Det är nära till bad, båtliv och vacker natur vid havet, dit det är ca 1 km fågelvägen.

Kulturmiljö/Landskapsbild

Landskapsbilden runt Jörlanda är typisk Bohuslänsk med skogsklädda bergsknallar kringgärdade med ett flackt odlingslandskap. Jörlanda har utvecklats från ett litet stationssamhälle till ett område med övervägande del bostadsbebyggelse men där det även finns arbetsplatser, kommunal och kommersiell service i form av skola, förskola samt dagligvaruhandel. Tätorten har byggts ut i etapper vilket har förflyttat samhällets mittpunkt mot norr. Bebyggelsen är blandad och småskalig.



Flygbild tagen 1975 med planområdet markerad med röd prick. Jörlandaskolan syns nederst i bilden och aktuellt planområde är bebyggt. Kyrkebyvägen är ännu inte anlagd. Bild från Lantmäteriet.

Kvarnhöjden

Norr om aktuell plan pågår detaljplanearbete med området Kvarnbyn, diarienummer 2018/603. Under planprocessen för Kvarnhöjden har antalet planerade bostäder ökat från 300 till 500 stycken.



*Kringliggande planer markerade i vitstreckad linje. Aktuellt planområdet markerat i rött.
©Lantmäteriet*

I trafikutredningen för Kvarnhöjden med 300 bostäder har de prognostiserade trafikmängderna beräknats för Ranehedsvägen utifrån olika scenarion. Det "värsta scenariot" utgår från att 70 % av befolkningen i Kvarnhöjden kommer att välja Ranehedsvägen som in- och utfartsväg och då köra förbi planområdet för Kyrkeby 3:36. Dessa beräkningar har legat till grund för planarbetet för Kyrkeby 3:36. När sedan antalet bostäder i Kvarnhöjden har ökats till 500 har en omDispositionering av bostäderna gjorts och nya scenarion tagits fram. Det "värsta scenariot" utgår då i stället från att 57% av de boende i Kvarnhöjden kommer att välja Ranehedsvägen som in- och utfartsväg. De trafikstringar som har legat till grund för planförslaget för Kyrkeby 3:36 bygger på de prognostiserade trafikstringarna från Kvarnhöjden med 300 tillkommande bostäder. Dock påverkar inte ökningen av bostäder de prognostiserade trafikmängderna på vägnätet kring planområdet eftersom det "värsta scenariot" har sänkts från 70% till 57%.

Nedan visas en tabell över de prognostiserade trafikmängderna för Kvarnhöjden.

Väg	ÅDT (fordon/dygn) med / utan infart i söder	Andel tung trafik (%)	Hastighet (km/h)
Väg 574	8797 / 9232	8,0 / 8,0	70-80
Väg 634	5850 / 5850	7,2 / 7,2	70
Bagarevägen norr om Kyrkebyvägen	4781 / 3881	5,4 / 6,7	50
Bagarevägen söder om Kyrkebyvägen	3881 / 3881	6,7 / 6,7	50
E6	43 986 / 43 986	15,8 / 15,8	90-110
Ranehedsvägen	1333 / 433	1,0 / 1,0	50
Kyrkebyvägen öster om Ranehedsvägen	1413 / 513	1,1 / 3,0	50
Kyrkebyvägen väster om Ranehedsvägen	513 / 513	3,0 / 3,0	50
Jörlandavägen	520 / 520	0,0 / 0,0	50

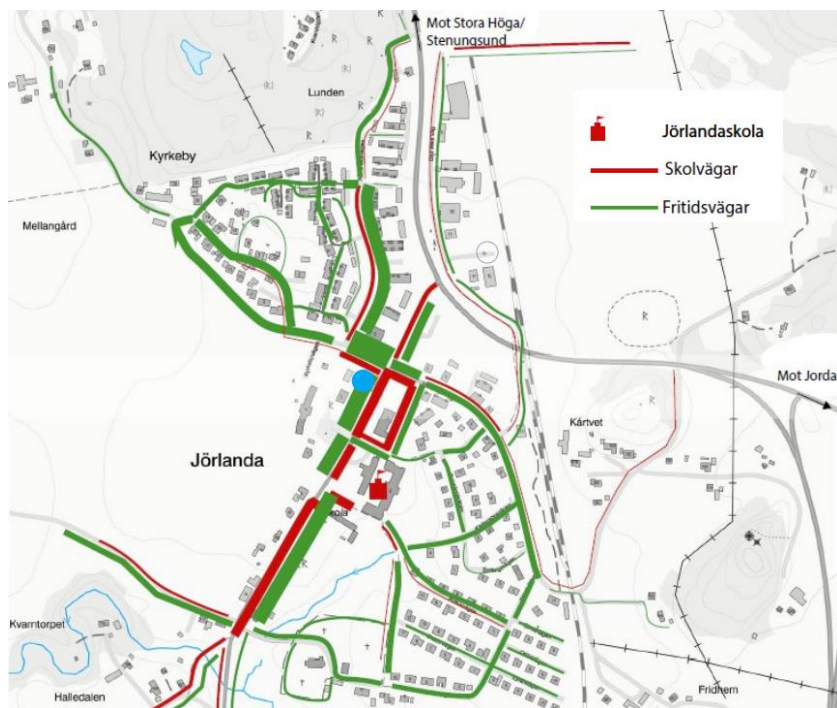
Tabell: Vägtrafikdata som använts i beräkningarna för utbyggnadsalternativ 2040. Bullerutredning för Kvarnhöjden (drn 2018/603).

Fornlämningar

En liten del av planområdet ligger inom buffertzonen till fornlämning L1969:256 (hällristning). Dialog har förts med Länsstyrelsen och arkeologisk utredning bedöms inte vara aktuellt för detaljplanen men då planen ligger inom fornlämningsområdet behövs tillstånd för arbetsföretag vid bygglov. Detta tillstånd är av formell karaktär. Om nya fornlämningar skulle påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Barnperspektiv

Vid detaljplanearbetet för Jörlandaskolan, söder om aktuell detaljplan genomfördes år 2022 en dialog-workshop med elever i 5:e klass för att fånga upp de frågor som berör barnens närmiljö. Resultatet från workshopen sammanfattades bland annat i en karta som visar barnens rörelse till och från skolan. Kraftigare linjer illustrerar mer rörelse än tunna linjer. Kartan visar att Bagarevägen och Kyrkebyvägen är viktiga skol- och fritidsstråk.



Resultatkarta från workshop från Jörlandaskolans detaljplanearbete som visar hur barnen rör sig till och från skolan. Blå prick markerar läge för aktuell detaljplan.

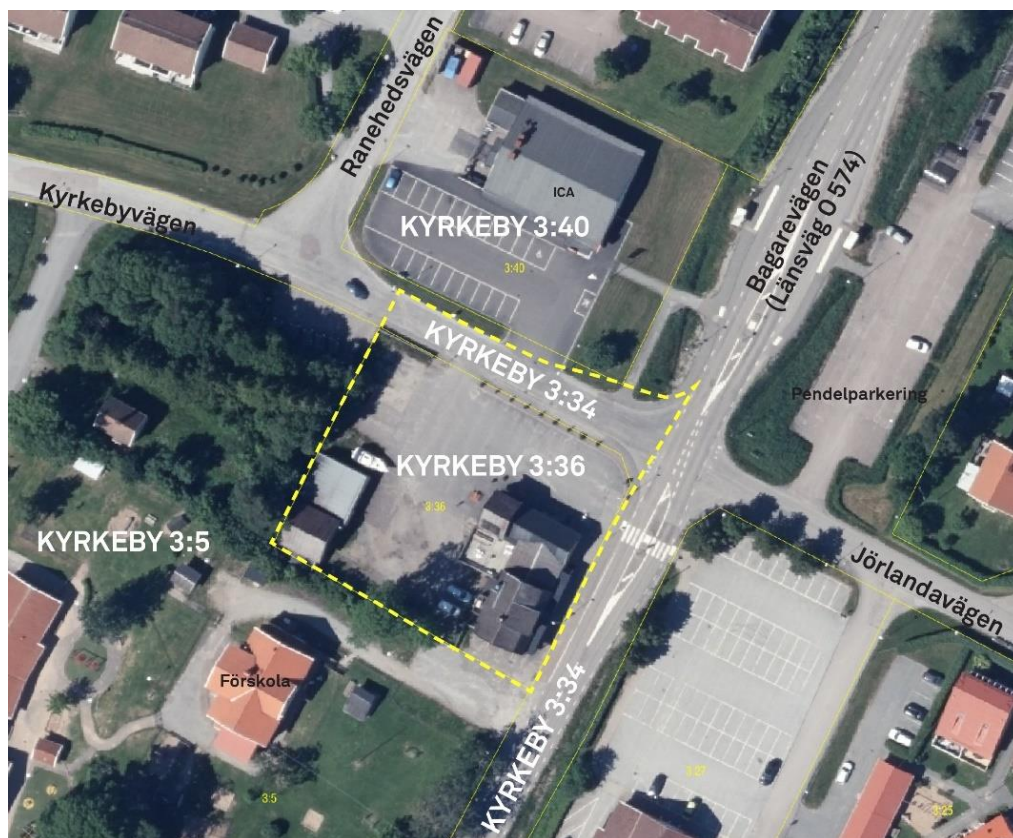
Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Längs väg 574 mellan Stenungsund och Jörlanda finns gång- och cykelbana utmed stora delar av sträckan. Anslutningen till gång- och cykelbanan från Jörlanda centrum sker via Ranehedsvägen som i norr övergår till gång- och cykelbana. Sista sträckan fram till väg 574 sker i blandtrafik utmed enskild väg.

