



## PLANBESKRIVNING



Detaljplan för  
**CW Borgs väg,**  
**Stenung 3:112 med flera**

Stenungsund

Stenungsunds kommun  
Västra Götalands län

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>BAKGRUND</b> .....	<b>5</b>
Syfte och huvuddrag.....	5
Läge och avgränsning .....	5
Fastighetsägare.....	6
Politiskt ställningstagande .....	6
Planer, bygglov och riktlinjer.....	7
<b>BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)</b> .....	<b>12</b>
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB .....	12
Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB .....	12
Skydd av områden, 7 kap MB .....	12
Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB.....	12
Riksintressen .....	13
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b> .....	<b>14</b>
Natur.....	14
Bebyggelse.....	16
Gator och trafik.....	18
Störningar .....	21
Teknisk försörjning .....	25
<b>PLANFÖRSLAG</b> .....	<b>28</b>
Föreslagen bebyggelse .....	28
Landskapsbild .....	30
Kulturmiljö.....	31
Natur.....	31
Gestaltningprogram .....	32
Barnperspektiv .....	33
Gång- och cykel .....	34
Kollektivtrafik .....	34
Trafik och Parkering .....	34
Dricks- och spillvatten.....	37
Dagvatten .....	38
Skyfall.....	40
Havsnivåhöjningar .....	41
Tele och el.....	41
Avfallshantering .....	42
Buller .....	42
Luft .....	43
Vibrationer .....	44
Farligt gods.....	45
Flyghinderanalys .....	47
Radon.....	47
Fornlämningar .....	47
Bedömning av miljöpåverkan .....	47
<b>PLANBESTÄMMELSER</b> .....	<b>50</b>
Användning av mark och vatten .....	50
Egenskapsbestämmelser för allmän plats.....	51
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark .....	51
Genomförandetid.....	56

<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING</b> .....	<b>57</b>
Inledning.....	57
Planprocessen.....	57
Organisatoriska frågor <i>Tidplan</i> .....	57
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	57
Aktörer och avtal.....	59
Fastighetsägare.....	59
Fastighetsindelning.....	59
Dricks-, spill- och dagvatten samt brandpost.....	60
Gatuanläggning .....	60
Geoteknik .....	60
El- och teleförsörjning.....	60
Tekniska utredningar.....	61
Tillstånd .....	61
Ekonomiska konsekvenser för kommunen .....	61
Ekonomiska konsekvenser för exploatören .....	62
Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare .....	62
Inverkan på miljön .....	62
Sociala konsekvenser.....	62
Fastighetsrättsliga konsekvenser .....	62

**Handlingar:**

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, 2022-03-04, rev 2023-04-11
- Planbeskrivning, 2022-03-04, rev 2023-04-11
- Illustrationskarta, Liljewall, 2022-03-04, rev 2023-04-11
- Fastighetsförteckning, 2022-03-04, rev. 2023-04-06
- Samrådsredogörelse, 2023-04-11

**Övriga handlingar:**

- Behovsbedömning, 2021-11-12, rev 2023-01-23
- Trafikutredning, Sigma Civil, 2021-12-10
- Trafikutredning Strandvägen, Sweco, 2022-11-30
- Ritning Trafikförslag detaljplan CW Borgs väg, 2021-10-22
- Trafikutredning Strandvägen utformning, Sweco, 2022-11-30
- Trafikutredning Strandvägen\_Bilaga 1 - Trafikförslag Strandvägen, Sweco, 2022-11-30
- Trafikbuller, Akustikverkstaden, 2021-11-30
- Trafikbullerutredning detaljplan C W Borgs väg, bilaga 1-4, Akustikverkstan, 2021-11-30
- Riskutredning, COWI, 2020-10-08
- Rapport Geoteknisk undersökning, EQC Group, 2012-12-11
- Geoteknik detaljplan CW Borgs väg, bilagor, EQC, 2012-12-11
- Tekniskt PM Geoteknik, EQC Group, 2012-12-11
- Kompletterande PM Geoteknik och bergteknik, WSP, 2022-09-30, rev 2022-11-22
- Luftkvalitetsmätningar i Stenungsund 2021, IVL Svenska miljöinstitutet, nr U 6582, mars 2022
- Analys av luftkvalitet i Stenungsunds centrum 2021, IVL Svenska miljöinstitutet, nr U 6567, mars 2022
- VA- och dagvattenutredning, WSP, 2022-01-14, rev 2022-12-09
- VA- och dagvattenutredning, bilaga 1-5, WSP, 2022-01-14, rev 2022-12-09
- PM komplettering dagvatten CW Borgs väg, WSP, 2022-12-09
- Naturvärdesinventering, Svensk Naturförvaltning AB, 2021-10-18
- Markmiljöundersökning, WSP, 2021-12-01
- Komfortmätning, WSP, 2022-09-15
- Gestaltungsprogram CW Borgs väg / Strandvägen, Norconsult, 2023-01-04
- Solstudie, Liljewall, 2022-12-09
- Flyghinderanalys, LfV, 2022-07-25
- PM P-tal, Stenungsunds kommun, 2022-09-01
- PM Ekosystemtjänster, Stenungsunds kommun, 2022-08-17
- PM dialog barn- och unga, Stenungsunds kommun, 2022-05-04

## BAKGRUND

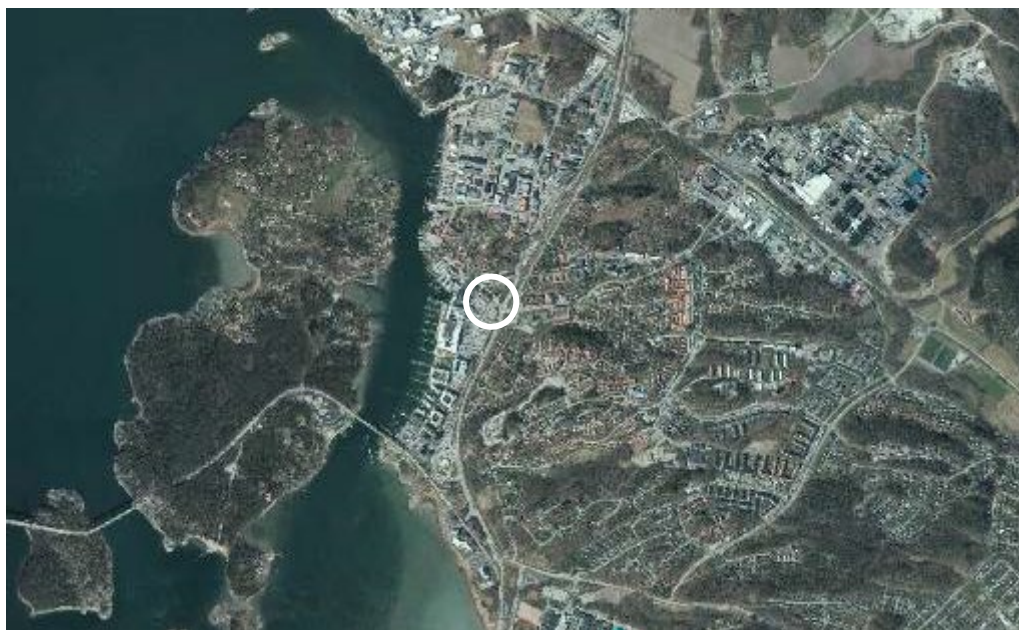
### Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att utveckla området genom förtätning av befintligt bostads-, detaljhandels- och kontorsområde uppföra flerbostadshus och lokaler inom fastigheterna Stenungsund Stenung 3:112, 3:114, 3:174, 3:234, 3:244 samt del av Stenung 3:57, 3:172, 3:218, 3:245 och 3:248, varav cirka 60 trygghetsbostäder i form av kooperativa hyresrätter.

CW borgs väg/Snippen kan pekas ut som Stenungsunds mittpunkt. Här korsar de största och viktigaste kommunikationslederna varandra sedan lång tid tillbaka, varför de flesta Stenungsundsbor och många andra passerar området flera gånger dagligen. Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs i huvudsak av kontor, parkering och viss handel. Planområdet ligger mellan Stenungsunds centrum och den kulturhistoriska bebyggelsen på Kyrkberget. Detta gör att föreslagen bebyggelse behöver anpassa sig till både kulturmiljön i norr och skapa en stadsmässig karaktär i söder. En utveckling av planområdet är en viktig del av att förtäta Stenungsunds centrum och skapa ett stadslikt kvarter som angränsar till det nya planerade resecentrumet strax söder om planområdet.

### Läge och avgränsning

Planområdet ligger centralt i Stenungsund som utgör centralort i Stenungsunds kommun. Området ligger väster om järnvägen i den norra delen av Stenungsunds centrum. Planområdet avgränsas av Kyrkberget i norr, Göteborgsvägen i öster och Strandvägen i sydväst. Planområdet har en areal på cirka 1,3 hektar. Planområdet utgörs av fastigheterna Stenung 3:112, 3:114, 3:174, 3:234, 3:244 samt del av Stenung 3:57, 3:172, 3:218, 3:245 och 3:248.



*Stadskarta med planområdet (vit ring).*

## Fastighetsägare

Planområdet omfattar de kommunala fastigheterna Stenung 3:112, 3:114, 3:174, 3:234, 3:244 samt del av 3:57. Inom planområdet finns också del av de privatägda fastigheterna Stenung 3:172, 3:218, 3:245 samt 3:248.



*Kommunalt ägd mark (grönt). Källa: Stenungsunds kommuns kartportal. Planområde markerat med svart streck.*

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Politiskt ställningstagande

Ett program har tagits fram för CW Borgs väg vilket godkändes av samhällsbyggnadsutskottet 2011-06-14 § 126. Programmet utgör ett underlag till detaljplan CW Borgs väg.

Under 2015 och 2016 gjordes en markanvisningsutlysning gällande den kommunala marken inom programområdet. Markanvisningens syfte var att få områdets utvecklingsmöjligheter analyserade av exploatörer för att få fram förslag på hur området skulle kunna bebyggas. Kommunfullmäktige beslutade 2016-11-14 § 222 att godkänna markanvisning avseende samtliga tre kvarter av CW Borgs väg/Snippen tilldelas Riksbyggen. I ett av kvarteren ska ett trygghetsboende byggas. Ett markanvisningsavtal togs fram och godkändes i kommunfullmäktige 2018-02-12 § 10. Markanvisningsavtalet förlängdes med ytterligare en tvåårsperiod i kommunfullmäktige 2020-02-06 § 17.

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2017-03-28 § 34, att påbörja arbetet med detaljplan för Stenung 3:112 med flera, CW-Borgs väg. Kommunstyrelsen beslutade 2020-10-08 § 338 att ge förvaltningen i uppdrag att ansöka om planeringsbesked från länsstyrelsen ur riskhänseende enligt det



bebyggelseförslag som tagits fram för området. Kommunstyrelsen beslutade 2020-11-30 § 393 att ändra planområdesgräns och att dela upp detaljplan för CW Borgs väg i två detaljplaner, en med de ingående fastigheterna Stenung 3:112, 3:114, 3:174, 3:234, 3:244, samt del av Stenung 3:57 och en med de ingående fastigheterna Stenung 3:248 samt del av Stenung 3:57.

Kommunstyrelsen beslutade 2021-06-14 att fortsätta detaljplanearbetet för CW Borgs väg för att utveckla området med bostäder och lokaler samt utesluta kontorsanvändning. Kommunstyrelsen beslutade även att ett nytt markanvisningsavtal skulle tecknas med Exploatören efter de nya aktuella förutsättningarna. Ett nytt markanvisningsavtal togs fram och godkändes i kommunfullmäktige 2022-03-03 § 46 för ytterligare en tvåårsperiod.

Detaljplanen handläggs med utökad förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. 6-7 §§. Kommunstyrelsen beslutade 2022-03-21 § 93 att skicka ut planförslaget på samråd i enlighet med Plan-och Bygglagen (2010:900) 5 kap. 11 §. Detaljplaneförslaget har varit utsänt för samråd under tiden 2022-03-30 - 2022-04-30.

Förslaget har även varit tillgängligt på kommunens hemsida och varit uppsatt i kommunhuset, Strandvägen 15, Stenungsund samt Kulturhuset Fregatten, Fregatten 1, Stenungsund. Öppet hus genomfördes den 5 april och den 12 april 2022 i Kulturhuset Fregatten.

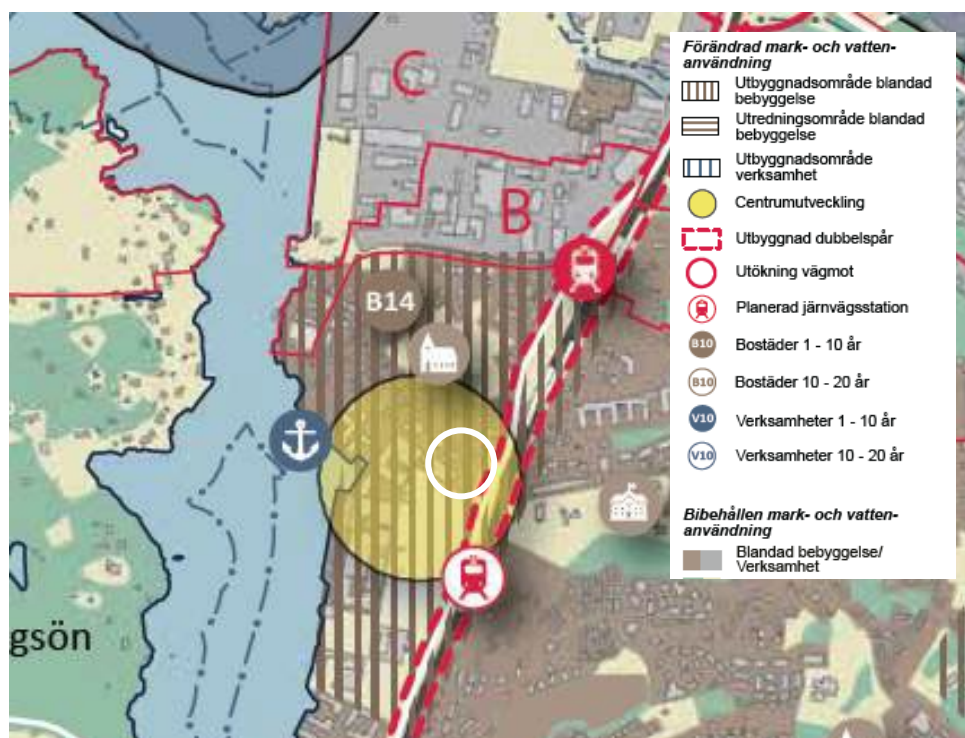
## **Planer, bygglov och riktlinjer**

### ***Översiktsplan***

Stenungsunds gällande översiktsplan ÖP 2020 antogs 2020-12-17 och beslutet vann laga kraft 2021-01-15. I översiktsplanen är centrala Stenungsund inklusive planområdet utpekade som B14, bostäder 1–10 år, utbyggnadsområde blandad bebyggelse samt centrumutveckling. Bostäder 1–10 år innebär att bostäder planläggs på kort sikt. Vidare angränsar området till befintlig järnvägsstation norr om planområdet samt ett nytt resecentrum och utbyggnad av dubbelspår, längs med Bohusbanan strax sydost om planområdet.

B14, Centrala Stenungsund beskrivs i översiktsplanen som att det ska utvecklas till ett stadsmässigt centrum med hållbara transporter. Vidare är visionen att de befintliga parkeringsytorna i centrum kan ersättas med bebyggelse. I framtiden kan Stenungsund centrum ha gågator, grönska, varierad bebyggelse, resecentrum, förbättrad och mer välutnyttjad kontakt med vattnet samt bebyggelse med blandade funktioner för att skapa ett levande centrum.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.



Översiktsplan 2020, mark- och vattenanvändningskarta för Stenungsund och Stenungsön. Planområde markerat med vit ring.

### **Angränsande FÖP och planprogram av centrum**

En fördjupad översiktsplan (FÖP) för Stenungsunds tätort antogs år 2001. I FÖPen finns nulägesbeskrivning och förslag på framtida utveckling för Stenungsunds centrum inklusive planområdet. Strandvägen beskrivs som ett välbehövligt komplement till Stenungsunds torgs storskalighet där Strandvägen kännetecknas av den lilla skalan och små butiker. Det finns även en ambition att CW Borgs väg på sikt kan ges samma karaktär.

Planområdet benämns som "Snippen" i FÖP och beskrivs som Stenungsunds mittpunkt där de största och viktigaste kommunikationslederna korsar varandra. Ambitionen är att byggnader, markgestaltning och vegetation får framträda mer på bekostnad av trafikarrangemang. Nya byggnader längs med Strandvägen norra sida bör placeras i liv med befintliga byggnader, och att det blir proportioner som känns igen i omgivningen.





FÖP 2001, Strandvägen mellan Snippen och kommunalhuset. Planområde markerat med röd ring.

Planprogrammet för CW Borgs väg, antaget och reviderat år 2011, utredde förutsättningarna och förslag till utbyggnad av Snippenområdet samt ett äldreboende på CW Borgs väg. I planprogrammet föreslås huvudsakligen blandad bebyggelse med bland annat flerbostadshus, handel och övriga publika verksamheter. Behovet av äldreboende bedöms inte längre vara aktuellt eftersom det har placerats på annan plats i Stenungsund.

Planprogrammet för Stenungsunds centrum, antaget år 2018, hade i syfte att utreda hur en utveckling av Stenungsund centrum kan gestaltas utifrån de mål som beskrivs i den dåvarande översiktsplanen. Visionen är att skapa ett centrum med handel, service, verksamheter, bostäder och ett nytt resecentrum. Vidare var syftet med planprogrammet att utgöra underlag för kommande detaljplanering i området. Planområdet angränsar till planprogrammets områdesgräns och föreslås i programförslagskarta att förtätas.



*Planprogram CW Borgs väg, Stenungsunds kommun; Planprogram för Stenungsunds centrum, Stenungsunds kommun.*

### **Grönstrukturplan för Stenungsunds tätort**

En grönstrukturplan för Stenungsunds tätort beslutades av kommunfullmäktige år 2021. I grönstrukturplanen finns en vision att Stenungsund ska vara den gröna staden mellan berg och hav. Grönskan i centrala Stenungsund beskrivs att den varierar stort mellan väster och öster om Bohusbanan. Väster om Bohusbanan, där planområdet ingår beskrivs att vattnet är en stor tillgång samt att gående kan röra sig utmed kajpromenaden. I delar av centrummiljön finns det lummiga alléer och markparkeringar som delas upp av häckar och trädrader. I andra delar av centrala Stenungsund beskrivs i Grönstrukturplanen som steril och avsaknad av grönska.

I grönstrukturplanen är Kyrkberget utpekade som en plats med kulturella- och ekologiska värden. Här erbjuds fina utblickar mot Hakefjorden.

### **Detaljplaner**

Planområdet är planlagt sedan tidigare och omfattas av *Förslag till stadsplan för Stenungsunds Municipalsamhälle*, nr S01, som vann laga kraft år 1932 samt del av *Detaljplan för Stenungs Torg V*, nr 259 som vann laga kraft år 2007. Östra planområdet berörs av *Förslag till ändring av stadsplanen för del av Stenungsund*, nr S06, upprättat år 1958 samt *Detaljplan för regional bussterminal*, nr 197, laga kraft år 1997. Genomförandetiden har gått ut.

