



Stenungsunds
kommun

Antagandehandling 2023-03-20
Laga kraft 2023-07-10

Tillhör kommunfullmäktige i Stenungsunds
kommun beslut 2023-06-07, § 109

Maja-Liisa Odelius
Sekreterare

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för del av
Kyrkenorum 6:1,
Modistvägen

Hallerna

Stenungsunds kommun
Västra Götalands län

INNEHÅLL

INLEDNING	6
Bakgrund	6
Syfte	6
Huvuddrag	6
Läge, areal och avgränsning	6
Ingående fastigheter	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Politiskt ställningstagande	7
Översiktsplan	7
Grönstrukturplan	8
Detaljplan	8
FÖRUTSÄTTNINGAR	9
MARKANVÄNDNING	9
Natur	9
Bebyggelse	10
TRAFIK	11
Angöring och parkering	11
Gång- och cykel	11
Kollektivtrafik	11
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	12
Geoteknik	12
Bergteknik	13
Radon	13
FORNLÄMNINGAR	13
TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
Vatten och spillvatten	13
Brandvatten	14
Dagvatten	14
Tele och el	15
Avfallshantering	15
STÖRNINGAR OCH RISKER	15
Buller	15
Översvämning och skyfall	17
PLANFÖRSLAG	18
MARKANVÄNDNING	18
Bostäder	18
Natur	19

TRAFIK	19
Angöring och parkering	19
Kollektivtrafik	20
TEKNISK FÖRSÖRJNING	21
Vatten och spillvatten	21
Brandvatten	21
Dagvatten	22
Tele och el	23
Avfallshantering	23
STÖRNINGAR OCH RISKER	23
Buller	23
Översvämning och skyfall	23
GENOMFÖRANDE	25
Allmänt	25
Planprocessen	25
Genomförandetid	25
Huvudmannaskap	25
Ansvarsfördelning	26
Avtal	26
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	27
Fastighetsägare	27
Fastighetsbildning	27
Ledningsrätt	27
Servitut	27
UTBYGGNAD	27
Allmänt	27
Kvartersmark	27
VA och dagvatten	27
Brandvatten	28
Gata och parkering	28
El- och teleförsörjning	28
EKONOMISKA FRÅGOR	28
Plankostnader	28
Planavgift	28
Gatukostnadsersättning	28
Utbyggnad och genomförande	28
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	29
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	29
Nationella och regionala mål	29

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	29
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB.....	29
Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB.....	30
Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB	30
Skydd av områden, 7 kap MB	31
Artskydd, 8 kap MB	31
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN.....	31
Planens tänkbara miljöeffekter	31
Undersökning om betydande miljöpåverkan	31
MILJÖKONSEKVENSER	31
Mark och terräng	31
Naturvärden	32
Landskapsbild	32
Trafik	32
Dagvatten.....	32
Hälsa och säkerhet	32
Skyfall.....	33
SOCIALA KONSEKVENSER	33
Boendemiljö	33
Tillgänglighet.....	33
Jämställdhet	33
Barnperspektiv	33
FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER	34
EKONOMISKA KONSEKVENSER.....	35
Allmän plats.....	35
Kvartersmark.....	35
Vatten, spill- och dagvatten.....	35
Fastighetsbildning	36
MEDVERKANDE	36

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, 2023-03-20
- Planbeskrivning, 2023-03-20
- Illustrationskarta, 2023-03-20
- Fastighetsförteckning, 2023-03-10
- Samrådsredogörelse, 2022-08-29
- Granskningsutlåtande, 2023-03-14

Övriga handlingar:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2021-07-02
- Bergteknisk utredning, Bergab, 2020-11-18
- Utlåtande geoteknik, Norconsult, 2021-02-04
- Geoteknisk utredning, PM och MUR, AFRY, 2022-04-13
- Naturvärdesinventering, Rådhuset Arkitekter, 2021-05-21
- Utlåtande om fåglar och groddjur, PM, Rådhuset Arkitekter, 2022-04-08
- VA-, dagvatten- och skyfallsutredning, Sweco, 2021-08-26 rev. 2022-07-01
- Förprojektering Gata, Tekniskt PM, ALP, 2021-07-09, rev 2022-07-06, 2022-08-29
- Bullerutredning för Ändring av detaljplan för Hallerna etapp 2, Akustikverkstaden, 2019-07-04



Rådhuset Arkitekter AB

Samhällsplanering & Miljö
Box 114
451 16 Uddevalla
Tel: 0522 - 65 66 67
www.radhuset.se

Uppdragsnummer: 19018

Bilder och illustrationer i planbeskrivningen är framtagna av Rådhuset Arkitekter AB om inget annat anges.

