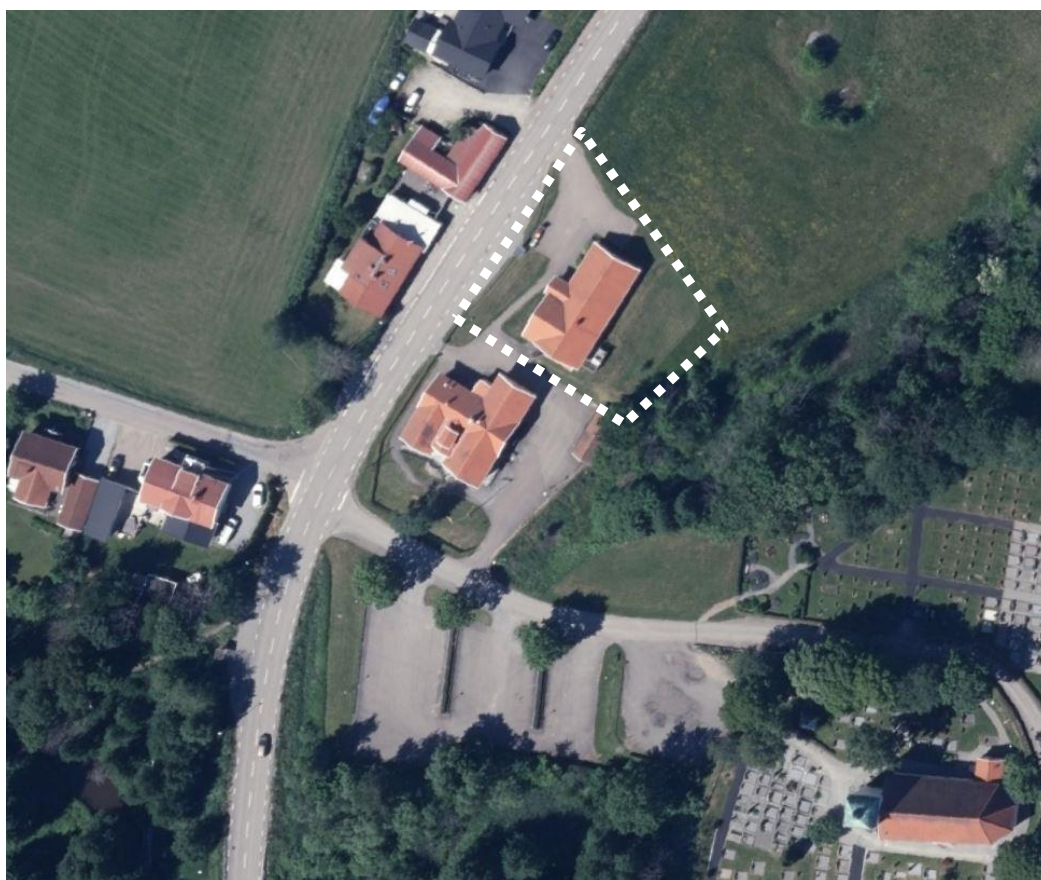




## PLANBESKRIVNING



*Flygfoto med planområdet markerat med vit streckad linje.*

### Detaljplan för **Kyrkeby 3:31, Jörlanda** **Pastorsexpedition**

Jörlanda

Stenungsunds kommun  
Västra Götalands län

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	4
INLEDNING	5
BAKGRUND	5
SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
Syfte	5
Huvuddrag	5
PLANFÖRFARANDE	6
Begränsat standardförfarande	6
PLANDATA	7
Läge, areal och avgränsning	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
POLITISKA BESLUT	8
PLANER OCH LOV	8
Översiktsplan	8
Detaljplan	9
Planprogram	9
Bygglov	9
STÖDJANDE OCH STYRANDE DOKUMENT	10
Vision 2035	10
Kulturminnesvårdsprogram	10
Renhållningsordning	10
Vatten- och avloppsplan	10
Naturvårdsprogram	11
Klimatanpassningsplan	11
Cykelplan	11
FÖRUTSÄTTNINGAR	12
MARK	12
Mark och landskap	12
Natur och vegetation	12
BYGGNADER	13
Bebyggelse	13
KULTURARV	14
Fornlämningar	14
Övriga kulturmiljöer	14
TRAFIK, PARKERING OCH KOMMUNIKATION	14
Trafik och angöring	14
Parkering	15
Gång och cykel	15
Kollektivtrafik	16
SOCIALA VÄRDEN	16
TEKNISK FÖRSÖRJNING	16
Vatten och spillvatten	16
Dagvatten	16
El, tele och fiber	17
HÄLSA OCH SÄKERHET	17
Förorenad mark	17
Risk för översvämning, skyfall	17
Brandpost	17
Stabilitet och erosion	18
Radon	19
PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	20
MARKANVÄNDNING	20
Kontor	20

KULTURARV	20
Fornlämningar	20
Övriga kulturmiljöer	20
TRAFIK, PARKERING OCH KOMMUNIKATION	21
Trafik och angöring	21
Parkering	21
Gång och cykel	21
Kollektivtrafik	21
SOCIALA VÄRDEN	21
TEKNISK FÖRSÖRJNING	21
Vatten och spillvatten	21
Dagvatten	22
El, tele och fiber	22
HÄLSA OCH SÄKERHET	22
MOTIV TILL REGLERING	23
GENOMFÖRANDE	24
Allmänt	24
Huvudmannaskap	24
Ansvarsfördelning	24
Avtal och överenskommelser	25
Tillstånd	25
FASTIGHETSÄGARE OCH FRÅGOR	25
Fastighetsägare	25
Fastighetsbildning	25
Inlösen	25
Ledningsrätt	25
Markreservat	26
Fastighetsrättsliga konsekvenser	26
TEKNISKA FRÅGOR	27
Allmänt	27
EKONOMISKA FRÅGOR	27
Plankostnader	27
Planavgift	27
Ekonomiska konsekvenser	27
MILJÖMÅL	27
Nationella miljömål	27
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	28
Riksintressen enligt 3 kap. MB	28
Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. MB	28
Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB	28
Skydd av områden enligt 7 kap. MB	29
Vattenverksamhet, 11 kap MB	29
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	30
Allmänt	30
Bedömning och motiverat ställningstagande	30
Undersökningssamråd	31
MEDVERKANDE	31

## HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, 2023-10-10
- Planbeskrivning, 2023-10-10
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2023-06-30 kompletterad 2023-09-06
- Fastighetsförteckning, 2023-10-13

Övriga handlingar:

- Rapport Geoteknik, Bohusgeo, 2005-11-15
- PM Geoteknik, Bohusgeo, 2005-11-17
- Projekterings-PM/Geoteknik, Bohusgeo, 2014-07-03
- PM Geoteknik, Bohusgeo, 2020-11-20 reviderad 2023-03-06
- Radonutredning, Västsvenska Berg & Mineral, 1989-09-25

# INLEDNING

## BAKGRUND

Pastorsexpeditionen i Jörlanda är en drygt 200 kvm stor kontorsbyggnad. Byggnaden uppfördes 2006 med tidsbegränsat bygglov eftersom gällande detaljplan inte gav stöd för åtgärden. Det tidsbegränsade bygglovet har förlängts ett antal gånger. I juni 2024 löper bygglovet ut och det kan inte längre förlängas.

Gällande plan anger framför allt allmän plats "park" för området. För att kunna bevilja permanent bygglov behöver en ny detaljplan upprättas som medger kontorsändamål.

Tekniska utskottet beslutade 2005 att ge Samhällsbyggnad i uppdrag att påbörja arbete med ändring av byggnadsplan J2 för att möjliggöra uppförande av en ny kontors- och personalbyggnad i anslutning till församlingshemmet. Som inledning på arbetet togs ett program fram vilket var föremål för samråd under 2006.

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2012-04-03 § 52 om planstart för detaljplan för kontor på fastigheten Kyrkeby 3:31. Ett förslag till detaljplan upprättades och var föremål för samråd under försommaren 2013. Efter genomfört samråd har planarbetet legat vilande.

För att kunna upprätta en detaljplan enligt aktuell lagstiftning och rekommendationer har kommunstyrelsen i november 2022 beslutat om ny planstart. Sektor Samhällsbyggnad har därför upprättat nya planhandlingar, vilka nu är föremål för nytt samråd.

## SYFTE OCH HUVUDDRAG

### **Syfte**

Syftet med detaljplanen är att tillåta ändamålet kontor och ge planstöd för befintlig byggnad.

### **Huvuddrag**

Planen anger kontorsändamål och byggrätt läggs ut kring befintlig byggnad. Högsta nockhöjd anges till 21 meter över nollplanet och takvinkel ska vara 25-35 grader. Byggnad ska utföras med sadeltak och fasadbeklädnad ska vara träpanel. I övrigt får byggnad inte uppföras inom planområdet. Öster om befintlig byggnad får marken tillföras en belastning på högst 10 kPa. Närmast Bagarevägen bekräftas befintlig ledningsrätt med ett markreservat för allmännyttig underjordisk ledning.