När föreslagen detaljplan antagits och beslutet vunnit laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men de fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Förslag till stadsplan för  
Stenungsunds Municipalsamhälle



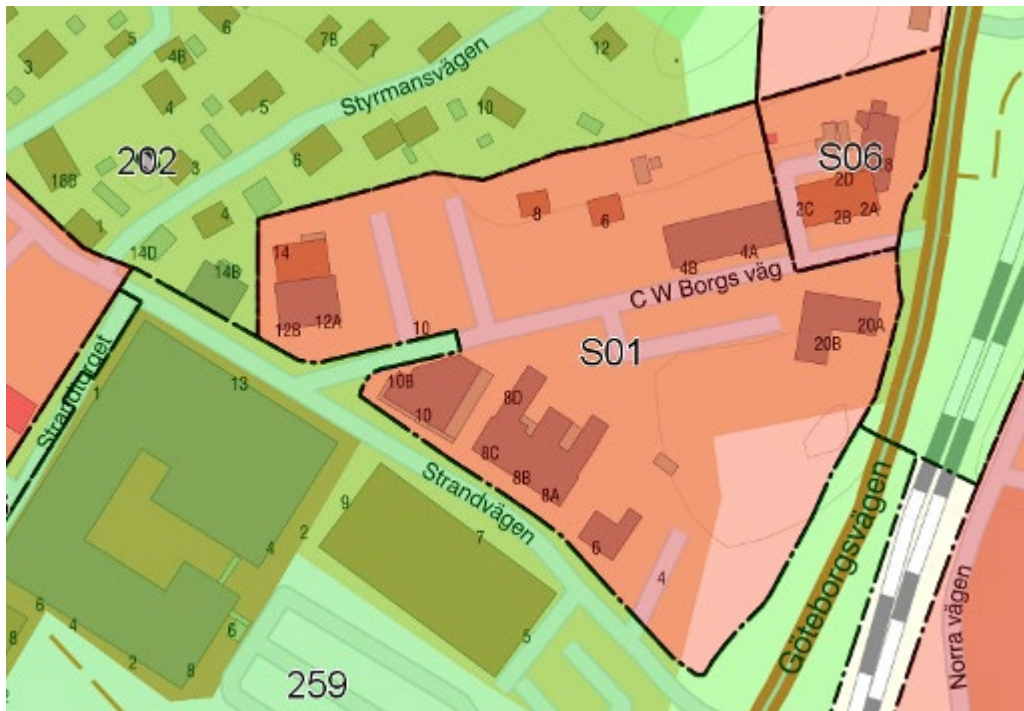
Detaljplan för Stenungs Torg V



Förslag till ändring av stadsplanen för  
del av Stenungsund



Detaljplan för regional bussterminal



Kartbild som visar hur detaljplanerna förhåller sig till varandra  
(Stenungsunds kommuns kartportal, 2021)



## **BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)**

### **Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB**

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

### **Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB**

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

### **Skydd av områden, 7 kap MB**

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

### **Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB**

Den ekologiska statusen för recipienten Askeröfjorden har klassificerats till måttlig. Den kemiska ytvattenstatusen för Askeröfjorden har klassificerats till "Uppnår ej god". Förutsatt att de åtgärder som beskrivs i den till planförslaget tillhörande VA- och dagvattenutredningen utförs bedöms inte genomförandet av detaljplanen påverka statusen inom Askeröfjordens vattenområde, vilket innebär att miljökvalitetsnormerna följs.

En luftkvalitetsmätning har tagits fram för Göteborgsvägen. Risken för överträdelser av miljökvalitetsnormer med hänsyn till utomhusluft bedöms vara relativt liten. Planförslaget innebär en liten förändring jämfört med nuvarande situation och medför inte någon påtaglig ökning av störnings- eller föroreningsnivåer med hänsyn till miljökvalitetsnormerna för luft. Normerna förväntas således inte överskridas.

Ambitionen med miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller. Det är kommuner och myndigheter som ansvarar för att miljökvalitetsnormer följs. Planområdet är påverkat av trafikbuller från Bohusbanan och Göteborgsvägen. Detta beskrivs under rubriken Buller.

**Riksintressen**

Ett område norr om tätorten är utpekad som riksintresse för industriell produktion. Det aktuella planområdet ligger söder om detta och utanför de av kommunen upprättade skydds- och säkerhetslinjerna. Planen bedöms därmed inte påverka riksintresset för industriell produktion.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### MARKANVÄNDNING

#### Natur

Planområdet utgörs främst av befintlig bebyggelse med omkringliggande hårdgjorda ytor, lokalgatan CW Borgs väg samt grönytor. Planområdets norra del är beläget nedanför en sluttning, och angränsar i norr till Kyrkberget. Terrängen har synligt berg samt mindre gräsbevuxna områden med buskar och mindre träd. Den bergiga terrängen utgör en visuell barriär mellan planområdet och naturområdet norr om planområdet.



*Kyrkberget sett från CW Borgs. Vy mot norr.*



*Utsikt från Kyrkberget mot centrala Stenungsund. Vy mot söder.*

I mitten av planområdet ligger ett grönparti med berg i dagen. Grönområdet kantas av buskar och träd. En visuell barriär finns mellan Göteborgsvägen och öster om planområdet och Snippenberget, där det är en brant sluttning som är synligt för förbipasserade på Göteborgsvägen.



*Snippenberget och Göteborgsvägen. Vy mot söder.*



*Grönska på Snippenberget. Vy mot öster.*

Norr om planområdet ligger Kyrkberget som i Stenungsunds kommuns Grönstrukturplan för Stenungsunds tätort (antagen av kommunfullmäktige 2021-02-04) pekats ut ha kulturella- och ekologiska värden.



En naturvärdesinventering har tagits fram av Svensk Naturförvaltning AB 2021-10-18. Inom inventeringsområdet har totalt fem naturvärdesobjekt identifierats och avgränsats. Ett av dem har påtagligt naturvärde och fyra har visst naturvärde. Naturvärdesobjekt med högsta och högt naturvärde saknas inom inventeringsområdet. Utanför planområdet finns det Naturvärdesobjektet som har påtagligt naturvärde som utgörs av en allé som ligger strax väster om planområdet bestående av sju formhamlade almar. Allén omfattas även av det generella biotopskyddet.

Inom inventeringsområdet identifierades och koordinatsattes 19 värdeelement. De flesta, (14 st), tillhör huvudkategorin träd, tre är död ved i form av torrträd och det sista är en stenmur som tillhör huvudkategorin kultur. Tre rödlistade arter, ask, skogsalm och gråkråka, påträffades under inventeringen. Sju arter, samtliga fåglar, som omfattas av artskyddsförordningen (SFS 2007:845) påträffades under naturvärdesinventeringen. Fältarbetet utfördes under oktober månad vilket innebär att vissa förekommande artgrupper så som till exempel fåglar inte går att inventera i sin helhet. Inventeringsdatumet bedöms dock inte påverka klassningen av naturvärdesobjekten.



Karta med naturvärdesobjekten med det nummer som hänvisas till i text. Påtagligt naturvärde (klass 3) indikeras med ljusorange (vid trädallé) och visst naturvärde (klass 4) med gult. Kartan visar också positioner för de värdeelement som registrerats vid inventeringen. Svensk Naturförvaltning AB 2021

Delar av befintliga grönytor inom planområdet kommer att bebyggas. Byggnationen kommer också att medföra att nya gröna bostadsgårdar uppförs. Naturvärdesinventeringen kommer att användas som underlag i planeringen av grönytor inom planområdet.

## Bebyggelse

### *Befintlig bebyggelse*

Befintlig bebyggelse i planområdet är småskaligt till sin karaktär med mindre volymer av byggnader och ett något odefinierat gaturum. Byggnaderna ligger fristående och har ingen tydlig kvartersbildning. Planområdet ligger norr om Stenungs Torg där den koncentrerade centrumbebyggelsen finns men den självklara kontakten mellan områdena saknas.

Norr om CW Borgs väg, mot Kyrkberget, finns planområdets enda bostäder som består av två småhus i två våningar med tillhörande trädgård. Husen har vit stående träpanel och rött sadeltak i tegel. Planområdet angränsar till två byggnader längs med CW Borgs väg som huserar främst kontor- och handelsverksamhet. Den västra byggnaden är i två våningar och har en vit tegelfasad samt sadeltak i tegel. Den östra byggnaden som ligger vid korsningen av CW Borgs väg och Göteborgsvägen är en trevåningsbyggnad med kontor- och verksamheter i bottenplan samt bostäder på våning två och tre. Byggnaden har fasad av betongelement med frilagd ballast och sadeltak i tegel. I korsningen mellan Göteborgsvägen och södra CW Borgs väg finns det tidigare kommunhuset i två våningar, med gul träpanel och sadeltak med tegel.



*Småhus på CW Borgs väg. Vy mot norr.*



*Bebyggelse längs med CW Borgs väg. Vy mot öster.*

Norr om Strandvägen finns en befintlig byggnad inom planområdet. Byggnaden är i två våningar, med vit eternitfasad samt rött sadeltak i tegel. Planområdet angränsar till flertalet byggnader längs med Strandvägen. På norra sidan av Strandvägen finns två byggnader i två respektive tre våningar. I byggnaderna huseras främst handelsverksamhet. Ena byggnaden har stående träpanel med rött sadeltak i tegel alternativt andra byggnaden har stående metallpanel med valmat plåttak. På södra sidan av Strandvägen finns en tegelbyggnad i tre våningar med inredd vind och rött sadeltak i tegel. I bottenplan bedrivs det handel och på våning två och uppåt finns det bostäder.



*Bebyggelse längs med Strandvägen. Vy mot väster.*



*Bebyggelse längs med Strandvägen. Vy mot öster.*

Norr om planområdet, runt om Kyrkberget har byggnadsinventeringar genomförts som är beskrivna i Stenungsunds kommuns Kulturminnesvårdsprogram, antaget år 1987. Norra delen av planområdet ingår i den geografiska avgränsningen för kulturminnesvårdsprogrammet. Kyrkberget beskrivs som äldre bevarad trähusmiljö med strandsittarboställen som växte fram under 1800-talet som senare blev Stenungsunds samhälle. Området speglar det sena 1800-talets och sekelskiftets handels- och hantverkstradition. När järnvägen öppnades i början av 1900-talet växte Stenungsunds centrum kraftigt. På 1920-talet tillkom Strandvägen som bröt kontakten mellan Kyrkberget och mot havet. Trots en kraftig nybyggnation i områdets södra delar kännetecknas Kyrkberget fortfarande av en äldre välbevarad trähusmiljö invid sundet. Flera välbevarade hus finns, bl.a. hembygdsföreningens båda gårdar.



*Småhus på Kyrkberget. Vy mot norr.*



*Småhus på Kyrkberget. Vy mot söder.*

Längst upp på höjden ligger landmärket Stenungsunds kapell från 1920-talet som bedöms vara välbevarat och byggt i trä. Stenungsunds kapell är en viktig del av landskapsbilden i Stenungsunds centrum. I detaljplanen för Kyrkberget från år 1990 finns planbestämmelser såsom:

- *q<sub>1</sub>, värdefull miljö. Ändring av en byggnads exteriör får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse ska utformas med särskilda hänsyn till omgivningens egenart*



- *f, fasader skall utgöras av träpanel i locklistutförande. Fasader till bostadshus ska vara målade i färg med vitt som huvudsaklig färgnyans. Tak ska utgöras av rött taktegel.*

Dock beskrivs i nuvarande översiktsplan att kulturminnesvårdsprogrammet behöver uppdateras eftersom såväl lagstiftning som rådande samhällsperspektiv på kulturmiljö har utvecklats.



*Stenungsunds kapell.*



*Stenungsunds kapell bakom trähusmiljö på Kyrkberget.*

### **Service**

Vid Stenungs torg finns det blandad service såsom livsmedelsbutik, kommersiell- och offentlig service samt torg. Väster om Stenungs torg ligger hamnen med flertalet uteserveringar och båtplatser. Cirka 300 meter öster om planområdet ligger Stenungsskolan som har årskurs 7–9, medan 300 meter norr om planområdet ligger Stenungsunds Montessorieskolan som har årskurs F-6 samt en förskola.

### **Gator och trafik**

#### **Biltrafik**

Inom planområdet finns vägen CW Borgs väg. CW Borgs väg går diagonalt mellan Strandvägen i sydväst och Göteborgsvägen i öster och binder samman de centrala stråken. CW Borgs väg har hastighetsgräns på 30 km/h. Strandvägen angränsar till planområdet och är här en enkelriktad gata i västlig riktning med en hastighetsgräns på 30 km/h. Korsningen Strandvägen / CW Borgs väg upplevs som en otydlig trafikyta med överdimensionerade körytor för bilister och underdimensionerade ytor för gående samt cyklister. Göteborgsvägen utgör en ryggrad i Stenungsunds trafiknät och har en hastighetsgräns på 40km/h.

#### **Parkering**

I västra delen av planområdet, norr om CW Borgs väg finns det en grusad parkeringsplats med utrymme för cirka 60 bilar. Vidare österut, söder om CW Borgs väg finns en ytterligare grusad parkeringsplats med utrymme för cirka 30 bilar. I sydöstra planområdet, längs med Strandvägen finns en mindre asfalterad parkeringsplats som är kantad av träd och buskage. På parkeringsplatsen får det plats cirka 20 bilar.

Handelsverksamheterna längs med Strandvägen har besöksparkeringar framför byggnaden. Det medför backning av fordon ut på Strandvägen. Vidare finns det parkeringsfickor längs med södra sidan av Strandvägen. Flertalet handelsverksamheter längs med Strandvägen har sin in- och utlastning mot CW Borgs väg. Detta skapar en tydlig baksida mot CW Borgs väg.



*Parkeringsplats norr om CW Borgs väg.  
Vy mot Kyrkberget/Norr.*



*Parkeringsplats söder om CW Borgs väg.  
Vy mot öster.*



*Parkeringsplats längs med CW Borgs väg. Vy mot norr.*



*Parkeringsplats och lastzon längs med CW Borgs väg. Vy mot söder.*



*Parkering längs med Strandvägen. Vy mot väster.*



*Parkeringsplats längs med Strandvägen.  
Vy mot Norr.*

### **Kollektivtrafik**

Närmaste busshållplats är Oasen belägen längs med Strandvägen i södra delen av planområdet. Busshållplatsen trafikeras främst av busslinje 3 som går i riktning mot Stenungsund station och Hallerna en gång per timme. Skolbusslinjen 940 trafikerar även busshållplatsen en gång per dag och leder

till Kopperskolan. Sydost om planområdet finns det idag en järnvägs korsning vid Göteborgsvägen – Doterödsvägen med helbommar.

Stenungsunds station ligger i dagsläget norr om Stenungsund centrum. Det finns en detaljplan för ett nytt resecentrum för tåg- och busstrafik strax sydost om planområdet. Dubbelspår planeras vid nya Resecentrum, 15 hållplatslägen för buss utmed tågplattformen samt en gång- och cykeltunnel under järnvägen vid Västanvindsgatans förlängning. Visionen är att resecentrumet ska främja ökat kollektivtrafikresande, trygghet dygnet runt, orienterbarhet, uppsikt och tillgänglighet.

### **Gång- och cykeltrafik**

Längs med västra sidan av CW Borgs väg finns det idag en smal gångbana. Vidare österut slutar gångvägen abrupt och övergår till en smal asfaltsyta mellan parkeringsplatser och körbana som kan användas av gående. Längs med Strandvägen inom planområdet finns det en bred gångväg på södra sidan. På norra sidan av Strandvägen finns en smal där gående samsas med parkerade bilar som backar ut på gångbanan ifrån tvärställda parkeringsplatser. Det saknas tillgängliga och trafiksäkra passager för gående och cyklister över både CW Borgs väg och Strandvägen. På östra sidan av Göteborgsvägen finns det en gång- och cykelväg som går mellan Doterödsvägen och dagens busstorg. På västra sidan av Göteborgsvägen finns en gångbana.



*Stora trafikytor vid CW Borgs väg. Vy mot öster.*



*Parkeringsplatser på norra sidan av CW Borgs väg. Vy mot norr.*



*Strandvägen med bred gångväg på södra sidan. Vy mot öster.*



*Parkeringsplatser längs med norra sidan av Strandvägen. Vy mot nordväst.*



## **Störningar**

### ***Buller***

En bullerutredning har tagits fram av Akustikverkstan, daterad 2021-09-28. Beskrivning av hur planområdet påverkas av buller beskrivs under Planförslag, Buller.

### ***Luft***

Stenungsunds kommun ingår i Luftvårdsförbundet i Göteborgsregionen för samordnad luftkvalitetskontroll. Genom den samordnade kontrollen ansvarar Luftvårdsförbundet för att miljö kvalitetsnormerna följs upp inom samverkansområdet. En Luftkvalitetsmätning samt *Analys av luftkvalitet i Stenungsunds centrum 2021* har tagits fram av Ivl, Svenska miljöinstitutet daterade mars 2022.

De timvisa mätningarna av kväveoxider (NO<sub>2</sub>) och partiklar (PM<sub>10</sub>) under 2021 utfördes vid det gamla stationshuset längs Göteborgsvägen. Mätningarna utfördes under två perioder, 13 april – 30 maj/3 juni samt 25 oktober/23 november - 31 december. Val av mätperioder är gjord för att kunna uppskatta årsmedelvärden för 2021.

Analysen av luftkvalitet visar att tröskelvärdena för miljö kvalitetsnormer (MKN) inte överskrids i dagsläget. Periodmedelvärdet av kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) och det skattade årsmedelvärdet var 15 µg/m<sup>3</sup>. Det skattade årsmedelvärdet underskred därmed MKN för årsmedelvärde på 40 µg/m<sup>3</sup>. Den beräknade 98-percentilen för dygnsmedelvärde var 43 µg/m<sup>3</sup> och överskred därmed den nedre utvärderingströskeln (NUT) för dygnsmedelvärdet men inte den övre utvärderingströskeln (ÖUT). Den beräknade 98-percentilen för timmedelvärde uppgick till 67 µg/m<sup>3</sup>, vilket innebar att den nedre utvärderingströskeln även avseende timmedelvärde överskreds.

Mätningar av partiklar (PM<sub>10</sub>) uppgick till 9,1 µg/m<sup>3</sup> medan årsmedelvärdet skattades vara 10 µg/m<sup>3</sup>, vilket innebär att det inte överskred miljö kvalitetsnormen för årsmedelvärde på 40 µg/m<sup>3</sup>. Den beräknade 90-percentilen var 17 µg/m<sup>3</sup> och överskred därmed ingen utvärderingströskel avseende dygnsmedelvärdet.