INLEDNING

Bakgrund

Detaljplanen upprättas på initiativ av exploatören som äger marken inom planområdet och även är fastighetsägare till detaljplanelagt område för bostäder sydväst om planområdet. Exploatören önskar att uppföra bostäder i form av villor. Avsikten är att tillskapa fler bostäder i ett centralt och populärt område, där det finns utbyggd infrastruktur och närhet till samhällsservice, kollektivtrafik och rekreationsområden.

Önskemålet om bostadsutbyggnad är inte förenligt med gällande detaljplan som anger naturmark för området. Exploateringen måste därför prövas i en ny detaljplan.

Syfte

Syftet med planläggningen är att möjliggöra för utbyggnad av bostäder.

Huvuddrag

Planen möjliggör för avstyckning av upp till tolv villatomter, vilka angörs via en ny lokalgata som ansluter till Modistvägen. En befintlig berghäll bevaras som natur. På varje bostadsfastighet kan bostadshus med en största byggnadsyta av 140 m² uppföras, samt komplementbyggnad om högst 60 m². Minsta fastighetsstorlek är 700 kvadratmeter. Bostadshus får uppföras i högst två våningar. Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Fastigheter inom planområdet ska anslutas till kommunalt vatten-, spillvatten- och dagvattennät.

Läge, areal och avgränsning

Planområdet omfattar knappt 1,5 ha och ligger i östra delen av Hallernaområdet i Stenungsund, mellan Hallernaleden och Modistvägen. I nordväst gränsar planområdet till Hallerna förskola och skola och i söder till bostäderna utmed Modistvägen. I norr och öst angränsar planområdet till naturmark.



Översikt över planområdets närområde i Stenungsund. Planområdets läge markerat med blå ring. Karta från Stenungsunds kommuns kartportal.

Fastigheter i och omkring planområdet. Fastighetsgränser markerade med vita linjer. Plangräns markerad med streckad gul linje. Ortofoto hämtat från Lantmäteriet (min karta).



Ingående fastigheter

Planområdet omfattar del av fastigheten Kyrkenorum 6:1 och del av fastigheten Kyrkenorum 2:27. För redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Politiskt ställningstagande

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2014-10-28 § 113 att bevilja ansökan om planbesked för del av fastigheten Kyrkenorum 6:1. 2014-12-02 § 135 beslutade samhällsbyggnadsutskottet att planen placeras i prioritetsgrupp 3, vilket innebär planstart inom 3 till 5 år.

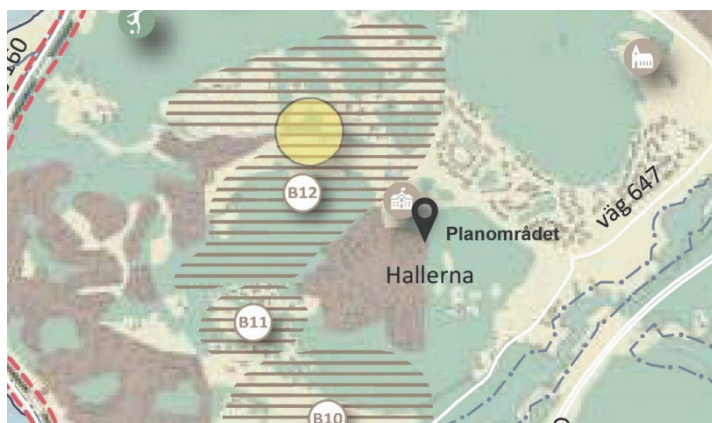
Kommunstyrelsen beslutade 2020-02-10 § 51 om planstart för Kyrkenorum 6:1.

2021-10-25 § 295 beslutade kommunstyrelsen att godkänna upprättad samrådshandling och att skicka ut planen på samråd. Kommunstyrelsen beslutade även att planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan.