# PLANFÖRFARANDE

## Begränsat standardförfarande

Detaljplanen hanteras i enlighet med 5 kap. Plan och bygglagen (PBL 2010:900). Planarbetet har planstart 2022-11-28 och följer därmed föreskrifterna för detaljplaner i Boverkets Författningssamling BFS 2020:5 och 2020:8.

Planarbetet handläggs med begränsat standardförfarande. Planläggningen är framför allt av administrativ karaktär då den markanvändning och de åtgärder som detaljplanen medger redan är genomförda och planens syfte är att bekräfta befintliga förhållanden. Förfarandet anses lämpligt då detaljplanen:

- berör en åtgärd av mindre betydelse
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- är förenlig med kommunens översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan
- samrådskretsen är liten

Detaljplanen är i samrådsskedet. Vid begränsat standardförfarande kan detaljplanen tas till antagande direkt efter samråd. En förutsättning är att planförslaget godkänns av samrådskretsen under samrådet. Om antagandebeslutet inte överklagas får detaljplanen laga kraft.



Figur 1. Illustration över planprocess vid standardförfarande och begränsat förfarande. Boverket.

## Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider skall gälla för planarbetet. Tidpunkten för laga kraft förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

2022-11-28	Planstart
4:e kvartalet 2023	Beslut om samråd i Kommunstyrelsen
4:e kvartalet 2023	Samråd
1:a kvartalet 2024	Beslut om antagande i Kommunstyrelsen
1:a kvartalet 2024	Laga kraft
2:a kvartalet 2024	Ansökan om bygglov

## PLANDATA

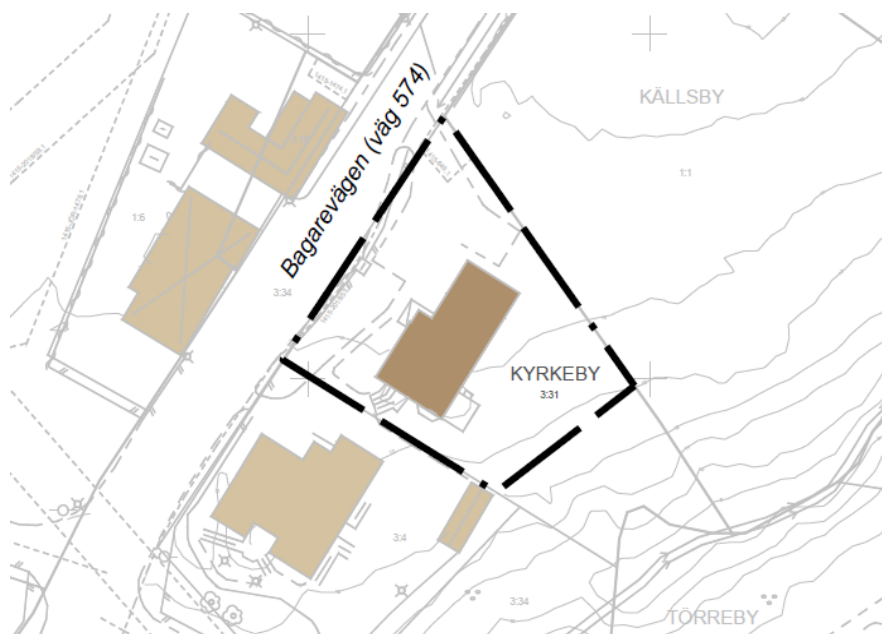
### Läge, areal och avgränsning

Planområdet ligger i södra delen av Jörlanda samhälle, på östra sidan av väg 574 (Bagarevägen). Planområdet omfattar ett knappt 1400 kvm stort markområde kring pastorsexpeditionen och sträcker sig från Bagarevägen i väster till bäcken i öster. Plangränsen följer i stort fastighetsgränsen för Kyrkeby 3:31, förutom i sydost där planavgränsningen är anpassad till ianspråktagen tomtplats.



Figur 2. Karta över Jörlanda med planområdets läge markerat med svart ring.

Planområdet omfattar del av fastigheten Kyrkeby 3:31. För avgränsning av planområdet se illustration nedan.



Figur 3. Grundkarta med planområdets gränser markerade med svart streckad linje. Byggnader inom och i planområdets närhet markerade med beige kulör.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN POLITISKA BESLUT

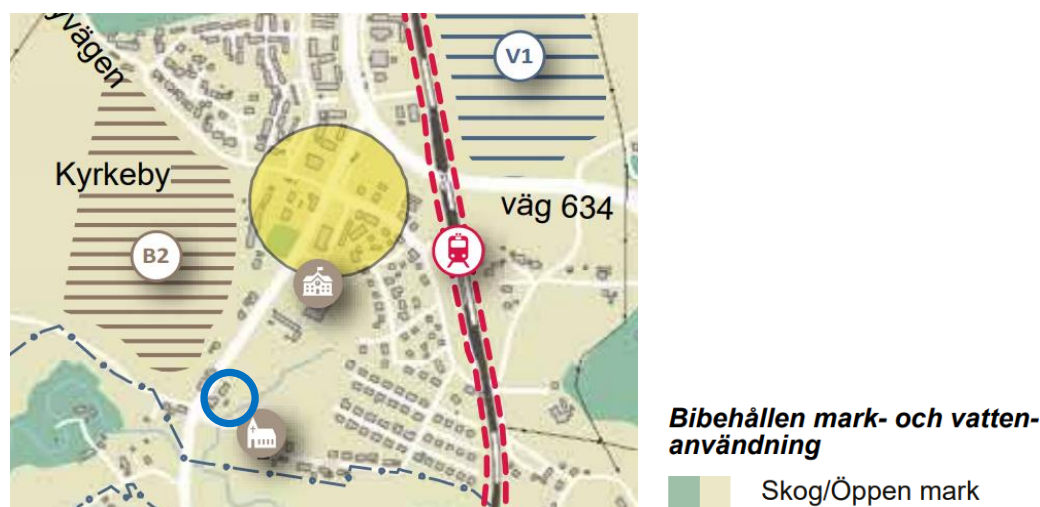
2005-05-11 § 62	Tekniska utskottet. Beslut om att påbörja arbete med ändring av byggnadsplan J2. Avsikten var att möjliggöra uppförande av en ny kontors- och personalbyggnad i anslutning till församlingshemmet.
2006-03-02 § 39	Tekniska myndighetsnämnden. Tillfälligt bygglov beviljades första gången.
2006-03-13 § 46	Tekniska utskottet. Beslut om samråd för upprättat planprogram.
2006-11-06 § 192	Tekniska utskottet. Godkännande av samrådsredogörelsen för programmet. Beslut om att ta fram förslag till två separata detaljplaner.
2012-04-03 § 52	Samhällsbyggnadsutskottet. Beslut om planstart för detaljplan för kontor på fastigheten Kyrkeby 3:31.
2022-11-28 § 336	Kommunstyrelsen. Beslut om ny planstart för detaljplan för kontorsändamål på Kyrkeby 3:31.

## PLANER OCH LOV

### Översiktsplan

Stenungsunds översiktsplan, ÖP 2020, antogs av kommunfullmäktige 2020-12-17 och trädde i laga kraft 2021-01-15. Planförslagets huvudstrategi är att utveckla kommunen genom ett starkt samband mellan bebyggelseutveckling och förstärkt transportinfrastruktur. Det konkretiseras genom att:

- Kommunen utvecklas i linje med GR:s strukturbild med hänsyn tagen till lokala förhållanden.
- Huvuddelen av ny bebyggelse tillkommer i anslutning till befintliga orter där goda förutsättningar för kollektivtrafik finns.
- Vid planering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till extremt väder och risk för översvämning.