Luftföroreningar i Stenungsund	Uppskattad halt 2021 ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	>MKN	>ÖUT	>NUT
NO <sub>2</sub>				
<i>Periodmedelvärde</i>	15	-	-	-
<i>Uppskattat årsmedelvärde</i>	15	40	32	26
<i>98-percentilen för dygnsmedelvärde</i>	43	60	48	<b>36</b>
<i>98-percentilen för timmedelvärde</i>	67	90	72	<b>54</b>
PM <sub>10</sub>				
<i>Periodmedelvärde</i>	9,1	-	-	-
<i>Uppskattat årsmedelvärde</i>	10	40	28	20
<i>90-percentilen för dygnsmedelvärde</i>	17	50	35	25

Tabell som visar uppskattade årsmedelvärden och utvärderingsströsklar för NO<sub>2</sub> samt PM<sub>10</sub>. Fetstilta värden indikerar att utvärderingströskeln har överskridits. (Ivl, Svenska miljöinstitutet, Analys av luftkvalitet i Stenungsunds centrum 2021).

### **Farligt gods**

Planområdet angränsar till Bohusbanan som är en transportled för farligt gods och där transporter med järnvägsvagnar innehållande olika typer av farligt gods sker dagligen. En riskutredning har tagits fram av COWI, 2020-10-08 inom ramen för detaljplanen. Mellan studerat planområde och Bohusbanan löper Göteborgsvägen, väg 770, vilket inte är en utpekad transportled för farligt godsled. Med anledning av detta har väg 770 ej beaktats i denna riskutredning då endast enstaka mindre transporter av farligt gods kan förväntas passera förbi området och att dessa utgör ett försumbart riskbidrag jämfört med Bohusbanan.

Stenungsunds kommun fick ett planeringsbesked från Länsstyrelsen Västra Götaland 2021-01-18. Länsstyrelsen beslutade att kommunens detaljplaneförslag inte innebär att den tilltänkta bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet med avseende på risker i samband med trafikering av farligt gods vid angränsande väg och järnväg. Beslutet förutsätter att det nya planförslaget utförs enligt den aktuella begäran och att följande villkor uppfylls i det kommande detaljplaneförslaget.

- Ett bebyggelsefritt område skall bevaras inom 0-30 meter från Bohusbanan. Det bebyggelsefria område skall ej utformas på ett sätt som uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Det bebyggelsefria området kan användas för ytparkering, lokalväg eller GC-bana.
- Barriär/skydd mellan studerat område och Bohusbanan skall finnas som motverkar att vätska kan rinna in på området. Förslag på barriär kan vara: vall, dike eller plank/vägg som är tät i nedkant. Befintligt område mellan Bohusbanan och väg 770 bedöms uppfylla denna funktion.
- Inom 50 meter från Bohusbanan skall utrymning bort från Bohusbanan vara möjlig.

- Fasadkrav för ny bebyggelse (som vetter mot Bohusbanan inom 0-50 meter från Bohusbanan): Alla fasader inklusive tak skall utformas med ytskikt i obrännbart material. Eventuella fönster ska vara EI30-klassade.
- Ventilationsintag skall placeras högt och vetta bort från Bohusbanan. Kravet gäller all ny bebyggelse inom 50 meter från Bohusbanan.
- Ny bebyggelse inom 0-50 meter från Bohusbanan skall utformas så att den kan motstå en gasmolnsexplosion (10 kg gasol) med sitt centrum i mitten av det spår som ligger närmast byggnaden. Detta krav syftar till att byggnaden ska motstå dimensionerande last utan att utsättas för fortskridande ras.
- Fönster/glaspartier i fasaden för första radens bebyggelse inom 50 meter från Bohusbanan som vetter mot Bohusbanan skall ej vara öppningsbara. Vidare ska fönster/glaspartier i fasad för första radens bebyggelse inom 50 meter från Bohusbanan som vetter mot Bohusbanan förstärkas så att större splitterskador motverkas vid en explosion. Exempel på en åtgärd som bedöms uppfylla detta krav är att förse fönster/glaspartier med plastfilm.

### **Förorenad mark**

En markmiljöundersökning har tagits fram av WSP, daterad 2021-12-01. I genomförd undersökning har jord provtagits i 13 provpunkter med hjälp av en borrhandsvagn utrustad med skruvprovtagare. Asfalt har analyserats i en provpunkt samt grundvatten i tre provpunkter. Fältnätning har utförts för lättflyktiga kolväten. Inga ämnen kunde detekteras (< 1 ppm). Utöver detta har inga syn- eller luktintryck indikerat på någon allvarlig föroreningsituation i mark.

Utifrån analysresultaten har inga metaller eller organiska ämnen påträffats i jord i halter överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM (känslig markanvändning). I ett antal provpunkter har resultatet visat halter överstigande Naturvårdsverkets nivåer för "mindre än ringa risk" vilket är relevant om massorna ska återanvändas i andra projekt eller på en annan plats.

De större parkeringsytorna i undersökningsområdet utgörs av grus. En asfalterad yta har undersökts i den nordöstra delen av området, där asfaltsprov har uttagits i en provpunkt i samband med borrhningen, för att undersöka förekomst av stenkolstjära. I uttaget asfaltsprov var halten av PAH (summa 16 st) låg, 2,3 mg/kg, vilket ej indikerar på tjärasfalt. Grundvattnet som har analyserats har visat låga halter av metaller och organiska ämnen i samtliga tre provpunkter, understigande holländska signal/intervention values, Svenska Petroleum Institutets rekommenderade riktvärden för bensinstationer och under Livsmedelsverkets gränsvärden för dricksvatten.



Provpunktskarta med resultat. WSP 2021.

### **Havsnivåhöjningar**

Pågående klimatförändringar innebär att havsnivån stiger. Enligt vissa prognoser kan nivån komma att stiga med upp till ca 1,0 m fram till år 2100. I Stenungsund mildras effekten till viss del av den pågående landhöjning och havsnivån beräknas kunna öka med ca +68 centimeter år 2100. Generellt vid kusten råder en komplex översvämningsproblematik då havets vattennivå varierar naturligt med väder och vind. Det kan således vara stor skillnad på låg- och högvatten. Vid storm längs västkusten råder ofta västliga vindar, vilka kan medföra att vattenståndet stiger och tillfälligt når extremnivåer. Vid Stenungsund beräknas enligt SMHI vattennivån år 2100 kunna stiga med drygt två meter vid extrema tillfällen. Strandvägen ligger så lågt att delar av gatan därför riskerar att översvämmas. Om vattenståndet är så högt att Strandvägen översvämmas kan räddningsfordon nå fastigheterna längs CW Borgs väg via Göteborgsvägen. Räddningsfordon får åka mot färdriktningen på den enkelriktade CW Borgs väg vid akutbehov.

Kommunfullmäktige i Stenungsunds kommun har beslutat om "Skydd mot stigande vattennivåer" 2021-03-04. Nya detaljplaner ska planeras med golvnivåer högre än +2,8 meter (prioriterade vägar +2,1 meter) över normal havsnivå (RH2000) fram till dess att ett yttre skydd längs kajen byggs inom Stenungsunds centralort. För aktuellt planområde ligger entrébjälklag på nivån +2,8 och kan därför bedömas säkert i förhållande till havsnivåhöjning. Eventuella källare därunder ska därför utföras med vattentät konstruktion.



Översvämningskarteringar (MSB, 2021), 2,5 meter.

### **Fornlämningar**

På höjden norr om planområdet finns två fornlämningar, en stenkrets/stenrad, L1969:7948 samt en stensättning, L1969:8019. Fornlämningarna bedöms ha ett kulturhistoriskt värde och ska därför tas hänsyn till enligt Kulturmiljölagen (2 kap).

Stenkretsen är nedsänkt och ramas in av en trädrida av tall. Det finns inga befintliga siktlinjer från stenkretsen till Stenungsunds centrum, planområdet och vattnet. Siktlinjerna från stensättning är relativt opåverkad också eftersom platsen ligger mitt i tätorten och befintlig bebyggelse blockerar redan siktlinjerna. Siktlinjen mot vattnet och kopplingen är opåverkad. Planförslaget bedöms inte påverka fornlämningarna negativt.

Planområdet angränsar i norr till kulturmiljön Kyrkberget, som beskrivs som 'Tätortsmiljö med äldre trähusbebyggelse och kapell'. Planområdet angränsar i nordväst till ett flertal småhus med q-beteckning.

### **Teknisk försörjning**

#### ***Dricksvatten och spillvatten***

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vattentjänsterna dricksvatten, spillvatten och dagvatten och försörjs idag med kommunalt VA-nät som utgörs av åtta serviser för dricksvatten och spillvatten. Fyra serviser går norrut från huvudledningar i C W Borgs väg, två serviser går söderut från huvudledningar i C W Borgs väg, och två serviser går från huvudledning i Strandvägen norrut mot föreslagen bebyggelse. Befintlig trycknivå i planområdet är enligt kommunen ca 70 meter vattenpelare.

#### ***Dagvatten***

Dagvatten avleds idag dels via brunnar i gatan och dagvattenserviser till befintligt ledningsnät för dagvatten i CW Borgs väg och Strandvägen.



Ledningsnätet går via Östra Köpmansgatan till ett utlopp vid Hamnpiren och släpps till Askeröfjorden som är recipient för dagvattnet. Den aktuella exploateringen får inte innebära att statusen i recipienten försämras.

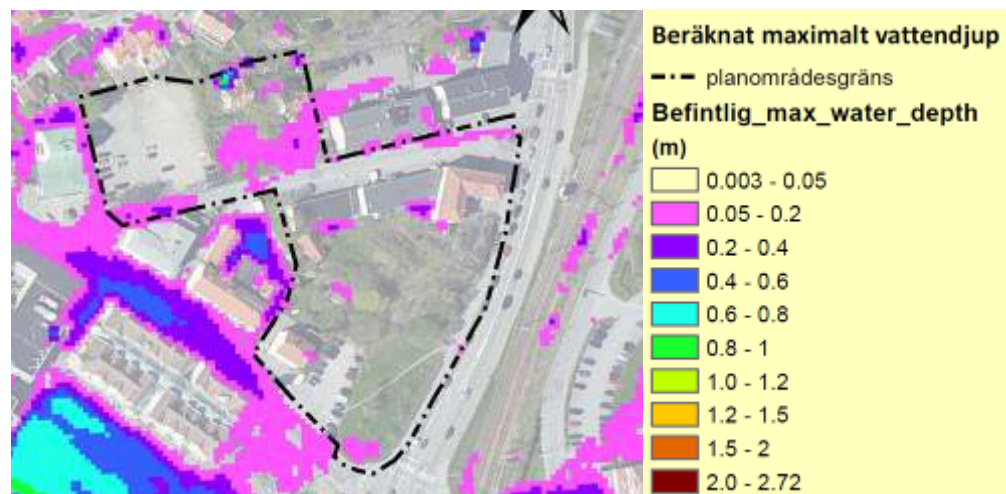
Marken i planområdet består till största delen av urberg samt delar finsand och fyllning. I de delar som finsand och fyllning förekommer finns det goda infiltrationsmöjligheter.

### Skyfall

Inom planområdet finns idag inga stora risker för översvämning vid extremnederbörd. Översvämningsrisk finns dock på intilliggande fastighet Stenung 3:119 samt nedströms på Strandvägen och vid Stenungs torg.



Resultat från översvämningsmodell. Maximalt vattendjup i centrala Stenungsund vid ett 100-årsregn. Ramböll, 2017.



Beräknat maximalt vattendjup vid skyfall nuläge (WSP, 2022)

### Brandposter

I området finns tre närliggande brandposter som bedöms ha tillräcklig kapacitet avseende flöde för att försörja räddningstjänstens behov.



**Värme**

Fjärrvärme finns i CW Borgs väg respektive Strandvägen. Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet.

**El, tele och bredband**

Elledningar är belägna i Strandvägen, CW Borgs väg samt Göteborgsvägen och ansluter till fastigheterna inom planområdet. Teleledningar finns i Strandvägen, CW Borgs väg och Göteborgsvägen.

**Avfallshantering**

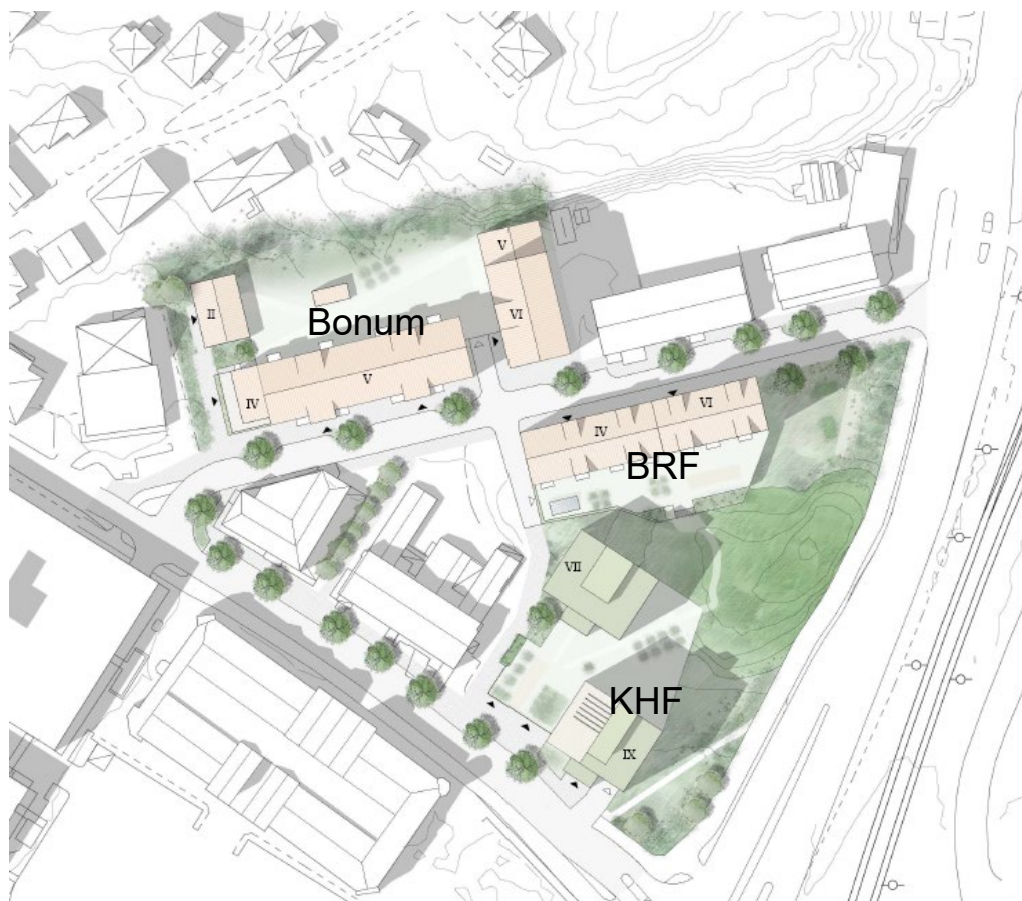
Kommunal sophantering sköts av Renova AB. Närmaste återvinningsstationen ligger cirka 300 meter från planområdet, längs med Södra Vägen. Den befintliga återvinningsstationen ligger på platsen där det nya resecentrumet planeras. Återvinningsstationen planeras att flyttas och ny placering utreds vidare.

# PLANFÖRSLAG

## MARKANVÄNDNING

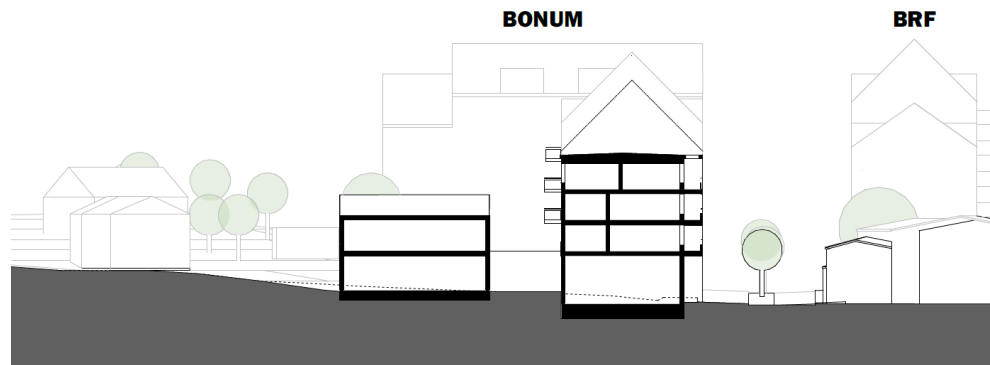
### Föreslagen bebyggelse

Planförslaget möjliggör uppförandet av flerbostadshus inom fastigheten Stenungsund Stenung 3:112 med flera. Illustrerad utformning visar tre primära bostadskvarter, Kvarter Bonum (seniorboende), BRF (bostadsrättsförening) och KHF (kooperativa hyresgästförening).



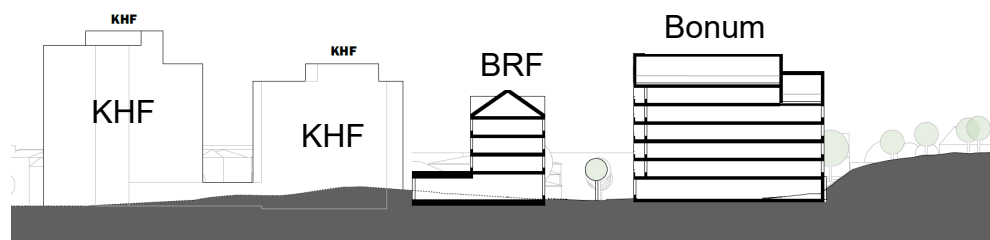
*Illustrationskarta (Liljewall 2023-03-23).*

I bostadskvarter Bonum föreslås användningen BC<sub>1</sub>, bostäder med centrumändamål endast i bottenvåning som ramar in en gemensam grön innergård. Kvarteret är placerat ovanpå ett parkeringsgarage i marknivå. Innergården är ovanpå parkeringsgaraget och öppnar sig norrut upp mot befintlig bebyggelse och Kyrkberget. Byggnadskroppen längst med CW Borgs väg ska ha en våningshöjd i entréplanet som möjliggör lokaler. Främst föreslås centrumlokaler på varsin gavel av den södra byggnadskroppen ut mot CW Borgs väg för att skapa stadskaraktär. Planen medger att vindsutrymme kan inredas. Lägenheterna nås via invändigt trapphus och hiss. Sammanlagt rymmer byggnaderna cirka 50 lägenheter. Parkering sker i ett markgarage.



Kvarter Bonum, tvärsektion. Vy mot öster. (Liljewall 2022-12-07)

I bostadskvarteret BRF föreslås användningen BC<sub>1</sub>, bostäder med centrumändamål endast i bottenvåning och består av en lamell i fem till sex våningar som föreslås placeras längs med CW Borgs väg. Byggnadskroppen ska ha en våningshöjd som möjliggör lokaler i entréplanet. Planen medger att vindsutrymme kan inredas. Lägenheterna nås via invändigt trapphus och hiss. Sammanlagt rymmer byggnaden cirka 30 lägenheter. Parkeringsgarage föreslås på delar av entréplanet och angörs via CW Borgs väg. Ovanpå parkeringsgaraget föreslås en gemensam terrass mot söder och utsikt mot bostadskvarteret KHF och grönytor.

