

Utdrag programillustration

**Program för Spekeröds by
Kännestorp 1:15, 2:25 m.fl.**

Stenungsunds kommun

HANDLINGAR

Till programmet hör följande handlingar:

- Programhandling (denna handling)
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar:

- Arkeologisk utredning steg 1, Bohusläns museum, 2013
- Bullerutredning, Spekeröd 3, Sweco 2013
- Kulturmiljö- och landskapsbildsanalys, Acanthus, 2012
- Översiktlig dagvattenutredning, Norconsult, 2012
- Program för handel, kontor och småindustri, Jörlanda-Berg 1:66 m.fl., 2012

Information

Programförslaget och övriga handlingar finns på Stenungsunds hemsida: www.stenungsund.se/planer och under samrådstiden i Kommunhusets reception, Strandvägen 15, 444 82 Stenungsund samt på Kulturhuset Fregatten i Stenungsund

Programsamrådstiden varade 2013-06-26 till och med 2013-08-21.

Programmet godkändes av Samhällsbyggnadsutskottet 2013-10-29.

Upplysningar om planförslaget lämnas av:

Matilda Svenning, handläggande planarkitekt, Stenungsunds kommun
Tel: 0303-73 25 50

Jan Rehnberg, plan- och bygglovschef, Stenungsunds kommun
Tel: 0303-73 26 74

Innehållsförteckning

Inledning	4
Programmets syfte och huvuddrag	4
Bakgrund	4
Förutsättningar	5
Läge, areal och avgränsning	5
Markägoförhållanden och användning idag	5
Riksintressen	6
Översiktsplan, kommunala program och detaljplaner	6
GR:s strukturbild	7
Fornlämningar	8
Kulturmiljö och landskapsbild	9
Geotekniska förhållanden och topografi	11
Service och rekreation	12
Trafik och kommunikationer	12
Buller	12
Teknisk försörjning	13
Djurhållning	14
Programförslag Spekeröds by	15
Gestaltungsprinciper	16
Bebyggelse, friytor och utformning	17
Trafik	20
Teknisk försörjning	21
Konsekvenser av programförslaget	21
Behovsbedömning	21
Påverkan på kulturmiljö, fornlämningar och landskapsbild	22
Trafik och buller	22
Sociala konsekvenser	22
Genomförandefrågor, etapputbyggnad	23
Fortsatt planarbete	24

Inledning

Programmets syfte och huvuddrag

Spekerödområdet är i översiktsplanen ÖP06 utpekad som ett av Stenungsunds kommuns framtida utvecklingsområden. Med goda förutsättningar för boende och rekreation, med närhet till naturen, kollektivtrafik och E6, eftersträvar översiktsplanen ca 300 bostäder på sikt. Inom området ska det också rymmas skola, förskola och verksamheter.

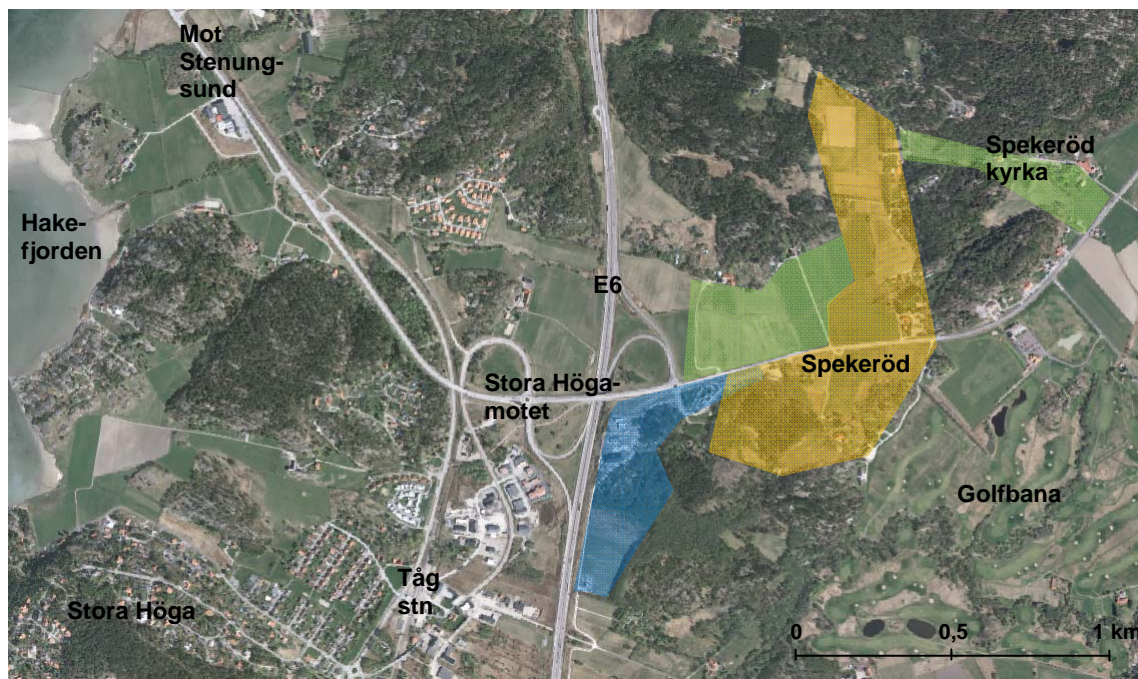
Syftet med programmet är att utreda hur en utveckling av Spekeröds by kan komma att gestaltas utifrån de mål som anges i översiktsplanen ÖP06:

- Utveckla en tätare samhällsbildning runt gamla E6 och i anslutning till Spekeröds kyrka och de befintliga bebyggelsegrupper som finns i området idag.
- Kompletterande bostadsbebyggelse får utvecklas i tätare och glesare former tillsammans med verksamheter som inte är störande för omgivningen.
- Särskilt viktigt vid utbyggnad i detta område är att ta hänsyn till det öppna kulturlandskapet, genom att placera bebyggelsen så att de landskapliga värdena inte förloras.

Viktiga frågor i programarbetet är bland annat huvudstruktur för bebyggelse, grönområden och vägar, samt avgränsning, exploateringsgrad och samband.

Bakgrund

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2011-04-05 att ge Samhällsbyggnad Plan i uppdrag att arbeta fram ett detaljplaneprogram för Spekerödsområdet som underlag för pågående och kommande arbete med detaljplaner.



*Övergripande struktur Spekeröds by:
Bostäder och skola (gul yta), handel och verksamheter (blå yta) och öppet kulturlandskap (grön yta).*

Förutsättningar

Läge, areal och avgränsning

Programområdet ligger öster om E6 och Stora Högamotet, på ömse sidor om väg 650 (gamla E6) i anslutning till befintlig bebyggelse, ca 5 km sydost om Stenungsunds centrum och 36 km norr om Göteborgs centrum. Utredningsområdet avgränsas av rastplatsen vid Stora Högamotet/E6 i väster, golfbanan och de öppna odlingslandskapen vid Spekeröds kyrka i öster, skogsområdena i norr och riksintresse för naturvård, Anråsån, i söder. Området närmast E6 omfattas av ett programarbete för handel, kontor och småindustri (Jörlanda-Berg 1:66 m.fl.) som godkändes 2012, och behandlas därmed inte i så stor grad inom detta program. Området för ny sammanhållen bebyggelse är ca 28 ha och består idag av i huvudsak obebyggd åkermark.



Röd cirkel - aktuellt programområde

Blå cirkel - program för handel och småindustri, 2012

Markägoförhållanden och användning idag

Kommunen äger fastigheterna Kännestorp 9:1, Kännestorp 1:15 och Kännestorp 2:25 med ca 8 ha byggbar yta, som utgör en knapp tredjedel av den föreslagna ytan för ny bebyggelse. Övrig mark är i privat ägo, med flera olika markägare.

Programområdet präglas idag av ett kulturlandskap med öppen åkermark och traditionell jordbruksbebyggelse anlagd i gränzonen mellan åker och skogsbeväxt bergspartier. Jordbruksbebyggelsen har under årens lopp kompletterats med fristående bostadshus, men också en del småskalig verksamhetsbebyggelse.



Foto från området

Riksintressen

Söder om programområdet är ett *riksintresse för naturvård* utpekad, Svartedalen med Anråsån (NRO 14121). Värdeparen som beskriver riksintresset redovisar att Anråsån har lek- och uppväxtområden för havsöring och lax. Ån har också bestånd av flodpärlmussla. Lövvegetationen utmed vattendraget ska bevaras för att behålla vandringsfisken. I ett begränsat område (några hektar) måste skogen sparas för att värdefull växtlokal ska bestå. I program för Spekeröds by föreslås ny bebyggelse endast utanför riksintresseområdet.

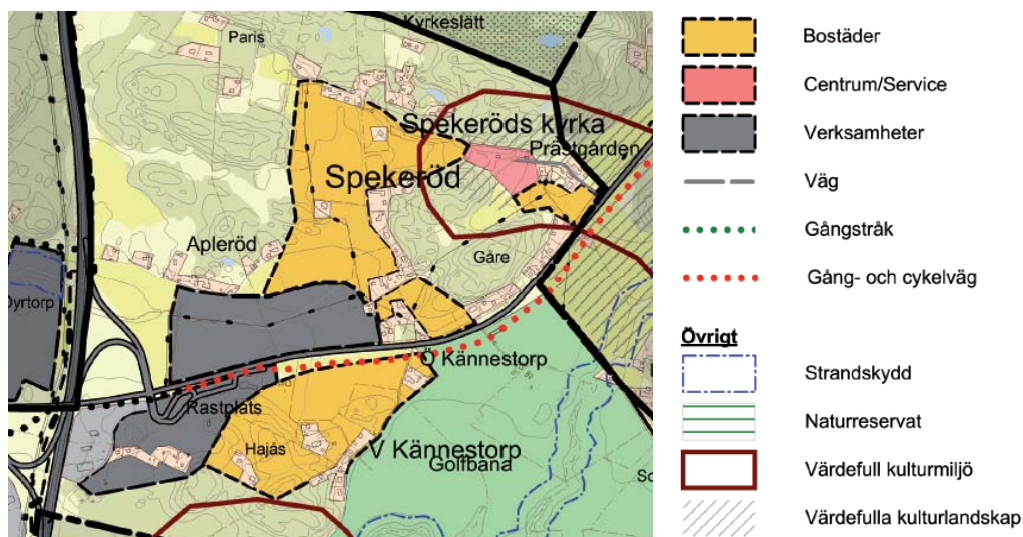
Väg E6 väster om programområdet är av *riksintresse för kommunikationer*, enligt miljöbalken 3 kap 8 §. En exploatering av områden nära E6 får inte medföra restriktioner på motorvägen, t.ex. vad gäller bullernivåer. Ny bostadsbebyggelse föreslås ca 600 m från E6 för att säkra bullernivåerna.