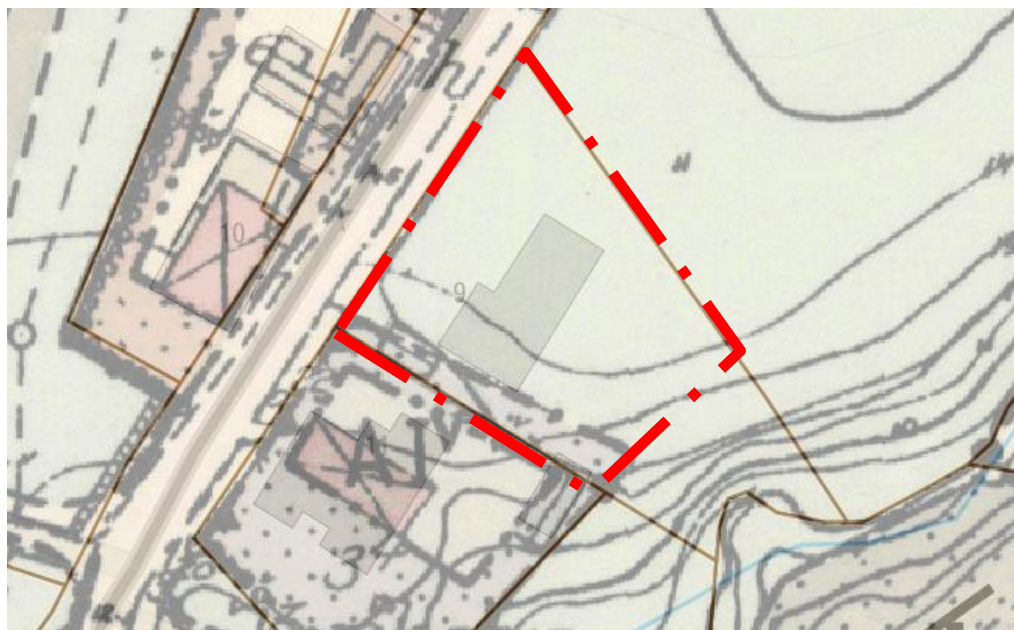
Figur 4. Utdrag ur ÖP 2020, markanvändningskarta, fördjupningsområde Jörlanda. Planområdets läge markerat med blå cirkel.



För planområdet anger ÖP 2020 bibehållen markanvändning. Pastorsexpeditionen redovisas i kartunderlaget som en befintlig byggnad, och i byggnaden pågår kontorsverksamhet. Med beaktande av översiktsplanens strategier för utveckling av kommunen är bedömningen att planförslaget är förenligt med ÖP 2020.

### Detaljplan

Föreslaget planområde är i sin helhet planlagt och omfattas av Byggnadsplan för Jörlanda stationssamhälle från 1959, J02. För berört markområde anger byggnadsplanen markanvändningen *Allmän plats "park"*, samt *Område för allmänt ändamål, mark som icke får bebyggas*. Inom planområdet gäller enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Planens genomförandetid har gått ut.



*Figur 5. Utsnitt ur Byggnadsplan för Jörlanda stationssamhälle, J02, kombinerat med Samhällsbyggnadskartans lager för befintliga byggnader och fastighetsgränser. Planområdet markerat med röd streckad linje.*

### Planprogram

Planläggningen har inletts med ett programarbete. Ett detaljplaneprogram togs fram för kontorsbyggnad på Kyrkeby 3:31 och för förskola i anslutning till Jörlandaskolan. Detaljplaneprogrammet, daterat 2006-03-13, var föremål för samråd under 2006.

### Bygglov

Befintlig byggnad inom planområdet är uppförd med tidsbegränsat bygglov. Tidsbegränsat bygglov beviljades första gången 2006 och har därefter förlängts i omgångar. Bygglovet löper ut den 10 juni 2024. Möjlighet att bevilja ytterligare förlängt tidsbegränsat bygglov finns inte.

## STÖDJANDE OCH STYRANDE DOKUMENT

Nedan redovisas ett urval av kommunens policys, strategier och andra styrdokument som bedöms vara relevanta underlag för planarbetet.

### Vision 2035

"Stenungsund, det goda samhället med framtidstro och utveckling med människan och naturen i centrum." Det är Stenungsund kommuns vision för 2035, antagen av kommunfullmäktige. Till visionen 2035 finns två avgörande inriktningar

- Attraktivt och välkomnande.
- Ekonomisk, ekologisk och social hållbar utveckling.

### Kulturminnesvårdsprogram

Kulturminnesvårdsprogram för Stenungsunds kommun antogs av kommunfullmäktige den 16 februari 1987. Programmet ger en överblick av äldre tiders spår i landskap och bebyggelse, presenterar utvalda värdefulla miljöer och kulturminnen i kommunen, samt redovisar hur kulturhistoriska värden kan bevaras med förslag till särskilda bevarandeåtgärder.

Miljön kring planområdet finns inte upptaget som någon utvald miljö i kulturminnesvårdsprogrammet. Hällristningen norr om planområdet finns redovisad, och är ett av spåren efter människor i området som går långt tillbaka i tiden. Området kring Jörlanda kyrka verkar ha varit ett kärnområde under järnåldern med ett flertal bosättningar och gravfält. Den första kyrkan i Jörlanda uppfördes sannolikt under 1100-talet, men brann upp 1921. Landsvägen (nuvarande Bagarevägen) var en dokumenterad färdväg redan under slutet av 1500-talet.

### Renhållningsordning

Renhållningsordningen består av en avfallsplan och av föreskrifter. Stenungsunds kommun har en gemensam avfallsplan med hela Göteborgsregionen, *Göteborgsregionen minskar avfallet*, antagen av Göteborgsregionens förbundsstyrelse 3 april 2020. *Lokala avfallsföreskrifter för Stenungsunds kommun* antogs av Kommunfullmäktige 8 juni 2022. Avfallsföreskrifterna redogör bland annat för ansvar, krav och åtgärder för avfallshantering i kommunen.

### Vatten- och avloppsplan

Vatten- och avloppsplan (VA-plan) för Stenungsunds kommun antogs av kommunfullmäktige den 8 september 2022. VA-planen är ett styrdokument som beskriver hur dricksvattenförsörjning och omhändertagande av spill- och dagvatten långsiktigt ska ordnas i hela kommunen. Målsättningen med VA-planen är att nå en hållbar och välfungerande vatten- och avloppsförsörjning i hela kommunen. VA-planen består av tre delar:

- VA-översikt
- VA-policy
- VA-handlingsplan med förslag på VA-utbyggnad

VA-policyn anger bland annat att "... Stenungsunds kommun ska arbeta för att nå god status i samtliga vattenförekomster i kommunen. Hav, sjöar och vattendrag ska präglas av ett rikt växt- och djurliv samt erbjuda goda möjligheter till rekreation..."

### **Dagvattenplan**

Stenungsunds kommun arbetar med framtagande av en dagvattenplan. Dagvattenplanen utgörs av dagvattenriktlinjer och dagvattenhandbok. Dokumenten är på interremiss under hösten 2023.

### **Naturvårdsprogram**

Kommunens naturvårdsprogram är beslutad av Kommunfullmäktige 17 oktober 2016. I programmet redovisas bland annat hur kommunen kan bidra till att uppfylla utvalda *miljömål*, en *åtgärdsplan* för hur kommunens arbete för att bevara och stärka biologisk mångfald ska gå till, en *checklista* för hantering av naturvårdsfrågor vid exploatering samt *beskrivning och identifiering* av kända värdefulla biotoper och artförekomster.

En åtgärd direkt kopplad till detaljplanering är att "en naturvärdesinventering av ett planområde ska göras när en detaljplan utformas eller ändras. Detta ska göras oavsett om området har klassning i naturvårdsprogrammet eller inte, om det inte är uppenbart att det saknas anledning. [...] Åtgärder för hur dagvatten ska kunna tas tillvara och eventuellt bidra till god boendemiljö och biologisk mångfald ska redovisas. Dagvattnets sammansättning och flöden ska inte bidra till negativa effekter nedströms. Det ska även redovisas hur uppföljningen under byggprocessen ska gå till, så att naturvärden verkligen tas tillvara och inte skadas av okunskap eller misstag."

*Jörlanda å med biflöden* finns upptaget i naturvårdsprogrammet med bedömningen *Högt artvärde* och *Påtagligt biotopvärde*.

### **Klimatanpassningsplan**

Kommunens klimatanpassningsplan är beslutad av kommunfullmäktige 12 maj 2022. Planen är ett kunskapsunderlag och ett vägledande dokument för planeringsfrågor i kommunen. Syftet är att se hur Stenungsunds kommun påverkas av klimatförändringarna genom att identifiera risk- och sårbarheter och belysa olika frågeställningar och effekter, så som vad det innebär med bland annat en höjd havsnivå, ökad nederbörd och varmare temperaturer. Exempelvis följdverkningar så som översvämning, ras och skred.

### **Cykelplan**

*Cykelplan Stenungsunds kommun* är beslutad av kommunfullmäktige 20 juni 2016. Syftet med cykelplanen är att stödja kommunen i arbetet med att bygga ut ett sammanhängande och säkert gång- och cykelvägnät. Enligt cykelplanens redovisade åtgärder för Jörlanda är en utbyggnad av ny cykelväg längs med Bagarevägen prioritet 1.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## MARK

### Mark och landskap

Planområdet ligger i södra gränsen mellan Jörlanda samhälle och det omgivande landskapet. Det är ett relativt öppet odlingslandskap som genomkorsas av bäckraviner och kommunikationsstråk i form av vägar och järnväg. I norr angränsar planområdet till brukad åkermark.