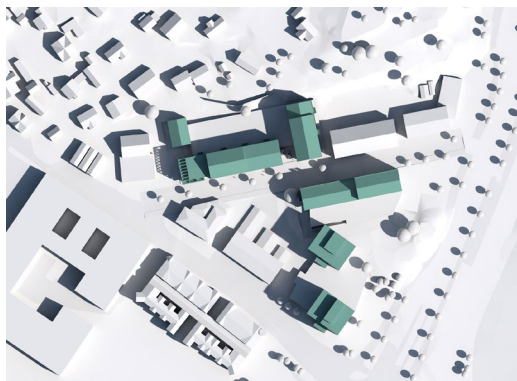


Kvarter KHF, BRF och Bonum, tvärsektion. Vy mot väster. (Liljewall 2022-12-07)

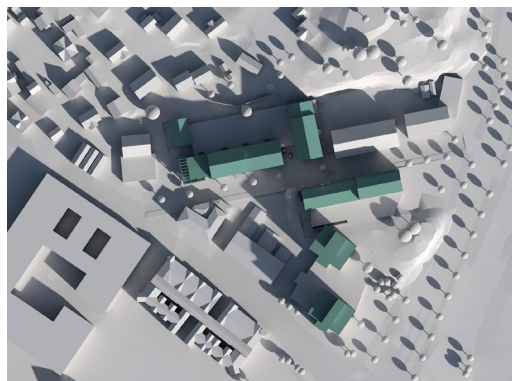
I Bostadskvarter KHF, föreslås användningen BC<sub>1</sub>, bostäder med centrumändamål endast i bottenvåning. I illustrationen föreslås två punkthus som är placerade ovanpå ett parkeringsgarage i marknivå med angöring från Strandvägen. Kvarterets friyta för utevistelse är ovanpå parkeringsgaraget och utgör länken mellan de två punkthusen. Innergården nås via en trappa/ramp från Strandvägen. Sammanlagt rymmer byggnaderna cirka 60 lägenheter.

### **Solstudie**

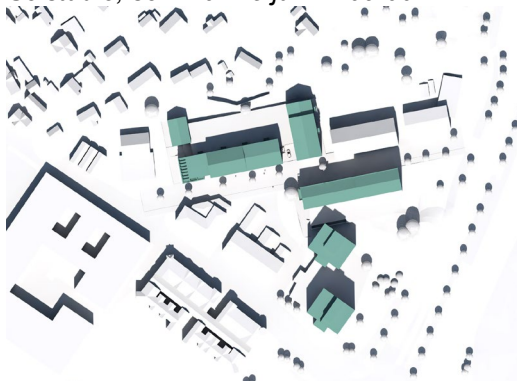
Solstudie har tagits fram 2022-02-18 och reviderades 2022-12-09 (Liljewall, 2022) för att visualisera föreslagna byggnaders påverkan på omkringliggande bebyggelse. De redovisade solstudierna visar på skuggpåverkan ifrån föreslagen bebyggelse mot angränsande fastigheter. Befintliga byggnader på norra sidan av CW Borgs väg samt komplementbyggnader och trädgård till småhusbebyggelsen på Kyrkberget kommer att påverkas. De fastigheter som påverkas bedöms ha solförhållanden som klarar riktvärdena i Boverkets byggregler (BBR).



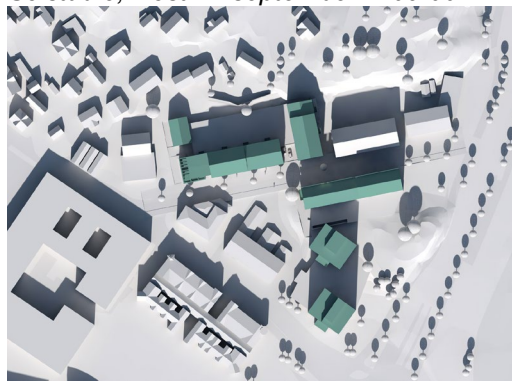
*Solstudie, sommar 25 juni kl 09.00*



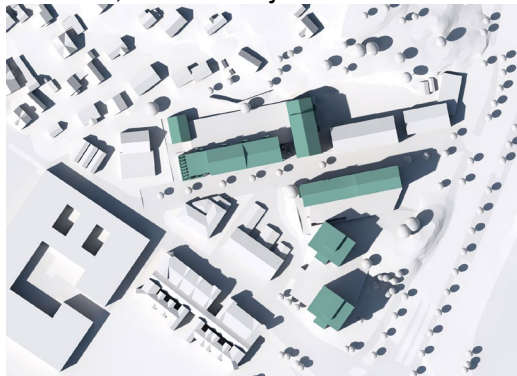
*Solstudie, Höst 22 september kl 09.00*



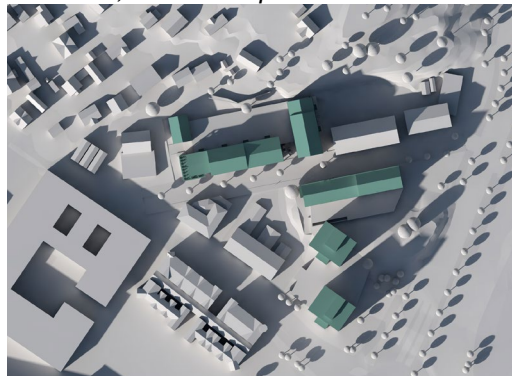
*Solstudie, sommar 25 juni kl 12.00*



*Solstudie, Höst 22 september kl 12.00*



*Solstudie, sommar 25 juni kl 15.00*



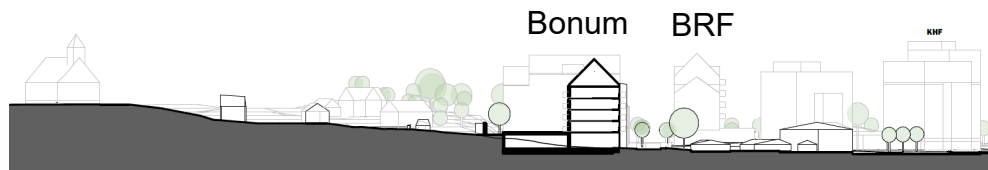
*Solstudie, Höst 22 september kl 15.00*

### **Landskapsbild**

Bebyggelsen runtomkring planområdet är i dagsläget främst i 1-3 våningar där föreslagna bebyggelse i 2-6 våningar i kvarteren Bonum bedöms medföra påverkan på landskapsbilden till och från Kyrkberget. Bebyggelsen närmast Kyrkberget föreslås avtrappas i höjd för att ta hänsyn till befintliga siktlinjer. Visuellt tar föreslagna byggnader närmast Kyrkberget, Kvarter Bonum, stöd i den bakomliggande sluttningen med tillhörande vegetation och bebyggelse. Bebyggelsen i Bonumkvarteren är även uppdelade i flera volymer vilket kan minimera påverkan på siktlinjer.

Punkthuset KHF i södra planområdet föreslås vara 9 våningar vilket kommer att förändra landskapsbilden för centrala Stenungsund. Däremot anses det vara lämpligt med högre bebyggelse i anslutning till Göteborgsvägen

och markera entrén till centrala Stenungsund. Punkthuset KHF bedöms inte påverka landskapsbilden från Kyrkberget negativt eftersom flertalet befintliga och tillkommande byggnader ligger mellan byggnaderna och Kyrkberget.



Sektion som visar Stenungsunds kapell på Kyrkberget och Bonumhuset. (Liljewall 2022-12-09)

### Kulturmiljö

Föreslagen bebyggelse som angränsar till Kyrkberget avtrappas i höjd samt utformas med liknande takvinklar och takutformning som den kulturhistoriska bebyggelsen på Kyrkberget. Detta säkerställs med planbestämmelser att reglera höjd,  $h_1$ - $h_8$ , samt *minsta och högsta takvinkel*,  $o_1$  och  $o_2$ , samt  $f_6$  tak ska utformas med sadeltak.

Norra delen av planområdet ingår i den geografiska avgränsningen för kulturminnesvårdsprogrammet. Däremot beskrivs inte planområdet och dess bebyggelse specifikt i programmet. De två befintliga småhus inom planområdet ska fotograferas och dokumenteras innan rivning. Planområdet angränsar i norr till en stenmur som löper parallellt med fastigheten Stenung 3:327 och 3:149.

### Natur

I östra delen av planområdet föreslås allmän plats – PARK. Användningen PARK tillämpas för att bevara befintligt och utveckla grönområdet. En ekosystemtjänstanalys har genomförts som bifogats till planhandlingarna.

De föreslagna byggnaderna placeras på ytor där det tidigare har varit bebyggelse, även om utbredningen är annorlunda. Viss sprängning av berg kommer dock att krävas i Kvarter Bonum för att möjliggöra parkeringsgarage under byggnaderna. Berörd mark utgörs främst av berg i dagen eller berg med tunt jordtäckte med träd och buskage. Ambitionen är att de naturvärden som går förlorade kan kompenseras genom anpassningar och skyddsåtgärder för exempelvis fåglar, insekter och grönska. Befintliga träd inom planområdet planeras att avverkas. Avverkning ska ske utanför fåglars häckningsperioder. Utbyggnaden av bostadshuset påverkar dock inte grönsstrukturen utanför planområdet. Kompensationsåtgärder för de träd som tas ned inom planområdet kommer att regleras i avtal där nya träd ska planteras samt att nedtagna träden flyttas till närliggande naturområde såsom Kyrkberget alternativt Snippenberget för att bli boendeplats för insekter och djur.

Längs med bostadshuset som angränsar till CW Borgs väg föreslås träd rad och vegetation för att skapa ett grönt stadsrum och tydlig stadskaraktär. Detta tydliggörs även med planbestämmelsen 'allé<sub>1</sub>', gatan ska vara planterad med minst en trädrad, allé på ena sidan av gatan. Ambitionen är att trädraden även kan bidra med nya häcknings- och viloplats för fåglar. Längs med CW Borgs



väg är också ambitionen att möjliggöra regnbäddar som kan fördröja dagvatten och bidra med ekosystemtjänster och grönska i stadsrummet. Detta säkerställs med planbestämmelsen fördröjning<sub>1</sub>. Grönytor och träd som angränsar till Kvarter BRF kommer att avlägsnas i samband med exploatering av bostadshuset.

Ambitionen är att planen ska medge bostadsgårdar med träd och planteringar vilket kan bidra med gröna miljöer som både är bra för människor, djur och insekter. Marken inom planområdet kommer att utnyttjas mer effektivt genom föreslagen exploatering, där bebyggelsen blir en del av centrala Stenungsund i enlighet med övergripande strategier i översiktsplanen.

Inom kvartersmark kompenseras naturvärden som går förlorade genom att möjliggöra sedumtak på KHF, vilket också säkerställs med bestämmelsen f<sub>5</sub>. Norr om Bonumhuset möjliggörs ett dike för att hantera dagvatten från Kyrkberget. I plankartan tydliggörs och säkerställs diket genom planbestämmelserna m<sub>1</sub>, 'marken ska vara tillgänglig för avskärande dike' och b<sub>1</sub>, *Minst 50 % av markytan ska vara genomsläpplig*. Ambitionen är att diket inte ska enbart vara en yta för att hantera dagvatten, utan även bidra med mervärde i form av ekosystemtjänster och plats för grönska. Ambitionen är även att uppmuntra uppförandet av exempelvis fågelholkar, insektshotell och död ved som kompensationsåtgärd för de ekologiska värden som försvinner såsom boplatser för fåglar och insekter. Detta regleras i avtal med ambitionen att återskapa liknande miljöer vid samtliga byggnader som är positivt för biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

## Gestaltningssprogram

Ett gestaltningssprogram har tagits fram för planområdet med omnejd (Norconsult, 2023) och bifogas till planhandlingarna.



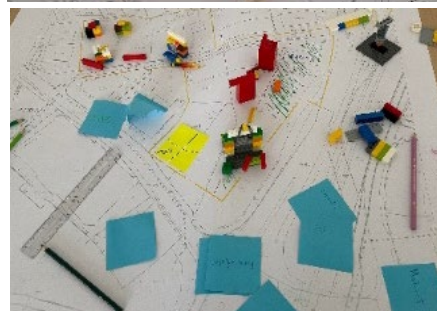
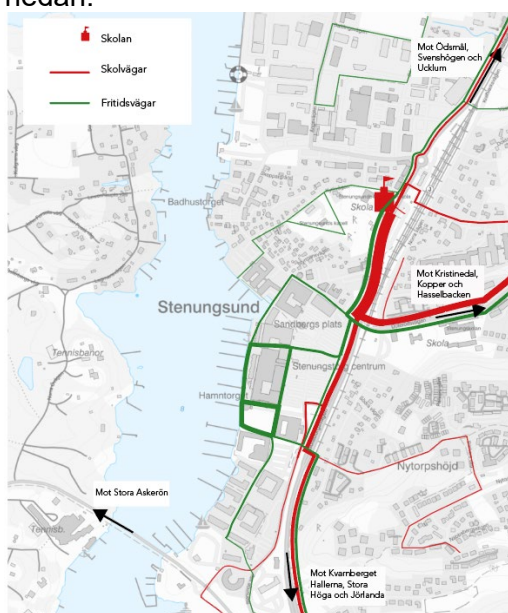
Illustrationskarta Gestaltningssprogram för CW Borgs väg / Strandvägen (Norconsult 2023-01-04).



## Barnperspektiv

Trafiksäkerheten längs med CW Borgs väg bedöms öka när gatan får tydlig trafikseparering och låga hastigheter. Inga lekplatser planeras inom allmän plats, däremot bevaras stor del av grönområdet i östra delen av planområdet som kan vara en intressant och lärorik lekmiljö för barn. Även Kyrkberget, norr om planområdet kan utgöra en grön lekmiljö.

Därutöver har Stenungsunds kommun genomfört två dialog-workshops under våren 2022. Den första dialog-workshopen genomfördes med årskurs 5 från Montessoriskolan. Eleverna blev tillfrågade att rita in de vägar som de använde till och från skola samt på sin fritid på en analog karta. De blev också tillfrågade om vilka platser de gillar eller ogillar att vara i samt eventuella förbättringar i utemiljön. Resultatet av workshopen sammanfattas i figur nedan.



*Workshop med elever i årskurs 5, skol- och fritidsvägar, resultat-karta.*

*Workshop med elever i årskurs 9, designförslag och modellbygge.*

Den andra dialog-workshopen genomfördes med elever från årskurs 9 på Stenungskolan. Under dialogen var målet att låta eleverna vara drivande i designprocessen och att arbeta som planerare gör. De besökte planområdet och inventerade platsen. Efter inventeringen genomfördes en designworkshop som delades upp i två moment. I det första momentet beskrev eleverna det ideala bostadskvarteret med hjälp av värdeord.

Därefter genomfördes andra momentet som handlade om att utforma ett designförslag med plats för 150 lägenheter och bygga en fysisk modell. Många av deltagarna uttryckte behovet av grönområden i centrala Stenungsund, bygga familjevänligt, plats att träffa grannar samt lekplatser och återvinningsstationer som erbjuder aktiviteter. Vidare kom det fram att det saknas platser för umgänge eller aktiviteter i centrala Stenungsund som är för ungdomar. Flera uttryckte att planområdet ligger nära havet och att förslaget

skulle dra nytta av det genom takterrasser, balkonger och utblickar till sundet. Många ansåg att parkeringar inte var någon stor fråga, då planområdet ligger så centralt så det kunde bortprioriteras. Många var också noga med omkringliggande bebyggelse och ville ta hänsyn till kulturmiljön.

## **TRAFIK, PARKERING OCH KOMMUNIKATION**

### **Gång- och cykel**

CW Borgs väg planeras att få trafikseparering för gående. Cyklister på CW Borgs väg får cykla i blandtrafik på körbanan.

I kvarter Bonum möjliggörs totalt 120 parkeringsplatser för cykel, 80 parkeringsplatser för cykel i kvarter BRF och 120 parkeringsplatser för cykel i kvarter KHF. Parkeringsnormen för cykel i samtliga tre kvarter är 2 parkeringsplatser för cykel / lägenhet, varav 1,5 parkeringsplatser för cykel ska vara väderskyddat. Parkeringsnorm för handel är 15 parkeringsplatser för cykel / 1000 BTA.

I östra delen av planområdet möjliggörs användningen allmän plats GATA för att kunna bredda Göteborgsvägen i framtiden för exempelvis gång- och cykelbana.

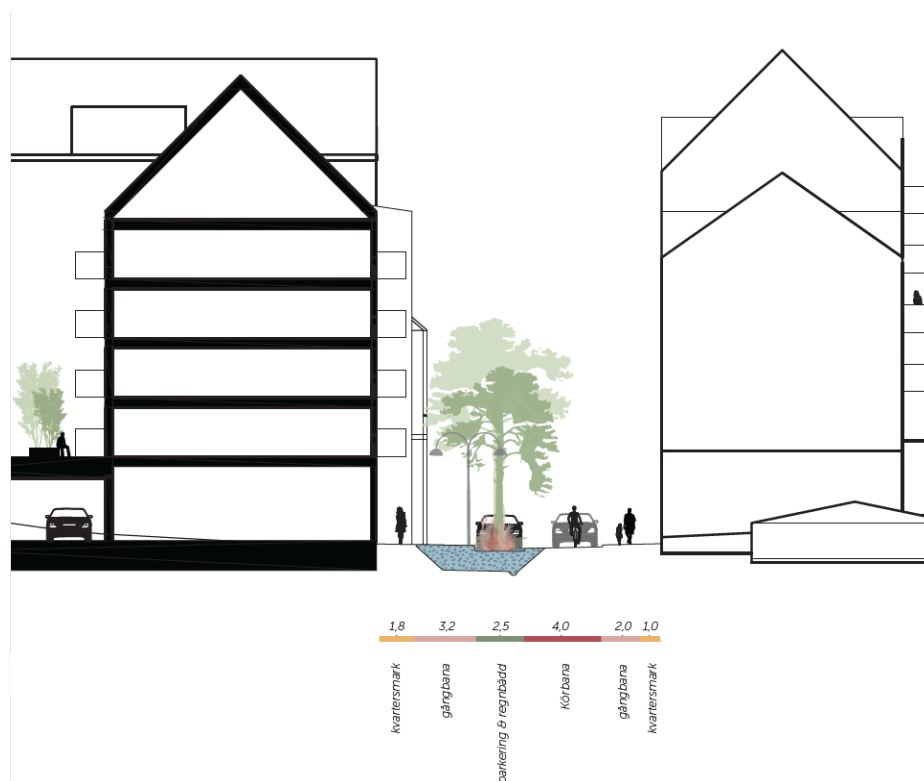
### **Kollektivtrafik**

Befintlig busshållplats Oasen planeras att flyttas alternativt tas bort eftersom föreslagen bebyggelse placeras på samma plats som nuvarande busshållplats.