2022-09-19 § 286 beslutade kommunstyrelsen att godkänna samrådsredogörelse och granskningshandlingar samt att skicka ut planförslaget på granskning.

Översiktsplan

Stenungsunds gällande översiktsplan ÖP 2020 antogs 2020-12-17 och vann laga kraft 2021-01-15. Planområdet ligger inom det för bostadsbebyggelse utpekade området för Centrala Hallerna och inom område angivet som skogsområde.



Utsnitt ur fördjupningskarta för Stenungsund och Stenungsön i ÖP 2020. Planområdet ligger i utkanten av det för bostadsbebyggelse utpekade området för Centrala Hallerna markerat med brun färg. Grön färg markerar skogsområde.

Grönstrukturplan

En grönstrukturplan för Stenungsunds tätort har tagits fram 2021 av sektor samhällsbyggnad på Stenungsunds kommun. Grönstrukturplanen ska fungera som ett underlag för att underlätta bedömning av lämplighet vad gäller byggnation i nuvarande grön- och naturområden.

Planområdet ingår i delområdet Hallerna och enligt grönstrukturplanen pekas området där planområdet ingår ut som ett område med ekologiska värden och som skog med högt socialt värde. Ett område där båda värdegrunderna överlappar förekommer i den sydöstra delen av planområdet. Detta område bedöms ha ett mycket högt värde.

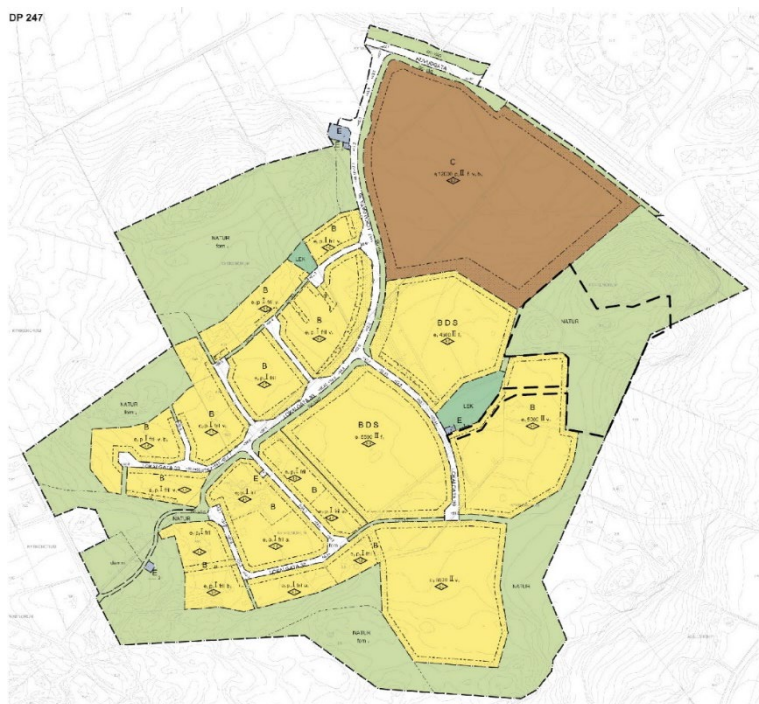
I grönstrukturplanen redovisas förslag på åtgärder för att stärka sociala och kulturella värden liksom ekologiska värden för området. Bland de åtgärder som föreslås för att stärka de sociala och kulturella värdena finns bland annat förslag att värna skolans tillgång till grönområden, skapa ett uteklassrum i området och att spara spår av äldre jordbrukslandskap såsom gamla träd och stengårdsgårdar.

Åtgärder som föreslås för att stärka de ekologiska värdena inkluderar bland annat att göra noggranna undersökningar vid exploatering för att utforma dagvattenhanteringen för att inte försämra vattenkvaliteten i Norumsån, Nösnäsbäcken samt havet.