Ranehedsvägen har enkelsidig gångbana som avslutas vid korsningen till Kyrkebyvägen. Här byter gångbanan sida utan övergångsställe och följer sedan fastighetsgränsen på Kyrkeby 3:36 för att sedan avslutas vid Kyrkeby 3:5. Vid korsningen Bagarevägen-Kyrkebyvägen finns övergångsställe över Bagarevägen men inte över Kyrkebyvägen. Cykling sker i blandtrafik. I den workshop som undersökte barn- och ungas skol- och fritidsrörelser under planarbetet med Jörlandaskolan pekas stråket Bagarevägen-Kyrkebyvägen-Ranehedsvägen ut som ett primärstråk.

Kommunen planerar en komplettering av gång – och cykelbanor. Mer om detta samt bild finns att läsa under rubrik Planförslag.



Befintlig gatu-, gång- och cykeltrafiknät. Detaljplanegräns markerad med gul streckad linje.
©Lantmäteriet

Gata och biltrafik

Väg 574, som i denna text i benämns Bagarevägen, är länsväg med Trafikverket som huvudman. Vägen angränsar till aktuellt planområde. Vägen fungerar som huvudgata genom Jörlanda och fortsätter söderut mot Kode, vägen är också omledningsväg för E6. Längs med aktuellt planområde och söderut förbi Jörlandaskolan har vägen en hastighetsbegränsning på 50 km/h med 30 km/h förbi skolan fram till strax innan Jörlanda kyrka mellan kl 7-17. Kyrkebyvägen, med Stenungsunds kommun som huvudman, ingår i aktuellt planområde. Den har hastighetsbegränsning på 50 km/h. Efter korsningen vid Bagarevägen byter den namn till Jörlandavägen. Se bild ovan.

Enligt de senast gjorda trafikmätningarna hade Bagarevägen 2019 ett flöde på 3006 fordon per dygn (medeldygnstrafik). Kyrkebyvägen hade vid mätning 2021 ett flöde på 291 fordon/dygn (medeldygnstrafik).

Norr om aktuellt planområde finns en pågående plan för ca 500 bostäder och ny förskola alternativt äldreboende på Kvarnhöjden. Som en sekundär anslutning till detta planområde, vid sidan av en direkt koppling mot länsväg 574, planeras en förlängning av Ranehedsvägen som i sin tur ansluter till Kyrkebyvägen. Utöver denna pågående plan finns i kommunens översiktsplan ytterligare bostadsbebyggelse utpekad längre västerut längs Kyrkebyvägen. Se bild på Översiktsplan 2020 på sida 8. Sammantaget ger detta att trafiken längs Kyrkebyvägen kan komma att öka mer än den trafikalstring som generas av aktuell plan.

Parkering

Samtliga fastigheter som gränsar till korsningen Kyrkebyvägen-Bagarevägen har idag stora parkeringsytor i anslutning till korsningen. Kyrkeby 3:40, där en ICA butik ligger, angörs i anslutning till planområdet. Även Kyrkeby 3:36 angörs i dag huvudsakligen från Kyrkebyvägen. Idag nyttjas parkeringsplatserna på Kyrkeby 3:36 av fastighetens hyresgäster samt besökare till dessa verksamheter.

I anslutning till busshållplatsen Jörlanda ligger en pendelparkering. Jörlandagården som ligger på Kyrkeby 3:27 har en stor gästparkering, även den mot ovan nämnda korsning. Se bild nedan.

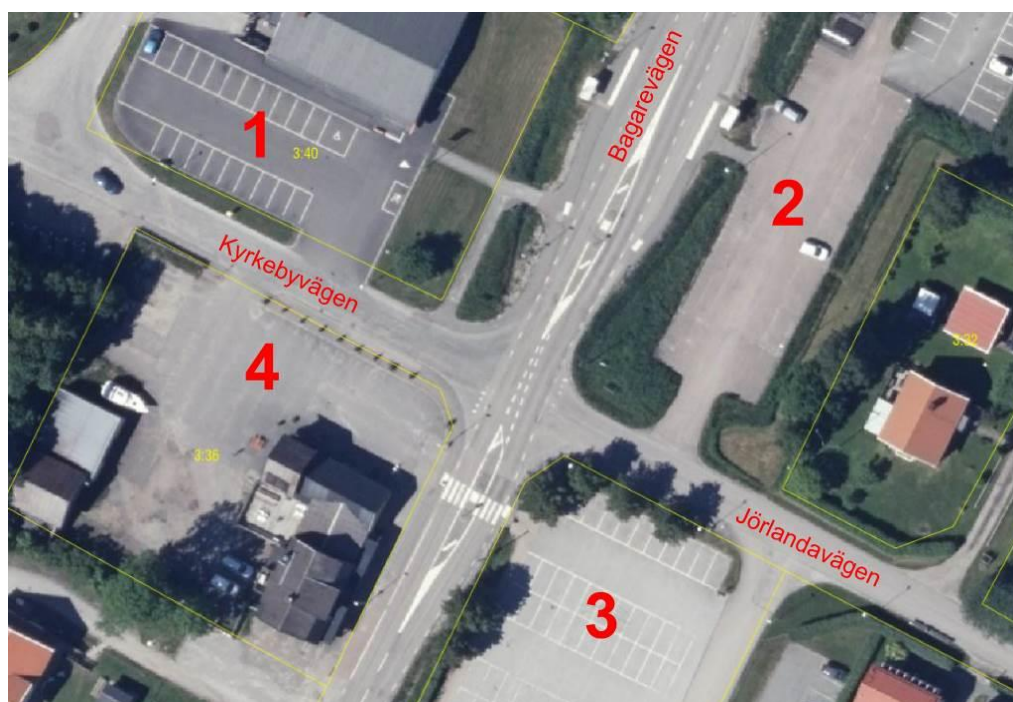


Bild på korsningen Bagarevägen-Kyrkebyvägen.

©Lantmäteriet

1=Parkering ICA, 2=Pendelparkering, 3=Parkering Jörlandagården, 4=Parkering Kyrkeby 3:36.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är regionalhållplats Jörlanda, med tre olika hållplatslägena som ligger ca 50–200 meter från nordöstra hörnet av Kyrkeby 3:36. Den trafikeras bland annat av Stenungsunds expressbuss SNU som går mellan Stenungsund och Göteborg med en turtäthet om 15 minuter i högtrafik. Hållplats Jörlanda skola, belägen ca 130 meter från nordöstra hörnet av Kyrkeby 3:36, trafikeras av fem linjer som framför allt går under skoltid. Se bild på sida 19.



Hållplatslägen i Jörlanda markerade med gult.

©Lantmäteriet

Hållplats 1: Jörlanda skola, hållplats 2: Jörlanda, läge a, b, c och d.

Störningar och risker

Buller

Planområdet påverkas av trafikbuller från omgivande vägar. En bullerutredning har tagits fram av Akustikverkstan, daterad 2023-05-23. Beskrivning av hur planområdet påverkas av buller beskrivs under kapitlet Planförslag, Buller.

Vibrationer

Eftersom det är över 200 meter från planområdet till järnvägen anses inte planområdet påverkas av störningar i form av vibrationer.

Farligt gods

Planområdet ligger utanför de skyddszoner som anges i översiktsplanen.

Radon

Uppförande av byggnader för bostäder ställer krav på radonskyddad grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att marken kan klassas som lågradonmark. Boverkets byggregler (BBR) angående maximalt tillåten radonhalt i inomhusluft ska uppfyllas vid byggnation.

Markföroreningar

Det har tidigare funnits en bensinstation inom Kyrkeby 3:36. Marken har sanerats men vissa föroreningar har lämnats kvar eftersom det vid saneringen ansågs tillräckligt för Naturvårdsverkets riktvärde "mindre känslig markanvändning (NV-MKM)" vilket är gällande krav för användningen i nu gällande detaljplan. Vid bostadsbebyggelse gäller att marken ska uppfylla Naturvårdsverkets krav för "känslig markanvändning (NV-KM)".

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram av Cowi 2022 för att utreda förekomsten och utbredningen av eventuella kvarvarande föroreningar. Provtagning med skruvborr har genomförts på 11 platser och fyra grundvattenrör har installerats. Proverna analyserades med avseende på alifater, aromater, BTEX, PAH samt tungmetaller. Proverna visade värden över Naturvårdsverkets generella värden för känslig markanvändning (NV-KM) för bland annat tungmetaller och PAH-H.

Avhjälpareåtgärder för att få ner föroreningshalten till nivå för känslig markanvändning behöver genomföras innan startbesked kan ges för bostäder enligt utförd miljöteknisk markundersökning.

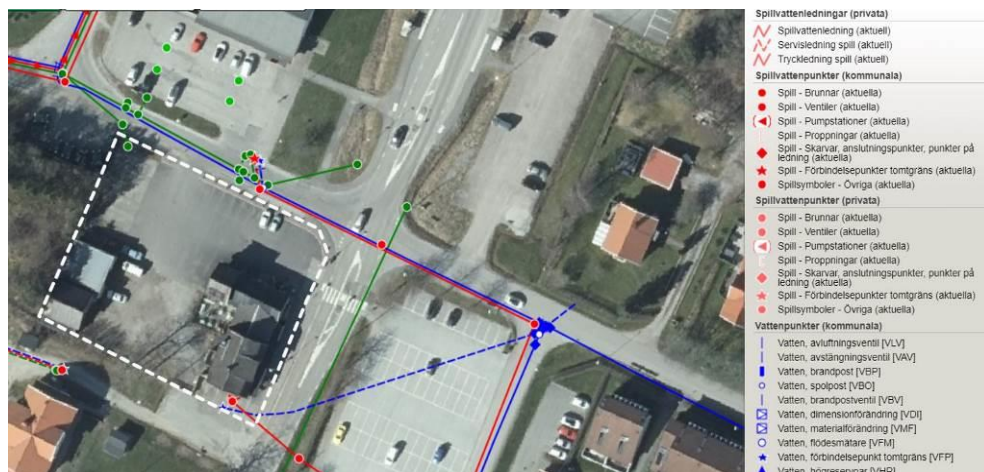


Bild från Miljöteknisk markundersökning om tidigare utförd sanering samt kvarvarande dieselförorening.

Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vattentjänsterna dricksvatten, och spillvatten inklusive dagvatten och befintliga byggnader på Kyrkeby 3:36 försörjs idag med kommunalt VA.



Ledningar i mark. Källa: Stenungsunds kommuns kartportal. Kyrkeby 3:36 markerad med vit streckad linje.

Längs Kyrkebyvägen ligger två spillvattenserviser som erbjuder goda anslutningsmöjligheter. Kommunen har låtit utföra en översiktlig kapacitetsutredning för anslutning av Kyrkeby 3:36 till det kommunala spillvattensystemet. Utredningen bedömer att förstärkningsåtgärder inte är nödvändiga.

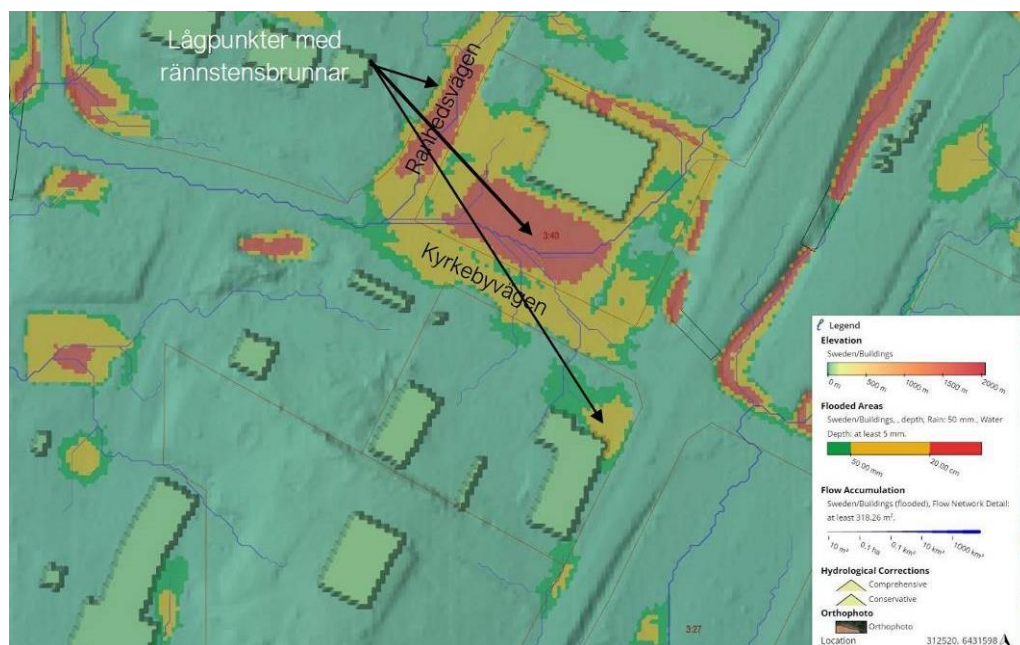
Inom området finns i dagsläget tryck- och vattenförsörjningsproblem rörande dricksvatten. Kommunen arbetar med en överföringsledning från Kungälv kommun för att öka dricksvattenkapaciteten i Jörlanda. Detta arbete beräknas vara klart och i drift 2024.

Dagvatten

Planområdet avvattnas idag via brunnar till befintligt ledningsnät. Vid större flöden kompletteras avrinningen med delvis ytlig avrinning över mark. Inom Kyrkeby 3:36 har fem brunnar lokaliserats där merparten ligger i eller angränsande till lågpunkt i dess östra hörn. På Kyrkebyvägen finns brunnar som är kopplade till kommunens dagvattensystem. Dagvattnet avleds till Jörlandaån som är recipient för dagvattnet. Slutlig recipient är Hake fjord som har övergödningsproblematik varför det är särskilt viktigt att kväve- och fosforhalten inte ökar i dagvattnet. Jörlandaån uppnår idag inte god kemisk status samt endast måttlig ekologisk status. Den aktuella exploateringen får inte innebära att statusen i slutrecipienten försämras.

Skyfall

Inom planområdet finns idag inga stora risker för översvämning vid extremnederbörd. Översvämningsrisk finns dock på parkeringsyta på Kyrkeby 3:40 norr om planområdet.



Översiktlig skyfallskartering över planområdet. Bild från dagvattenutredning av Pontarius, 2022. Röd yta: vattendjup på 20-30 cm. Gul yta: vattendjup på 5-20cm. Grön yta: 0-5cm. Bild visar översvämningsrisker vid ett skyfall om minst 50 mm nederbörd under en timme.

Under mindre intensiva regn avvattnas planområdet via ledningsnätet. Vid extrema regn ansamlas en mindre mängd dagvatten på Kyrkeby 3:36 nordöstra hörn för att sedan ledas bort mot Kyrkebyvägen.

Tele, bredband och el

Inom planområdet ansvarar Kungälv Energi AB för elnätet och Skanova för tele-/bredbandsförsörjningen. Elledningar är belägna längs med Kyrkebyvägen och Bagarevägen och anslutningen av dessa till fastigheten är osäker och behöver utredas vidare.

Längs befintlig fastighetsgräns för Kyrkeby 3:36 mot Bagarevägen finns idag lyktstolpar och elskåp. Fiberledningar är belägna längs med Bagarevägen.

PLANFÖRSLAG



Illustration av tänkt bebyggelse. Detaljplanens flexibilitet avseende byggnadsplacering och volymutformning kan medföra en delvis annan utformning av bebyggelsen. Detaljplanegräns markerad med gul streckad linje.

©Lantmäteriet

Bebyggelse

Planförslaget möjliggör uppförandet av flerbostadshus med centrumverksamhet i markplan inom Kyrkeby 3:36. Inom användningsområde centrum ingår olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler, kontor och andra jämförbara verksamheter.

Föreslagen bebyggelse är placerad mot korsningen för att markera platsens centrala läge och skapa bra förutsättningar för handel i markplan. Husens placering stärker gaturummet och bidrar till att minska upplevelsen av de stora asfalterade ytorna som utgör platsen idag. Mot korsningen bildas en plats som ger rum för möten och främjar synlighet av lokaler för handel eller annan centrumverksamhet.



Visualisering av planförslaget i korsningen Bagarevägen-Kyrkebyvägen.

Placeringen av byggnaderna mot gatan skapar, förutom att de stärker gaturummet, även en lugn och bullerskyddad innergård i sydvästläge för bostäderna. Planförslaget möjliggör även för komplementbyggnad på gården.

Byggnadernas höjd har anpassats till den befintliga miljön men ytterligare studier kan behövas för att få ett helhetsgrepp om hur Jörlanda tätort ska utvecklas på sikt då detta påverkar bland annat höjdsättningen samt utformningen av ny bebyggelse. Det fortsatta arbetet föregås lämpligtvis av ett visionsarbete kring framtida bebyggelse och trafik med tillhörande gestaltningsutredning.



Visualisering av planförslaget i korsningen Bagarevägen-Kyrkebyvägen.

Planbestämmelserna medger vid maximalt utnyttjande byggnadskroppar i tre våningar med inredda vindar. Då detta är en centrumnod i Jörlanda tillåts en något högre bebyggelse för att markera platsen. Jörlanda prästgårdsbostäder som stod klara 2022 och som ligger något söder om Kyrkeby 3:36 är tre våningar. För att dra ner skalan och anpassa bebyggelsen till den befintliga miljön har taklutningen bestämts till ett spann mellan 35–40 grader. För att möjliggöra för inredd vind tillåts takkupor i viss utsträckning.

Sammanlagt beräknas byggnaderna rymma ca 17–20 lägenheter beroende på val av lägenhetsstorlek samt tillgång till parkeringsplatser. Antalet parkeringsplatser kommer vara styrande när det gäller hur många lägenheter som kan tillskapas.

Nockhöjden i planförslaget, tillsammans med tillåten takvinkel, är satt för att medge önskat antal våningar samt för att möjliggöra träkonstruktion vilket innebär en högre bjälklagshöjd.



Principsektion på föreslagen bebyggelse.



Visualisering av släpp mellan huskroppar.

I hörnet mot korsningen Bagarevägen-Kyrkebyvägen föreslås en platsbildning med grönt inslag och bra fasadläge för handel. Då korsningen redan domineras av angränsande parkeringar skapar detta ett mer stadsmässigt hörn av korsningen. I illustrationerna visas ett släpp mellan huskropparna för att släppa in ljus och skapa en inbjudande känsla mot gården.



Visualisering av platsbildning vid korsning Kyrkebyvägen-Bagarevägen.



Referensexempel på liknande platsbildningar vid hörn med handel. Bild 1-Fiskpigan i Trosa, Bild 2-Kungsladugård i Göteborg

Grundläggning

Totalstabiliteten bedöms vara tillfredställande ur geoteknisk synvinkel både för befintlig och föreslagen bebyggelse under förutsättning att planerade bostadshus grundläggs på fast botten eller på pålar till fast botten.

Dags- och solljus

Planerad bebyggelse ska uppfylla kraven på dagsljus och direkt solljus enligt BBR 6:322 och 6:323 samt AFS 2020:1. Utförd solstudie visar att tomten har goda förutsättningar för dagsljus och direkt solljus och det bedöms som möjligt att uppfylla ställda krav.