Översiktsplan, kommunala program och detaljplaner

I gällande *översiktsplan ÖP06* är Spekerödsområdet utpekad som ett utbyggnadsområde för bostäder och verksamheter. På sikt planeras att området ska inrymma ca 300 nya bostäder.

Området kring Spekeröds kyrka och österut är utpekade som *värdefulla miljöer i odlingslandskapet*. Kyrkomiljön med sina medeltida anor är också utpekad i kommunens *kulturminnesvårdsprogram*, som välbevarad kyrkomiljö där det äldre byggnadsskicket kan studeras på såväl kyrkan som präst- och arrendatorbostad, liksom äldre landskap med fornlämningar och vägar. Det välhållna kulturlandskapet Smundstorp-Krokslycke-Groland söder om programområdet är också utpekad kulturminnesvårdsprogrammet.

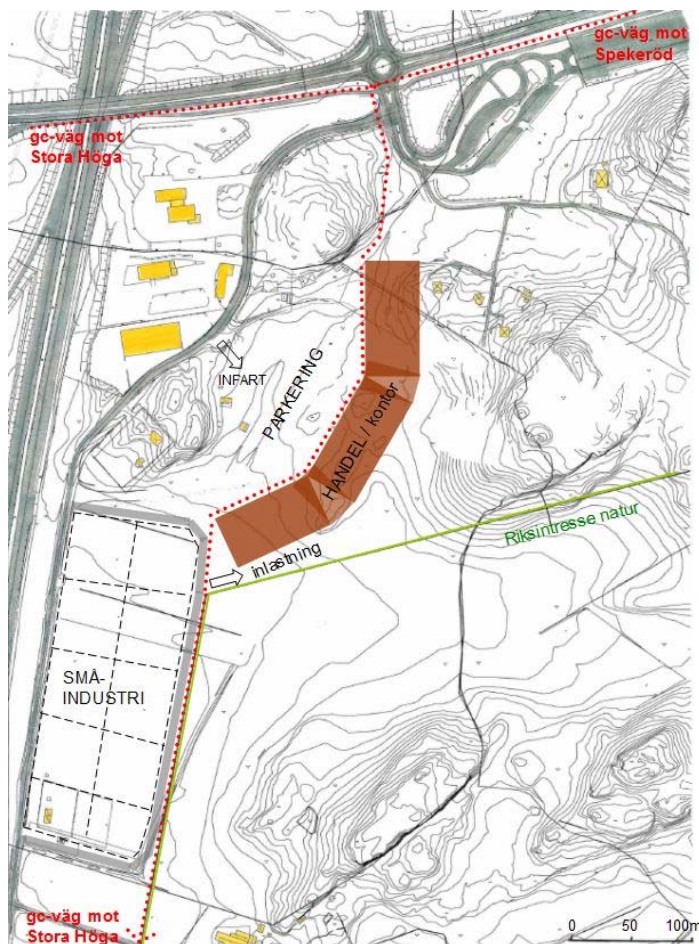
I programområdets västra del har värdefull *ädellövskog* inventerats, öster om rastplatsen.



Utdrag ur ÖP06

Programområdet är i huvudsak inte tidigare *detaljplanlagt*. Förskolan som är uppförd mitt i programområdet omfattas av detaljplan 290 (laga kraft 2012). Norr om förskolan pågår detaljplanearbete för Spekeröds skola, med beräknat antagande hösten 2013. Golfbanan öster om programområdet är detaljplanlagt, dpl 119 (laga kraft 1990). Vid Stora Högamotet finns detaljplaner för bilservice, småindustri, bensinstation och hamburgerrestaurang samt (outnyttjad) byggrätt för motell, dpl 224 (laga kraft 2001) och dpl 280 (laga kraft 2010).

Ett *program* för handel, kontor och småindustri, Jörlanda-Berg 1:66 m.fl. (2012), utarbetades 2011-12 för att utreda förutsättningarna och konsekvenserna av framför allt volymhandel, livsmedel och småindustri på platsen. Med en lokalisering mellan bostadsområdena Spekeröd och Stora Höga kan området fungera som en lokal handels- och arbetsplats för närboende såväl som s.k. externhandel om ca 10-15.000 m² byggnadsarea. Programmet godkändes i juni 2012.



Programområde handel, verksamheter

Utdrag ur programillustration.

Kommunens *bostadsförsörjningsprogram* 2012-2015 anger för Spekeröd att en eftersträvanvärd fördelning mellan olika upplåtelseformer är 40 % bostadsrätter, 40 % hyreslägenheter och 20 % olika former av äganderätt. Lägenheter bör finnas för alla åldersgrupper. Högre exploatering ju närmare Stora Höga station man kommer och byggande i flera våningar för alla typer av lägenheter skall övervägas.

GR:s strukturbild

Stenungsunds kommun ingår tillsammans med 13 kommuner i Göteborgsområdet i Göteborgsregionens kommunalförbund. GR verkar för att stärka samverkan mellan kommunerna bland annat inom regionplanering, miljö och trafik. *Strukturbild för Göteborgsregionen* är en regional överenskommelse om att regionen gemensamt tar ansvar för att den regionala strukturen är långsiktigt hållbar. Strukturbilden godkändes av GR:s förbundsstyrelse 23 maj 2008.

Innebörden av strukturbilden för Stenungsunds del är att koncentrera utbyggnaden av bostäder, arbetsplatser, handel m.m. till orter belägna eller starkt knutna till de regionala huvudstråken, dvs Bohusbanan och E6.

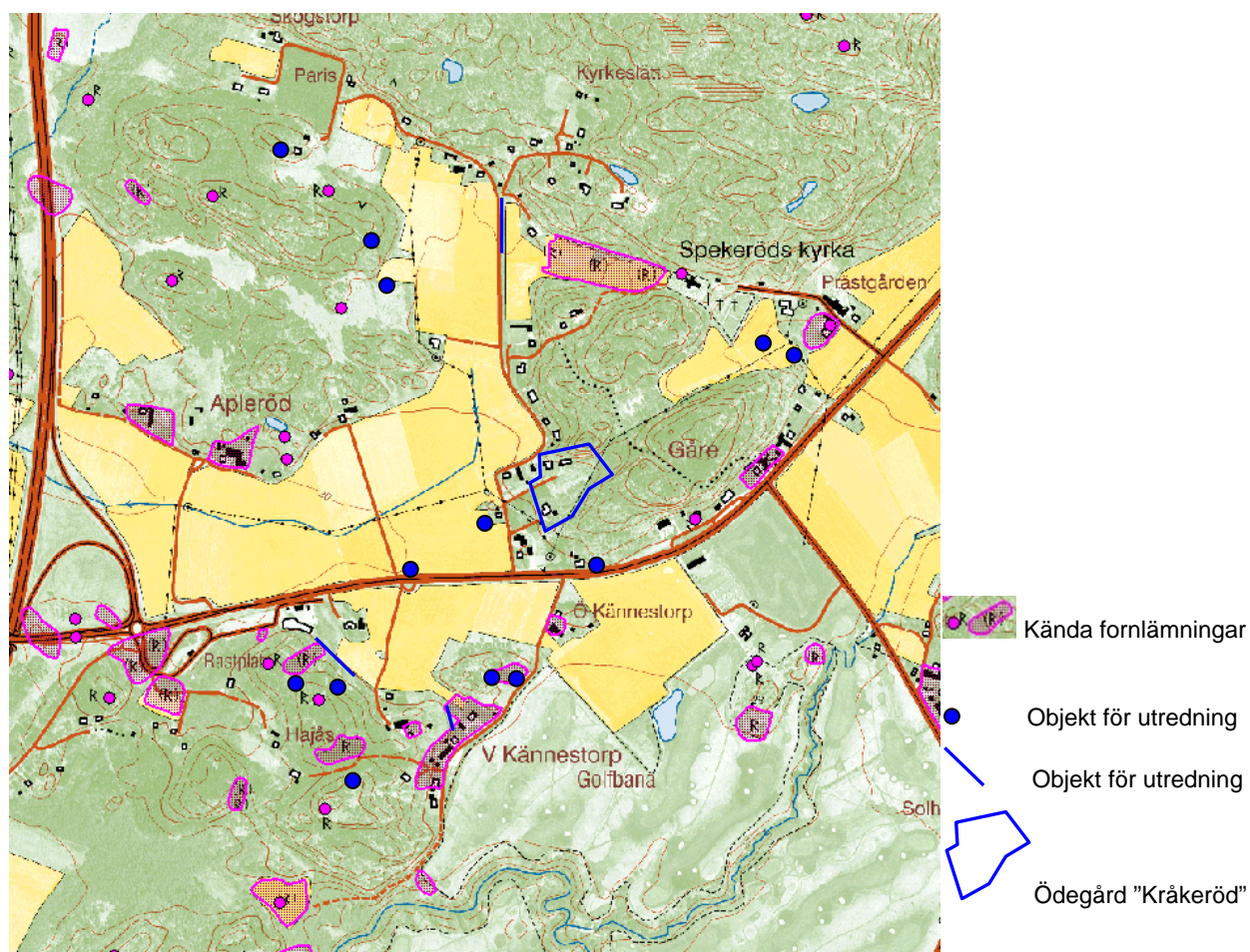
Föreslagen ny bebyggelse ligger inom en radie av 2 km från Bohusbanans tågstation i Stora Höga och som mest ca 1 km från närmaste busshållplats, som leder till tåg och expressbussar i Stora Höga.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning, steg 1, har utförts för hela programområdet (*Bohusläns museum, 2013*) och utgörs av en kunskapsställning av arkivmaterial, fältinventering och en historisk-geografisk analys. Fem kulturhistoriskt intressanta områden har ringats in inom programområdet där det kan vara befogat med ytterligare antikvariska åtgärder om de inte undantas från exploatering. Utöver kända fornlämningar finns inom dessa s.k. högriskområden flera objekt eller områden som kan vara värda att utreda vidare. Bland annat visar äldre laga skifteskartor lokalisering för en s.k. ödegård "Kråkeröd" inom området.