Marken inom planområdet sluttar svagt mot sydost och ett biflöde till Jörlandaån. Kring befintlig byggnad ligger marknivån på cirka +14 meter. Utanför planområdet, närmare bäcken är marklutningen brantare och längs bäcken har det bildats en drygt 5 meter djup och brant bäckravin. Bäckens leds in i kulvert drygt 30 meter nedströms planområdet.

2005 gjordes en undersökning och utredning för att bland annat klarlägga jordlagerförhållandena. Resultatet redovisas i PM Geoteknik, Bohusgeo, 2005-11-17. Jordlagrens tjocklek i planområdet varierar mellan cirka 4,5 och 7,5 meter. Det översta jordlagret utgörs av ett cirka 30 cm tjockt vegetationslager. Under detta består jordlagren av torrskorpelera, 5-6 meter lera och ett tunt lager friktionsjord vilande på berg. Vid släntkrön uppmättes grundvattenytans nivå som mest till cirka 2 meter under markytan.



*Figur 6. Foto över planområdets norra del med gräsmatta och asfalterad parkeringsyta intill byggnad. Kyrkan med begravningsplats skymtar bakom bäckstråkets trädridå. Vy mot öster.*

### Natur och vegetation

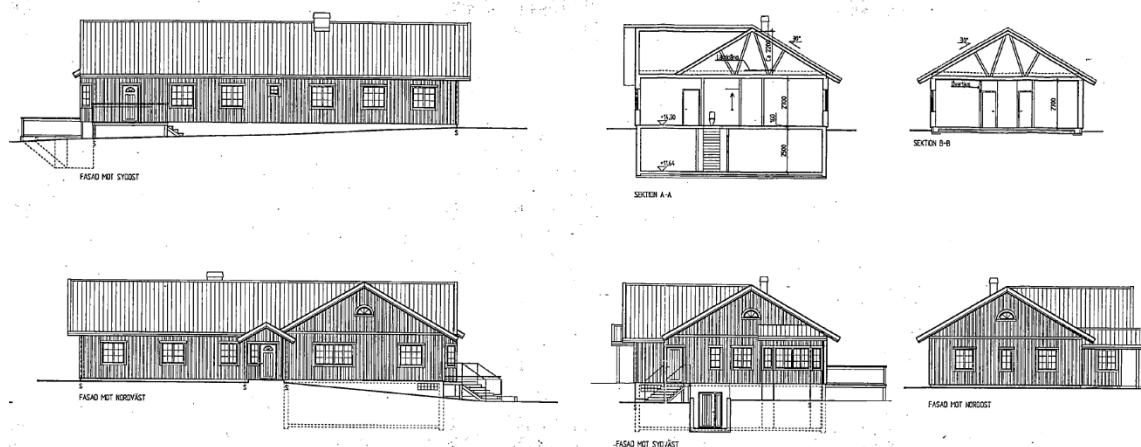
Marken inom planområdet har tidigare brukats som åker. Idag är den iordningställd med anlagd gräsmatta mot norr och öster samt asfalterade parkerings- och angöringsytor mot söder och mot Bagarevägen i väster.

Det finns inga utpekade naturvärden inom planområdet. Längs bäckstråket, utanför planområdet, finns högre vegetation som främst består av lövträd. Någon inventering av naturvärden har inte ansetts nödvändig.

## BYGGNADER

### Bebyggelse

Planområdet är bebyggt med en drygt 200 kvm stor kontorsbyggnad som används som pastorsexpedition för Jörlanda församling. Den innehåller kontorsrum med församlingsexpedition samt personalutrymmen för kyrkan och församlingen. Byggnaden är uppförd i en våning och klädd med gul stående träpanel. Knutbrädor, vindskivor och fönsteromfattningar är vitmålade. Taket är utformat som sadeltak med en takvinkel på 30 grader. Taket är belagt med rött taktegel. Byggnaden har en inmätt nockhöjd på 20,45 meter över grundkartans nollplan. Under cirka halva byggnaden finns källare. Utformning, fasadmaterial och färgsättning är lik församlingshemmet, som är närmaste byggnad i söder. Byggnadens skala ansluter även till bebyggelsen på västra sidan Bagarevägen.



Figur 7. Fasad- och sektionsritning befintlig byggnad. Utdrag ut bygglovansökan från 2006, Nylin & Myhrberg AB.



Figur 8. Foto över planområdet från norr. Befintlig byggnad med in- och utfart från Bagarevägen samt hållplatsläge till vänster i bild. Församlingshemmet i bakgrunden.

Direkt söder om planområdet ligger Jörlanda församlingshem, tidigare Jörlanda småskola. Det är en byggnad uppförd i en våning, klädd med gul träpanel. Byggnaden har sadeltak belagt med rött taktegel och en takvinkel på cirka 30 grader. På västra sidan Bagarevägen finns Jörlanda bageri med sin karaktäristiska ljusrosa träpanel. 100 meter sydost om planområdet ligger Jörlanda kyrka med begravningsplats. Strax norr om planområdet ligger Jörlandaskolan som är under utbyggnad.

## KULTURARV

### Fornlämningar

På åkermarken norr om planområdet finns en ytlig berghäll med en fornlämning i form av en stor hållristning (RAÄ Jörlanda 46:1). Fornlämningen finns upptagen i Riksantikvarieämbetets kulturmiljöregister. Hållristningen består av ett sjuttiofem ristningar av olika slag, bland annat sju skepp, samt fler hundra skålgropar. Avståndet mellan hållristningen och fastighetsgräns, tillika planområdesgräns är cirka 50 meter. Fornlämningen är inte undersökt och fler ristningar kan finnas under de torvtäckta partierna av berghällen.

Länsstyrelsen har vid tidigare genomfört plansamråd 2013 meddelat att man ur fornlämningssynpunkt inte har någon erinran.

Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen (1988:950) och får inte skadas. Det förbjudet att utan tillstånd från länsstyrelsen rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering, eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. Den som avser att bygga måste ta reda på om åtgärderna berör någon fornlämning. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning, föreligger anmälningsplikt till länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen, 2 kap.

### Övriga kulturmiljöer

Sydost om planområdet, på andra sidan bäcken, ligger Jörlanda kyrka med kyrkogård och begravningsplats. Avståndet mellan planområdet och kyrkan är cirka 100 meter. Minsta avstånd mellan planområde och begravningsplats är cirka 40 meter.

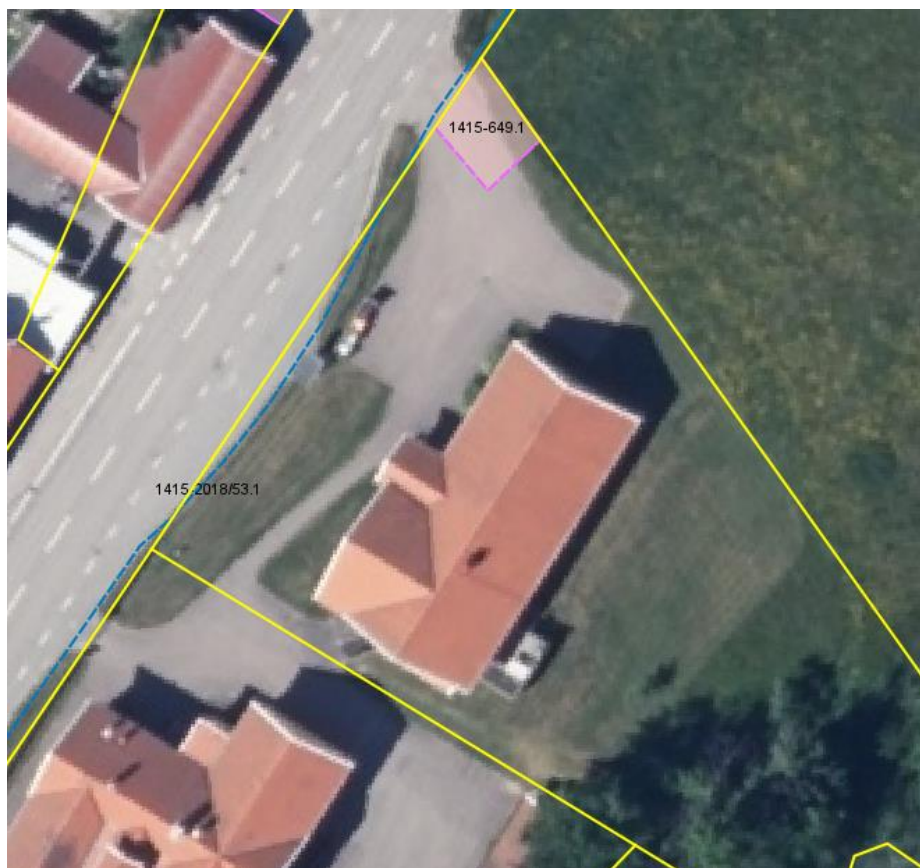
## TRAFIK, PARKERING OCH KOMMUNIKATION

### Trafik och angöring

Planområdet gränsar i väster till allmän väg 574, Bagarevägen, för vilken Trafikverket är väghållare. Vägen trafikeras med cirka 3000 fordon/dygn. Hastighetsbegränsning på sträckan förbi planområdet är 50 km/h. Bagarevägen utgör reservväg till E6, om motorvägen behöver stängas av.