Solstudie – Midsommar



Midsommar 25 juni kl 9.00

Solstudie - Vårdagjämning



Vårdagjämning 20 mars kl 9.00



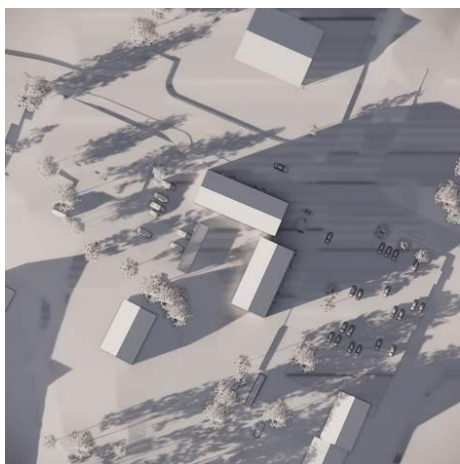
Midsommar 25 juni kl 12.00



Vårdagjämning 20 mars kl 12.00



Midsommar 25 juni kl 17.00



Vårdagjämning 20 mars kl 17.00

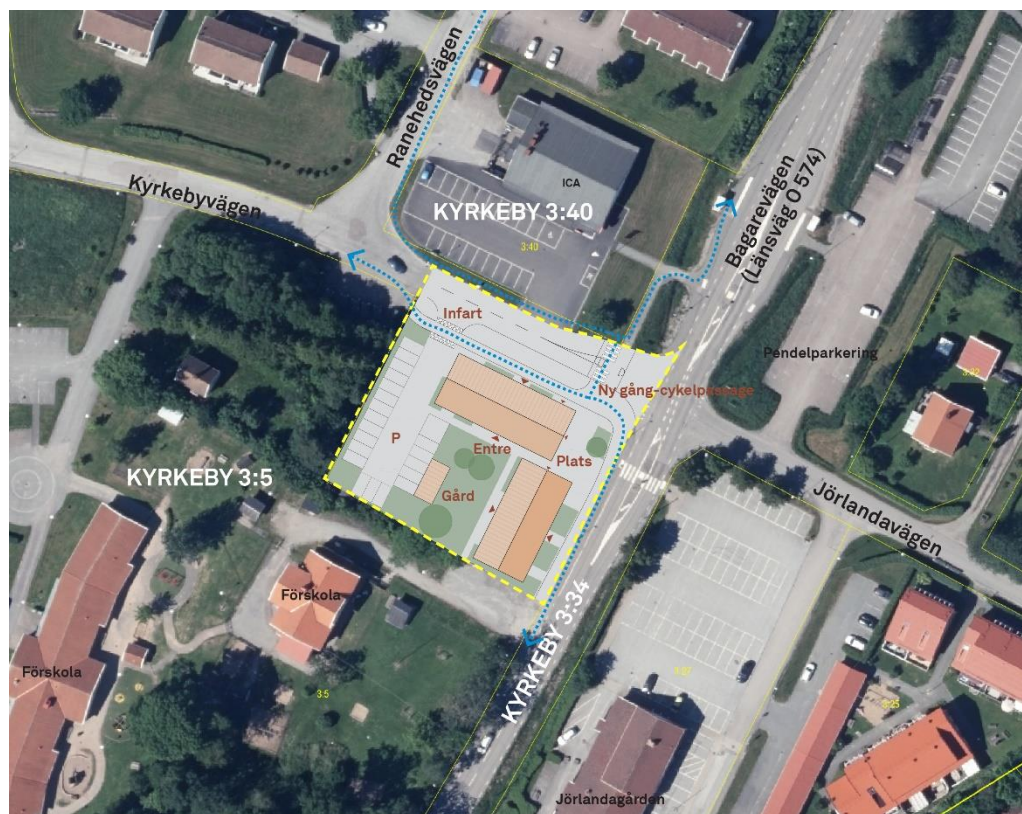
Gator och trafik

En trafikutredning med tillhörande trafikförslag har tagits fram av Sigma Civil 2022-11-04

Gång- och cykeltrafik

Kommunen planerar att i samband med byggnationen av Kvarnhöjdens bostadsområde komplettera Ranehedsvägen med en gång- och cykelbana på östra sidan och en gångbana på västra sidan.

Trafikverket, med Kommunen som medfinansiar, planerar att komplettera det regionala gång- och cykelstråket mellan Stenungsund och Kungälv, genom att bygga en gång- och cykelbana mellan Jörlanda och Kode. Genom Jörlanda centrum är gång- och cykelbanan tänkt att gå utmed Bagarevägen med start i höjd med Kyrkebyvägen. Det är fortfarande inte beslutat utmed vilken sida den ska placeras, vilket medför att denna detaljplan måste ta höjd för en framtida 4,5 meter bred gång- och cykelbana utmed västra sidan om Bagarevägen. Den befintliga gångbanan som finns där idag ingår i detta mått. Kopplingen mellan Jörlanda och Kode beräknas bli färdigställd tidigast 2027. I detaljplanen behöver även hänsyn tas till en eventuell framtida koppling från Kyrkebyvägen och norrut mot väg 574, för att möjliggöra en utbyggnation av gång- och cykelstråket utmed västra sidan om väg 574.



Föreslagen gång- och cykeltrafik markerad med blå streckad linje. Detaljplanegräns markerad med gul streckad linje. ©Lantmäteriet

Kommunen kommer även komplettera Kyrkebyvägen med en 3 meter bred gång- och cykelbana utmed norra sidan, angränsande men utanför berört planområde. Den ska ansluta till Ranehedsvägens planerade gång- och

cykelbana, samt till gång- och cykelbanan utmed Bagarevägen. För att höja trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter föreslås en ny gång- och cykelpassage över Kyrkebyvägen vid korsningen mot Bagarevägen. Gångdelen planeras att regleras som övergångsställe. För att möjliggöra för denna säkerhetshöjande åtgärd behöver Kyrkebyvägen breddas på norrsidan.

På södra sidan om Kyrkebyvägen kompletteras vägen med en gång- och cykelbana på 2,5 meter plus skyddsremsa som anpassas för att kunna byggas ut västerut. Gång- och cykelbanan ansluter till passagen över Kyrkebyvägen och till framtida gång- och cykelstråk utmed Bagarevägen.

Planerade utbyggnationer kommer att främja både cykelpendling och skapa säkrare skolvägar till och från Jörlandaskolan. Visionen stämmer överens med Översiktsplanens intentioner. Denna detaljplan tar höjd för det framtida regionala gång- och cykelstråket samt möjliggör för en säker gång- och cykelpassage över Kyrkebyvägen som kan kopplas samman med gång- och cykelbana längs med Ranehedsvägen.

Biltrafik

Trafikutredningen har tagit fram en trafikprognos som bygger på trafikallsträng från ny bebyggelse längs Kyrkebyvägen samt från planerad bebyggelse på Kvarnhöjden. Trafikallsträng från aktuell plan beräknas till 230 fordonsrörelser per dygn. Utöver detta tillkommer 90 fordonsrörelser för eventuell bebyggelse på Kyrkeby 3:36 samt 1000 fordonsrörelser för Kvarnhöjden vilket är det högsta scenariot från den trafikallsträng som utförts i början av det planarbetet. Under pågående planarbete har antalet nya bostäder i Kvarnhöjden höjts och stämmer inte längre med angivna siffror i trafikallsträngningen. Då trafikallsträngningen tagit höjd för det högsta scenariot från Kvarnhöjden bedöms det att det ökande antalet bostäder i Kvarnhöjden inte påverkar den utförda trafikprognosen. Se förutsättningar under rubrik "Kvarnhöjden", sida 14.

Sammantaget visar trafikprognosen att trafiknivåerna ökar men inte så mycket att kapacitetsproblem uppstår vid korsningen Kyrkebyvägen-Bagarevägen.

Trafikutredningen ger flera förslag på utformning av Kyrkebyvägen där alternativet med breddning norrut bedömts som mest fördelaktigt då det uppfyller trafiksäkerhet, körspår för tung lastbil samt inkräktar mindre på Kyrkeby 3:36 än övriga förslag. Den totala körbanebreddens föreslås till cirka 9,8 meter vid refugens östra sida för att sedan övergå till 6,5 meter längs Kyrkebyvägen vilket medger möten mellan lastbilar.

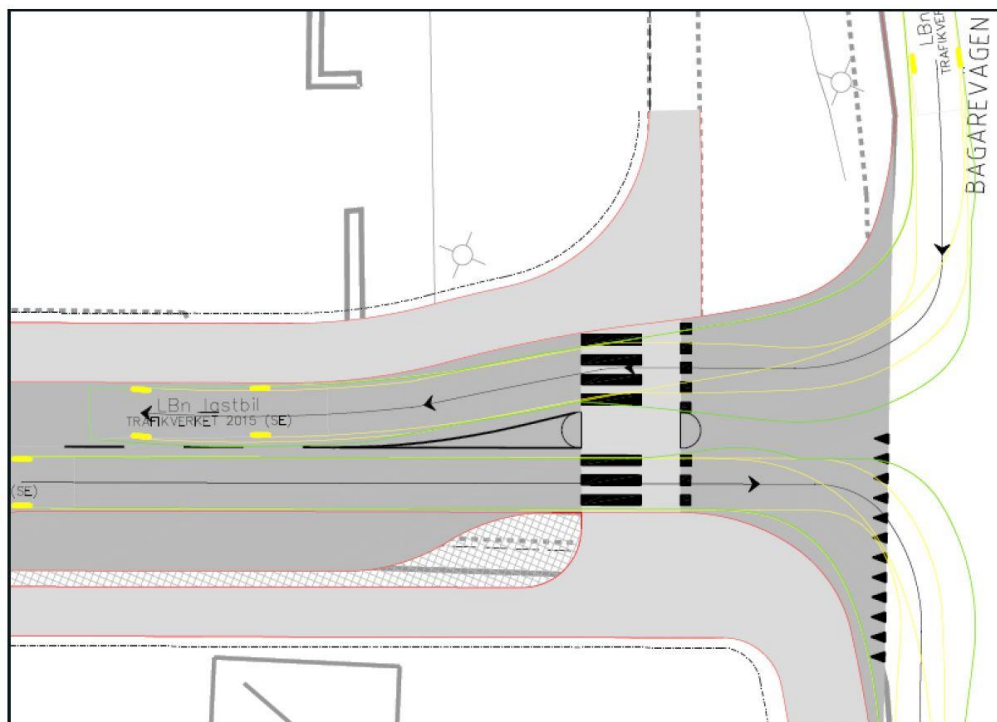


Bild från Trafikutredningen på föreslagen utformning av korsningen Kyrkebyvägen-Bagarevägen.