Inom programområdet återfinns relativt gott om fornlämningar, både i form av fasta fornlämningar (främst gravar och boplatser) och övriga kulturhistoriska lämningar (främst bytomter/gårdstomter). De registrerade fornlämningarna ligger framför allt på impedimenten och bergspartierna eller i direkt övergång till odlingsmarken. Utredningen resulterade i att 17 kulturhistoriska och förhistoriska objekt noterades, utöver de tidigare kända fornlämningarna. Bohusläns museum och Länsstyrelsen bedömer att dessa bör beaktas vid en kommande steg 2-utredning. Objekten utgörs av gravlägen, boplatslägen, husgrunder och övriga lämningar från historisk tid.

Föreslagen bebyggelse har i huvudsak placerats mellan de s.k. högriskområdena. Några områden har undantagits helt från exploatering, och i andra områden får ytterligare arkeologiska utredningar göras om ny bebyggelse och detaljplan blir aktuellt.

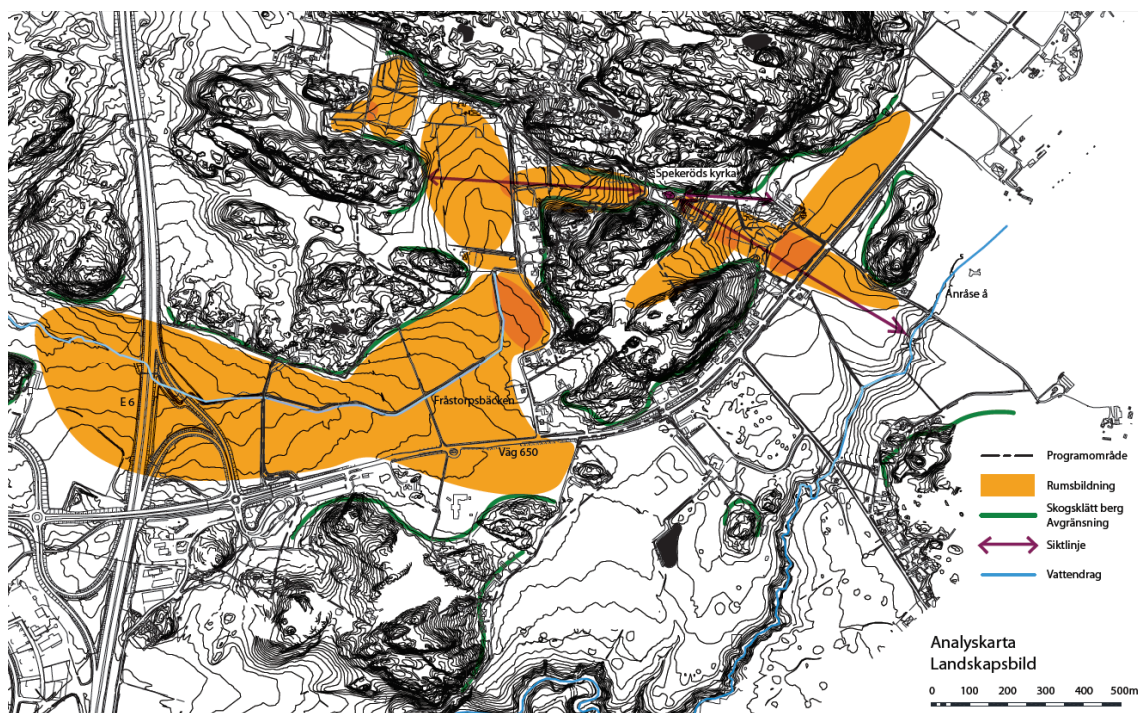


Fornlämningar m.m. i området

Kulturmiljö och landskapsbild

Spekerödsområdet utgörs av en äldre lantbruksmiljö med gårdar, samt bebyggelse i grupper längs lokalväg och vid bergskanter. I kommunens kulturminnesvårdsprogram finns Spekeröds kyrka och prästgård utpekade som välbevarad kyrkomiljö. Programområdet innehåller flera områden med kända fornlämningar. I översiktsplan ÖP06 anges bland annat att "särskilt viktigt vid utbyggnad i detta område är att ta hänsyn till det öppna kulturlandskapet, genom att placera bebyggelsen så att de landskapliga värdena inte förloras." Därför har en kulturmiljö- och landskapsbildsanalys tagits fram (Acanthus, 2012) som beskriver kulturmiljöns viktigaste beståndsdelar och de viktigaste landskapliga elementen. En bedömning har gjorts av hur tåligt landskapet är och hur väl det kan ta emot nya inslag.

I landskapet finns flera viktiga kvaliteter. En av de mest betydande för landskapsbilden är de öppna landskapsrummen med de vidsträckta vyerna. En annan stor kvalitet är landskapets ålderdomliga karaktär med enstaka gårdar vid randen av öppen jordbruksmark. Kyrkans placering i landskapet stärker denna och därför är siktlinjerna mot kyrkan viktiga att bevara. Det vidsträckta landskapsrummet norr om väg 650 har höga landskapsvärden.

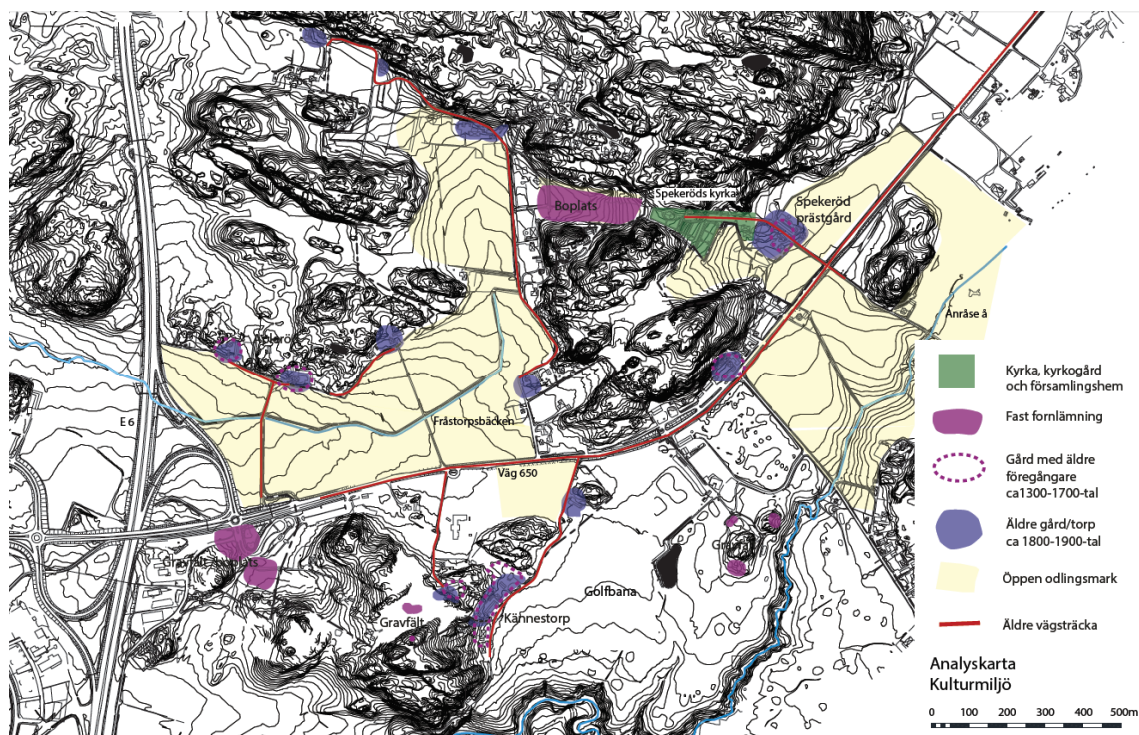


Utdrag landskapsbildsanalys



Den största rumsbildningen. Vyn västerut är storlagen, bergen längst bort i bilden ligger väster om E6. Vegetationen i mitten av bilden visar var Fråstorpsbäcken går.

Områdets kulturhistoriska värden är förknippade med jordbruksepoken efter laga skifte. Andra utvecklingsfaser i den svenska ekonomihistorien finns också representerade i fristående bostadshus och verksamhetsbebyggelse. Kyrkans typiska medeltida läge som landmärke i landskapet och i anslutning till gårdsbebyggelsen är mycket typisk och av stort kulturhistoriskt värde.



Utdrag kulturmiljöanalys

Utifrån kulturmiljö och landskapsbild föreslås ny bebyggelse i programområdets norra delar och söder om väg 650, där etablering av skola och förskola redan är påbörjad. Området runt kyrkomiljön bör inte exploateras, enligt utredningen.



Vy mot Spekeröds kyrka

Geotekniska förhållanden och topografi

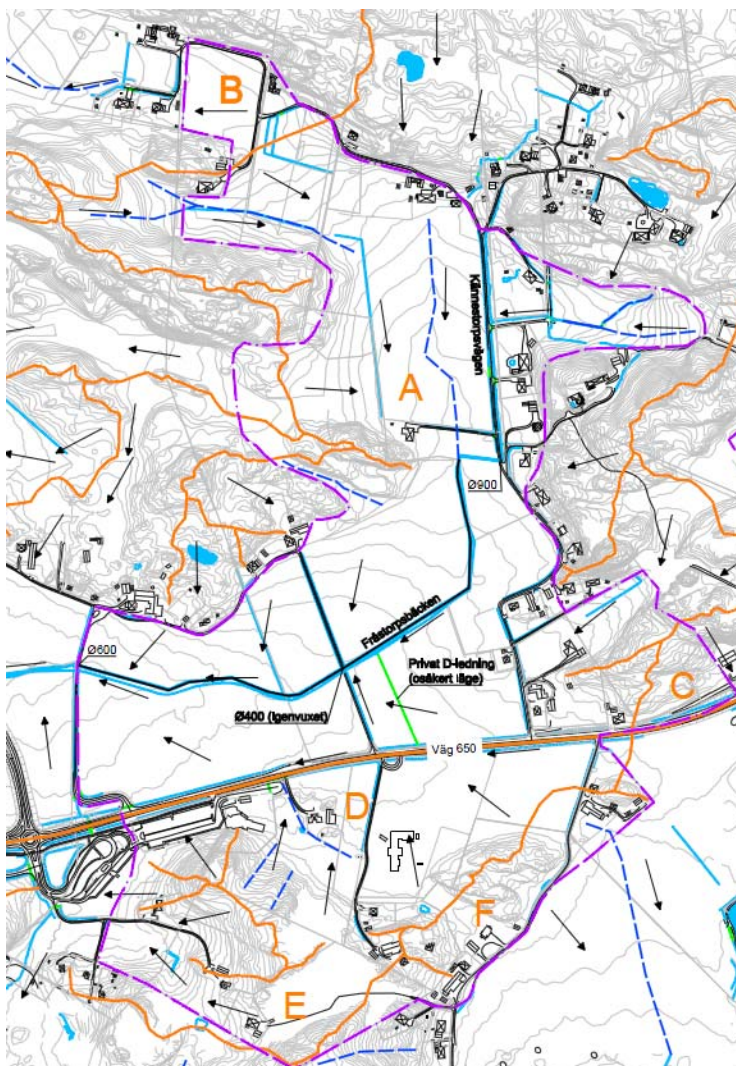
Enligt kommunens jordartskarta består åkermarken i huvudsak av glacial finlera/oklassad jord och bergspartierna utgörs av omväxlande jord (oklassad) och urberg. Enstaka ytor utgörs av postglacialt grus.