Sydost om planområdet planeras ett nytt resecentrum med tåg- och busstrafik. Det medför att föreslagen bebyggelse har god tillgång till kollektivtrafik vilket kan minska bilberoendet för både boende och besökande. Detaljplan för nya resecentrum antogs under våren 2022.

### **Trafik och Parkering**

CW Borgs väg får användningen allmän plats GATA. CW Borgs väg föreslås omvandlas till en lågfartsgata i en riktning för att skapa bättre boendemiljö med lugnare gaturum genom lägre hastigheter, färre fordon samt minimera buller. Enkelriktningen av CW Borgs väg förutsätter att Strandvägen söder om planområdet dubbelriktas. Längs med CW Borgs väg är ambitionen också att möjliggöra trädrad samt öppna regnbäddar som kan bidra med ekosystemtjänster genom mer grönska, dagvattenhantering samt skuggning.



Sektion CW Borgs väg. Bild från Gestaltungsprogram för CW Borgs väg / Strandvägen (Norconsult 2023-01-04).

Befintliga parkeringsplatser inom planområdet tas bort för att möjliggöra föreslagen bebyggelse. Principen är att parkering för boende ska anordnas inom respektive fastighet, på kvartersmark. Längsgående parkeringsplatser kan även möjliggöras längs med CW Borgs väg, vilket samnyttjas med angöringsfickor utmed gatan. På norra sidan av CW Borgs väg möjliggörs även användningen P, *parkering* för att säkerställa längsgående parkeringsplatser för centrumverksamheten till fastigheten Stenung 3:245. Kommunen har genomfört en parkeringsstudie för planområdet i syfte att bestämma lämpligt parkeringstal för exploateringen. För kvarter Bonum och BRF föreslås parkeringstal 0,7 samt 0,45 för kvarter KHF. Parkeringsnorm för handel är 25 parkeringsplatser / 1000 BTA.

### **Kvarter Bonum**

Parkering föreslås ske i markgarage i kvarter Bonum med in- och utfart mot CW Borgs väg från byggnadens västra del. Parkeringsgaraget möjliggör totalt 40 parkeringsplatser. Miljörum föreslås placeras i entréplan vid västra respektive östra fasaden. Lastzon för sophämtning anordnas på gatumark i anslutning till soprum. Inom kvarter Bonum möjliggörs det parkeringsplatser på kvartersmark vilket säkerställs med planbestämmelsen n<sub>1</sub>, *Högst två markparkeringar för bil utomhus tillåts om högst 30 m<sup>2</sup> inom användningsyta.*

### **Kvarter BRF**

I kvarter BRF föreslås markgarage med in- och utfart mot CW Borgs väg från byggnadens östra sida. Parkeringsgaraget möjliggör totalt 25 parkeringsplatser. I östra delen av bostadshuset föreslås ett miljörum med entré mot CW Borgs väg. Lastzon för sophämtning anordnas på gatumark i

anslutning till soprum. Inom kvarter BRF möjliggörs det parkeringsplatser på kvartermark vilket säkerställs med planbestämmelsen n<sub>2</sub>, *Högst två markparkeringar för bil utomhus tillåts om högst 30 m<sup>2</sup> inom egenskapsområde.*

### **Kvarter KHF**

I kvarter KHF föreslås markgarage med in- och utfart mot Strandvägen från byggnadens västra sida. Parkeringsgaraget möjliggör totalt 27 parkeringsplatser. I västra respektive södra delen av bostadshuset föreslås ett miljörum. Lastzon för sophämtning anordnas på gatumark i anslutning till soprum. Inom kvarter KHF möjliggörs det parkeringsplatser på kvartermark vilket säkerställs med planbestämmelsen n<sub>2</sub>, *Högst två markparkeringar för bil utomhus tillåts om högst 30 m<sup>2</sup> inom egenskapsområde.*

Placeringen och utformningen av byggnaderna har justerats efter att utredningen har levererats dock inte i en omfattning som påverkar utredningsresultatet.

## **GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN**

Ett tekniskt PM – Geoteknik har tagit ram av EQC Group (2012). EQC Group bedömer att planområdet är plant till stora delar med en generell lutning på cirka 2 % från norr till söder. I den östra delen av området, mellan CW Borgs väg och Strandvägen, förekommer en "ö" av berg i dagen med nivåer över omgivande mark. I norr avgränsas området av en mycket brant bergvägg.

Jorddjupen varierar enligt sonderingarna mellan ca 1-13 m. Sonderingarna har stoppat på block, berg eller fast lagrad friktionsjord. Det fasta ytskiktet har en tjocklek av ca 1 m och utgörs enligt skruvprovtagningen av grus, sand och silt. Även torrskorpelera har påträffats. Massorna är delvis troligen fyllnadsmassor. Den lösa jorden som underlagrar det fasta ytskiktet har en tjocklek av mellan ca 2-5 m och utgörs av gyttja. Även lera har påträffats under gyttjan i två provtagningspunkter.

Vatten förekommer i hålrum och spricksystem i de ytliga jordlagren som ytvatten. I gyttjans och lerans porer samt i friktionsjorden under gyttjan och leran förekommer vatten som grundvatten. Både ytvatten och grundvatten bedöms variera beroende på årstid och nederbörd. Inga mätningar av grundvattnet har gjorts inom denna undersökning.

Stabiliteten bedöms vara tillfredställande för befintliga förhållanden inom hela området. Lokala stabilitetsproblem kan uppkomma vid schaktning och vid stora uppfyllnader. Ingen risk för blocknedfall bedöms förekomma inom detaljplaneområdet.

Gyttjan och leran bedöms vara sättningkänslig och ökad belastning på jorden genom påförande av last eller avsänkning av grundvattennivån bedöms kunna ge stora tidsberoendesättningar. Av denna anledning bör uppfyllnader i möjligaste mån undvikas. Önskas uppfyllnader ska vidare geotekniska



undersökningar av sättningsförhållandena utföras. Vid platsbesök kunde även tecken ses på att det delvis pågår sättningar inom området.

Vid grundläggning av nya bostäder bedöms det på grund av sättningskänslig jord i kombination med ojämna jorddjup vara nödvändigt att med någon typ av grundförstärkande åtgärd av byggnaderna. Till stora delar bedöms detta lämpligast göras med spetsbärande pålar, men där lagren av lös jord är liten kan det även vara möjligt skifta ur den lösa jorden till bättre massor. I projekteringskedet rekommenderas att ytterligare undersökningar utförs i husens läge för att få en så optimal grundläggning av byggnaderna som möjligt.

Ett kompletterande PM Geoteknik och bergteknik har tagits fram av WSP, 2022-09-30, reviderat 2022-11-22. Befintliga bergsslänter inom och i anslutning till planområdet bedöms vara stabila och det föreligger ingen risk för blocknedfall. Stabiliteten i jordslänter som finns inom eller i anslutning till planområdet bedöms ur ett geotekniskt perspektiv vara tillfredsställande. Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av stabilitetsförhållandena inom området. Grundläggning av byggnader rekommenderas utföras med spetsbärande pålar, alternativt på friktionsjord eller berg efter urgrävning av lösa jordlager. Det föreligger inget behov av bergstekniska förstärkningsåtgärder inom planområdet. Om sprängning ska genomföras i närområdet bör besiktning ske av enstaka berg.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Dricks- och spillvatten**

I VA- och dagvattenutredningen (WSP, 2022), beräknas befintligt vattentryck vara tillräckligt för tillkommande bebyggelse. Eventuellt behov av tryckreducering bekostas av fastighetsägaren. Nya spillvattenledningar föreslås ligga med självfall. Utredningen föreslår att befintliga serviser används för nya byggnader avseende drickspill- och dagvatten. Bostäder Bonum och BRF ska ha servisledningarna anslutna till huvudledningarna i C W Borgs väg och bostäder KHF till huvudledningarna i Strandvägen. Förutsättningen och kapaciteten för befintliga serviser måste kontrolleras före anslutning, samt trycknivåerna behöver mätas och kontrolleras vid projektering.

Kapaciteten i Stråvlidens avloppsverk beräknas vara tillräckligt för tillkommande bebyggelse. Avloppsverket har en kapacitet på 20 000 personenheter varav 16 000 personenheter är anslutna idag. Därmed bedöms avloppsreningsverket kunna hantera ytterligare påkoppling vid genomförande av planen.

För avledning med självfall till kommunens dag- och spillvattenledningar ska färdig golvnivå vara minst 30 cm över marknivån i förbindelsepunkten. För de delar av byggnaderna där nivå för färdigt golv där nivå för färdigt golv understiger 30 cm över förbindelsepunkt krävs pumpning.

Spillvattenanläggningen nedströms planområdet är påverkad av tillskottsvatten vid kraftiga regn samt höga havsnivåer. Planen innebär en

ökad belastning till spillvattensystemet. För att frigöra utrymme i befintlig anläggning för ytterligare anslutningar behöver utredning och åtgärder utföras för att minska mängden tillskottsvatten. Beroende på problematiken kring tillskottsvattnet kan det vara aktuellt att både åtgärda felanslutna ytor samt åtgärda ledningar i dåligt skick.

## Dagvatten

Exploateringen medför att andelen hårdgjorda ytor i form av tak, parkeringsplatser samt gång- och cykelvägar ökar, vilket innebär att det dagvattenflöde som genereras i planområdet kommer att öka. Även förväntat framtida varmare klimat med förväntad ökad nederbörd leder till flödesökningar. För att inte öka belastningen på ledningsnät och recipient krävs fördröjningsåtgärder. Beräknade fördröjningsvolym baseras på att det dagvattenflöde som uppstår vid ett framtida 30-årsregn fördröjs till motsvarande befintligt flöde vid 2-årsregn. Enligt dagvattenutredningen (WSP 2022), krävs en total fördröjningsvolym om cirka 252 m<sup>3</sup> för hela planområdet där fördröjning inom kvarteretsmark uppgår till 161 m<sup>3</sup> om motsvarande befintligt maxflöde vid 2-årsregn ska bibehållas.

Det nya dagvattensystemet behöver placeras och utformas så att fördröjt flöde kan ansluta till dagvattenserviser samt att eventuell bräddning från dagvattenanläggningarna kan ske utan att skada intilliggande bebyggelse eller infrastruktur. I detta område är det viktigt att inte situationen nedströms förvärras till följd av exploateringen. I nuvarande bebyggelseförslag finns ett antal tänkbara ytor för dagvattenhantering inom kvarteretsmark.

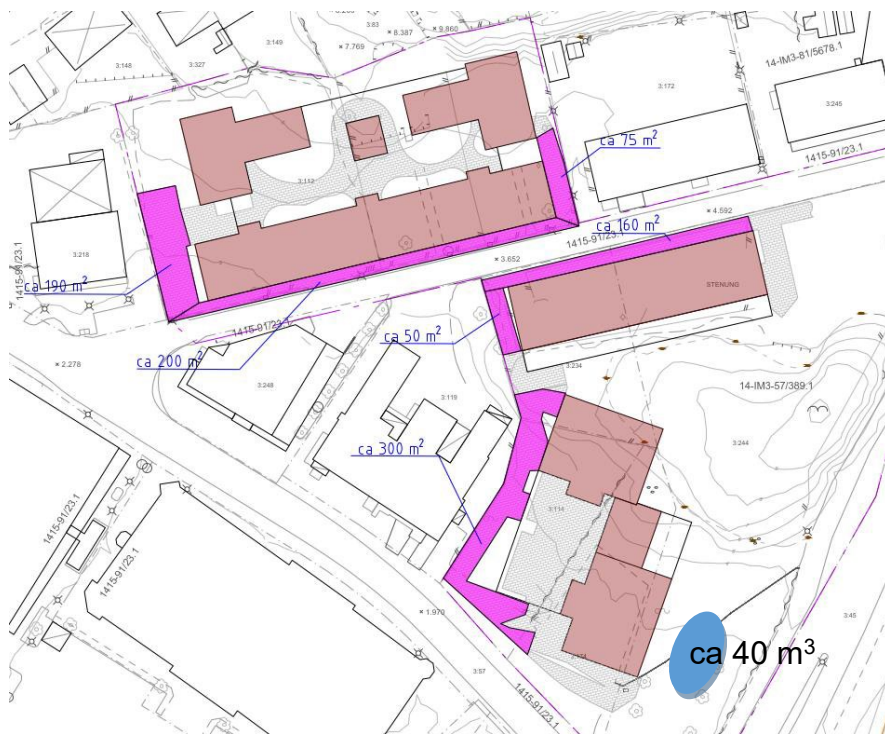
I kvarter Bonum föreslås avskärande dike vid norra och nordöstra planområdet för att hindra dagvatten från Kyrkberget att skada föreslagen bebyggelse. De avskärande dikena ska anpassas till befintlig stenmur som angränsar till planområdet. Även föreslagen bostadsgård behöver höjdsättas så att avrinningen kan ske i östlig och västlig riktning. Detta är essentiellt för att undvika att vatten blir stående mot den södra byggnaden i kvarter Bonum. Totalt ska 89 m<sup>3</sup> fördröjas i kvarter Bonum. I plankartan föreslås bestämmelsen  $m_1$ , *'marken ska vara tillgänglig för avskärande dike'* för att säkerställa att dike uppförs samt  $b_2$  *'dagvattenmagasin med en fördröjningskapacitet om minst 90 m<sup>3</sup> ska finnas inom användningsområdet'* för att säkerställa att tillräcklig mängd dagvatten fördröjs inom kvarteretsmark. Fördröjningskravet är avrundat från 89 m<sup>3</sup> till 90 m<sup>3</sup> för att säkerställa en viss säkerhetsmarginal. För att minimera andelen hårdgjord yta, underlätta lokal infiltration och öka mängden grönska föreslås även bestämmelsen  $b_1$ , *'minst 50% av markytan ska vara genomsläpplig'*.

I kvarter BRF föreslås bostadsgården höjdsättas så att avrinningen kan ske i östlig och västlig riktning för att undvika att dagvatten blir stående mot den södra fasaden. Även ett dike eller marklutning för rinnvägg i gång- och cykelbanan föreslås mellan kvarter BRF och intilliggande fastighet Stenung 3:119 för att lågpunkten på den fastigheten inte ska få ökat vattendjup. En ny dagvattenservis föreslås för kvarteret BRF. Totalt ska 24 och 48 m<sup>3</sup> fördröjas i kvarter BRF (den föreslagna fastigheten Stenung 3:234) respektive KHF (den föreslagna fastigheten Stenung 3:114). Detta säkerställs i plankartan genom

bestämmelsen  $b_3$  - 'dagvattenmagasin med en fördröjningskapacitet om minst  $25 \text{ m}^3$  ska finnas inom den föreslagna fastigheten Stenung 3:234' samt  $b_4$  'dagvattenmagasin med en fördröjningskapacitet om minst  $50 \text{ m}^3$  ska finnas inom den föreslagna fastigheten Stenung 3:114. Fördröjningskravet är avrundat från 24 till  $25 \text{ m}^3$  samt 48 till  $50 \text{ m}^3$  för att säkerställa en viss säkerhetsmarginal. Avskärande dike föreslås även mellan kvarter BRF och KHF på var sida av Snippenberget och vidare norrut/söderut, längs med fastighetsgränsen till Stenung 3:244. Detta säkerställs med bestämmelsen  $m_1$ , marken ska vara tillgänglig för avskärande dike samt  $a_1$ , marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Vidare föreslås att dagvatten fördröjs och renas via växtbäddar och skelettjordar, samt som komplement via översilningsytor, brunnsfilter och eventuellt gröna tak. Om brunnsfilter och översilningsytor blir den dominerande anläggningstypen kan ytterligare fördröjning ske i dagvattenkassetter eftersom brunnsfilter och översilningsytor innebär ringa eller utebliven fördröjningsvolym. Genom att rena dagvattnet via föreslagna anläggningstyper bedöms inte planområdet bidra till en ökad föroreningsbelastning på recipienten. Gröna tak uppmuntras i planområdet för fördröjning och rening av dagvatten.

Inom allmän platsmark GATA föreslås bestämmelsen fördröjning<sub>1</sub>, 'fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av  $55 \text{ m}^3$ ' för att möjliggöra fördröjning genom skelettjord. Inom allmän platsmark PARK föreslås bestämmelsen fördröjning<sub>2</sub> 'fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av  $40 \text{ m}^3$ ' för att möjliggöra en dagvattendamm. Tankbara ytor för fördröjnings- och reningsanläggningar visas i kartan nedanför.



Ytor inom kvartermark där tänkbara fördröjnings- och reningsanläggningar kan placeras (WSP, 2022)

## Skyfall

Enligt dagvattenutredningen (WSP 2022) finns det inga stora risker för översvämning vid extremnederbörd i planområdet. Översvämningsrisk finns dock på intilliggande fastighet Stenung 3:119, nedströms på Strandvägen och vid parkeringen för Stenungs torg. Skyfallsmodellering visar att avskärande diken behöver skapas vid några platser och att framtida marklutningar behöver anpassas så att inte vatten ställer sig mot några av de framtida byggnaderna. Höjdsättning av mark eller nytt dike behöver även skapas för att förhindra ökat vattendjup på fastigheterna 3:119 och 3:218.

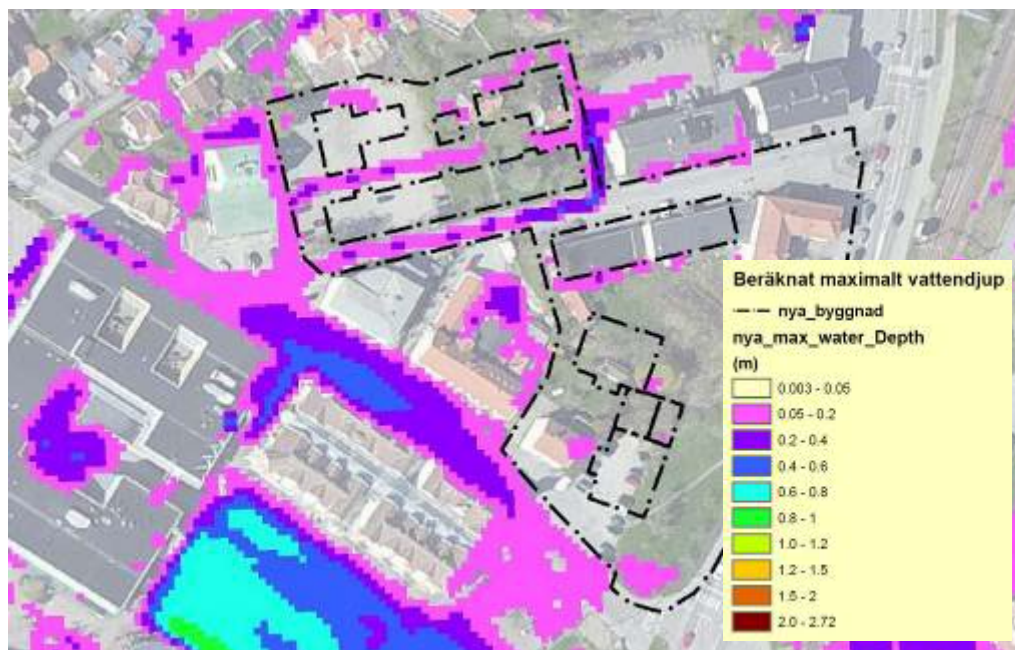
I kvarter Bonum är det risk att det samlas vatten i den östra delen (nordöstra delen av planområdet). Vattendjupet är ca 0,3 m. Denna översvämning bör kunna undvikas genom ett avskärande dike mellan kvarter Bonum och den befintliga fastigheten Stenung 3:172. Även på västra sidan av kvarteret Bonum vid den största byggnaden ökar vattendjupet. Marken bör luta mot öst respektive väst inne på den nya gården för att undvika att vatten ställer sig mot den stora byggnaden. Även på västra sidan av kvarteret Bonum föreslås ett avskärande dike som dels hanterar markvatten som kommer norrifrån, och dels som även styr vattnet ned mot CW Borgs väg och inte mot intilliggande fastighet Stenung 3:218. Om avskärande diken skapas i norra och nordöstra delen av planområdet, vid kvarteret Bonum, bedöms problem vid extrem nederbörd i princip kunna elimineras. I plankartan föreslås bestämmelsen  $m_1$ , *'marken ska vara tillgänglig för avskärande dike'* för att säkerställa att dike uppförs.