Planområdet och kontorsbyggnaden angörs från Bagarevägen. Utfarten är placerad i planområdets norra del, norr om befintlig busshållplats. Utfarten har en begränsad fri sikt mot söder på grund av busshållplatsens placering. Då utfarten används i mycket liten utsträckning bedöms den vara godtagbar. Vid utfarten har den i norr angränsande fastigheten Källsby 1:1 rätt till väg enligt officialservitut.1415-649.1. Se figur 9.

Möjlighet finns också att angöra fastigheten söderifrån, via församlingshemmets fastighet Kyrkeby 3:4.



Figur 9. Rättighetsområden som berör planområdet. Officialservitut för väg i norra delen av Kyrkeby 3:31 markerat med rosa. Ledningsrätt för tele längs Bagarevägen markerat med blå streckad linje.

### Parkering

Mellan kontorsbyggnaden och Bagarevägen finns en plan asfalterad yta som används för parkering och angöring. Tillgängligheten mellan parkering och byggnadens entré är god. För kontorsändamål av det slag som bedrivs i byggnaden uppger verksamhetsutövaren ett faktiskt parkeringsbehov på fyra platser för personbilar varav en handikapplats.

Cirka 50 meter söder om planområdet finns en större parkeringsplats. Den större parkeringsplatsen ligger inom samma fastighet som kontorsbyggnaden. Parkeringen används främst för besökare till kyrkan, begravningsplatsen, församlingshemmet och pastorsexpeditionen. Även vid större arrangemang finns gott om plats.

### Gång och cykel

Gångbana finns på Bagarevägens västra sida. Trafikverket och Stenungsunds kommun har påbörjat arbetet för utbyggnad av gång- och cykelväg.

Kommunen planerar för en förläggning av gång- och cykelvägen på Bagarevägens västra sida.

För oskyddade trafikanter finns möjlighet att förflytta sig mellan pastors-expeditionen, församlingshemmet, den större parkeringsplatsen söder om planområdet, kyrkan och begravningsplatsen utan att behöva röra sig i trafiken längs Bagarevägen.

### **Kollektivtrafik**

Västtrafik trafikerar Bagarevägen med buss 319, som kör mellan Stora Höga och Kungälv resecentrum. Turtätheten är ungefär en gång per timme under vardagar, mer sällan under kvällar. För norrgående trafik är hållplatsläge *Jörlanda kyrka* placerat i direkt anslutning till pastorexpeditionen och planområdet. Hållplatsen är utformad som en bussficka med ett enklare väderskydd. Väderskyddet är placerat inom planområdet, på fastigheten Kyrkeby 3:31. För södergående trafik är avståndet till hållplatsläge cirka 50 meter.

## **SOCIALA VÄRDEN**

Inom planområdet finns en befintlig och fungerande verksamhet i form av pastorexpedition i anslutning till församlingshemmet och kyrkan. Kyrkans och församlingens arbete är samlat till en geografisk plats, vilket sammantaget utgör en arbetsplats och viktig social mötesplats i Jörlanda, om än i liten skala.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och spillvatten**

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA och fastigheten Kyrkeby 3:31 är ansluten till vatten och spillvatten. Förbindelsepunkter finns söder om planområdet.

Stenungsunds kommun har befintliga allmänna vatten- och spillvattenledningar längs bäckfåran, utanför planområdet.

### **Dagvatten**

Det kommunala verksamhetsområdet för VA omfattar inte dagvatten.

Kommunen är inte därmed huvudman för dagvatten, utan dagvatten inom planområdet hanteras enskilt.

Planområdet ligger inom Jörlandaåns avrinningsområde, med utlopp i *Källsby kile*. Dagvatten från fastighetens bebyggda och hårdgjorda västra delar leds idag via mark och enskild ledning till bäcken i öster. Det finns inga särskilda renings- eller fördröjningsfunktioner innan utsläpp till bäck. Dagvatten från fastighetens östra delar infiltreras i gräsyta innan ytavledning till bäck.

Stenungsunds kommun arbetar med framtagande av en dagvattenhandbok. Handboken är på internremiss hösten 2024. I remissmaterialet bedöms Jörlandaån ha högt åtgärdsbehov. Markanvändningen inom planområdet är jämförbar med villatomt som inkluderar enstaka parkeringar, och förorerings-



halterna anses därmed låga. Trots recipientens känslighet bedöms det därmed inte finnas behov av rening av dagvattnet.

Dagvatten från planområdet bedöms inte medföra risk för övergödning eller påverka försurningsproblematiken i recipient.

### **El, tele och fiber**

Fastigheten Kyrkeby 3:31 är ansluten till el-, tele-, fibernät som finns utbyggt i området. Längs Bagarevägens östra sida finns nedlagda telekablar. Inom planområdet är kablarna förlagda över busshållplatsen på fastigheten Kyrkeby 3:31. För kablarna finns ledningsrätt 1415-2018/53.1 som anger ett 4 meter brett ledningsrättsområde. Se figur 9.

### **Avfallshantering**

Kommunen ombesörjer sophämtning. Uppställning av avfallskärl sker på fastigheten, invid Bagarevägen. Sophämtning sker genom att sopbil kör in på fastigheten för att hämta och tömma kärl.

Det finns beslut om förändring i lagstiftning som innebär att kommunen ska ta över insamlingsansvar för förpackningar och att det ska vara fastighetsnära insamling senast 1 januari 2024. Det behöver därför finnas utrymme för avfallshantering med sortering av de åtta fraktioner som kommer att ingå i insamlingsansvaret.

## **HÄLSA OCH SÄKERHET**

### **Förorenad mark**

Inom eller intill planområdet finns inga kända markföroreningar. Marken inom planområdet har tidigare brukats som åker, en markanvändning som inte bedöms föranleda risk för markföroreningar.

### **Risk för översvämning, skyfall**

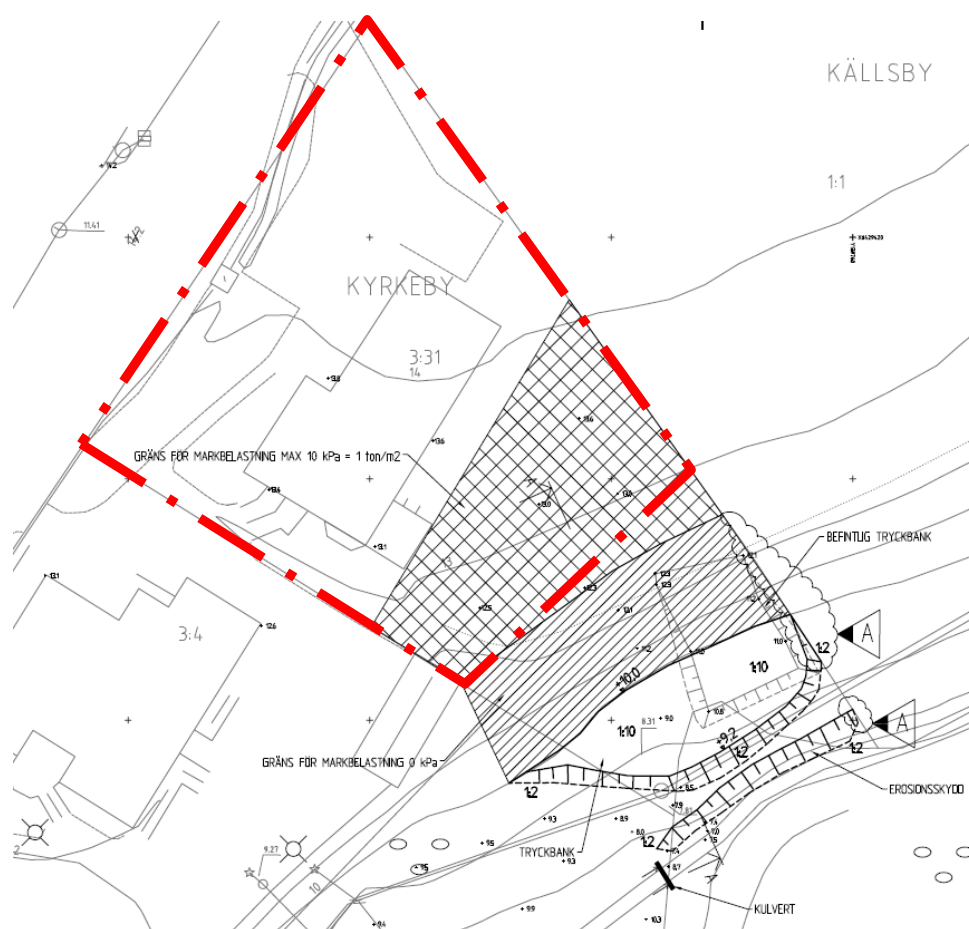
Detaljplanen ska inte riskera att ta skada eller orsaka skada vid ett klimatkompenserat 100-årsregn. Planområdet ligger inte inom riskområde för översvämning vid skyfall eller stigande vatten. Naturlig avvattning från planområdet sker mot bäckfåran i söder som avleder vatten vidare mot Jörlandaån, och havet. Det finns inga kända uppdämningsproblem i planrådets närhet. Åtgärder inom planområdet bedöms inte medföra risk för översvämning utanför planområdet.