De geotekniska förutsättningarna har fördjupats för Kännestorp 2:25 för Spekeröds förskola och planerad skola (*Bohus Geo, 2011 och WSP, 2012*). Området utgörs av åkermark med täta lerlager med ytligt grundvatten och låga radonhalter. Liknande förutsättningar bedöms i huvudsak gälla för stora delar av programområdet, som också utgörs av åkermark.

En inventering avseende förekomst av markradon gjordes för hela kommunen 1989. Åkermarken inom programområdet är redovisad som lågradonmark medan bergspartierna är markerade som normalradonmark. Generellt för normalradonmark föreskrivs att byggnader ska uppföras radonskyddat såvida det inte kan påvisas att markradon förekommer i ringa omfattning.

Fördjupat PM för delar av norra programområdet gjordes 1990 (*Västsvenska Berg & Mineral, 1990*). De aktuella markområdena utgörs av områden dels med berg i dagen och dels av jordtäckta partier, där jordlagren domineras av lerjordar med visst inslag av sand- och motfraktioner. De berörda markområdena bör i huvudsak klassas som lågradonmark, och övriga mark som normalradonmark.

I dagvattenutredning för programområdet (*Norconsult, 2012*) redovisas områdets topografiska förutsättningar i form av höjdryggar och lågstråk, samt avrinningsområden.



Avrinningsområden (A-F) och avrinningsriktningar (pilar)

Service och rekreation

Inom programområdet finns en nybyggd förskola. Detaljplan för en skola för årskurserna F-6 planeras norr om förskolan, med beräknad inflyttning januari 2015. Vid Stora Högamotet, mellan 700 m och 2 km från planerad bostadsbebyggelse, finns bensinstation, hamburgerrestaurang m.m. Här planeras också livsmedels- och volymhandel inom några år. Markanvisningsförfarande pågår.

I Stora Höga centrum, mellan 2 och 3,5 km från planerad bebyggelse, finns livsmedelsaffär, café, sko- och klädaffär, högstadieskola, vårdcentral m.m. Fullt utbyggd offentlig och kommersiell service finns i Stenungsunds centrum, mellan 6-7 km bilväg nordväst om Spekeröd.

Spekerödsparken inom programområdet har tidigare under många år använts som bl.a. dansbana och för uppträdanden, men används i huvudsak till bingo idag. Byggnaden är i dåligt skick och kommunen planerar att riva byggnaden till förmån för ny exploatering. Avsikten är att planerad skola istället ska kunna inrymma aktiviteter kvällstid när skolan är stängd.

Möjlighet till närrekreation i form av skog och naturområden omger Spekeröds by. Från programområdet är det 3 km till Rördalens naturreservat och 7 km till Svartedalens natur- och friluftsområde för rekreation, vandring och fiske. I direkt anslutning öster om programområdet ligger golfbana, Stenungsund golfklubb. Getskär badplats och småbåtshamn finns ca 5 km bilväg från Spekeröds by.

Trafik och kommunikationer

Väg 650 går från Stora Högamotet och E6 genom programområdet vidare mot Ucklum. Trafikmängden på vägen har uppmätts till 2830 fordon/årsmedeldygn, med 4% tung trafik. Hastighetsbegränsningen genom programområdet är idag 70 km/h från Spekeröds kyrka fram till motorvägen. Från väg 650 går i huvudsak grusade lokala vägar norrut och söderut i programområdet.

Vad gäller *kollektivtrafik* så är busshållplats belägen vid väg 650. Busshållplatsen angörs idag av buss 337 med linjesträckning mellan Stenungsund och Stora Höga via Svenshögen. I Stora Höga, mellan 2-3,5 km från bebyggelsen i Spekeröds by finns lokal- och expressbussar samt tåg med god trafikering mot Kungälv, Göteborg och Stenungsund, Uddevalla. I Stora Höga finns väl utbyggd pendelparkering för bil och cykel.

Ett huvudstråk för *gång- och cykel* finns utbyggt längs väg 650, med anslutning mot Stenungsund och Stora Höga utefter väg 160 och 574.

Buller

En bullerkartläggning av E6 har tidigare utförts för Stenungsunds kommun (ÅF, 2011). Rapporten visar att området där bebyggelse föreslås i programmet understiger ekvivalenta ljudnivåer om 55 dBA, vilket är riktvärdet utomhus vid fasad.

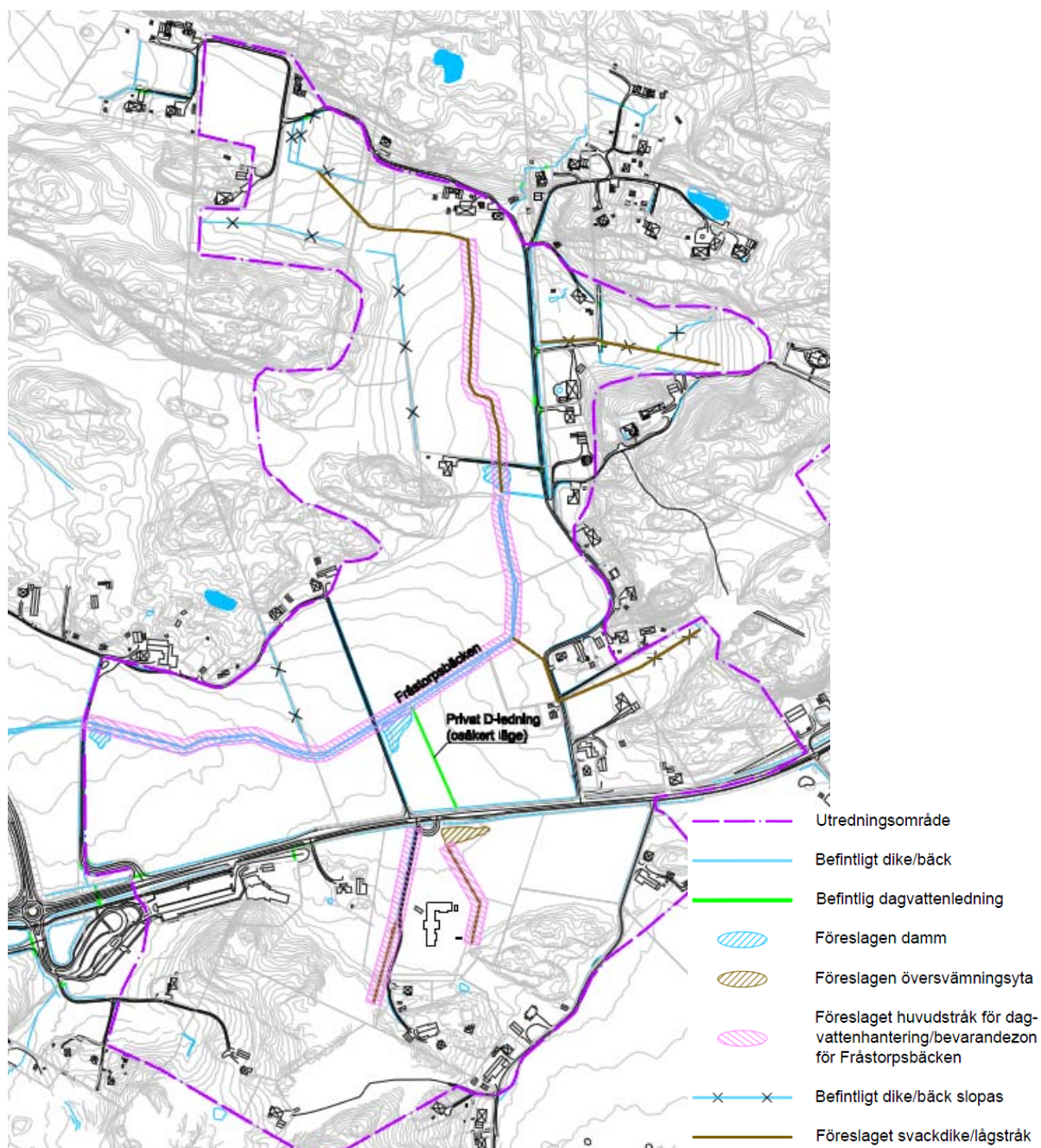
En mer detaljerad bullerutredning utifrån väg 650 har tagits fram för Spekeröds skola (Sweco, 2012). Till år 2020 uppskattas trafikmängderna ha ökat från 2830 fordon per årsmedeldygn till 3320 fordon/åmd. Bullerberäkningarna utifrån situationen år 2020 visar att gränsvärdet 55 dBA för ekvivalent ljudnivå vid fasad uppnås drygt 35 m från vägmitt, med dagens hastighetsbegränsning om 70 km/h. Vid en sänkning till 50 km/h kan avstånd från vägmitt för väg 650 till bostadshus istället vara knappt 25 m. Maximal bullernivå om 70 dBA som är riktvärdet för uteplats fås vid drygt 40 m respektive ca 35 m från vägmitt med hastighetsbegränsning 70 respektive 50 km/h.

Teknisk försörjning

Markbelagda abonnentkablar för *tele*, såväl som luftledningar finns i området till befintlig bebyggelse, liksom *elledningar*.

Idag finns det anlagt kommunala huvudledningar för *vatten och spillvatten* fram till Spekerödsparken. Det finns inga kommunala dagvattenledningar inom eller angränsande till planområdet. Sannolikt finns även privata drän- och dagvattenledningar inom programområdet.

En översiktlig *dagvattenutredning* har tagits fram (*Norconsult, 2012*). Syftet med utredningen är att få en översikt över programområdets befintliga förhållanden och topografiska förutsättningar utifrån ett dagvattenperspektiv, som ett underlag för programillustration och fortsatt planering. Detta för att tidig hänsyn ska kunna tas till placering av bebyggelse och grönytor samt för att ta tillvara naturliga förutsättningar för avvattning i området.