Som det nämndes under rubriken Dagvatten, föreslås ett dike eller marklutning för rinnvägg i gång- och cykelbanan mellan kvarter BRF och fastigheten Stenung 3:119. I dagvattenutredningen genomfördes en simulering som visar att det föreslagna diket motverkar ökat vattendjup på fastigheten. I plankartan föreslås bestämmelsen  $m_1$ , *'marken ska vara tillgänglig för avskärande dike'* för att säkerställa att dike uppförs.

Även översilningsytor, brunnsfilter och eventuellt gröna tak kan motverka översvämningar i samband med skyfall. Framtida marklutningar behöver anpassas så att inte vatten ställer sig mot några av de framtida byggnaderna.

När det gäller framkomlighet för utryckningsfordon är gränsen 0,2 meters vattendjup för att ett ambulansfordon (motsvarande personbil) ska kunna passera. Den gräns som anges för räddningstjänstens större fordon är 0,5 meter. Resultatet från VA-utredningen visar att större fordon ska kunna passera via CW Borgs väg och tillåts köra mot färdriktningen vid nödsituationer. Centralt på denna väg kan dock vattendjupet stiga över 0,2 m om inga skyfallsflöden hanteras i fördröjningsanläggningar eller eventuellt uppdimensionerat ledningsnät.





Beräknat maximalt vattendjup vid skyfall framtida bebyggelse (WSP, 2022).

### Havsnivåhöjningar

Kommunfullmäktige i Stenungsunds kommun har beslutat om "Skydd mot stigande vattennivåer" 2021-03-04. Nya detaljplaner ska planeras med golvnivåer högre än +2,8 meter (prioriterade vägar +2,1 meter) över normal havsnivå (RH2000) fram till dess att ett yttre skydd längs kajen byggs inom Stenungsunds centralort. För aktuellt planområde ligger entrébjälklag på nivå +2,8 och kan därför bedömas säkert i förhållande till havsnivåhöjning. Detta säkerställs även i planen med bestämmelsen m, '*lägsta nivå på överkant för färdigt golv och öppningar i byggnad ska vara minst +2,8 meter över grundkartans nollplan*'. Eventuella källare eller lägre bebyggelse berörs generella bestämmelsen, b, '*byggnader ska utföras vattentäta under nivån +2,8 meter och öppningar i byggnader placerade på en lägre nivå än +2,8 meter ska anordnas med översvämningsskydd. Garage kan tillåtas översvämmas vid vattennivå över +2,8 meter*'. Denna bestämmelse är för att säkerställa att inga bostäder översvämmas vid högt vattenstånd.

### Brandposter

I området finns tre närliggande brandposter som bedöms ha tillräcklig kapacitet avseende flöde för att försörja räddningstjänstens behov. Däremot har Räddningstjänsten inte kunnat lokalisera två av brandposterna. Vid detaljprojektering av brandvattenlösning bör detta göras i samråd med räddningstjänsten.

### Tele och el

EI- och teleledningar är belägna i Strandvägen, CW Borgs väg samt Göteborgsvägen och ansluter till fastigheter inom planområdet. Det finns inget behov för ytterligare transformatorstation inom planområdet. Kapaciteten i ledningsnätet bedöms vara tillräcklig för tillkommande bebyggelse. Befintliga el- och teleledningar längs med CW Borgs väg kommer med stor sannolikhet flyttas på grund av att gatan ska byggas om.

## Avfallshantering

Miljörum med avfalls- och återvinningsmöjligheter föreslås på var sida av lamellen längs med CW Borgs väg i Kvarter Bonum och östra delen av Kvarter BRF med ingång från CW Borgs väg. I södra delen av planområdet finns ingång till miljörum i södra respektive västra sidan om Kvarter KHF. Angöring för sophämtning anordnas längs med gatan och samnyttjas med övrig angöring och parkering. Avfallshantering vid bostäder och verksamheter ska utformas enligt gällande riktlinjer.

## STÖRNINGAR OCH RISKER

### Buller

En bullerutredning har tagits fram av Akustikverkstan, daterad 2021-09-28. Planområdet är bullerutsatt på grund av närheten till Bohusbanan och Göteborgsvägen. Enligt bullerutredningen beräknas majoriteten av planområdet klara riktvärdet 60 dBA vid alla fasader. Bullerutredningen anger att fasaden på det föreslagna flerbostadshuset i sydöstra delen av planområdet är bullerutsatt och uppnår cirka 63 dBA vid fasad. Allmänna rekommendationer och riktvärden för buller vid bostadsbyggnads fasad är högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Resterande fasader ligger på en nivå mellan 50-60 dBA ekvivalent ljudnivå. För att uppnå riktvärdet för buller föreslås följande bestämmelser inom hela planområdet.

- Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida.
- Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA. För små bostäder med boarea max 35 m<sup>2</sup> gäller krav på ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå utanför fasaden är >65 dBA. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå högst 70 dBA.
- Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Under förutsättning att planlösningar anpassas till bullersituationen kan riktvärden enligt SFS 2015:216 uppfyllas. Om den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA bör 55 dBA ekvivalent och 70 maximal ljudnivå uppfyllas för minst hälften av bostadsrummen. Typologier för lägenheterna i sydöstra delen av planområde bedöms möjligt att utformas för att uppnå och uppfylla riktvärdet genom att använda lokala anpassningar som till exempel burspråk och balkong.

Inom planområdet finns det goda möjligheter att utforma både privata och gemensamma uteplatser som får en god ljudmiljö med ekvivalent ljudnivå under riktvärdet 50 dBA och maximal ljudnivå under riktvärdet 70 dBA. Dock kan ljudnivåer över riktvärdena komma att uppstå vid balkonger och privata uteplatser mot Göteborgsvägen och CW Borgs väg. Genom att skapa gemensamma uteplatser som är bortvända från Bohusbanan och har god

Ljudmiljö i markplan som kan fungera för alla boende, kan eventuella uteplatser/balkonger som är bullerutsatta ses som ett komplement. Tillgång till utemiljö med godkända ljudnivåer ska beaktas i projekteringskedet.

Planområdet ligger utanför riskområde för industribuller i norra Stenungsund. Däremot kan höga bullernivåer förekomma från industrin i samband med exempelvis driftstörningar. Idag saknas krav i tillstånden vad gäller buller vid driftsavbrott, det finns därför ingen bullernivå att förhålla sig till vid en eventuell reglering i detaljplan. Planområdet och stora delar av centrala Stenungsund påverkas av ett lågfrekvent ljud vid ett par enstaka tillfällen per år. Det ljudfrekventa ljudet går inte att skärma av, utan påverkar bebyggelse inom ett stort område i Stenungsund.



*Ekvivalent ljudnivå inom planområdet, Akustikverkstan 2021.*

Placeringen och utformningen av byggnaderna har justerats efter att utredningen har levererats dock inte i en omfattning som påverkar utredningsresultatet.

### **Luft**

Enligt *analysen av luftkvaliteten i Stenungsund centrum 2021*, framtagen av Ivl, Svenska miljöinstitutet, visas att tröskelvärdena för miljö kvalitetsnormer inte överskrids i dagsläget.

Göteborgsvägen planeras att flyttas västerut och hamnar därmed närmare planområdet. Däremot kan Göteborgsvägen och det föreslagna parkområdet betraktas som mycket luftigt och med god luftgenomströmning. De framtida

trafikflödena på CW Borgs väg bedöms inte medföra negativ påverkan på luftkvaliteten inom planområdet eller i centrala Stenungsund. Vidare bedöms planförslaget innebära goda förutsättningar för resande utan egen bil eftersom planområdet ligger i centrala Stenungsund och nära till planerat nytt resecentrum med goda möjligheter till hållbara resor med buss och tåg framöver. Detta kan medföra positiva effekter på luftkvaliteten.

Planerade resecentrum, strax öster om planområdet bedöms inte generera sämre luft för planområdet och omgivningen. En generell trafikökning kommer ske i centrala Stenungsund i och med flera planers utbyggnad. År 2025 när resecentrum beräknas stå färdigt kommer en andel av Västtrafiks bussar vara eldrivna. Detta kommer ske redan fr.o.m. år 2023 då cirka 35 % av turerna kommer köras med elfordon. Detta gör att andelen utsläpp från tung trafik kommer minska. Längre fram kommer en större del av bussflottan behöva vara eldriven för att målen ska uppnås.

Problem med partiklar kvarstår dock och är inte beroende av motorteknik i samma mån, men där har istället sänkt hastighet betydelse, liksom andra tänkbara lokala åtgärder som dock inte regleras i plan.

### **Vibrationer**

En vibrationsutredning har tagits fram av Akustikverkstan, daterad 2021-11-17 för detaljplan Stenungsunds resecentrum. Planområdet för planerade resecentrum ligger strax sydost om aktuellt planområdet och bedöms därför vara relevant för även denna planprocess.

År 2040 beräknas 3,7 godståg passera Stenungsund och maxlängden ökar något, från 400 meter till 630 meter. Även med denna framtida prognos kommer inte fem överskridanden per natt kunna ske då endast 3,7 godståg beräknas passera per dygn. Utifrån antal tåg i framtidsprognos och att störningen i dagsläget inte uppnår gräns för måttlig störning anses risk för överskridanden av komfortvibrationer i området vara låg.

En komfortmätning har tagits fram av WSP, daterad 2022-09-15. Utredningen syftar till att belysa om risk för komfortstörande vibrationer från tåg och fordonstrafik förekommer inom aktuellt byggnadsområde och föreslå eventuella åtgärder för att minska störnivån i kommande bebyggelse.

De högst uppmätta värdena som registrerats under 2022-07-29 – 2022-08-05 visar på markvibrationer upp till 0,15 mm/s rms. Detta värde gäller enbart för marken. För att förutse bjälklagsvibrationer i föreslagen bebyggelse inom planområdet har beräkningar med överföringsfaktorer för mark-grundläggning respektive grundläggning-bjälklag genomförts. Beräkningen visar på en högsta komfortvibration på bjälklag i föreslagen bebyggelse på 0,27 mm/s rms. Komfortvibrationen på bjälklag understiger därmed gällande riktvärde för komfortstörning enligt SS 4604861 på 0,4 mm/s rms.



## Farligt gods

Planområdet ligger utanför de skydds-zoner som anges i översiktsplanen. Avståndet till närmaste industri som bland annat hanterar klorgas ligger cirka 1,3 kilometer norrut.

Länsstyrelsen beslutade om planeringsbesked för detaljplanen 2021-01-18 där föreslagen bebyggelse inte bedöms innebära risk för människors hälsa, säkerhet eller anses olämplig. Planområdet angränsar till Göteborgsvägen och Bohusbanan. Beslutet grundar sig på att detaljplaneförslaget uppfyller de föreslagna skyddsåtgärder/skyddsavstånd som nämns i punktlistan nedanför.

Slutsatserna i den riskutredning som gjorts för detaljplanen är att risknivåerna bedöms vara tolerabla, förutsatt att ett antal åtgärder genomförs. Åtgärderna handlar bland annat om att genomföra byggnadstekniska åtgärder som ökar föreslagen bebyggelses motståndskraft i händelse av olycka. Riskutredningen är baserad på ett tidigare skissförslag där kontor och parkeringshus föreslogs i östra delen av planområdet som en barriär mellan Bohusbanan och föreslagen bostadsbebyggelse. I nuvarande planförslag föreslås det istället ett parkområde mellan föreslagen bostadsbebyggelse och Göteborgsvägen/Bohusbanan.

På större avstånd än 50 meter hamnar individrisken både inomhus och utomhus på en nivå som anses som låg och där behov av ytterligare skyddsåtgärder ej anses föreligga när riskreducerande åtgärder ej beaktas. Bostadsbebyggelsen inom planområdet föreslås 50 meter från Bohusbanan.

Baserat på riskutredningen bedöms föreslagen exploatering vara möjlig med avseende omfattning och geografisk placering i närheten av Bohusbanan förutsatt att föreslagna skyddsåtgärder/skyddsavstånd beaktas vid ny bebyggelse.

Utifrån beräkningar, kriterier, platsspecifika förhållanden och kvalitativa värderingar föreslås följande skyddsåtgärder för planerad bebyggelse med avseende på närhet till Bohusbanan:

- Ett bebyggelsefritt område skall bevaras inom 0-30 meter från Bohusbanan. Det bebyggelsefria området skall ej utformas på ett sätt som uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Det bebyggelsefria området kan användas för ytparkering, lokalväg eller GC-bana.
- Barriär/skydd mellan studerat område och Bohusbanan skall finnas som motverkar att vätska kan rinna in på området. Förslag på barriär kan vara: vall, dike eller plank/vägg som är tät i nedkant. Befintligt område mellan Bohusbanan och väg 770 bedöms uppfylla denna funktion.
- Inom 50 meter från Bohusbanan skall utrymning bort från Bohusbanan vara möjlig.
- Fasadkrav för ny bebyggelse (som vetter mot Bohusbanan inom 0-50 meter från Bohusbanan): Alla fasader inklusive tak skall utformas med ytskikt i obrännbart material. Eventuella fönster ska vara EI30-klassade.

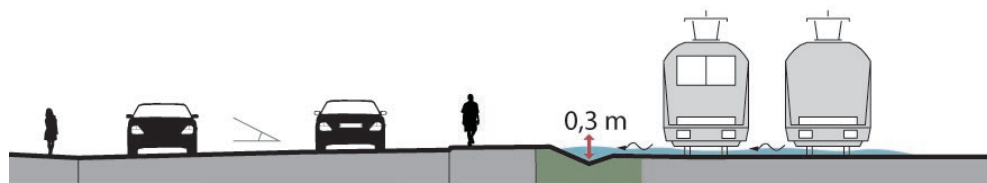
- Ventilationsintag skall placeras högt och vetter bort från Bohusbanan. Kravet gäller all ny bebyggelse inom 50 meter från Bohusbanan.
- Ny bebyggelse inom 0-50 meter från Bohusbanan skall utformas så att den kan motstå en gasmolnsexplosion (10 kg gasol) med sitt centrum i mitten av det spår som ligger närmast byggnaden. Detta krav syftar till att byggnaden ska motstå dimensionerande last utan att utsättas för fortkridande ras.
- Fönster/glaspartier i fasaden för första radens bebyggelse inom 50 meter från Bohusbanan som vetter mot Bohusbanan skall ej vara öppningsbara. Vidare ska fönster/glaspartier i fasad för första radens bebyggelse inom 50 meter från Bohusbanan som vetter mot Bohusbanan förstärkas så att större splitterskador motverkas vid en explosion. Exempel på en åtgärd som bedöms uppfylla detta krav är att förse fönster/glaspartier med plastfilm.

I plankartan tydliggörs detta med planbestämmelserna m<sub>3</sub> och m<sub>4</sub> som säkerställer *'utrymning av byggnader ska ske i riktning bort från Bohusbanan'* samt *'friskluftsintag ska placeras på tak eller fasad som vetter bort från Bohusbanan och ska vara avstängningsbart'*.

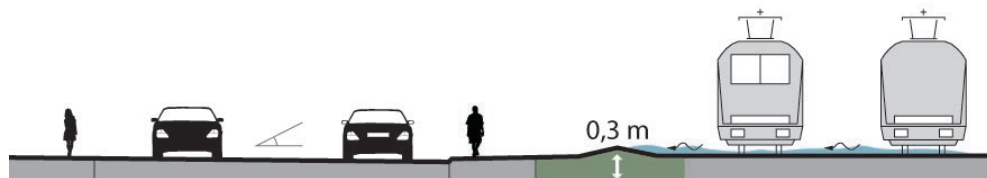
En sänka finns mellan Bohusbanan och väg 770 som minimerar risken att vätska rinner in i planområdet vid olyckshändelse. Sänkan bedöms utgöra tillräckligt barriärskydd mellan studerat området och Bohusbanan i Länsstyrelsens beslut om planeringsbesked (2021-01-18). Ett befintligt dike har ca 0,3 meter i djup och illustreras i sektion A (se sektion nedanför). Sektion B illustrerar möjlig förbättring mellan studerat området och väg 770 i norr med en lägre vall på ca 0,3 meter djup (se sektion nedanför). Dessutom har Göteborgsvägens höjder mätts in och visar att vägens bankning också utgör ett mothåll som hindrar vätskor att rinna in emot planområdet.



Orienteringskarta som visar placering av sektion A och B.



Sektion A - Dike vid södra delen av sträckan. Vy mot norr.



Sektion B - Vall vid norra delen av sträckan. Vy mot norr.

### Flyghinderanalys

Planområdet berörs av den så kallade MSA-påverkade ytan för Landvetter och Trollhättans flygplats, vilket är ett skyddsområde på 55 km kring flygplatser där flygplanen påbörjar den sista delen av inflygningen. Inom denna radie från instrumentflygplatser finns en risk att flygtrafikens navigationshjälpmedel och landningsprocedurer störs vid etableringar av ledningsmaster och högspänningsledningar. En flyghinderanalys har därför genomförts 2022-07-25 eftersom föreslagen bebyggelse överstiger 20 meter inom MSA-ytan. Enligt flyghinderanalysen har föreslagen bebyggelse ingen negativ påverkan på civila in- och utflygningssprocedurer, utrustning samt flygplatsens hinderbegränsade områden. Inga ytterligare åtgärder är nödvändiga.

### Radon

På grund av fasta och täta ytjordar har ingen radonmätning kunnat utföras på plats. Enligt radonriskkarta över Stenungsunds kommun upprättad av Västsvenska Berg och Mineral (VBM) 1989 redovisas aktuellt planområde som låg radonmark. Byggnader föreslås uppföras radonskyddat.

### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Norra planområdet angränsar till två fornlämningar, däremot bedöms dessa inte påverkas negativt av förslaget.