Detaljplan

Hela planområdet omfattas av *Detaljplan för Hallerna etapp 2* från 2004. Den del av fastigheten Kyrkenorum 6:1 som nu planläggs är i gällande detaljplan planlagd som naturmark. Ingående del av fastigheten Kyrkenorum 2:27 är planlagd för bostadsändamål, mark som inte får bebyggas. Detaljplanen omfattar även omkringliggande bostadsområden och Hallernaskolan. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

För att möjliggöra en utbyggnad av Hallernaskolan har Stenungsunds kommun upprättat en *Ändring av Detaljplan för Hallerna etapp 2 – Del av fastigheterna Kyrkenorum 5:1 och 6:1*. Ändringen vann laga kraft 2020-12-28 och har en genomförandetid på 5 år. Ändringen gränsar till aktuellt planområde för Kyrkenorum 6:1 men påverkar inte planområdet.



Utsnitt ur gällande detaljplan för Hallerna etapp 2 – Del av fastigheterna Kyrkenorum 5:1 och 6:1. Planområdet är markerat med streckad svart linje.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARKANVÄNDNING

Natur

Planområdet ligger på en flack höjdrygg som inom området sluttar svagt åt väst, syd och ost. Det högsta partiet finns norr om planområdet på + 67 meter. Inom planområdet ligger nivåerna på + 60 i norr, cirka + 55 centralt i området och + 50 i sydost.

Planområdet består till största delen av skogsmark med synliga berghällar. En större håll finns i områdets västra del. I norr går berget i dagen på flera ställen. En naturvärdesinventering har genomförts för planområdet och sammanfattas nedan (Rådhuset Arkitekter, 21-05-21).

Vegetationen utgörs huvudsakligen av blandskog där tall dominerar i de högre belägna delarna. I områdets södra del finns ett flackt öppet gräsbevuxet område som är under igenväxning. Här fanns för några decennier sedan ett något större öppet område bestående av åkermark. En mindre del av den före detta åkermarken är fortfarande relativt öppen, medan resterande delar utgörs av skog. Inom planområdet finns bland annat ett par stenmurar och en jordkällare som vittnar om det äldre odlingslandskapet. Ett mindre antal döda träd och hålträd finns i området som även genomkorsas av ett par stigar.

Generellt har området låga naturvärden men tre naturvärdesobjekt har lokaliserats. Objekten utgörs av två blandskogar och en mindre lövskog längs en stenmur. Objekten har bedömts ha visst naturvärde – naturvärdesklass 4.

Tre naturvårdsarter påträffades vid inventeringen. På ett dött liggande träd hittades långfliksmossa som är en signalart. Den har dock lägre signalvärde i sydvästra Sverige än i övriga landet. Grön-sångare (NT) och kråka (NT) observerades i området.



Illustration från Naturvärdesinventering (Rådhuset Arkitekter AB, 2021-05-21).

Gula partier markerar identifierade naturvärdesobjekt (klass 4). Naturvårdsarten (röd punkt) avser fynd av långfliksmossa.



Bilderna visar olika miljöer inom planområdet, tät skog på tidigare åkermark till vänster och berghällar i områdets norra del till höger.

Bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt. Området kring Modistvägen och Pressarevågen är ett varierat bostadsområde som utgörs av både friliggande villor, flerbostadshus och gruppboende. I direkt anslutning till planområdet ligger Hallerna skola och förskola som är under om- och utbyggnad.

Området söder om planområdet är planlagt för bostäder och är till stor del utbyggt. Bebyggelsen består av flerbostadshus i två våningar. Den del som ännu inte är utbyggd ligger på mark som ägs av exploatören och planeras att byggas ut i samband med utbyggnaden av planområdet.

Omkringliggande flerbostadshusbebyggelse längs Modistvägen. Bilden överst visar Modistvägen 25 och bebyggelsen närmast planområdet. Bilden nere till vänster visar Modistvägen 18 och området på motsatt sida av gatan. Bilden nere till höger visar Modistvägen 9 och husen längre ner mot Pressarevågen.



*Hallernaskolan i korsningen
Hallernaleden/Pressarevågen*

TRAFIK

Angöring och parkering

Planområdet nås via Modistvägen och Pressarevägen, vilken i sin tur ansluter till Hallernaleden.