Huvudstråk dagvatten

Inom programområdet rinner Fråstorpsbäcken. Denna bäck rinner västerut under järnvägen mot havet. Väster om järnvägen är bäcken öringförande med lekområden och uppväxtområden. Hur situationen är för öring öster om järnvägen, inom programområdet, är inte undersökt. Avrinningen ned till havet är tämligen snabb. Bäckens har inga källsjöar och är med sina lekområden och uppväxtplatser känslig för sediment. Diken i jordbruksmark har generellt biotopskydd i enlighet med 7 kap miljöbalken. I anslutning till utlopp i havet finns en känslig, grund havsvik, Natura 2000-område och Stenungsundskustens naturreservat. Kusten är enligt vattendirektivet klassat med ekologisk status "måttlig" och problem med övergödning. Rening av dagvatten kan komma att behövas då recipienten är känslig. Fördröjning av flödet kan även komma att behövas så att inte recipienten påverkas negativt av exploateringen.

Avledning av dagvatten föreslås huvudsakligen ske till Fråstorpsbäcken, vilken bör rensas upp i samband med planerad exploatering. För att inte öka flödesbelastningen på vattendrag i området, föreslås utjämning av dagvatten. Behovet av utjämning föreslås tillgodoseas med hjälp av dammar, s.k. svackdiken samt torra översvämningssytor.

Dagvattendammar föreslås i första hand anläggas i anslutning till Fråstorpsbäcken och ett svackdike kan med fördel anläggas i bäckens förlängning norrut. Torra översvämningssytor föreslås anläggas i befarade trånga sektioner, t.ex. i anslutning till vägtrummor, för att begränsa flöden. Anläggandet av hårdgjorda ytor bör begränsas, för att reducera flödesintensiteten av dagvattnet. Tomtmark bör höjdsättas på högre nivåer än anslutande gatemark för att dag- och dräneringsvatten ska kunna avledas på ett säkert sätt. Utjämning och rening av dagvatten kan ske inom respektive planområde. Dimensioner och kondition på befintliga trummor inom området, samt befintlig privat ledning, bör kontrolleras i de fall de avses integreras i framtida dagvattensystem. För att undersöka rådande mark- och grundvattenförhållanden bör en geoteknisk utredning alternativt byggbarhetsbedömning utarbetas för området.

Djurhållning

Översiktsplan ÖP06 tillämpar följande avstånd till ny sammanhållen bostadsbebyggelse (detaljplan): 1-10 hästar rekommenderas 100 m avstånd från stall och 50 m från vistelseytor, 10-30 hästar rekommenderas 100-200 m avstånd från stall och 50-100 m från vistelseytor. Särskild utredning ska ske vid varje ärende.

Boverket har 2011 tagit fram skriften "Vägledning för planering för och invid djurhållning" för att underlätta tillämpningen av plan och bygglagen, vad gäller djurhållning, framför allt hästhållning, i förhållande till fysisk planering. Vägledningen innehåller inga rekommenderade skyddsavstånd, eftersom de lokala förhållandena på platsen har stor betydelse för spridning av allergener, som exempelvis avstånd, topografi, vegetation och huvudsaklig vindriktning. Verksamhetens art och omfattning har också betydelse. Istället förs ett resonemang kring ingående faktorer och frågor som bör beaktas redovisas.

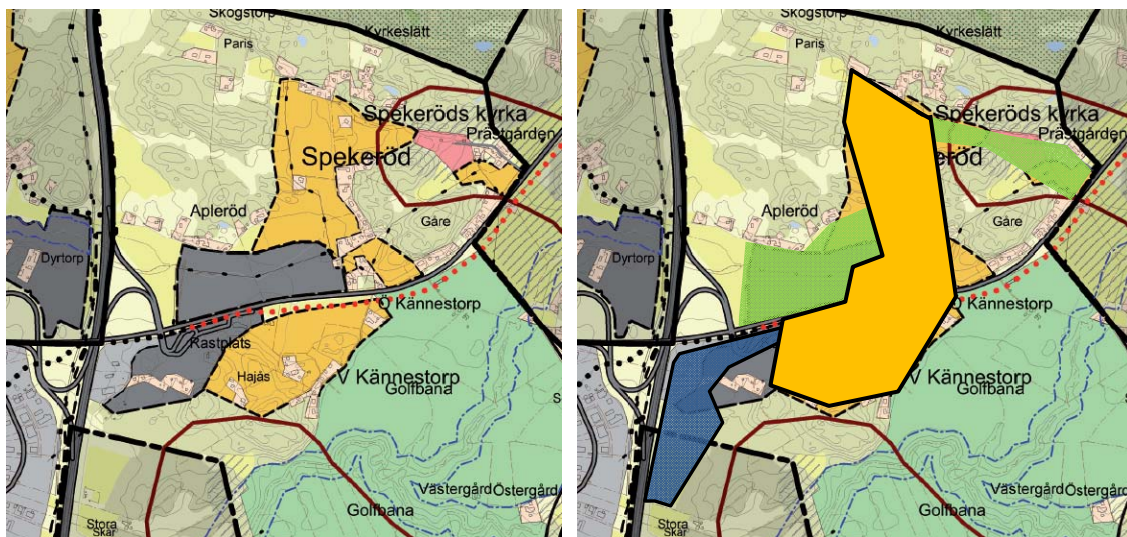
Efter 50-100 m från källan är halterna av allergener från hästar generellt mycket låga. Boverket anser att djurhållning och dess omgivningspåverkan i högre grad är acceptabel på landsbygden, än i miljöer där sådant normalt inte förekommer. Förhållanden som utgör oacceptabla olägenheter i en miljö måste ibland betraktas som acceptabla i en annan beroende på områdets karaktär och förhållanden på orten, som t.ex. gödsellukt i jordbruksområden. Detta innebär dock inte att störningarna kan tillåtas ge upphov till olägenhet för människors hälsa.

Programförslag Spekeröds by

Huvudstrukturen för Spekeröds by är utformad utifrån översiktsplanens målsättning efter en tätare samhällsbildning i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper, med hänsyn till det öppna kulturlandskapet, så att de landskapliga värdena inte förloras. Bebyggelsen föreslås därför koncentreras med relativt hög grad av täthet, för att kunna spara stor del av det öppna kulturlandskapet obebyggt.

Bebyggelsen föreslås placeras i dalgången i programområdets norra del, och längs väg 650 mellan berg och odlingslandskap (där man även historiskt har placerat bebyggelse, men då i mindre skala), för att i huvudsak behålla de viktigaste stora landskapsrummen. Spekeröds karaktär och identitet med öppna landskap med jordbruksbebyggelse kan till stora delar behållas.

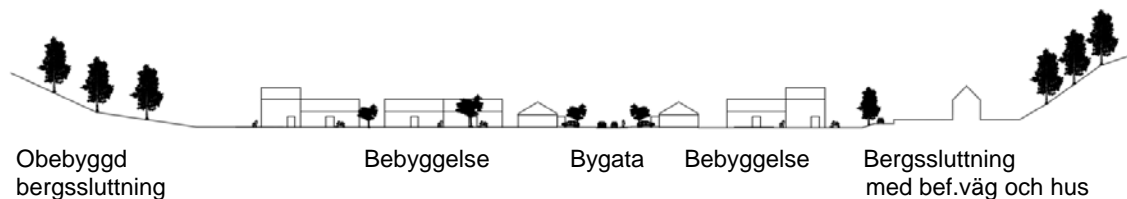
Översiktsplanens föreslagna markanvändning har på så sätt ”omfördelats” utifrån målbilden om kulturmiljö och landskapsbild, såväl som utifrån andra hänsyn vad gäller identitet/varsamhet, buller, fornlämningsområden och plangenomförande/byggvilja.



Utdrag ur ÖP

Programförslag, bostäder (orange), verksamheter (grå)
”Omfördelade” ytor utifrån ÖP

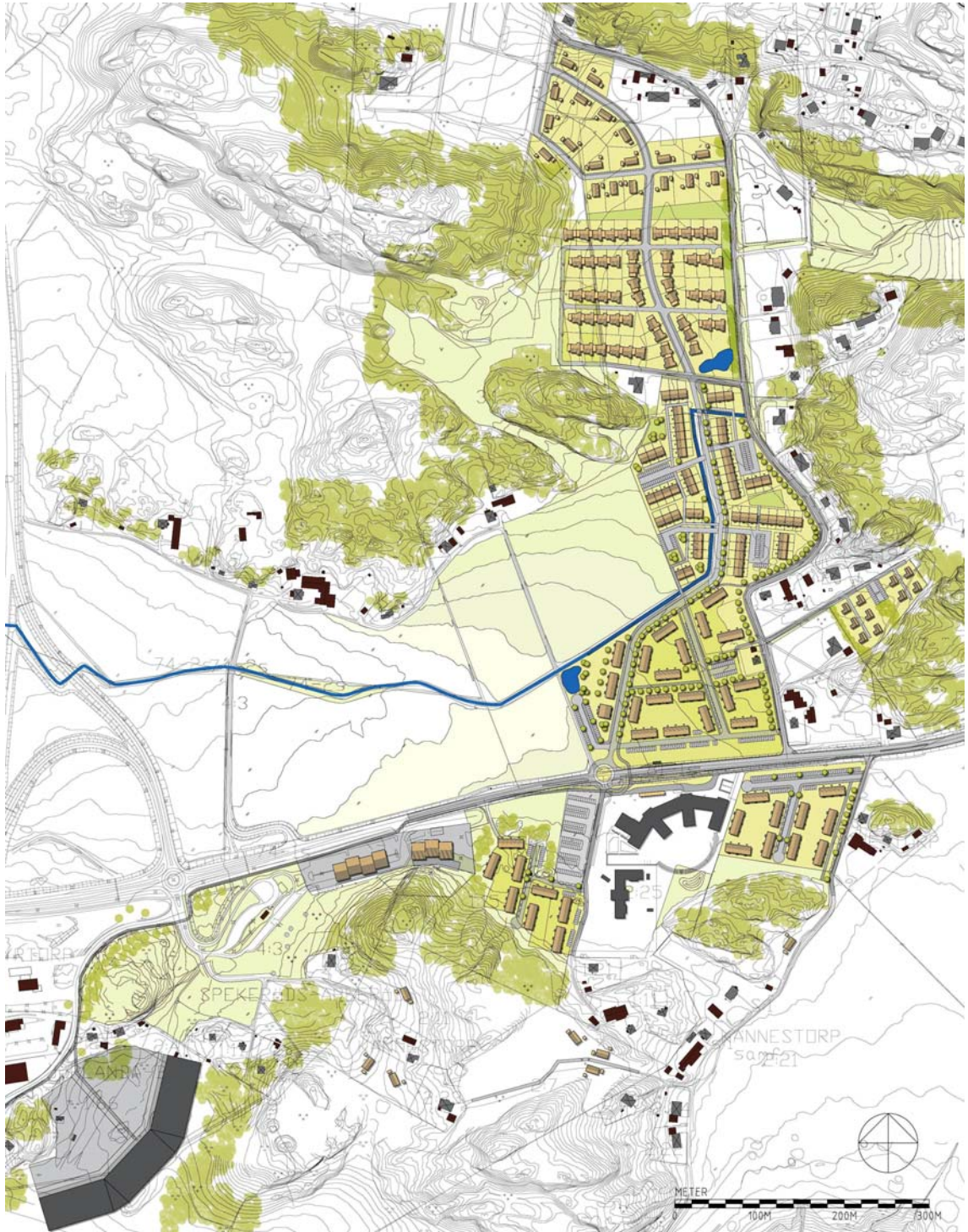
Bebyggelsen placeras längs bergsryggens rand i södra området och i dalgången mellan de skogsbeväxta bergspartierna i norra området. Den nord-sydliga bygatan i dalgången följer organiskt de naturliga förutsättningarna längs bäck och lågstråk, liksom befintliga vägar i programområdet som följer bergsranden. För att ta sig över det öppna landskapet har spikraka vägar med ett bestämt mål (gården, ladan) historiskt dragits tvärs åkrarna. De nya vägarna tvärs dalgången i Spekeröds by följer samma logik, medan bygatan istället slingrar sig fram. Norra programområdet omges av två bergspartier med olika karaktär vilket ger dynamik; en bergsslutning ianspråktagen med bebyggelse och vägar sedan lång tid, medan den andra sidan ger direktkontakt med natur och berg i dagen.