### **Brandpost**

Brandpost finns cirka 80 meter norr om planområdet. Nuvarande kapacitet är 10 l/s. Efter årsskiftet 2023/2024 kommer kapaciteten öka till 20 l/s.

## Stabilitet och erosion

Planområdet ligger i anslutning till en bäckfåra längs vilket det finns kända stabilitetsproblem. I samband med ansökan om bygglov och uppstart av detaljplanearbete har det utförts geotekniska undersökningar och släntstabilitetsutredningar för planområdet. Resultaten påvisade instabila släntförhållanden mot bäcken i planområdets östra del och förslag till åtgärd för att motverka instabiliteten var en tryckbank på fastigheten. Detta redovisades i geoteknisk Rapport 2005-11-15 samt PM Geoteknik, 2005-11-17. Båda upprättade av Bohusgeo. En uppföljande geoteknisk utredning från 2014 visade för låg beräknad säkerhet för den utlagda tryckbanken och att erosion pågår i bäcken. I Projekterings-PM/Geoteknik, (Bohusgeo, 2014-07-03) rekommenderas att erosionskydd läggs ut längs bäcken och att tryckbanken åtgärdas för att säkerställa att släntstabiliteten inte försämras över tid. Utöver geotekniska stabilitetsåtgärder samt erosionskydd anges att det också finns behov av att reglera påförda laster inom östra delen av planområdet till max 10 kPa i en zon öster om befintlig byggnad, fram till ca 24 m från bäckens mitt. Inför anmälan om vattenverksamhet, för att få utföra geotekniska åtgärder intill bäcken, har alla föreslagna åtgärder sammanställts i uppdaterat PM Geoteknik, Bohusgeo 2020-11-20 reviderad 2023-03-06. Föreslagna utbredning av lastbegränsningar, tryckbank och erosionskydd framgår av kartbild nedan.



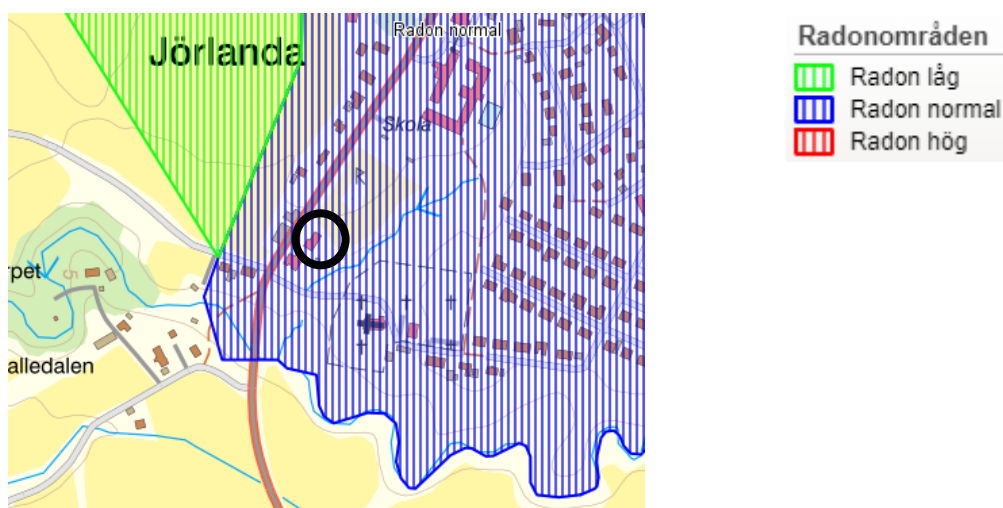
Figur 10. Utdrag ur PM Geoteknik, Bohusgeo. 2020-11-20 reviderad 2023-03-06. Planområdet markerat med röd streckad linje.

Under hösten 2023 har erosionsskydd lagts ut längs bäckens västra sida och tryckbanken har åtgärdats i enlighet med geotekniska rekommendationer. Marken bedöms därmed vara stabil för befintliga förhållanden och angivna tillskottslaster.

### Radon

Planområdet ligger inom område med normal radonavgång enligt Radonutredning för Jörlanda Kyrkeby m.fl. planområden (Västsvenska Berg & Mineral, 1989-09-25).

Byggherren har enligt Boverkets byggregler (BBR) ansvaret för att säkerställa att gränsvärdet för radongas i inomhusluft  $200 \text{ Bq/m}^3$  inte överskrids. Eventuella åtgärder ska beaktas och bevakas vid bygglovsprövning.



Figur 11. Radonområden. Utdrag ur Samhällsbyggnadskartan, Stenungsunds kommun. Planområdets läge markerat med svart ring.

# PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER



Figur 12. Plankarta över förslag till detaljplan.

## MARKANVÄNDNING

### Kontor

För hela planområdet anges användningsområde kvartersmark för kontorsändamål (K). Byggrätt läggs ut kring befintlig byggnad. Kvartersmark får i övrigt inte förses med byggnad. Det innebär bland annat att byggnadsfritt avstånd till fastighetsgräns är minst 4 meter. Därmed finns inte behov av brandklassningskrav på byggnad, byggnad kan underhållas inom den egna fastigheten samt att passage förbi byggnad kan ske inom egen fastighet.

Högsta nockhöjd är 21 meter över angivet nollplan. Takvinkel ska vara 25-35 grader. Byggnad ska utföras med sadeltak och fasadbeklädnad ska vara träpanel. Bestämmelserna bekräftar befintlig byggnad samt möjliggör för en viss förändring av takvinkel.

## KULTURARV

### Fornlämningar

Planläggningen innebär ingen förändring jämfört med dagens situation kopplat till fornlämningen norr om planområdet. Avståndet mellan fornlämning och anspråktagen mark för kontorsändamål förblir densamma som idag.

### Övriga kulturmiljöer

Planens genomförande bedöms inte påverka övriga kulturmiljöer, då de åtgärder planen medger redan är genomförda.

## TRAFIK, PARKERING OCH KOMMUNIKATION

### Trafik och angöring

Planläggningen förändrar inte trafiksituationen inom eller intill planområdet. Planområdet kan och föreslås fortsatt angöras via Bagarevägen och befintlig in- och utfart.

### Parkering

Inom planområdet kan erforderlig parkering iordningställas på kvartersmark. Planläggningen förändrar inte parkeringsbehovet inom eller intill planområdet och de 4 parkeringsplatser för bil som finns idag inom planområdet bedöms täcka behovet även framöver. Finns behov av ytterligare parkeringsplatser kan hänvisning göras till den större parkeringen, 50 meter söder om planområdet. Den större parkeringen ligger på samma fastighet som kontorsbyggnaden och fastighetsägaren förfogar till fulla över parkeringen.

### Gång och cykel

Planläggningen förändrar inte förhållandena inom eller intill planområdet. Planförslaget förhindrar inte en framtida gång- och cykelväg längs Bagarevägens västra sida.

### Kollektivtrafik

Planläggningen förändrar inte förhållandena för kollektivtrafiken inom eller intill planområdet. Befintligt väderskydd och hållplatsläge *Jörlanda kyrka* kan behållas inom planområdet, men bekräftas inte i detaljplanen. Om det i framtiden finns behov av att flytta hållplatsläget, ändra eller flytta väderskyddet får det utredas och prövas i en separat process.

## SOCIALA VÄRDEN

Planen påverkar inte de befintliga sociala värdena utan bevarar det sammanhang som redan finns etablerat på platsen. Den markanvändning planen föreslår är redan genomförd och pågående verksamhet föreslås bestå. De sociala värden som en pastorsexpedition har i form av mötesplats och arbetsplats kvarstår.

Planläggningen är främst av administrativ karaktär då det inte innebär några förändringar på platsen som bedöms få konsekvenser för barn. Ur barnperspektiv är planläggningen främst av betydelse i relation till planerad gång- och cykelväg utmed Bagarevägen. Planförslaget förhindrar inte en framtida gång- och cykelväg längs Bagarevägens västra sida.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och spillvatten

Fastigheten Kyrkeby 3:31 är ansluten till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Planläggningen förändrar inte förhållandena inom eller intill planområdet.