Modistvägen är en kommunal gata som fungerar som tillfartsväg för bostadskvarteren söder och sydväst om planområdet. Modistvägen har en körbanebredd på 5 meter med en gångbana på 1,5 meter. Från Modistvägen utgår en cirka 80 meter lång kvartersgata, som trafikförsörjer bostadsområdet direkt söder om planområdet. Planområdet nås även via denna kvartersgata. Kvartersgatan har en asfalterad körbanebredd på cirka 7 meter.

Kvartersgatan nyttjas även för parkering av boende inom bostadsområdet. Sex längsgående parkeringsplatser är uppmärkta utmed gatans norra sida. På gatans södra sida finns tvärsällda parkeringsplatser för bostadsområdet.



Kvartersgatan som förbinder planområdet med Modistvägen. Vy från Modistvägen mot planområdet.

I kvartersgatans sträckning ligger ett servitut till förmån för exploatören, som ger rätt till 8 meter bred väg fram till fastigheten Kyrkenorum 6:1 (1415IM-14/17187.1). Servitutet belastar fastigheten Kyrkenorum 2:27.

Gång- och cykel

Närområdet har ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät. Det finns även utbyggd cykelväg mot centrala Stenungsund, såväl som till närliggande stadsdelar. Längs Pressarevägen och Hallernaleden finns separerad gång- och cykelbana och längs Modistvägen finns en upphöjd gångbana med en bredd av ca 1,5 meter.

Angränsande till planområdet pågår om- och tillbyggnad av Hallernaskolan, vilket påverkar gång- och cykelstråk i närområdet.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är Hallerna strax norr om Hallerna förskola och skola, cirka 250 meter från planområdet. Dagtid trafikerar Västrafik hållplatsen med linjetrafik mot centrala Stenungsund varje halvtimme.

Tillgängligheten till hållplatsen från planområdet är god, det finns separat gångbana längs hela sträckan.



Gångstig som går genom planområdet.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Geoteknik

En geoteknisk utredning har tagits fram i samband med upprättandet av detaljplanen för Hallerna etapp 2. Utredningen togs fram 1991 och har kompletterats med ett PM avseende risken för bergras och blocknedfall 2004.

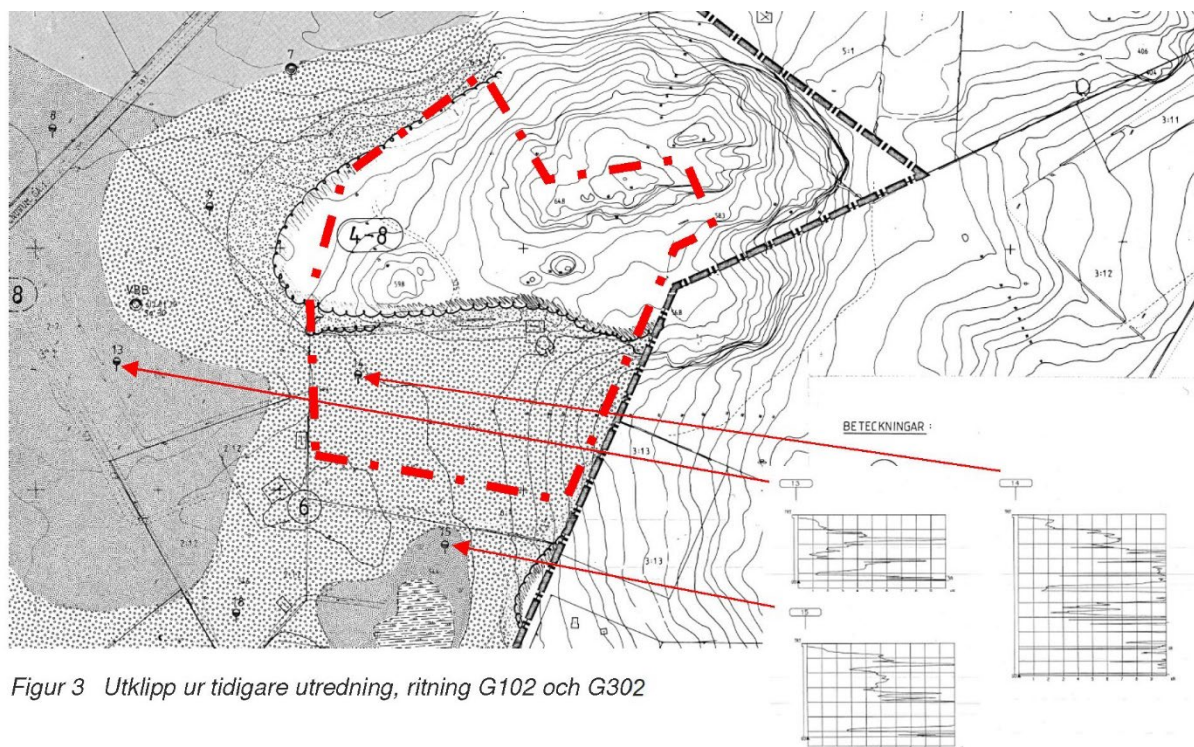
Inför plansamråd har ett geotekniskt utlåtande tagits fram av Norconsult (2021-02-04). Inför granskning av detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram. Resultat och slutsatser redovisas i Geoteknisk utredning PM och MUR, AFRY (2022-04-13) och sammanfattas nedan.