Sektion, norra programområdet

Gestaltungsprinciper

Principen för områdets utformning är bebyggelse längs en bygata som knyter samman området i nord-sydlig riktning, med förlängning över väg 650 till skola, förskola och bostäder söder om vägen. Man möter Spekeröds by i en punkt, förslagsvis en cirkulationsplats, med infart till både bostadsområden och skola/förskola.



Programillustration Spekeröds by

Illustration: Mats & Arne arkitektkontor

Kärnan i Spekeröds by är skolan, som ska kunna inrymma andra aktiviteter kvällstid och kan då fungera som Spekeröds kulturhus i liten skala. Det är också här som förskola och busshållplats ligger. För att få en känsla av centrum i Spekeröds by föreslås högre exploateringsgrad/täthet i denna del. Programmet föreslår flerbostadshus i två

våningar som kan uppföras i blandade upplåtelseformer, i huvudsak hyresrätter och bostadsrätter. Att samla merparten av de nya bostäderna nära skola/förskola och busshållplats, gör också att närheten till service, vägar och kollektivtrafik tas tillvara i så hög grad som möjligt. På motstående sida från skolan föreslås något av husen kunna vara 2,5-3 våningar och innehålla närlivs, café, pizzeria och/eller gemensamhetslokal för boende i Spekeröds by och för förbipasserande. Huset skulle tillsammans med Spekeröds skola bilda entré till Spekeröds by och vara ”grindstugan” som markerar början på bygatan norrut i området. Norra delen av Spekeröds by ges en glesare karaktär, med kedjehus/radhus och längst i norr fristående villor i maximalt två våningar. Befintlig bebyggelse inom programområdet kan kompletteras med enstaka avstyckningar där det bedöms vara lämpligt. Totalt föreslås ca nya 300 bostäder.

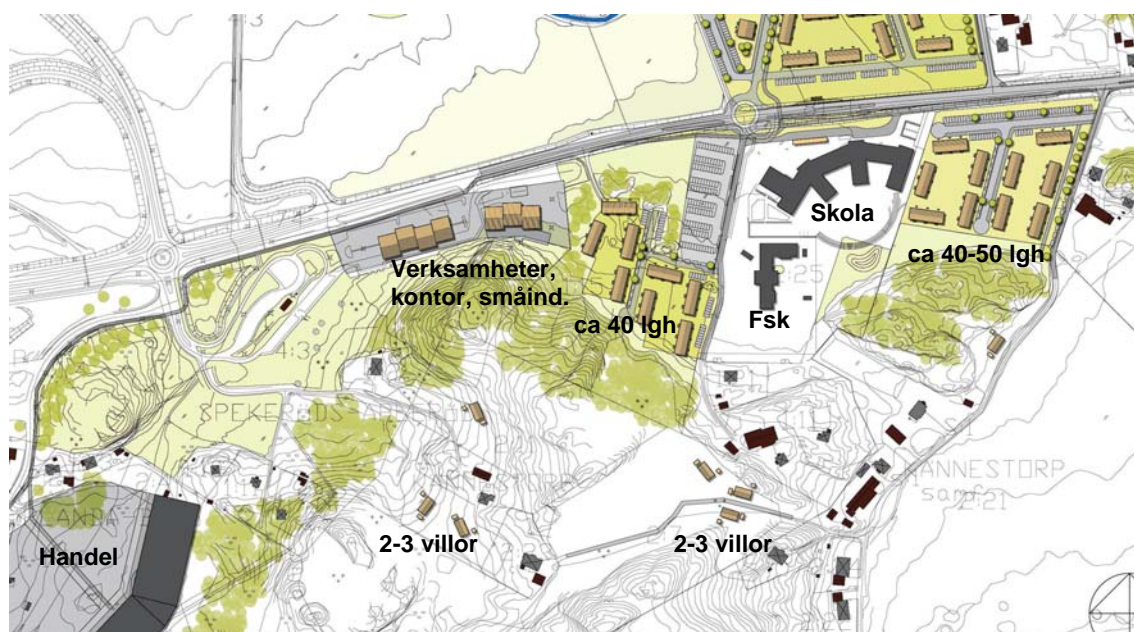


Illustration, entré till Spekeröds by

Illustration: Mats & Arne arkitektkontor

Bebyggelse, friytor och utformning

Söder om väg 650 ligger skola och förskola med omgivande bebyggelse i kvarter, som skärmar mot vägen och skapar öppna gårdar med direktkontakt mot naturen i söder. Enstaka nya avstyckningar föreslås i de södra delarna i anslutning till befintliga gårdar och villor, där det är möjligt med hänsyn till landskapsbild och fornminnen. Kulturmiljö- och landskapsbildsanalysen (*Acanthus, 2012*) påpekar t.ex. att eventuell ny bebyggelse på höjden i södra programområdet bör utredas vidare, eftersom landskapsbilden från odlingslandskapen och golfbanan kan påverkas.

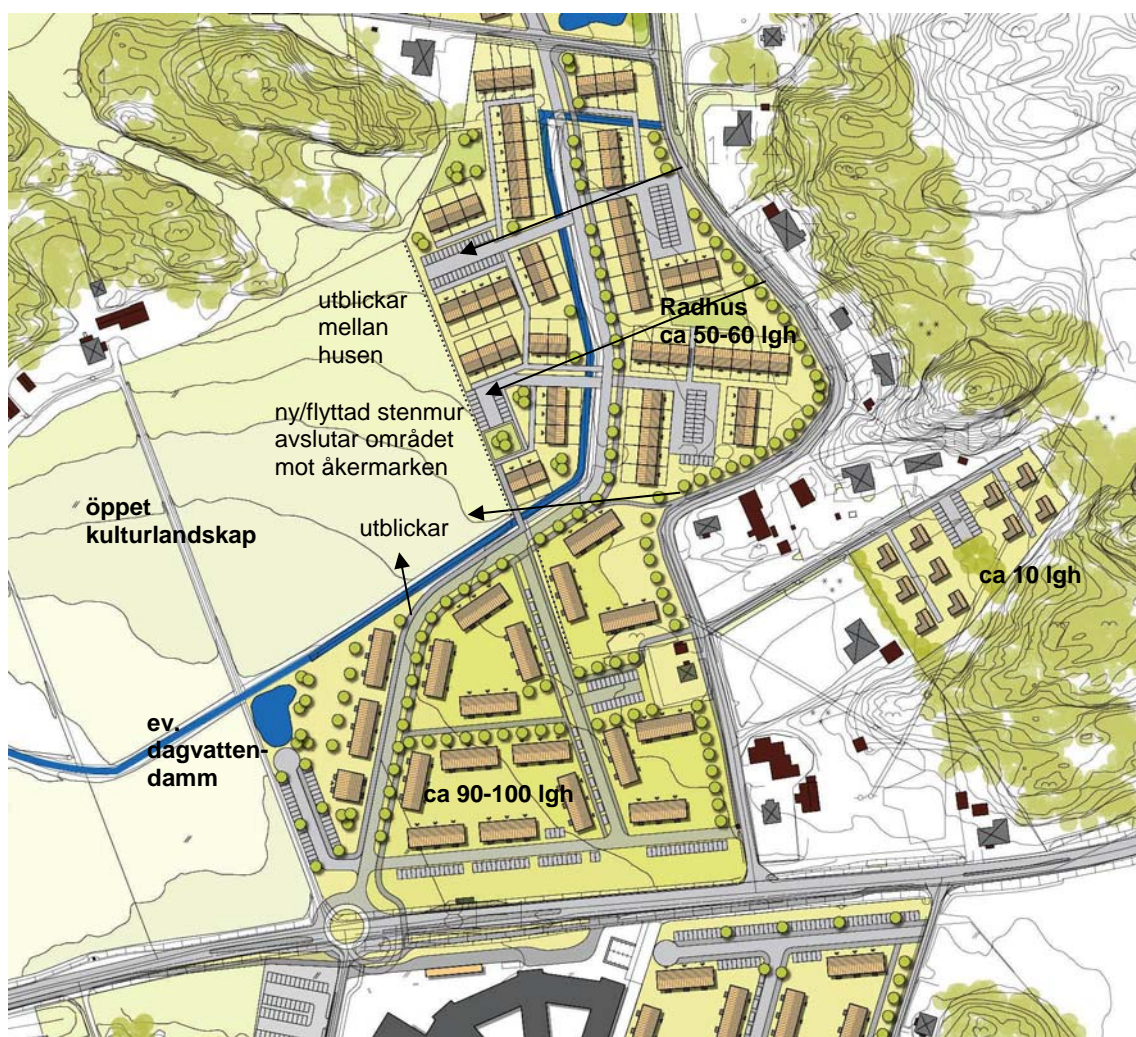


Del av programillustration, söder om väg 650

Västerut där Spekerödsparken i dag ligger, föreslås byggnader för verksamheter som inte är störande för bostäder, som närservice, kontor eller småindustri. Omfattningen av bebyggelsen får utredas vidare, då Trafikverket har nyttjanderätt för rastplats på den

stora parkeringen (kommunal mark), väster om Spekerödsparken. Idag används parkeringen i stor grad som lastbilsparkeering/rastplats.