Angöring och parkering

Kommunen har tagit fram en Parkeringsutredning för aktuell plan i syfte att bestämma lämpligt parkeringstal för exploateringen. Utredningen föreslår ett parkeringstal för bil på 1,0 parkeringsplatser/bostad och 5 parkeringsplatser för handeln samt 2,5 cykelplatser per bostad och 2 cykelplatser för handeln. Utfartsförbud införs längs hela kvartersmarkens användningsgräns mot GATA/GCVÄG förutom i nordväst där utfart förläggs.

Parkering behöver lösas inom kvartersmark. Exploatören ansvarar för att tillgodose behovet av både bilparkering och cykelparkering för bostäderna och centrumverksamheten. Om parkeringstalen frångås vid bygglovsanmälan behöver exploatören ha goda skäl till det samt visa på genomförbara åtgärder som säkerställer att behovet av parkering tillgodoses på annat sätt.

Längs södra sidan om Kyrkebyvägen föreslås en lastplats, på allmän plats gata, som även kan nyttjas för sophämtning från planområdet. Då det saknas utrymme för att vända leveransfordon inne på kvartersmarken kan även leveranser till eventuell verksamhet nyttja fickan. De behöver dock vända längre in på Kyrkebyvägen, då vändplats saknas i närheten, vilket innebär att endast mindre leveransfordon är lämpliga. I anslutning till lastplatsen ryms även allmän angöring som kan nyttjas för hämtning/lämning. Boende- och besöksparkering, samt korttidsparkering för besökare till eventuell verksamhet ska skapas inom Kyrkeby 3:36.

Planförslaget placerar byggnaderna mot korsningen Kyrkebyvägen-Bagarevägen. Parkeringen föreslås ligga i planområdets västra del. Befintlig infart längs Kyrkebyvägen flyttas några meter västerut. Planförslaget beräknas rymma ca 20 parkeringsplatser för bil beroende på utformning av bebyggelsen.



Visualisering gårdsvy med plats för gård, parkering och fristående cykelförråd.

För boende ska cykelförråd finnas samt möjlighet att låsa fast cykelns ram. Cykelparkering under tak kan anordnas till exempel i cykelrum i markplan alternativt i komplementbyggnad på gård.

Kollektivtrafik

Bostäderna i planförslaget har goda förutsättningar att nyttja kollektivtrafiken. Till hållplats Jörlanda, läge D är det 60m, till Jörlandaskolans hållplats 150m. Planförslaget påverkar inte befintliga hållplatser.

Störningar och risker

Buller

Inom planområdet är omgivningsbullret främst trafikbuller som i första hand kommer från Bagarevägen och i andra hand från Kyrkebyvägen. Föreslagen bebyggelse är placerad mot dessa vägar vilket skapar förutsättningar för en bullerskyddad gård. Detta medför även att ljudnivåer vid fasader mot gata bör beaktas så att dessa inte överskrider gällande riktvärden.

En bullerutredning har tagits fram av Akustikverkstan, daterad 2023-05-23. Utredningen visar att om byggnader placeras enligt figur nedan uppfylls riktvärden för samtliga fasader med avseende på ekvivalent ljudnivå. Även riktlinjer för högsta ljudnivå vid uteplats på gård uppfylls.

I samband med planerna på ökad bebyggelse inom Kvarnhöjden har en ny bullerutredning tagits fram för den detaljplanen. Efter avstämning med de siffror som framkommit där kan konstateras att ökningen av bostäder i

Kvarnhöjden inte påverkar den utförda bullerutredningen för Kyrkeby 3:36. Se förutsättningar under rubrik "Kvarnhöjden", sida 14.

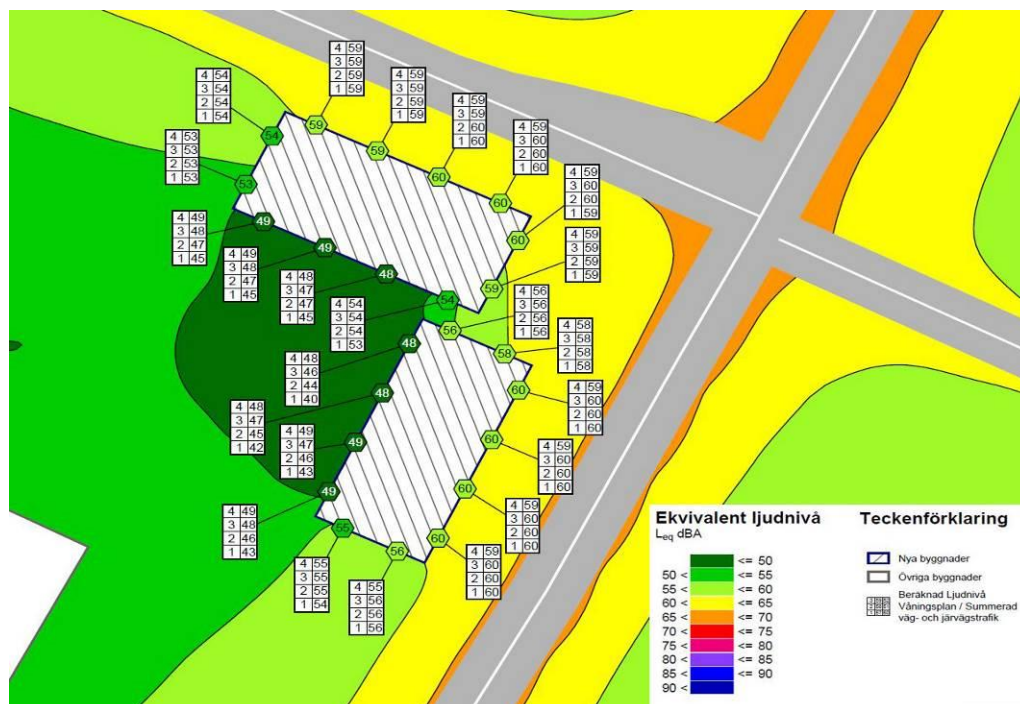


Bild från bullerutredning redovisande prognos för 2040, ekvivalent ljudnivå.

Byggrätten för bostäderna tillåter en placering närmare Bagarevägen än de 11,5 meter från Bagarevägens mitt som bullerberäkningen kommit fram till. Om en sådan placering används måste hälften av berörda bostadsrum vara vända mot tyst sida alternativt bestå av lägenheter lika med eller mindre än 35 kvadratmeter.

Väg	ÅDT (fordon/dygn)	Andel tung trafik (%)	Andel trafik kl 06 - 22 (%)	Hastighet (km/h)
Bagarevägen, norr om Kyrkebyvägen	5 667	6,0	95,0 ²	30/50 ¹
Bagarevägen, söder om Kyrkebyvägen	4 111	6,0	95,0 ²	30/50 ¹
Kyrkebyvägen	2 190	3,0	95,0 ²	50
Jörlandavägen	920	0,0	95,0 ²	50
Ranehedsvägen	1500	1,0	95,0 ²	50
Väg 574	8 020	7,9	95,0	70
Väg 634	4 639	9,1	93,7	70
E20	43 987	15,8	93,3	110

¹⁾ 30 km/h kl. 07-17. 68 % av personbilar och 73 % av lastbilar går mellan kl. 07-17, enligt data från Trafikverket.

²⁾ Schablonmässig uppskattning.

Tabell från trafikbullerutredning 2023 redovisande den vägtrafikdata som använts i beräkningarna, prognos för 2040.

Luftföroreningar

En översiktlig bedömning av luftföroreningar har gjorts med SMHI:s verktyg VOSS. Resultatet av skattningen visar att halterna av NO₂ och PM10

underskrider den nedre utvärderingströskeln. Därmed är bedömningen att det inte finns behov av att genomföra en fördjupad kartläggning av halterna NO₂ och PM10 vid gaturummen som angränsar till fastigheten.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram av Cowi 2022 för att utreda förekomsten och utbredningen av eventuella kvarvarande föroreningar.

Utredningen bedömer att utförd undersökning visar på flera olika föroreningar inom området som behöver hanteras, i vissa fall avhjälpas om markanvändningen ska ändras. Det kan även föreligga risk för ånginträngning i nya byggnader vilket behöver utredas vidare.

Aktuell detaljplan ställer krav på att markens lämplighet ska säkerställas genom avhjälpande av markföroreningar innan bygglov för bostäder kan medges.

Den miljötekniska markundersökningen slår fast att den genomförda saneringen lämnat kvar föroreningar över NV-KM. Vidare bedöms det tekniskt omständligt att avhjälpa de generella restföroreningar som lämnats kvar då tillförda massor då behöver tas bort vilket bedöms som ekonomiskt oskäligt. Fokus bör enligt utredningen i stället läggas på att avhjälpa kvarvarande dieselföroreningar samt de rester som finns kvar av bensinföroreningen mot eller möjligen under Kyrkebyvägen och på så vis reducera medelhalten av förorening inom området.