### Bedömning av miljöpåverkan

#### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Kommunen har genomfört en behovsbedömning om betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 11 § och Miljöbalken 6 kap 5–7 § för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att planförslagets genomförande vid en sammanvägning av konsekvenserna ej kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Vid samråd med Länsstyrelsen 2021-12-07 och 2023-02-27 framgick det att Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

**Allmänt**

Syftet med undersökningen är att avgöra om planens genomförande kan komma att innebära betydande miljöpåverkan eller inte. Om planens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. Undersökningen ska då precisera vilka frågor som ska behandlas i miljökonsekvensbeskrivningen.

**Förslag till ställningstagande**

Med den information som är tillgänglig i dagsläget och med utgångspunkt i sammanställningen av de kriterier som anges i miljöbalken 6 kap, miljöbedömningsförordningen och dess bilagor bedöms effekterna av föreliggande planförslags genomförande inte generera någon betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte göras.

**Motiv till bedömning**

Platsen för de tillkommande flerbostadshusen utgörs av befintlig bebyggelse, en grusad yta, två småhus samt natur. Den förändring som följer av planförslaget handlar framförallt om viss påverkan på närmiljön i form av ökat trafikflöde på lokalgatan, landskapsbilden samt förändrade utemiljöer i närheten av bostäderna.

Detaljplanen är förenlig med Stenungsunds gällande översiktsplan ÖP2020. Denna föreskriver att Stenungsunds tätort, som planområdet ingår i, är i stora drag "färdigbyggt" men att "vidare utbyggnader av samhället kan därefter ske genom förtätningar samt ny- och ombyggnader inom befintlig bebyggelsestruktur."

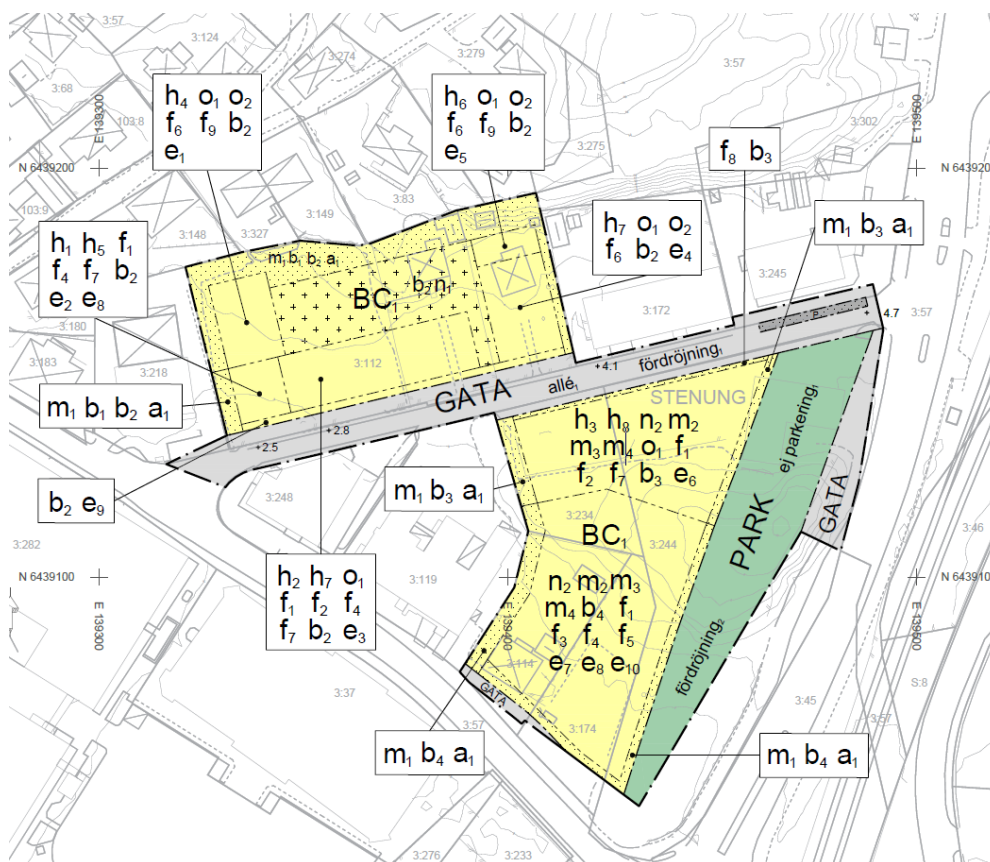
En detaljplan på intilliggande fastighet Stenung 3:57, strax sydost om planområdet, har antagits. Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett nytt resecentrum i centrala Stenungsund. Detaljplaneförslaget kommer således innebära en ytterligare förtätning av centrala Stenungsund vilket också möjliggör hög tillgänglighet till kollektivtrafik från planområdet. Även nordost om planområdet pågår ett planarbete att ta fram en ny detaljplan för den nuvarande tåg- och busstationen som kommer att avvecklas i förmån för det nya resecentrumet. Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra parkering, gång- och cykelväg, gata samt bostäder.

De nya detaljplanerna kommer tillsammans medföra att stadsbilden successivt förändras med allt fler inslag av högre bebyggelse och att Stenungsund centrum också kommer att förändra målpunkter och stråk. Att stads- och landskapsbilden förändras på detta sätt innebär förvisso att områdets karaktär förändras men samtidigt är detta en förändring som är i linje med visionen om förtätning och att förstärka Stenungsund befintliga centrum. Den föreslagna förtätningen i detaljplaneförslaget innebär att grönytorna vid kullen i sydost, och de två småhusträdgårdarna i nordväst tas i anspråk för bebyggelse. Detta kan medföra lokala försämringar av utemiljöns kvalitet, däremot bedöms det inte vara ytor som används av allmänheten i någon större utsträckning. Flertalet av de befintliga utemiljöerna kan däremot förbättras i samband med

föreslagen förtätning då grusade parkeringsplatser tas i anspråk och exempelvis förvandlas till bostäder med lokaler i bottenvåning. Däremot är det viktigt att bevaka frågan om den lokala utemiljön i det fortsatta planarbetet.



## PLANBESTÄMMELSER



Plankarta tillhörande planförslaget.

Planförslaget innebär följande bestämmelser.

### Användning av mark och vatten

#### Allmän plats

**GATA**

Användning GATA Gata

Markanvändningen syftar till att skapa ett gatunät som försörjer området.

**PARK**

Användning PARK Park

Markanvändningen syftar är att tillskapa rekreativ område med plats för dagvattenhantering.

#### Kvartersmark

**B**

Användning B Bostäder

Markanvändningen syftar till att tillskapa nya bostäder.

**C<sub>1</sub>**

\_Användning C<sub>1</sub> Centrumändamål endast i bottenvåning

Markanvändningen syftar till att möjliggöra för centrumverksamhet i bottenvåning.

\_Användning P Parkering.

Markanvändningen syftar till att möjliggöra långsgående parkeringsplatser längs med CW Borgs väg.

**Egenskapsbestämmelser för allmän plats**\_+0.0 markens höjd över angivet nollplan.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillgänglighet, erforderlig lutning på CW Borgs väg samt säkerställa att gatan lutar för att dagvatten ska rinna västerut.

\_ej parkering<sub>1</sub>

Parkering tillåts ej. Bestämmelsen syftar till att förbjuda parkering inom allmän plats, Park.

\_allé<sub>1</sub>

Gatan ska vara planterad med minst en trädrad, allé på ena sidan av gatan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa minst en trädrad på CW Borgs väg för att skapa ett grönt gaturum, plats för biologisk mångfald / ekosystemtjänster samt skuggning.

\_fördröjning<sub>1</sub>

Fördröjningsmagasin för dagvatten med volym av 54 m<sup>3</sup>. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra regnbäddar på CW Borgs väg för att fördröja dagvatten samt bidra till ekosystemtjänster i stadsmiljöer för djur- och växtliv.

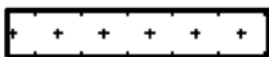
Fördröjningskravet är avrundat från 54 m<sup>3</sup> till 55 m<sup>3</sup> för att säkerställa en viss säkerhetsmarginal.

\_fördröjning<sub>2</sub>

Fördröjningsmagasin för dagvatten med volym av 40 m<sup>3</sup>. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra dagvattendamm eller annan dagvattenanläggning för rening och fördröjning. Fördröjningskravet är avrundat från 38 m<sup>3</sup> till 40 m<sup>3</sup> för att säkerställa en viss säkerhetsmarginal.

**Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**Begränsning av markens utnyttjande\_Bestämmelse marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen syftar till att säkerställa förgårdsmark samt avstånd mellan fasad och exempelvis fastighetsgräns, säkerställa dike för avledning av dagvatten, och/eller avstånd till allmän platsmark GATA / PARK.



*Marken får endast förses med kör- och planterbart bjälklag.*

Marken får endast förses med komplementbyggnader om totalt högst 50 m<sup>2</sup> byggnadsarea inom egenskapsytan om inget annat anges. Högsta tillåtna nockhöjd på komplementbyggnader är 4,0 meter över ovasida av bjälklag. Om marken underbyggs ska den förses med kör och planterbart bjälklag. Högsta tillåtna höjd av bjälklag är 8.0 meter över nollplanet. Garage eller källare får uppföras under bjälklag. Parkeringsplatser för bil får inte uppföras ovanpå bjälklag. Murar och plank får uppföras på bjälklag.

Höjd på byggnadsverk

*h<sub>1-3</sub> Högsta byggnadshöjd är <i kartan angivet> meter över angivet nollplan.* Bestämmelsen syftar till att styra byggrätternas högsta byggnadshöjd. Lägre bebyggelse medges där planområdet angränsar till befintlig kulturhistorisk bebyggelse på Kyrkberget.

*h<sub>4-8</sub> Högsta nockhöjd är <i kartan angivet> meter över angivet nollplan.*

Bestämmelsen syftar till att styra byggrätternas högsta nockhöjd, vilket ger möjlighet till variation av bebyggelsens takutformning. Angivna nockhöjder har anpassats för att inrymma träbjälklag.

*Högsta totalhöjd är 33.0 meter över angivet nollplan.*

Bestämmelsen syftar till att styra högsta tillåtna totalhöjd. Bestämmelsen är en generell bestämmelse och gäller därför inom all kvartersmark. Angivna totalhöjder har anpassats för att inrymma träbjälklag.

Markens anordnande och vegetation

*n<sub>1</sub> Högst två markparkeringar för bil utomhus tillåts om högst 30 m<sup>2</sup> inom användningsyta*

Bestämmelsen syftar till att tillåta maximalt 2 parkeringsplatser inom användningsgränsen för kvarter Bonum (norr om CW Borgs väg).

*n<sub>2</sub> Högst två markparkeringar för bil utomhus tillåts om högst 30 m<sup>2</sup> inom egenskapsområde*

Bestämmelsen syftar till att tillåta maximalt 2 parkeringsplatser inom egenskapsgränsen för kvarter BRF och KHF (söder om CW Borgs väg).

*Markparkering för bil är inte tillåtet om inte annat anges*

Den generella bestämmelsen syftar till att förbjuda parkering på kvartersmark. Ambitionen är att parkering löses antingen i parkeringsgarage alternativt på allmän platsmark GATA.

### Skydd mot störningar

#### *\_m<sub>1</sub> Marken ska vara tillgänglig för avskärande dike*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa avskärande dike norr om kvarter Bonum samt väster om kvarter BRF. Ett avskärande dike är nödvändigt för att säkerställa god dagvattenfördröjning, minimera risken för stående vatten vid fasader samt minimera risken att förvärra översvämningar vid angränsande fastigheter.

#### *\_m<sub>2</sub> Inom egenskapsytan ska avskärande diken finnas som skydd för byggnader*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa diken vid förslagna byggnader för att minska risken för skador på byggnader.

#### *\_m<sub>3</sub> Utrymning av byggnader ska ske i riktning bort från Bohusbanan*

Bestämmelsen syftar till att garantera säkra utrymningsvägar som kan användas i samband vid olyckor vid Bohusbanan alternativt Göteborgsvägen om det är risk för exempelvis brand eller explosion.

#### *\_m<sub>4</sub> Friskluftsintag ska placeras på tak eller fasad som vetter bort från Bohusbanan och ska vara avstängningsbart*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att friskluftsintag vänds bort från Bohusbanan och är avstängningsbar på grund av risk för olyckor vid Bohusbanan alternativt Göteborgsvägen med exempelvis brand eller explosion som kan innefatta farliga vätskor eller gaser.

#### *\_Lägsta nivå på överkant för färdigt golv ska vara minst +2,8 meter över grundkartans nollplan*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att färdigt golv placeras på lämplig höjd för att minimera risken för människors liv och säkerhet samt översvämningar i byggnader.

*\_Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad är högre än 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA. För små bostäder med boarea max 35 m<sup>2</sup> gäller krav på ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå utanför fasaden är högst 65 dBA. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå högst 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa goda bullernivåer inom planområdet som uppfyller krav om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad, ljuddämpad sida och uteplatser. Bohusbanan och Göteborgsvägen öster om planområdet påverkar ljudnivåerna och därför bedöms denna planbestämmelse nödvändig.

### Takvinkel

#### *\_o<sub>1</sub> Minsta takvinkel är 27 grader*

Bestämmelsen syftar till att ny bebyggelse ska anpassas till befintlig kulturhistorisk bebyggelse på Kyrkberget.

*\_o<sub>2</sub> Största takvinkel är 35 grader*

Bestämmelsen syftar till att ny bebyggelse ska anpassas till befintlig kulturhistorisk bebyggelse på Kyrkberget.

Utformning*\_f<sub>1</sub> Bottenvåningar ska ha en våningshöjd på minst 3,6 meter*

Bestämmelsen syftar på att säkerställa lämplig våningshöjd på exempelvis centrumändamål alternativt gemensamma utrymmen i bostadshusen.

*\_f<sub>2</sub> Entréer ska vända sig mot allmän platsmark GATA*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa aktiva bottenvåningar och att entréer är tillgängliga från allmän platsmark GATA.

*\_f<sub>3</sub> Entréer till bostäder och lokaler ska finnas mot allmän platsmark GATA*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa aktiva bottenvåningar och att huvudentréer är tillgängliga från allmän platsmark GATA.

*\_f<sub>4</sub> Bottenvåning mot allmän platsmark GATA ska uppglasas till minst 30 % av fasadytan*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa aktiva bottenvåningar som har ett transparent uttryck vid exempelvis centrumändamål alternativt gemensamma utrymmen i bostadshusen.

*\_f<sub>5</sub> Minst 40 % av tak ska vara vegetationsklätt*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa minst 50 % vegetationsklädda tak på kvarter KHF vilket bland annat kan bidra med ekosystemtjänster, fördröjning av dagvatten samt biologisk mångfald.

*\_f<sub>6</sub> Tak på huvudbyggnad ska utformas som sadeltak*

Bestämmelsen syftar till att ny bebyggelse ska anpassas till befintlig kulturhistorisk bebyggelse på Kyrkberget.

*\_f<sub>7</sub> Takkupor och frontespiser får utföras längs maximalt 1/3 av fasadens längd utan att det påverkar beräkning av byggnadshöjd*

Bestämmelsen syftar till att bryta upp fasaden längs med CW Borgs väg och skapa ett intressant fasaduttryck.

*\_f<sub>8</sub> Balkong får kraga ut över prickad mark med högst 1,5 meter från byggnadsfasad med en minsta fri höjd på 3,6 meter över prickmark. Balkong får glasas in.*

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra balkonger mot allmän plats GATA på CW Borgs väg. Balkonger kan bidra med intressant fasaduttryck samt bidra med liv längs med gatan.

*\_f<sub>9</sub> Fönster och balkonger får inte uppföras på den norra fasaden.*

Bestämmelsen syftar till att förbjuda fönster och balkonger som ligger i nordligt västerstreck. Ambitionen är att bestämmelsen kan minimera negativ insyn och olägenhet för småhusbebyggelsen på Kyrkeberget som ligger norr om kvarter Bonum.



*\_Fasad ska vara av trä och/eller tegel*

*Bestämmelsen syftar till att skapa ett varierat, intressant och stadsmässigt fasaduttryck mot CW Borgs väg och Strandvägen. Planområdet angränsar även i norr till kulturhistorisk bebyggelse på Kyrkberget och därför ska fasaduttrycket anpassas med stor omsorg.*

Utförande

*\_b<sub>1</sub> Minst 50 % av markytan får ska vara genomsläpplig*

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra grönytor vid avskärande dike och begränsa andelen hårdgjord yta norr om kvarter Bonum och väster om kvarter BRF.

*\_b<sub>2</sub> Dagvattenmagasin med en fördröjningskapacitet om minst 90 m<sup>3</sup> ska finnas inom användningsområdet'*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att dagvatten fördröjs inom kvartersmark för kvarter Bonum. Detta är vitalt för att minimera risken för skador, olyckor och att dagvatten rinner ut på allmän plats. Angiven fördröjningskapacitet är avrundad från 89 m<sup>3</sup> till 90 m<sup>3</sup> för att säkerställa en viss säkerhetsmarginal.

*b<sub>3</sub> Dagvattenmagasin med en fördröjningskapacitet om minst 25 m<sup>3</sup> ska finnas inom den föreslagna fastigheten Stenung 3:234'.*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att dagvatten fördröjs inom kvartersmark för kvarter BRF. Detta är vitalt för att minimera risken för skador, olyckor och att dagvatten rinner ut på allmän plats. Angiven fördröjningskapacitet är avrundad från 24 m<sup>3</sup> till 25 m<sup>3</sup> för att säkerställa en viss säkerhetsmarginal.

*b<sub>4</sub> Dagvattenmagasin med en fördröjningskapacitet om minst 50 m<sup>3</sup> ska finnas inom den föreslagna fastigheten Stenung 3:114'.*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att dagvatten fördröjs inom kvartersmark för kvarter KHF. Detta är vitalt för att minimera risken för skador, olyckor och att dagvatten rinner ut på allmän plats. Angiven fördröjningskapacitet är avrundad från 48 m<sup>3</sup> till 50 m<sup>3</sup> för att säkerställa en viss säkerhetsmarginal.

*\_Byggnader ska utföras vattentäta under nivån +2,8 meter och öppningar i byggnader placerade på en lägre nivå än +2,8 meter ska anordnas med översvämningsskydd. Garage kan tillåtas översvämmas vid vattennivå över +2,8 meter.*

Bestämmelsen syftar till att minimera risken för människors liv och säkerhet samt översvämningar i byggnader.

Utnyttjandegrad

*\_e<sub>1-7</sub> Största bruttoarea är <i kartan angivet>. Därutöver tillåts <i kartan angivet> inglasad balkong.*

Bestämmelsen innebär att byggrätten, ej prickad mark, kan bebyggas med ett garageplan och att det ovanpå garageplanet maximalt får byggas på angiven yta för att ha kvar yta för utevistelse/gård ovan garagebjälklaget.

*\_e<sub>8</sub> Minst 50 m<sup>2</sup> av angiven bruttoarea ska utgöra centrumändamål*  
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att minst 50 m<sup>2</sup> används till lokalarea. Ambitionen är att lokalarea kan bidra med ökad aktivitet och trygghet i området.

*\_e<sub>9</sub> Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet*  
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra burspråk inom egenskapsytan till kvarter Bonum. Ambitionen är att burspråken kan bidra till att bryta upp fasaden samt skapa intressant gestaltning.