Norrut från väg 650 leder Spekeröds bygata med riktning längs dalgången mellan bergspartierna. Bygatan följer Fråstorpsbäcken med bebyggelse på ömse sidor, längs gatan. Bostadsgatorna kopplas till bygatan, på några platser över Fråstorpsbäcken, för att markera att bygatan utgör den sammanlänkande huvudriktningen i området. Längs bygatan och befintlig grusväg ska finnas utblickar mot det stora öppna landskapsrummet västerut. Området avgränsas västerut av befintlig väg till gården Spekeröds-Apleröd 3:1, Fråstorpsbäcken och en ny/flyttad stengärdesgård. Avgränsningen är gjord på ett sådant sätt så att bostadsområdet placeras i dalgången norrut längs Fråstorpsbäcken, och för att bevara ett omland kring gården Spekeröds-Apleröd 3:1, samt för att kvarvarande åkermark ska bilda brukbara, kvadratiska ytor, för t.ex. vallodling.



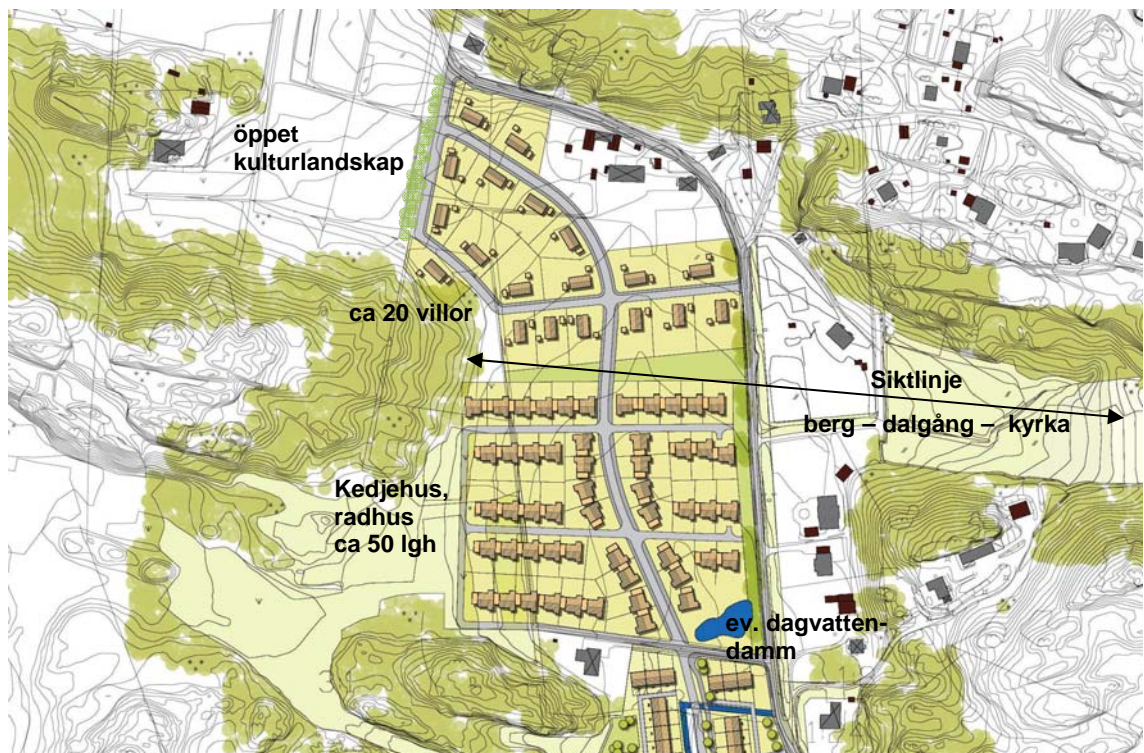
Referensbilder, flerbostadshus Kungälv och Partille



Vy Spekeröds by, norr om väg 650

Illustration: Mats & Arne arkitektkontor

Där bergen på ömse sidor av dalgången förtätar landskapet föreslås området byta karaktär, till lägre täthet, t.ex. i form av kedjehus och ett tätare gaturum, med bebyggelsen närmare bygatan. En siktlinje som sträcker sig från bergets rand i väster och breddas till den fornlämningsrika dalgången upp mot Spekeröds kyrka, blir gräns för nästa, än mer glesa, bebyggelsegrupp med fristående villor. Villaområdet avgränsas av den täta växtligheten längs fastighetsgräns i väster och befintlig bilväg i norr. I övrigt kan enstaka avstyckningar prövas i anslutning till befintliga gårdar och villor, där det är möjligt med hänsyn till landskapsbild och fornminnen.



Referensbild radhus, Stockholm



Siktlinje mot Spekeröd kyrka

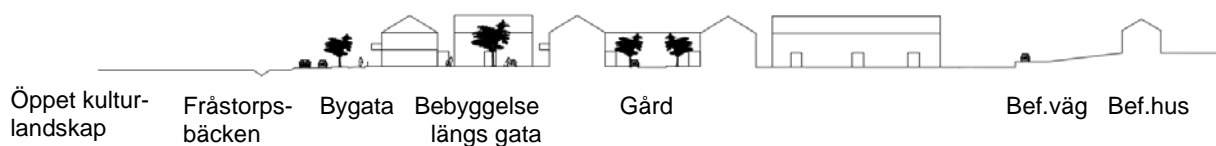
Trafik

Biltrafik och parkering

E6 och väg 650 leder till och genom programområdet. Väg 650 behöver omgestaltas för att upplevas som en väg genom en tätort, och inte som nu, en förbifart. Programmet föreslår hastighetsbegränsning till 50 km/h och en cirkulationsplats och refuger som fysiska åtgärder för att bromsa trafiken. I kommande detaljplanearbeten behöver troligen en s.k. åtgärdsvalsstudie genomföras tillsammans med Trafikverket för att nå en säker och samhällsekonomiskt fördelaktig trafiklösning. Programmet föreslår att en trafiksäker passage utformas i markplan över väg 650, t.ex. vid en cirkulationsplats, men eventuell gång- och cykeltunnel behöver diskuteras som alternativ.

En bygata avsedd för 30-40 km/h föreslås genom Spekeröds by, till en början placerad längs Fråstorpsbäcken, med trädrad och separat gång- och cykelväg med långsgående bebyggelse. Längre norrut får bygatan tätare mått med lägre hastighet om 30 km/h. Hur lokalgator, med direktutfarer från fastigheter behöver utformas för att biltrafiken ska hålla tillräckligt låg hastighet får utredas i respektive planarbete. Den befintliga grusvägen som går norrut från väg 650 blir utfart för de tio grupphus som föreslås. I övrigt är grusvägen tänkt att behållas i dagens utformning och i huvudsak inte belastas med den nya trafiken. Grusvägens sträckning har ett tidigt historiskt ursprung, samt relativt skydd mot utfart mot väg 650, och föreslås därför behållas som lokalväg för framför allt befintlig bebyggelse.

Inom de områden som föreslås bebyggas med villor och kedjehus förutsätts att parkering sker på den egna tomten. För flerbostadshusen föreslås parkering ske inom kvartersmark.



Referensbild, bygata

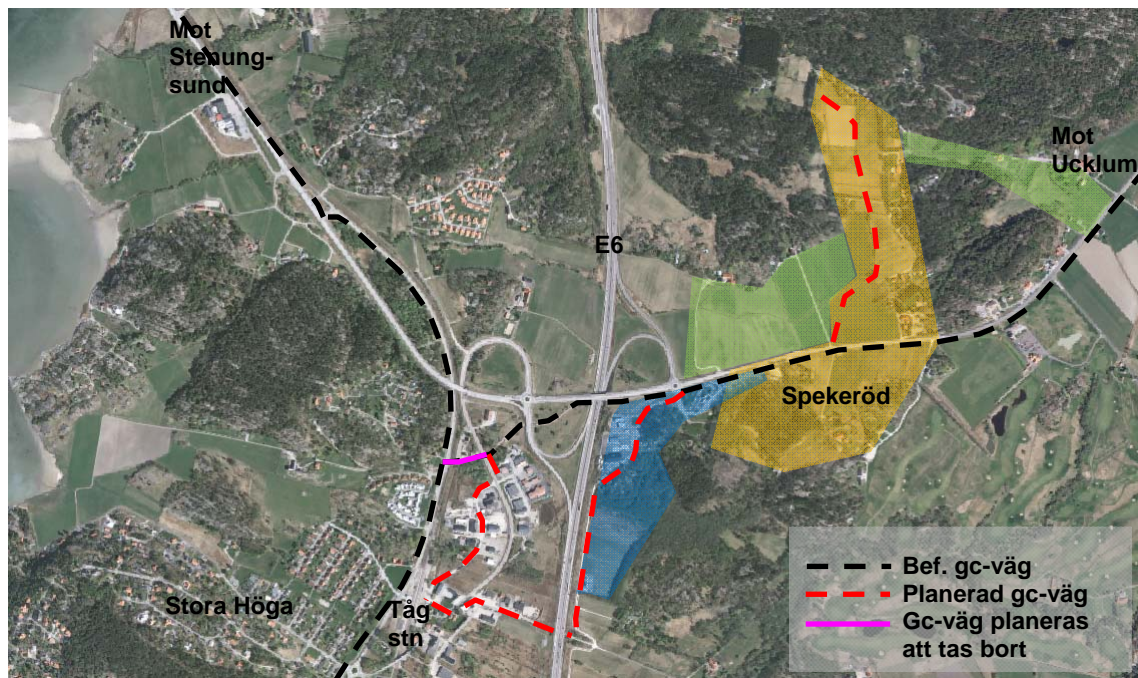
Illustration: Vandkunsten tegnestue

Gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik

Gång- och cykelvägar planeras längs bygatan och kopplas vid infartsvägarna till befintligt gc-nät, som leder längs väg 650 till busshållplatser och vidare till planerat handelsområde och Stora Höga station. Programmet föreslår att busshållplatser samlas i närheten av skolan, på ömse sidor av väg 650.

Åtgärdsvalsstudie för Spekeröds skola har beslutat att bussen kör in på skolområdet för att kunna lämna barnen direkt till skolområdet utan att passera vägen. Merparten av de planerade bostäderna har mindre än 500 m till busshållplats och 2,5 km till tågstation i Stora Höga.