**Dagvatten**

Planläggningen förändrar inte förhållandena inom eller intill planområdet. Bedömningen är att planens genomförande inte medför påverkan på vattenförekomsternas status och möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna. Ingen förändring av dagvattenhantering föreslås eller bedöms nödvändig. Om det uppstår framtida behov av åtgärder är det fastighetsägarens ansvar.

**EI, tele och fiber**

Planläggningen påverkar inte befintliga ledningar eller ledningsrätter inom eller intill planområdet. Längs Bagarevägen bekräftas ledningsrätten för tele med ett u-område.

**Avfallshantering**

Planläggningen förändrar inte förhållandena för avfallshanteringen. Uppställning av avfallskärl kan ske inom kvartersmark. Möjlighet finns för sopbil att köra in på fastigheten för att hämta och tömma avfallskärl. Utrymme finns även för uppställning av något större sopkärl än idag.

**HÄLSA OCH SÄKERHET****Stabilitet och erosion**

Planförslaget är anpassat till de geotekniska förutsättningar och rekommendationer som redovisas i PM Geoteknik, Bohusgeo 2020-11-20 reviderad 2023-03-06, samt de åtgärder som utförts i anslutning till planområdet i enlighet med rekommendationer i ovan nämnda PM Geoteknik. I planområdets östra del föreslås belastningsrestriktioner om maximal tillskottslast på 10 kPa öster om befintlig byggnad. I och med detta ligger risken för skred inom gällande säkerhetsmarginal och marken bedöms vara stabil för den markanvändning planen medger. Planens genomförande medför inte behov av några ytterligare åtgärder.

# MOTIV TILL REGLERING

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

### Kvartersmark

*K – Kontor*

Markområdet närmast befintlig byggnad föreslås planläggas som kvartersmark för kontorsändamål i enlighet med planens syfte att bekräfta befintlig byggnad och användningssätt.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

### Begränsning av markens utnyttjande

*Marken får inte förses med byggnad*

Delar av kvartersmarken förläggs med prickmark och får därmed inte förses med byggnad. Prickmarken läggs primärt ut för att reglera byggrätt kring befintlig byggnad, i enlighet med planens syfte att bekräfta befintlig byggnad.

### Höjd på byggnadsverk

*$h_1$  - Högsta nockhöjd är 21 meter över nollplanet.*

Byggnadsutformning regleras med en kombination av nockhöjd och takvinkel. Angiven höjd är i enlighet med planens syfte att bekräfta befintlig byggnad.

### Markreservat för allmännyttiga ändamål

*$u_1$  – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

Markreservat motiveras i syfte att bekräfta befintlig ledningsrätt för teleledningar.

### Skydd mot störningar

*$m_1$  – Lastrestriktion 10 kPa. Marken får ej tillföras mer belastning än 10 kPa*

Bestämmelsen motiveras av planens syfte att bekräfta befintlig byggnad, vilket inbegriper de geotekniska rekommendationer som framtagna geotekniska utredningar föreslår.

### Takvinkel

*$o_1$  – Minsta takvinkel är 25 grader*

*$o_2$  – Största takvinkel är 35 grader*

Byggnadsutformning regleras med en kombination av nockhöjd och takvinkel. Att reglera takvinkel är i enlighet med planens syfte att bekräfta befintlig byggnad. Motivet till att ha ett spann som möjliggör både flackar och brantare tak är att ge möjlighet till en viss flexibilitet vilket bedöms vara i överensstämmelse med närliggande byggnader.

### Utformning

*$f_1$  – Tak ska utformas som sadeltak*

Reglering av byggnadens form och takets utformning är i enlighet med planens syfte att bekräfta befintlig byggnad.

*$f_2$  – Fasadbeklädnad ska vara träpanel*

Reglering av fasadbeklädnad är i enlighet med planens syfte att bekräfta befintlig byggnad.

# GENOMFÖRANDE

## Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Avsikten är att beskrivningen ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har dock ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankarta och planbestämmelser.

## Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år (60 månader) från den dag planen vinner laga kraft. Då de åtgärder som planen syftar till redan är genomförda anses vald genomförandetid skälig. 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 byggrätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess den ändras eller upphävs av kommunen.

## Huvudmannaskap

Planförslaget omfattar ingen allmän platsmark. För omgivande allmän platsmark gäller enskilt huvudmannaskap.

## Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för de åtgärder som planläggningen möjliggör och för med sig. Ansvaret för anläggningar och åtgärder inom planområdet föreslås fördelas enligt följande:

Ansvarig	Anläggning/Åtgärd
Fastighetsägare	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alla åtgärder inom planområdet som föranleds av planens genomförande.</li> <li>• Dagvattenhantering</li> <li>• Ansökan om permanent bygglov</li> </ul>
Västtrafik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hållplatsstolpe och väderskydd vid busshållplats</li> </ul>
Trafikverket	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Busshållplats</li> </ul>



## **Avtal och överenskommelser**

Följande avtal finns eller bör upprättas med anledning av planläggningen och planens genomförande.

### *Plankostnadsavtal*

Plankostnadsavtal har upprättats mellan Stenungsunds kommun och Solberga kyrkliga samfällighet. Avtalen reglerar bland annat fördelning av kostnader för upprättande av detaljplan.

### *Exploateringsavtal*

Exploateringsavtal upprättas inte. Detta eftersom detaljplanen endast innehåller kvartersmark och alla åtgärder inom kvartersmarken redan är genomförda.

## **Tillstånd**

### *Anmälan om vattenverksamhet*

För anläggande av erosionsskydd i bäckens strandzon har fastighetsägaren till Kyrkeby 3:31 lämnat in en anmälan om vattenverksamhet enligt 11 kap 9 § MB till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen har 2023-07-27 beslutat att erosionsskydd och tryckbank kan genomföras (ärendebeteckning 535-7412-2023). Beslutet inkluderar föreläggande om försiktighetsmått i samband med utförandet av anmäld vattenverksamhet. Åtgärderna får endast genomföras när det är låg vattenföring i vattendraget, och arbeten i vattenområdet ska ske under en sammanhängande tidsperiod.

Åtgärder i enlighet med anmälan och beslut har genomförts under hösten 2023.

## **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsägare**

Fastigheten Kyrkeby 3:31 ägs av Jörlanda församling. För en utförlig redovisning av fastighetsägare, rättigheter och rättighetsinnehavare inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

### **Fastighetsbildning**

Någon ny fastighetsbildning är inte planerad.

### **Inlösen**

Detaljplanen medför ingen inlösen av mark för allmän plats.

### **Ledningsrätt**

Inom planområdet finns ledningsrätt för tele 1415-2018/53.1 till förmån för Skanova AB. Ledningsrätten följer längs Bagarvägen och belastar Kyrkeby 3:31. Ledningsrätten avser ett 4 meter brett stråk inom vilket Skanova har rätt

att anlägga, se till, underhålla, reparera och byta ut ledning. Ledningsrätten påverkas inte av planens genomförande.

## Servitut

### *Officialservitut*

I planområdets norra del finns ett för Kyrkeby 3:31 belastande servitut för väg till förmån för den i norr angränsande fastigheten Källsby 1:1 (Officialservitut 1415-649.1). Servitutet ger Källsby 1:1 rätt att anlägga, underhålla och förnya en väg för utfart. Servitutet påverkas inte av planens genomförande.

### *Avtalsservitut*

För markområde angränsande till planområdet har ett avtalsservitut upprättats mellan Stenungsunds kommun och Jörlanda församling. Avtalet ger fastighetsägaren till Kyrkeby 3:31 rätt att på kommunens fastighet Kyrkeby 3:34 anlägga, underhålla och förnya en tryckbank med tillhörande nödvändiga anordningar.

## Markreservat

Detaljplanen bekräftar befintlig ledningsrätt för tele 1415-2018/53.1. längs Bagarevägen genom att ett markreservat för allmän underjordisk ledning, så kallat u-område, läggs ut i plankartan. Inom planområdet upptar u-området en bredd mellan noll och tre meter.

## Fastighetsrättsliga konsekvenser

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenser som bedöms kunna uppstå till följd av planförslagets genomförande. Observera att redovisad fastighetsreglering endast är förslag. Lantmäteriet genomför fastighetsbildning genom förrättning.