Utredningen anser att särskilda åtgärder vad gäller reduktion av föroreningar i grundvattnet utöver avhjälpande av diesel- och bensinförorenade områden inte bedöms nödvändiga.

Den marktekniska utredningen ser behov av avhjälpandeåtgärder samt kompletterande mätningar/provtagningar vid sanering för att säkerställa att föroreningshalterna inte innebär risk för ånginträngning i nya byggnader.

Behov av fortsatt utredning vid sanering:

- Porgasmätning i mark där byggnader planeras för att undvika risker med ånginträngning i nya byggnader.
- Om källare planeras ska en kompletterande provtagning göras i de massor som behöver tas bort samt i nivån där källaren kommer anläggas.
- Kompletterande provtagning av yttligt fyllnadsmaterial ska göras i punkt CMW12.

Behov av avhjälpandeåtgärd:

- Kvarvarande dieselförorening behöver avhjälpas.
- Kvarlämnad bensinförorening mot Kyrkebyvägen behöver åtgärdas för att reducera risken för ämnen som kan innebära hälsorisker avseende inandning av ångor samt för att inte försvåra framtida avhjälpandeåtgärder.

Rekommendationer och restriktioner för markanvändning:

- Då förhöjda halter av vissa tungmetaller har påvisats i marken samt då tidigare sanering lämnat halter av petroleumämnen över NV-KM ska risk mot exponering begränsas. Eventuell lekplats kan beläggas med hårdgjorda ytor eller annan avgränsning mot mark.
- Överskottsmassor ska hanteras enligt restriktioner baserat på föroreningsnivå.

Åtgärder ovan är en förkortad sammanfattning från utredningen. För detaljer se utredningen i sin helhet.



Bild från Miljöteknisk markundersökning med provtagningspunkterna från utredningen markerade. Undersökningen är baserad på ett större område. Åtgärder ska endast utföras inom kvartersmarken inom planområdet.

För att kommunen ska kunna bedöma om utredningens förslag på åtgärder anses tillräckliga behöver exploatör inkomma med ansökan till Stenungsunds kommun, avdelning Bygg Miljö. "Anmälan om efterbehandling av förorenat område eller anläggning". Görs enligt 28§ Förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

Arbete pågår med att öka dricksvattenkapaciteten i Jörlanda.

Brandposter

I området finns tre närliggande brandposter inom 100 m. Arbete pågår med att öka dricksvattenkapaciteten i Jörlanda.

Dagvatten

En dagvattenutredning som behandlar kvartersmarken har utförts av Pontarius 2023. Dagvattenhantering för allmän plats gata och gång- och cykelbana beskrivs inte i utredningen och behöver utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Utredningen slår fast att om ingen rening av dagvattnet utförs överskrids riktvärden för kvicksilver och koppar. Utredningen beräknar även att för att uppfylla kommunens krav att det dagvattenflöde som uppstår vid ett framtida 10-årsregn fördröjs till motsvarande befintligt flöde vid 2-årsregn så behövs en fördröjning inom kvartersmark med ca 3 kubikmeter. Fördröjningen ska även rena dagvattnet för att inte öka belastningen på recipienten. Beräknad fördröjning bygger på att 800 kvadratmeter av Kyrkeby 3:36 består av grönyta/genomsläpplig yta. Då fastighetens totala yta i planförslaget minskar från ca 2400 till 2084 kvadratmeter har denna siffra räknats om till 700 kvadratmeter. Detta ger att ca 35% av fastigheten behöver bestå av grönyta/genomsläpplig yta.

Dagvattenutredningen har under planarbetet uppdaterats från ett framtida 20-årsregn till ett 10-års regn då Jörlanda räknas som gles bebyggelse.

I utredningen ges olika förslag på lösningar med fördröjning och rening med hjälp av krossdike eller avsättningsmagasin i kombination med infiltrerande ytor. I dagvattenutredningen presenteras endast beräkningar för rening med krossdike. Reningen för krossdike antas vara likvärdig rening för makadammagasin. Fördröjning och rening via växtbäddar och skelettjordar, samt som komplement via översilningsytor, brunnsfilter och eventuellt gröna tak är andra möjliga metoder men har ej utretts i utförd utredning. Frågan om metod för rening och fördröjning utreds vidare i det fortsatta planarbetet. I nuvarande bebyggelseförslag finns ett antal tänkbara ytor för dagvattenhantering inom kvartersmark.

Planförslaget medför att andelen hårdgjorda ytor minskar vilket innebär att det dagvattenflöde som genereras av planområdet kommer minska något. Utöver detta behöver en renings- och fördröjningsvolym på 3 kubikmeter. Om dessa utförs med rening enligt dagvattenutredningen bedöms exploateringen inte påverka recipienten negativt. Väljs andra metoder för fördröjning och rening ska dagvattenutredningen kompletteras med redovisning för vald lösning så att kommunen kan bedöma om åtgärden anses tillräcklig.

MKN vatten

Då fosfor är den begränsande faktorn för att klara miljökvalitetsnormen i Jörlandaån är det dessa beräkningar som redovisas nedan, även om fler ämnen omfattas i dagvattenutredningen. Den observerade föroreningskoncentrationen av fosfor i Jörlandaån är enligt VISS 61 µg/l, och det värde som ska betraktas som ett nuläge. Referensvärdet i Jörlandaån enligt VISS är 16,9 µg/l. Föroreningskoncentrationen tillsammans med referensvärdet ger en ekologisk kvot på 0,27 vilket motsvarar otillfredsställande status i vattendrag för näringsämnen. Dagvattenutredningen visar att föroreningskoncentrationen innan exploatering är 71 µg/l vilket motsvarar otillfredsställande status. Föroreningskoncentrationen efter

exploatering och med rening minskar till 45 µg/l vilket motsvarar måttlig status. Detta innebär att ingen otillåten försämring görs eller att förbud mot äventyr skulle vara aktuellt utifrån planförslaget. Det bedöms inte sannolikt att dagvattnet från exploateringen innebär en påverkan på Hake fjord.

Planförslaget bedöms uppfylla de lagkrav om Miljö kvalitetsnormer som anges i Miljöbalken.

Skyfall

I den dagvattenutredning som utförts konstateras att det finns goda förutsättningar för avledning av extrema flöden vid ett 100-års regn. Med de förslag som anges för dagvatten i utredningen som utgångspunkt rekommenderas marken i anslutning till byggnader att luta bort från byggnader för att undvika skador på byggnaderna. Vidare bör marken projekteras så att sekundära rinnvägar skapas vid skyfall. Eventuella diken och dagvattenbrunnar inom fastigheten kan vid extremflöden utnyttjas som översvämningssytor, samtliga bör ha strypt utlopp. Eventuell avrinningsränna vid parkeringen bör ha stora dimensioner för att säkerställa att den inte överbelastas då det vid ett 100-års regn rinner dagvattnet från parkeringen ut mot Kyrkebyvägen.

Det är viktigt att framtida höjdsättning av marken tillåter naturlig avrinning av dagvatten samt att inga instängda områden skapas. Höjdsättning kan bli aktuellt i kommande planarbete och behöver studeras vidare.

Tele, bredband och el

Planförslaget medför att befintliga belysningsstolpar längs Bagarevägen samt tillhörande elskåp behöver flyttas vid utbyggnaden av gång- och cykelbana. Även belysningsstolpar längs Kyrkebyvägens norra sida kan komma att beröras av planförslaget.