För att underlätta för gående att ta sig ut i omgivande natur föreslås att mellanrum lämnas mellan bebyggelsegrupperna och att bostadskvarteren öppnar sig mot naturen.



Teknisk försörjning

Spekeröds by ska kopplas till det kommunala *vatten- och avloppsnätet*, och får utredas ytterligare i respektive detaljplan. VA-nätet behöver byggas ut etappvis, vilket blir en faktor i fortsatt planering och utbyggnadsordning.

Bygatan i programförslaget följer i huvudsak befintliga lågstråk som redovisas i *dagvattenutredningen* (Norconsult, 2012) och följer utredningens förslag till huvudstråk för dagvattenavrinningen. Det ger goda förutsättningar i fortsatt planering att på ett bra sätt ta om hand dagvattenflöden i anslutning till vägen.

Uppvärmning och el får utredas i respektive detaljplan, liksom utformning av gator, miljöhus och liknande och ska följa riktlinjer i *renhållning* för Stenungsunds kommun.

Konsekvenser av programförslaget

Behovsbedömning

Kommunen ska enligt plan- och bygglagen 4 kap 34 § och miljöbalken 6 kap 11 § göra en s.k. behovsbedömning för alla detaljplaner. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en detaljplan kan innebära s.k. betydande miljöpåverkan och om en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning därmed behöver göras.

Eftersom aktuellt programområde är stort och innebär flera efterföljande detaljplaner med sinsemellan olika förutsättningar, så görs behovsbedömningen i respektive detaljplan och inte i programarbetet.

Påverkan på kulturmiljö, fornlämningar och landskapsbild

Bebyggelsen kommer att påverka både kulturmiljö och landskapsbild. För att inte förändra karaktären och landskapsbilden i för stor utsträckning, så har de viktigaste landskapsrummen till stor del behållits. För att Spekeröds by ska upplevas som en tätort, och byggas samman på ömse sidor av vägen begränsar programförslaget dock inte i lika hög grad utbredningen av ny bebyggelse, som kulturmiljö- och landskapsbildsanalysen föreslår (*Acanthus, 2012*). De viktigaste stora landskapsrummen, med öppna vyer med skogsbeklädda berg i fjärran och lantliga vyer mot enstaka gårdar bedöms ändå vara starkt närvarande. Den låga skalan med i huvudsak två våningar gör att bergen och åkermarken fortsatt är de dominerande elementen i landskapet.

I vilken omfattning som fornlämningar påverkas, får utredas i respektive detaljplan i samråd med Länsstyrelsen.

Trafik och buller

En utbyggnad av Spekeröds by innebär en ökad belastning på trafiksituationen i närområdet. Genom att föreslagen bygata försörjer merparten av den nya bebyggelsen begränsas dock störningarna för befintlig bebyggelse. Utformning, placering och avstånd till bostäder för acceptabla bullernivåer, utreds i respektive detaljplan.

En utbyggnad av Spekeröd innebär större trafikflöden på väg 650. Om vägen åtgärdas för att skapa lägre hastigheter, kan trafiken inte ha samma framkomlighet som idag. Med dagens och beräknade trafikrörelser i området bedöms det dock inte innebära några stora hinder.

Programförslagets bebyggelse är placerad ca 35-40 m från väg 650 utifrån bullerberäkningar och bedöms kunna klara riktvärden för både ekvivalent och maximal ljudnivå. Bostäderna söder om väg 650 har goda förutsättningar att få ännu bättre ljudmiljö utomhus, om uteplatser och balkonger orienteras åt söder, i skydd av husen. Bostädernas utemiljö norr om väg 650 kan också ges bättre förutsättningar genom att t.ex. orientera uteplatser och balkonger åt öst och väst i skydd från bebyggelse eller lokala skärmar mot vägen.

Sociala konsekvenser

En utveckling av Spekeröd till en by/tätort innebär stora förändringar för orten, både för utformning och identitet.

Både nuvarande och framtida Spekerödsbor får nära till skola, förskola, arbetsplatser och handel. Spekeröds skola med gymnastiksal avses kunna användas för diverse kvällsaktiviteter vilket skapar ett mer levande samhälle. Förhoppningsvis kan lokalerna även fungera för de aktiviteter som idag sker i Spekerödsparken, då den behöver rivas.

Om fastigheten med Spekerödsparken och nuvarande parkering bebyggs med mindre verksamheter, service eller småindustri får området en mer småskalig och tryggare karaktär än dagens stora lastbilsparkering. Spekeröds by kopplas därmed också bättre till planerat handelsområde vid Stora Högamotet, och i förlängningen även till Stora Höga samhälle och tågstation.

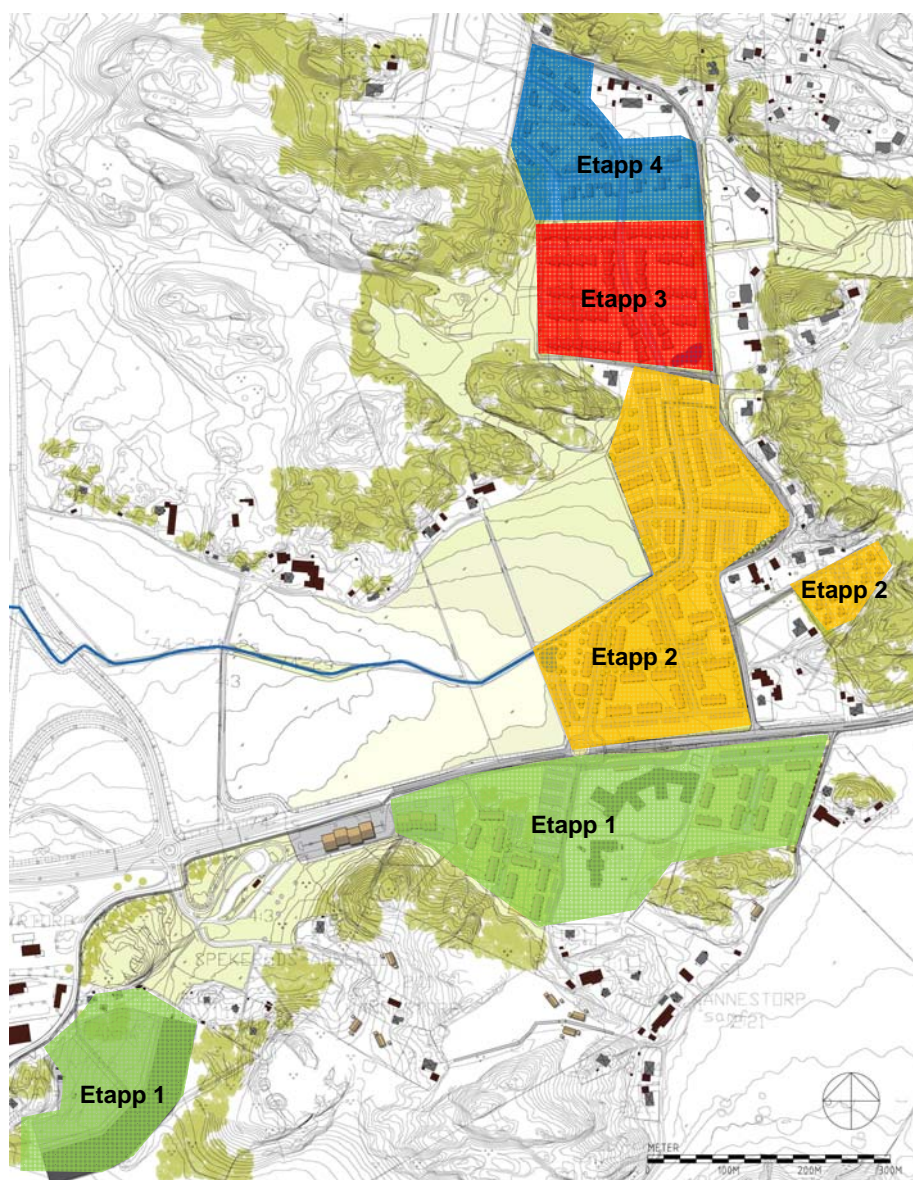
Att bebyggelsen i stora delar föreslås placeras längs bygatan ökar möjligheterna till möten mellan boende och besökare i området. Det finns också en trygghetsaspekt kvälls- och nattetid, med fler ”ögon” längs gång- och cykelvägen. En god belysning och utformning av gata och gc-väg är en förutsättning.

En utbyggnad med gator och gång- och cykelvägar enligt programförslaget förbättrar möjligheterna att promenera längs både Fråstorpsbäcken och bebyggelsen, och i förlängningen ut i skog och berg, liksom till planerat handelsområde och till Stora Höga station.

Genomförandefrågor, etapputbyggnad

Några av genomförandefrågorna är omfattning och utbyggnadstakt av vatten, avlopp och vägar, liksom ombyggnadsåtgärder på väg 650. Eftersom fastigheterna i området till ca 2/3 ägs privat tillkommer frågor om byggvilja, samordning och samfinansiering. Kommunen äger mark för en utbyggnad av ca 80-90 lägenheter i närområdet till skolan, vilket har beaktats när VA-frågorna utretts för Spekeröd skola.

Området behöver byggas ut och detaljplaneras i etapper, där kommunens mark kring skolan utgör etapp 1 med ev. markanvisning och detaljplaneprocess i direkt anslutning till godkänt program. Etapp 2 efter, eller parallellt med, etapp 1 utgörs av bebyggelsen norr om väg 650 fram till föreslagen dagvattendamm. Framtida etapper utpekade som 3 och 4 och är möjligt på sikt om byggvilja finns.



Föreslagen etapputbyggnad av Spekeröds by

Fortsatt planarbete

Efter programsamrådet sammanställdes alla inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse med förslag till revidering och fortsatt inriktning, som presenterades 29 oktober 2013, för Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott, SBU. SBU beslutade att godkänna den reviderade programhandlingen och därmed kan detaljplanearbete påbörjas inom programområdet, efter att beslut om planstart fattas i Samhällsbyggnadsutskottet.

En detaljplaneprocess består av samråd, granskning och antagande och tar minst 1-2 år, beroende på omfattning och komplexitet.

I den fortsatta planeringen av respektive delområde kan följande utredningar bli aktuella:

- Behovsbedömning
- Arkeologi, etapp 2
- Geoteknik
- Buller
- Naturinventering
- Trafik och parkering
- Vatten och avlopp, dagvatten
- Gestaltning

Samhällsbyggnad Plan

Matilda Svenning
Planarkitekt

Jan Rehnberg
Plan- och bygglovschef