Fastighet/anläggning	Bedömd fastighetsrättslig konsekvens
Kyrkeby 3:31	För den del av fastigheten som ingår i detaljplaneområdet ändras markens användningsområde från allmän plats "park" och kvartersmark för allmänt ändamål (A), till kvartersmark för kontorsändamål (K). Areal cirka 1400 kvm. Fastigheten ges en byggrätt som bekräftar befintlig kontorsbyggnad. u-område läggs ut i plankartan längs med ledningsrätt 1415-2018/53.1.
Servitut för väg (1415-649.1)	Ingen åtgärd. Servitutet påverkas inte av planens genomförande.
Ledningsrätt för tele (1415-2018/53.1)	Ingen åtgärd. Ledningsrätten påverkas inte av planens

	genomförande. Ledningsrätten bekräftas i plan genom att ett område med samma bredd som rättigheten läggs ut i plankartan.
Busshållplats <i>Jörlanda kyrka</i>	Ingen åtgärd. Befintligt väderskydd och hållplatsläge kan behållas inom planområdet, men bekräftas inte i detaljplanen.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Allmänt

De åtgärder som detaljplanen medger och reglerar är redan genomförda. Därmed föranleder planläggningen inga nya genomförandeåtgärder.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Plankostnader

Detaljplanens upprättande bekostas av Stenungsunds kommun och fastighetsägaren till Kyrkeby 3:31. Avsikten är att fastighetsägaren till Kyrkeby 3:31 ska stå för alla kostnader som planens genomförande för med sig. Fördelning av plankostnader regleras i plankostnadsavtal mellan Stenungsunds kommun och fastighetsägaren till Kyrkeby 3:31.

### Planavgift

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

### Ekonomiska konsekvenser

Stenungsunds kommun får intäkter från bygglovavgift och har utgifter för upprättande av planhandlingar.

Fastighetsägaren till Kyrkeby 3:31 bedöms inte få några intäkter till följd av planens genomförande. Fastighetsägaren får utgifter till följd av planläggning och planens genomförande för upprättande av planhandlingar, bygglovavgift och eventuella framtida åtgärder inom planområdet såsom markarbeten och åtgärder på byggnad.

## MILJÖMÅL

### Nationella miljömål

Planläggningen bedöms främst beröra miljömålen *Levande sjöar och vattendrag*, *Hav i balans samt levande kust och skärgård*, *God bebyggd miljö* och *Ett rikt växt- och djurliv*.

Planens påverkan och koppling till miljömålen *Levande sjöar och vattendrag*, *Hav i balans samt levande kust och skärgård* och *Ett rikt växt- och djurliv* gäller främst hantering av utsläpp från avlopp och dagvatten samt erosions-

skyddsåtgärder i bäckfåra. Planområdet och befintlig verksamhet är ansluten till det kommunala VA-nätet så risken för att planområdet bidrar till övergödning är liten. Risk för negativ påverkan på miljö eller motverkande av miljömålen bedöms därmed inte finnas.

Att tillåta kontorsändamål inom planområdet bekräftar en pågående verksamhet i kollektivtrafiknära läge. Det möjliggör därmed för en fortsatt utveckling av tätorten Jörlanda, vilket bedöms stödja miljömålet God bebyggd miljö.

## FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Enligt 2 kap plan- och bygglagen ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap miljöbalken ska tillämpas. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser.

### **Riksintressen enligt 3 kap. MB**

Planläggningen berör inte riksintresse enligt 3 kap miljöbalken. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken.

### **Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. MB**

Planområdet och hela kommunens kuststräcka väster om väg E6 omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 4 kap "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet". Dessa områden är 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.

Att tillåta kontorsändamål inom planområdet möjliggör en fortsatt utveckling av tätorten Jörlanda, och planens genomförande anses därmed förenlig med de särskilda bestämmelserna i 4 kap miljöbalken.

### **Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB**

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalkens 5 kap. som behandlar miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Nedan diskuteras de miljö kvalitetsnormer som kan påverkas av detaljplanen.

#### *Vattenförekomst*

Vattendraget Jörlandaån är en naturlig vattenförekomst med beslutade miljö kvalitetsnormer. Planområdet berör del av biflöde till Jörlandaån.

För Jörlandaån gäller kvalitetskravet *god* kemisk ytvattenstatus och *god* ekologisk status 2033. Statusklassningen är *ej god* kemisk status och *måttlig* ekologisk status.

Vattenförekomsten bedöms inte uppnå god kemisk status med avseende på kvicksilver (Hg) och Bromerade difenyletrar (PBDE). Gränsvärdena för kvicksilver och Bromerade difenyletrar överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster. Utsläpp av kvicksilver och Bromerade difenyletrar har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition.

Vattenförekomsten uppnår inte kraven för god ekologisk status kopplat till övergödning, främst påverkan från jordbruk, men diffus påverkanskälla är även enskilda avlopp. Det är osäkert om åtgärder kommer att kunna genomföras i tillräcklig omfattning till år 2027. Vattenförekomstens återhämtning tar tid och vattenförekomsten har därför undantag med tidsfrist till 2033 på grund av naturliga förhållanden.

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA och Kyrkeby 3:31 är ansluten till det kommunala VA-nätet. Dagvattenhanteringen är enskild och inga förändringar är planerade. Planens genomförande bedöms inte bidra till övergödning av vattenförekomsten Jörlandaån eller i övrigt motverka att miljö kvalitetsnormerna för Jörlandaån uppnås.

### **Skydd av områden enligt 7 kap. MB**

#### *Strandskydd*

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Jörlandaån omfattas av strandskydd. Avståndet mellan planområdet och Jörlandaån är som minst 120 meter. Det finns ett mindre vattendrag, ett biflöde till Jörlandaån, öster om planområdet. Det mindre vattendraget omfattas inte av strandskydd.

Vid detaljplaneläggning återinträder generellt strandskydd om 100 meter utmed Jörlandaån. Då avståndet mellan planområdet och Jörlandaån är längre än 100 meter återinträder inget strandskydd inom planområdet.

#### *Natura 2000*

Planområdet ligger inom Jörlandaåns avrinningsområde, och är beläget i anslutning till ett biflöde till Jörlandaån. Jörlandaån är ett vattendrag som mynnar i Källsby kile. Källsby kile ingår i Natura 2000-området Stenungsundskusten, SE0520048.

Planområdet har en mycket liten geografisk utbredning och den markanvändning som planförslaget medger är redan genomförd. Slutrecipient för dagvattnet från planområdet är Stenungsundskusten. Planläggningen bedöms inte förändra eller negativt påverka dagvattensituationen, eller förhållandena inom Stenungsundskustens Natura 2000-område.

### **Vattenverksamhet, 11 kap MB**

För arbete i vatten kan det krävas anmälan eller ansökan om tillstånd. För anläggande av erosionsskydd i bäckens strandzon har en anmälan om vattenverksamhet enligt 11 kap 9 § MB lämnats in till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har 2023-07-27 beslutat att erosionsskydd och tryckbank kan genomföras (ärendebeteckning 535-7412-2023). Beslutet inkluderar föreläggande om

försiktighetsmått i samband med utförandet av anmäld vattenverksamhet. Åtgärderna får endast genomföras när det är låg vattenföring i vattendraget, och arbeten i vattenområdet ska ske under en sammanhängande tidsperiod.

Åtgärder i enlighet med anmälan och beslut har genomförts under hösten 2023.

## BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

### Allmänt

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan finns en skyldighet att undersöka om genomförandet av åtgärderna kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I undersökningen ska kommunen identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Kommunen har i planarbetets inledande skede genomfört undersökning.

### Bedömning och motiverat ställningstagande

Sammantaget är bedömningen att betydande miljöpåverkan inte kan antas uppstå till följd av planens genomförande.

Planläggningen berör ett mycket litet geografiskt område. Området har ett läge med god kollektivtrafik och väl utbyggd infrastruktur. Då planen syftar till att bekräfta befintlig verksamhet bedöms områdespåverkan jämfört dagens situation vara mycket liten. Det är god resurshushållning att bekräfta pågående markanvändning och fortsatt nyttja området det för kontorsverksamhet. Hänsyn tas till kulturarv och kända fornlämningar.

Den föreslagna markanvändningen bedöms vara i överensstämmelse med miljömålen och planen bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan och övriga styrande och stödjande kommunala dokument.

Utifrån kända förutsättningar och med den planavgränsning, markanvändning och de planbestämmelser som detaljplanen föreslår, är bedömningen att planens genomförande inte kan antas medföra risk för människors hälsa eller för miljön, varken inom eller utanför planområdet.

Planområdet är anslutet till det kommunala VA-nätet. Planens genomförande bedöms inte motverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Jörlandaån eller missgynna Stenungsundskustens Natura 2000-område.

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 riskera en betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att göras.

**Undersökningssamråd**

Kommunen har genomfört undersökningssamråd med länsstyrelsen. Underlag för samrådet utgjordes av Undersökning av betydande miljöpåverkan, daterad 2023-06-30 kompletterad med information till länsstyrelsen 2023-09-06 om genomförande av geotekniska stabilitetsåtgärder och minskat planområde.

Länsstyrelsen har i yttrande daterat 2023-09-08, meddelat att man delar kommunens bedömning att genomförandet av förslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

**MEDVERKANDE**

Planförslaget och planhandlingarna har upprättats av Samhällsbyggnad Exploatering, Stenungsunds kommun.

**Veronica Götzinger**  
Exploateringschef

**Anna Eklund**  
Planarkitekt

**Pernilla Larsson**  
Mark- och exploateringsingenjör