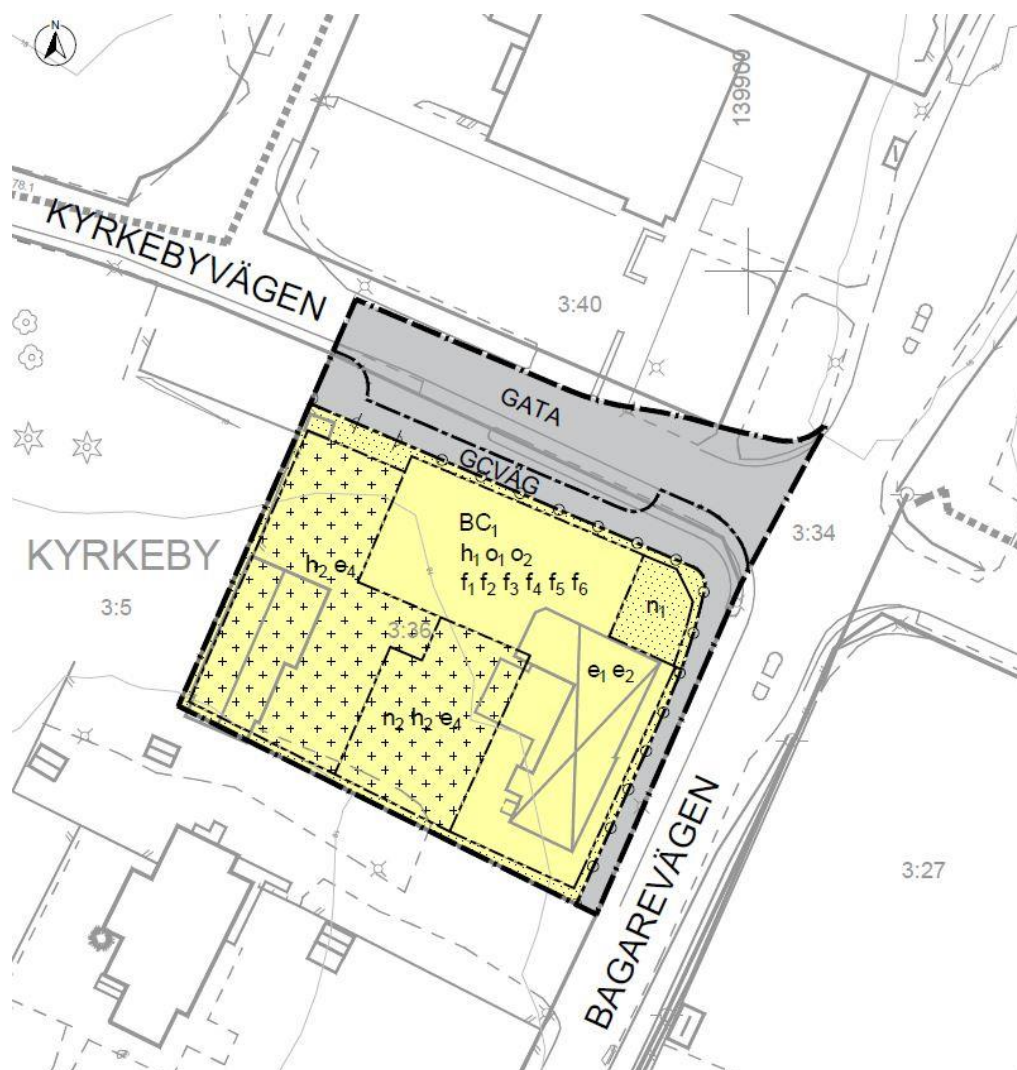
Avfallshantering

Miljörum med avfalls- och återvinningsmöjligheter skall finnas inom Kyrkeby 3:36. Miljörum ska vara dimensionerade för att möjliggöra full sortering och utformas enligt kommunens avfallsföreskrifter samt Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen. Samlat avfallsutrymme för hela fastigheten skall finnas inom 10 meter från uppställningsplatsen. Det finns inget utrymme för att vända inne på Kyrkeby 3:36 då avfallsföretagen kräver vändning utan backrörelser, vilket skulle innebära en diameter på 21m. Hämtning sker således från lastplatsen på allmän plats gata utmed Kyrkebyvägen.

PLANKARTA OCH BESTÄMMELSER

Planbestämmelser

Plankartan är det juridiskt bindande dokumentet som reglerar användningen av mark- och vattenområden.



Utsnitt ur plankarta tillhörande planförslaget.

Motiv till planbestämmelser

ANVÄNDNINGEN AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA – Markanvändningen syftar till att säkerställa gatunät som försörjer området.

GCVÄG – Markanvändningen syftar till att säkerställa ytor för trafiksäkra transportleder för oskyddade trafikanter.

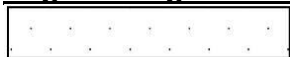
Kvartersmark

B - Bostäder – Markanvändningen syftar till att tillskapa nya bostäder.

C₁ - Centrumändamål endast i markplan – Markanvändningen syftar till att möjliggöra för centrumverksamhet i markplan.

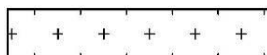
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad –

Bestämmelsen syftar till att säkerställa förgårdsmark samt avstånd mellan fasad och exempelvis fastighetsgräns och/eller avstånd till allmän platsmark.



På marken får inga andra byggnader än

komplementbyggnader placeras – Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet att bygga byggnad för bostadskomplement som till exempel cykelrum, förråd eller liknande på gården.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största bruttoarea ovan mark är 2500m² - Syftet med bestämmelse är att begränsa den tillåtna exploateringen för huvudbyggnader för att utgöra en lämplig skala i relation till platsens förutsättningar. Bestämmelsen möjliggör även att bygga källarvåning utan att det påverkar utnyttjandegraden.

e₂ – Minsta bruttoarea för centrumändamål är 150m² – Bestämmelsen syftar till att säkerställa centrumändamål i del av markplan.

e₃ – Största bruttoarea för centrumändamål är 600m² – Bestämmelsen syftar till att begränsa ytan för centrumändamål för att säkerställa att resterande bruttoarea avsätts för bostäder.

e₄ – Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 60m² per fastighet – Bestämmelsen syftar till att begränsa den tillåtna exploateringen för komplementbyggnader för att utgöra en lämplig skala i relation till platsens förutsättningar.

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högsta nockhöjd är 15,7 meter över markens medelmarknivå -

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra 3 fullhöga våningar samt inredd vindsvåning men inte fyra fullhöga våningar. Bebyggelsens höjd ska samspela med befintlig lägre bebyggelse samtidigt som den ska markera en förtätning

av en ny centrumnod. Angivna nockhöjder har anpassats för att inrymma träbjälklag.

h₂ – Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 meter -
Bestämmelsen syftar till att begränsa höjden på komplementbyggnader till en våning.

Takvinkel

o₁ – Minsta takvinkel är 35 grader, skärmtak samt komplementbyggnader är undantaget – Syftet är att takvolymerna ska harmonisera med områdets karaktär samt möjliggöra inredda vindar.

o₂ – Största takvinkel är 40 grader – Syftet är att takvolymerna ska harmonisera med områdets karaktär samt möjliggöra inredda vindar.

Utformning

f₁ – Markplan ska ha en våningshöjd på minst 3,8 meter –
Bestämmelsen syftar till att skapa bra förutsättningar för centrumverksamhet i markplan.

*f₂ – Fasad som vetter mot yta med bestämmelse *n₁* ska i markplan utgöras av minst 40% transparent glasad yta –* Bestämmelsen syftar till att säkerställa aktiva markplan som har ett transparent uttryck vid exempelvis centrumändamål alternativt gemensamma utrymmen i bostadshusen i anslutning till den platsbildning som skapas mot korsningen.

f₃ – Bostadsentréer ska vara genomgående mellan gata och bostadsgård –
Bestämmelsen syftar till att säkerställa aktiva markplan och att huvudentréer är tillgängliga både från allmän plats och bostadsgård.

f₄ – Balkonger får kruga ut maximalt 1,0 meter över prickad mark. Fri höjd ska vara minst 3,5 meter över prickad mark – Bestämmelsen möjliggör för balkonger mot allmän plats fram till fastighetsgräns.

f₅ – Takkupor och frontespiser får utföras längs maximalt 1/3 av fasadens längd mot angränsande allmän plats – Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet till inredda vindar och/eller trapphus mot gata.

f₆ – Takkupor och frontespiser får utföras längs maximalt 2/5 av fasadens längd mot bostadsgård – Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet till inredda vindar och/eller trapphus mot gårdssida.

Utförande

Minst 35% av marken ska vara genomsläpplig. Vegetationsklädda tak på komplementbyggnader får tillgodoräknas –
Bestämmelsen syftar till att säkerställa markytor för infiltration och fördröjning av dagvatten inom kvartersmark för att klara skyfall. Bestämmelsen syftar även till att begränsa andelen hårdgjord yta på gårdssidan.

Dagvattenanläggning med en sammanslagen fördröjningskapacitet om minst 3 m³ ska finnas inom användningsområdet –

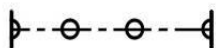
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att dagvatten fördröjs inom kvartersmark. Detta för att minimera risken för skador, olyckor och att dagvatten rinner ut på allmän plats.

Markens anordnande och vegetation

n₁ – Marken är avsedd för plantering, dagvattenhantering och entréer –
Bestämmelsen syftar till att skapa gröna inslag i den platsbildning som skapas mot korsningen Bagarevägen – Kyrkebyvägen.

n₂ – Marken får inte användas för parkering –

Syftet är att avsätta yta för utevistelse och lek i form av gemensam uteplats i bra solläge och skyddat från trafikbuller.

Stängsel, utfart och annan utgång

– *Utfartsförbud* – Syftet är att säkerställa ut- och infart till fastigheten i ett trafiksäkert läge samt att förhindra in- och utfart i olämpliga lägen.

Skydd mot störningar

Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35m² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.– Bestämmelsen syftar till att säkerställa goda bullernivåer inom planområdet som uppfyller krav om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad, ljuddämpad sida och uteplatser.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförening har avhjälpst ned till nivå motsvarande avsedd markanvändning. – Syftet är att säkerställa att marken uppfyller riktvärden om känslig markanvändning för bostäder innan sådan bebyggelse kan tillåtas.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. –
Syftet är att säkerställa att åtgärder som berör markens genomsläpplighet ska kontrolleras av bygglovshandläggare innan de utförs så att inte markens genomsläpplighet försämras.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft –
Bestämmelsen syftar till att ge en skälig tid för utbyggnad av planområdet. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Allmänt

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

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.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider skall gälla för planarbetet:

1:a kvartalet 2024	Beslut om samråd i kommunstyrelsen
2:a kvartalet 2024	Samråd
4:e kvartalet 2024	Granskning
1:a kvartalet 2025	Antagande
1:a kvartalet 2025	Laga kraft (om inte planen överklagas)

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske och beslut om bygglov fattas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad bygg rätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess den ändras eller upphävs av kommunen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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 marken som i planen är utlagd som allmän plats. Stenungsunds kommun är huvudman för allmän plats utmed Kyrkebyvägen. Trafikverket är huvudman för allmän plats utmed Bagarevägen.

Ansvarsfördelning

Inom mark som i denna detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar och bekostar berörd fastighetsägare för byggnads- och anläggningsarbeten. Detta innefattar även marksanering enligt krav ställda i Miljöteknisk markundersökning. Se text angående detta under Planförslag.

Kungälv energi ansvarar för befintligt elnät i området och Skanova ansvarar för befintligt tele- och datanät.

Eventuell flytt/förändring av el- och teleförsörjning sker i samråd med nätägaren. Berörd fastighetsägare ansvarar för att samrådet sker om flytt/förändring sker inom kvartersmark.