*e<sub>10</sub> Största byggnadsarea är 1550 m<sup>2</sup>.*  
Bestämmelsen innebär att byggrättens byggnadsarea kan bebyggas på angiven yta.

#### Ändrad lovplikt

*\_a<sub>1</sub> Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att markens genomsläpplighet inte försämras genom krav på marklov. Markens genomsläpplighet är viktig för att exempelvis fördröja dagvatten samt minimera andelen hårdgjorda ytor som är positivt både för ekosystemtjänster och grönska.

#### **Genomförandetid**

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

Plankarta är upprättad enligt Boverkets planbestämmelsekatalog:  
SWE\_Detaljplan\_SIS\_Bestämmelsekatalog\_v20201001

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## Inledning

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

Det geografiska område som omfattas av detaljplanen benämns nedan "planområdet". Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt och ska fungera vägledande i plangenomförandet.

## Planprocessen

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

## Organisatoriska frågor

### *Tidplan*

Målsättningen är att nedanstående tider skall gälla för planarbetet:

1:a kvartalet 2022	Beslut om samråd i kommunstyrelsen
2:e kvartalet 2022	Samråd
2:e kvartalet 2023	Granskning
4:e kvartalet 2023	Antagande
4:e kvartalet 2023	Laga kraft

Tidpunkten för laga kraft förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske och beslut om bygglov fattas. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

### *Genomförandetid*

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger en skälig tid för utbyggnad av planområdet. Under genomförandetiden 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 och ansvarsfördelning

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

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnads- och anläggningsarbeten.

Stenungsunds kommun är huvudman för allmän plats. Exploatör ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elförsörjningen och Skanova för teleförsörjningen inom planområdet.

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Ansvarig	Vad
Exploatör	<ul style="list-style-type: none"> <li>• utbyggnad och iordningställande av byggnader och anläggningar inom kvartersmark</li> <li>• åtaganden i enlighet med plankostnadsavtal och marköverlåtelsesavtal</li> </ul>
Stenungsunds kommun	<ul style="list-style-type: none"> <li>• utbyggnad och iordningställande av allmän platsmark</li> <li>• underhåll och drift inom allmän platsmark och ansökan om erforderlig fastighetsbildning</li> <li>• ansökan och säkerställande av erforderliga rättigheter inom allmän plats.</li> <li>• utbyggnad, iordningställande och förvaltare av tillkommande VA-anläggningar inom allmän platsmark</li> </ul>
Vattenfall Eldistribution AB	<ul style="list-style-type: none"> <li>• eventuell utbyggnad av elnät</li> <li>• säkerställande av eventuell ledningsläggning genom ledningsrätt alternativt servitut i samråd med Stenungsunds kommun.</li> </ul>
Skanova	<ul style="list-style-type: none"> <li>• eventuell utbyggnad av telenät</li> <li>• säkerställande av eventuell ledningsläggning genom ledningsrätt alternativt servitut i samråd med Stenungsunds kommun.</li> </ul>
Stenungsunds Energi & Miljö AB	<ul style="list-style-type: none"> <li>• eventuell utbyggnad av fjärrvärmenät</li> </ul>

## **Aktörer och avtal**

### *Gällande avtal*

Ett markanvisningsavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören Riksbyggen ekonomisk förening. Markanvisningsavtalet undertecknades 2018-06-26 och har förlängdes genom ett tilläggsavtal fullständigt undertecknat 2020-03-16. Ett nytt markanvisningsavtal togs fram och godkändes i kommunfullmäktige 2022-03-03 § 46 för ytterligare en tvåårsperiod.

### *Plankostnadsavtal*

Ett plankostnadsavtal har upprättats. Avtalet reglerar bland annat fördelning av kostnader för upprättande av detaljplanen.

### *Genomförandeavtal*

Marköverlåtelseavtal ska upprättas mellan Stenungsunds kommun och exploatören innan detaljplanen kan antas. Kommunfullmäktiges beslut om att godkänna avtalet ska ha fått laga kraft innan detaljplanen kan antas. Trygghetsboendet ska överlåtas till en kooperativ hyresrättsförening. I marköverlåtelseavtalet säkerställs planens genomförande ekonomiskt samt att samordning avseende utbyggnaden av kvartersmark respektive allmän plats regleras mellan exploatören och Stenungsunds kommun. Marköverlåtelseavtalet reglerar även erforderliga marköverlåtelser, fastighetsbildningsåtgärder samt ansvar för utbyggnad och anslutning till VA-nät, genomförande enligt gestaltungsprogram med mera.

## **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsägare**

Planområdet berör fastigheterna Stenung 3:112, 3:114, 3:174, 3:234, 3:244, samt del av Stenung 3:172, 3:218, 3:245, 3:248 och 3:57. Stenung 3:112, 3:114, 3:174, 3:234, 3:244 och 3:57 ägs av Stenungsunds kommun. Fastigheterna Stenung 3:172, Stenung 3:218, Stenung 3:245 och Stenung 3:248 är privatägda fastigheter.

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

### **Mark ingående i allmän plats**

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) har kommunen i egenskap av huvudman för allmän plats en rättighet och en skyldighet att lösa in mark i detaljplanen utgör som ska utgöra allmän plats.

### **Fastighetsindelning**

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Under planarbetet har fastighetsgränser inom planområdet med tidigare osäker kvalitet utretts för att säkerställa gränsernas läge.

Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte vara nödvändiga inom planområdet.



Det område som i planen får användningsbestämmelsen BC<sub>1</sub>, kan komma att avstyckas till en egen fastighet.

### **Servitut och ledningsrätt**

För att få åtkomst till mark eller utrymme inom en fastighet kan servitut eller ledningsrätt bildas. Lantmäteriet prövar frågan om bildande av ledningsrätt och officialservitut. Inom planområdet finns befintlig ledningsrätt 1415–91/23.1 längs med CW Borgs väg och som viker av mot fastigheten Stenung 3:245. Ledningsrätten bedöms kunna ligga kvar inom allmän plats, GATA. Ledningsrätten ska om det påverkas av exploateringen omprövas alternativt upphävas om de anses onyttiga.

Servitut och ledningsrätter kan bildas och ombildas med stöd av detaljplanen.

## **UTBYGGNAD AV TEKNISKA ANLÄGGNINGAR**

### **Dricks-, spill- och dagvatten samt brandpost**

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

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

Planområdet ska försörjas med brandvatten enligt Räddningstjänstens anvisningar. Brandpost ska anordnas i anslutning till planerade nya vattenledningarna. Placering av brandpost ska ske i samråd med Räddningstjänsten. Frågan utreds vidare i fortsatt planarbete.

### **Gatuanläggning**

Kommunen ansvarar för och utför ombyggnad av CW Borgs väg och del av Strandvägen (allmän plats, GATA) i enlighet med planförslaget.

### **Geoteknik**

Geotekniska förutsättningar och rekommendationer finns beskrivet under rubriken Geotekniska Förhållanden (se även Tekniskt PM Geoteknik). Ansvar för grundläggning och markuppfyllningar, i enlighet med krav i detaljplanen, ligger på exploitören.

### **El- och teleförsörjning**

Utbyggnad och anslutning av el- och teleförsörjning sker i samråd mellan nätägaren och Stenungsunds kommun. Det är nätägarens ansvar att sådant samråd sker.

Befintliga markkablar som går till befintlig bebyggelse inom planområdet måste kopplas bort och tas bort vid genomförande av planen. El- och teleledningarna längs med CW Borgs väg kommer med stor sannolikhet flyttas på grund av att gatan ska byggas om. Vid behov av att flytta befintlig

nätanläggning, kablar för el och tele etc. står kommunen för kostnaden inom allmän platsmark medan exploatör bekostar anslutningar. Anläggningar inom kvartersmark bekostas av exploatören. Berörda parter kontaktas i god tid för att genomföra omläggning av el- och teleledningar.

Vattenfall ansvarar för befintligt elnät i området och Skanova ansvarar för befintligt tele- och datanät. I marköverlåtelseavtalet regleras kostnadsansvaret för eventuell flytt av befintlig nätanläggning, kablar för el och tele etc som krävs för detaljplanens genomförande.

### **Tekniska utredningar**

Se under rubrik *Övriga handlingar* om genomförda utredningar/undersökningar. Stenungsunds kommun ansvarar för att ta fram eventuellt tillkommande tekniska utredningar för att genomföra planen.

### **Tillstånd**

Exploatören ansvarar och bekostar erforderliga tillstånd, dispenser etc. för genomförandet av exploateringen inom kvartersmark, kommunen har motsvarande ansvar inom allmän plats.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

#### *Planekonomi*

Plankostnader regleras i upprättat plankostnadsavtal daterad 2017-11-22 och tillägg till plankostnadsavtal daterad 2021-05-20. Exploatören har ett takbelopp som är reglerat i plankostnadsavtalet. Överstigande del bekostas av kommunen såsom fastighetsägare.

#### *Inkomster*

Stenungsunds kommun får inkomst vid försäljning av kvartersmark för bostadsändamål.

Stenungsunds kommuns VA-kollektiv erhåller inkomster i form av anläggningsavgifter för vatten- och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa m.m.

#### *Kostnader*

Stenungsunds VA-kollektivet får kostnader till följd av anläggande av VA-anläggningar.

Stenungsunds kommun får kostnad för inlösen av del av de fastigheter som planläggs som allmän plats GATA. Kommunen beställer en värdering av berörd mark av en oberoende auktoriserad fastighetsvärderare som underlag för beräkning av intrångsersättning. Kommunen avser i första hand att teckna avtal med berörd fastighetsägare för att få tillgång till den mark som i detaljplanen är utlagd som allmän plats. Om ingen överenskommelse nås avser kommunen att lösa in marken med stöd av expropriationslagens (1972:719) regler. Kommunen är skyldig att bygga ut allmän plats och har

därför rätt att lösa in marken med expropriationslagens regler, även utan överenskommelse.

Stenungsunds kommun får kostnader för utbyggnation av allmän platsmark GATA och PARK, Drift och underhåll av allmän platsmark bekostas av Stenungsunds kommun.

Stenungsunds kommun får kostnader för återstående rivningar inom planområdet, i enlighet med upprättat markanvisningsavtal.

### **Ekonomiska konsekvenser för exploatören**

Exploatören erhåller ersättning vid försäljning av bostäder.

Exploatören får kostnader för iordningsställande av bebyggelse och andra anläggningar på kvartersmark. Exploatören ska betala anläggningsavgifter för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Exploatören bekostar lantmåteriförrättningar för avstyckning, övriga fastighetsbildningsåtgärder samt omprovning eller nybildning av ledningsrätter.

Ekonomiskt ansvar mellan exploatören och kommunen regleras i marköverlåtelsesavtal.

### **Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare**

Fastigheter som planläggs som allmän plats ska ersättas i enlighet med expropriationslagens (1972:719) regler. Kommunen avser att teckna avtal med berörda fastighetsägare.

## **GENOMFÖRANDETS KONSEKVENSER**

### **Inverkan på miljön**

Planförslaget förväntas inte innebära någon betydande miljöpåverkan, någon miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas.

### **Sociala konsekvenser**

#### *Barnperspektiv*

Trafiksäkerheten längs med CW Borgs väg bedöms öka när CW Borgs väg enkelriktas och får tydlig trafikseparering mellan exempelvis gående och bilister. Inga lekplatser planeras inom allmän plats, däremot bevaras stor del av grönområdet i östra delen av planområdet som kan vara en intressant och lärorik lekmiljö för barn. Även Kyrkberget, norr om planområdet kan utgöra en grön lekmiljö.

### **Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Fastighetsrättsliga konsekvenser som uppstår med anledning av planförslaget.

Detaljplanen medför inlösen av del av fastigheterna Stenung 3:248, 3:172, 3:218 och 3:245 för allmän plats, GATA. Kommunen avser att teckna avtal

med berörda fastighetsägare för att få tillgång till den mark som i detaljplanen är utlagd som allmän plats. Kommunen är skyldig att bygga ut allmän plats och har därför rätt att lösa in marken med expropriationslagens regler (1972:719), även utan överenskommelse. Marken ska regleras till den kommunala fastigheten Stenung 3:57.

<b>Fastigheter</b>	<b>Fastighetsrättslig konsekvens</b>
Stenung 3:57	Den kommunala fastigheten Stenung 3:57 utökas med delar av fastigheterna Stenung 3:218, 3:112, 3:172, 3:245, 3:234, 3:244, 3:174, 3:114 och 3:248.
Stenung 3:112	Stenung 3:112 övergår från kommunal mark till privat mark. Cirka 315 m <sup>2</sup> av Stenung 3:112 utmed CW Borgs väg övergår till allmän plats, gata och Stenung 3:57.
Stenung 3:172	Fastighetsreglering. Cirka 35 m <sup>2</sup> av Stenung 3:172 utmed CW Borgs väg övergår från kvartersmark till allmän plats, gata och Stenung 3:57.
Stenung 3:218	Fastighetsreglering. Cirka 25 m <sup>2</sup> av Stenung 3:218 utmed CW Borgs väg övergår från kvartersmark till allmän plats, gata och Stenung 3:57.
Stenung 3:245	Fastighetsreglering. Cirka 100 m <sup>2</sup> av Stenung 3:245 utmed CW Borgs väg övergår från kvartersmark till allmän plats, gata och fastigheten Stenung 3:57. Kvartersmark, P – parkering föreslås parallellt längs med fastigheten.
Stenung 3:248	Fastighetsreglering. Cirka 45 m <sup>2</sup> av Stenung 3:248 utmed CW Borgs väg övergår från kvartersmark till allmän plats, gata och Stenung 3:57.
Stenung 3:114	Fastigheten Stenung 3:114 utökas med delar av fastigheterna Stenung 3:234, 3:174 och 2;244.
Stenung 3:174	Fastighetsreglering. Majoriteten av fastigheten läggs ihop med fastigheten Stenung 3:114. Cirka 15 m <sup>2</sup> av Stenung 3:234 utmed Strandvägen övergår från kvartersmark till allmän plats, gata och Stenung 3:57.
Stenung 3:234	Fastighetsreglering. Cirka 55 m <sup>2</sup> av Stenung 3:234 utmed CW Borgs väg övergår från kvartersmark till allmän plats, gata och Stenung 3:57.  Cirka 250 m <sup>2</sup> av den södra delen av fastigheten fastighetsregleras över till Stenung 3:114. Resterande del kvarstår som Stenung 3:234 samt utökas med delar av fastighet Stenung 3:244.
Stenung 3:244	Fastighetsreglering. Fastigheten minskar i storlek och omfattar området betecknat PARK på plankartan. Resterande mark fastighetsregleras till Stenung 3:57,

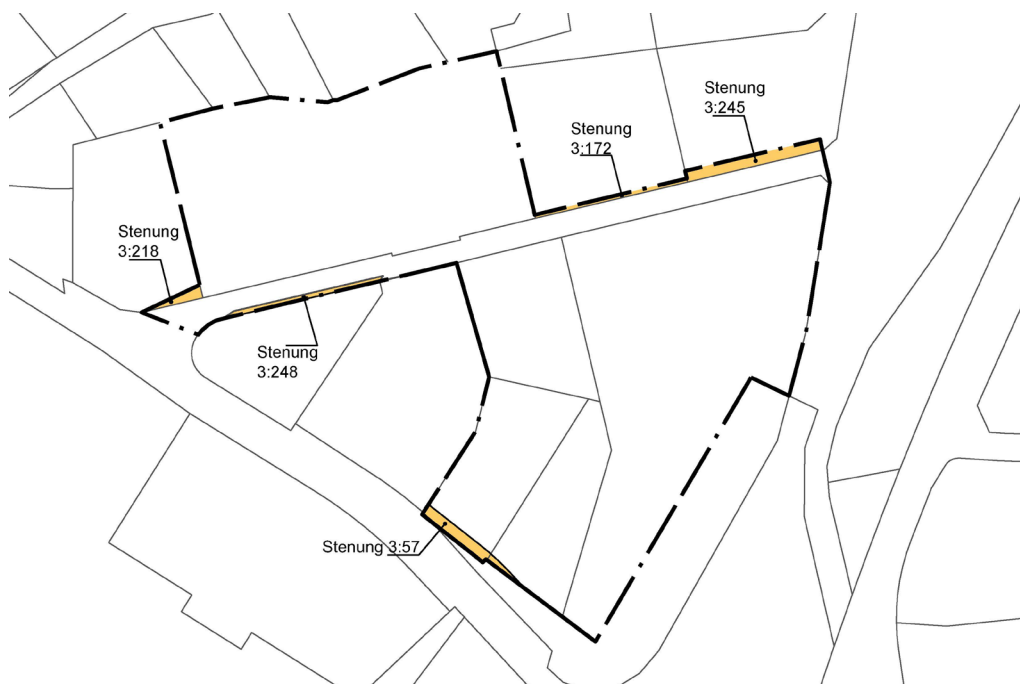
	<p>3:114 och 3:174. Cirka 1100 m<sup>2</sup> av Stenung 3:244 läggs ihop med fastigheten Stenung 3:234 och bildar fastigheten Stenung 3:234.</p> <p>Cirka 90 m<sup>2</sup> av Stenung 3:234 utmed CW Borgs väg övergår från kvartersmark till allmän plats, gata och Stenung 3:57. Cirka 400 m<sup>2</sup> av Stenung 3:244 utmed Göteborgsvägen övergår från kvartersmark till allmän plats, gata och Stenung 3:57.</p> <p>Cirka 610 m<sup>2</sup> av södra delen av Stenung 3:244 läggs ihop med Stenung 1:114</p>
--	--



*Kartutsnitt som visar nuvarande fastighetsindelning inom planområdet.*



*Kartutsnitt som visar fastighetsindelning inom planområdet efter föreslagna förändringar.*



*Kartutsnitt som visar kvartersmark som kommunen behöver erhålla för allmän plats.*

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.  
Kommunen är huvudman för allmän plats.



## MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanens plan- och genomförandebeskrivning har utarbetats av Norconsult AB i samverkan med Fabiana Tomé, Samhällsbyggnad Exploatering; Anders Hulterström, Samhällsbyggnad Exploatering; Therese Brattfors, Samhällsbyggnad Exploatering; Lisa Chohan Strömner och Liza Nyman, VA-Infrastruktur; Josefin Andersson, Trafik-Infrastruktur; Stefan Svedhem, projektledare för centrumutveckling; Anna Andersson och Victoria Lind Magnusson, Strategi och Samordning; och med övriga berörda tjänstepersoner inom Stenungsunds kommun:

### **Veronica Götzinger**

*Exploateringschef*

Samhällsbyggnad Exploatering

### **Fabiana Tomé**

*Planarkitekt*

Samhällsbyggnad Exploatering

### **Anders Hulterström**

*Planarkitekt*

Samhällsbyggnad Exploatering

### **Therese Brattfors**

*Mark- och exploateringsingenjör*

Samhällsbyggnad Exploatering

### **Adam Västerås**

*Norconsult AB*

### **Anna-Maria Ceder**

*Norconsult AB*

### **Camilla Estvall**

*Norconsult AB*