Ansvarig	Vad
Exploator	<ul style="list-style-type: none"> • Utbyggnad och iordningställande av byggnader och anläggningar inom kvartersmark • Säkerställa och bekosta tillfredsställande sanering av förorenad mark inom kvartersmark till den nivå som krävs för känslig markanvändning. • Åtaganden i enlighet med plankostnadsavtal • Åtaganden och kostnader för utbyggnad av allmän plats enligt exploateringsavtal • Samråd med nätägare vid eventuell flytt/förändring av el- och telenät. • Bekosta tillkommande anslutningsavgift för VA enligt gällande taxa. • Bekosta erforderlig fastighetsbildning enligt exploateringsavtal. • Överlåta allmän plats utan ersättning till kommunen enligt exploateringsavtal.
Stenungsunds kommun	<ul style="list-style-type: none"> • Utbyggnad och iordningställande av allmän platsmark • Underhåll och drift inom allmän platsmark • Upprättande av exploateringsavtal med fördelning av kostnad för utbyggnad av allmän plats utifrån nytta. • Ansökan om erforderlig fastighetsbildning enligt exploateringsavtal • Utbyggnad och iordningställande av tillkommande VA inom allmän platsmark
Skanova	<ul style="list-style-type: none"> • Eventuell utbyggnad av tele- och datanät • Säkerställande av eventuell ledningsläggning
Kungälv energi	<ul style="list-style-type: none"> • Eventuell utbyggnad av elnät • Säkerställande av eventuell ledningsläggning

Avtal

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal har upprättats. Avtalet reglerar bland annat fördelning av kostnader för upprättande av detaljplanen samt att planavgift inte tas ut i samband med bygglov inom detaljplanen.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas innan detaljplanen antas där kostnader för allmän plats, gata och gc-väg som berör detaljplanen, kommer fördelas mellan kommunen och exploatören efter nytta. Exploateringsavtalet kommer även innefatta överenskommelse om fastighetsreglering av allmän plats där exploatören står för rättningskostnad samt överlåter marken utan ersättning. Kommunen kommer att ansvara för byggnation och drift av allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

Planområdet berör:

Kyrkeby 3:36 - privatägd

Del av Kyrkeby 3:34 – ägs av Stenungsunds kommun

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

Mark ingående i allmän plats

Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa in mark som är i enskild ägo och som enligt den nya planen ska utgöra allmän plats. Allmän platsmark inom planområdet överförs till intilliggande kommunägd fastighet Kyrkeby 3:34. Inlösen av allmän platsmark berör del av Kyrkeby 3:36

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

Ledningsrätt

Det finns inga ledningsrätter inom detaljplanen.

Servitut

Det finns inga kända servitut inom planområdet.

UTBYGGNAD AV TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Dricks-, spill- och dagvatten samt brandpost

Planområdet ingår i det kommunala VA verksamhetsområdet. Utbyggnad av VA-anläggningar och anslutningar till kommunalt VA-nät ska ske i samråd med kommunens VA-enhet. Motsvarande gäller hantering av dagvatten och utbyggnad av dagvattennät.

Eventuell kostnad och villkor i övrigt för anslutning till kommunalt VA-nät regleras enligt den till anslutningstidpunkten gällande VA-taxan och ska ske i samråd med kommunen.

Planområdet ska försörjas med brandvatten enligt Räddningstjänstens anvisningar. Eventuell tillkommande placering av brandpost ska ske i samråd med Räddningstjänsten. Frågan utreds vidare i fortsatt planarbete

Utbyggnation av dricksvattenkapaciteten pågår.

Gatuanläggning

Kommunen ansvarar för och utför ombyggnad av Kyrkebyvägen inom detaljplanen inklusive gång- och cykelbana längs gatans södra sida. Trafikverket ansvarar för utbyggnad av gång- och cykelbana längs Bagarevägen.

El- och teleförsörjning

Utbyggnation av el- och teleförsörjning pågår.

Tekniska utredningar

Genomförda utredningar/undersökningar redovisas under rubrik *Övriga handlingar* på sida 4. Exploatör ansvarar för att ta fram eventuellt tillkommande tekniska utredningar som omfattar kvartersmark om detta krävs för planens genomförande.

Exploatör ansvarar för att ta fram utredning/handling/rapport som styrker att markens lämplighet för bostadsändamål har uppnåtts genom avhjälpande av markföreningar.

Tillstånd

Exploatören ansvarar för att ansöka om erforderliga lov, tillstånd, dispenser etc. för genomförandet av exploateringen inom kvartersmark. Gäller till exempel *"Tillstånd för arbetsföretag"* gällande fornlämning samt *"Anmälan om efterbehandling av förorenat område eller anläggning"* gällande markförening.

Kommunen ansvarar för att ansöka om erforderliga lov, tillstånd, dispenser etc. för genomförandet av exploateringen inom allmän platsmark.

Ekonomiska konsekvenser ***Ekonomiska konsekvenser för kommunen***

Planekonomi

Plankostnader regleras i upprättat plankostnadsavtal daterad 2021-12-07.

Kostnader

Inlösen av allmän platsmark kommer ske utan ersättning vilket kommer justeras i exploateringsavtalet. Kostnader för utbyggnad av allmän platsmark, gata och gc-väg kommer fördelas efter nytta mellan Kommun och Exploatör.

Kostnaden för erforderliga lov, tillstånd, dispenser etc. för genomförandet av exploateringen inom allmän platsmark kommer att fördelas i exploateringsavtal.

Kommunen får som huvudman för allmän platsmark kostnader för framtida drift och underhåll av GATA samt GCVÄG.

Intäkter

Stenungsunds kommuns VA-kollektiv erhåller intäkter i form av anläggningsavgifter per bostadsenhet. Om ytterligare servisledning samt förbindelsepunkter krävs utöver befintliga erhålls intäkter i form av anläggningsavgift för vatten, avlopp samt dagvatten. Avgifter enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Kostnader

Plankostnader regleras i upprättat plankostnadsavtal daterad 2021-12-07. Exploatören bekostar upprättandet av detaljplan.

Exploatör svarar för kostnader för utbyggnad inom kvartersmark, drift av kvartersmark, eventuella anslutningsavgifter (VA, el, tele mm), fastighetsbildning samt kostnader enligt plankostnadsavtal.

Exploatören bekostar erforderliga lov, tillstånd, dispenser etc. för genomförandet av exploateringen inom kvartersmark.

Kostnad för sanering av markföroreningar bekostas av Exploatören. Kostnadsuppskattning för sanering finns i miljöteknisk markundersökning.

Kostnader för utbyggnad av allmän platsmark, gata och gc-väg kommer fördelas efter nytta mellan Kommun och Exploatör. Kostnaden för erforderliga lov, tillstånd, dispenser etc. för genomförandet av exploateringen inom allmän platsmark kommer att fördelas i exploateringsavtal.

Inlösen av allmän platsmark kommer överlåtas utan ersättning till kommunen och förrättningskostnader för fastighetsreglering bekostas av exploatören, enligt exploateringsavtal.

Intäkter

Försäljning av mark/lägenheter.

GENOMFÖRANDETS KONSEKVENSER

Inverkan på miljön

Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan

Kommunen har för aktuell detaljplan genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 11a § och Miljöbalken (MB) 6 kap 5–7 §. Med den information som är tillgänglig i dagsläget och med utgångspunkt från sammanställningen av de kriterier som anges i Miljöbalken 6 kap, miljöbalksförordningen och dess bilaga bedöms effekterna av detaljplanens genomförande inte generera någon betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas.

Undersökningssamråd har hållits med Länsstyrelsen som i sitt yttrande 2022-08-05 delar kommunens bedömning.

Planområdet har utvidgats några meter norrut efter undersökningssamrådet. Kommunen bedömer att denna ändring inte har inverkan på bedömningen av betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver göras.

Sociala konsekvenser

Planförslaget tillskapar fler bostäder och därmed större underlag för ortens utveckling. Tillkommande platsbildning skapar en ny mötesplats och bra förutsättningar för en utvecklad centrumverksamhet i området.

Barnperspektiv

Trafiksäkerheten längs med Kyrkeby- och Bagarevägen bedöms öka vid anläggandet av gång- och cykelbana samt övergångsställe inom planområdet. Full effekt får detta dock först när en helhetslösning för gång- och cykeltrafik längs Bagarevägen byggts ut.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsrättsliga konsekvenser som bedöms uppkomma på grund av planförslaget.

Fastigheter	Fastighetsrättslig konsekvens
Kyrkeby 3:36	<p>Cirka 275 m² av Kyrkeby 3:36 utmed Kyrkebyvägen övergår från kvartersmark till allmän plats, gata samt gång- och cykelbana.</p> <p>Cirka 115 m² av Kyrkeby 3:36 utmed Bagarevägen övergår från kvartersmark till allmän plats, gång- och cykelbana.</p>
Kyrkeby 3:34	Erhåller cirka 390 m ² allmän plats gata och gc väg

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanens plan- och genomförandebeskrivning har utarbetats av what! arkitektur i samverkan med Torun Hultén och Pernilla Larsson, Samhällsbyggnad Exploatering; Josefin Andersson, Trafik-Infrastruktur; Yousef Maleki och Martin West, VA- Infrastruktur; Victoria Lind Magnusson och Anna Augustin, Kommunikation och Samordning; och med övriga berörda tjänstepersoner inom Stenungsunds kommun.

Veronica Götzinger

Exploateringschef

Samhällsbyggnad Exploatering

Torun Hultén

Planarkitekt

Samhällsbyggnad Exploatering

Pernilla Larsson

Mark- och exploateringsingenjör

Samhällsbyggnad Exploatering

Oskar Strand

what! arkitektur

Jannika Wirstad

what! arkitektur