Marken inom detaljplaneområdets norra del utgörs huvudsakligen av berg i dagen och tunt jordtäckte ovan berg. I de södra delarna är jorddjupet upp till cirka 10 meter. Inga lösa jordlager har påträffats.

Stabilitetsförhållandena bedöms vara tillfredsställande både för befintliga och planerade förhållanden. Stabiliteten inom angränsande fastigheter bedöms inte påverkas av planförslagets genomförande och inte heller av den dagvattendamm som planeras öster om planområdet.



Jordartskarta från SGI:s kartvisare. Planområdets ungefärliga läge markerat med vit ring.



Figur 3 Utklipp ur tidigare utredning, ritning G102 och G302

Illustration från Utlåtande geoteknik (Norconsult, 2021-02-04) som visar utredningsområde tillsammans med ritning från tidigare utförd utredning för detaljplanen för Hallerna etapp 2.

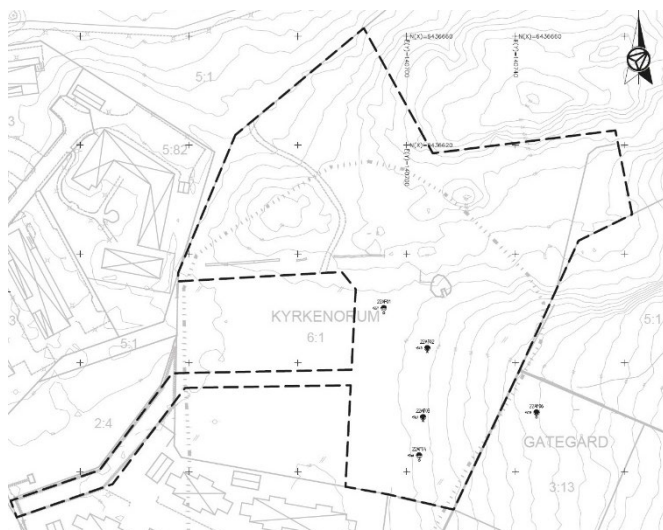


Illustration från geoteknisk utredning (AFRY, 2022-06-07) som visar placering av utförda borrningar.

Bergteknik

Bergat inom detaljplaneområdet består till största delen av mindre uppstickande naturligt rundade hållar och flacka sluttningar. På två ställen i norra delen av planområdet förekommer bergslänter med högre höjd och brantare lutning. Berggrunden består av en medelkornig gnejs.

För att säkerställa området gällande risk för ras och blocknedfall har en bergteknisk utredning genomförts. Slutsatserna redovisas i Bergteknisk utredning (Bergab 2020-11-18). Befintliga bergpartier inom planområdet, samt inom det område som anses kunna påverka planområdet, bedöms vara stabila. Det bedöms inte finnas risk för ras eller blocknedfall i området och stabilitetshöjande åtgärder anses ej behövas.

Radon

Det finns inga indikationer på att marken inom planområdet har hög radonavgång. Radonsäkert utförande av byggnad regleras enligt Boverkets byggregler (BBR).

FORNLÄMNINGAR

Hallernaområdet är rikt på fornlämningar. Inom planområdet finns delar av en boplatz (L1969:8025, RAÄ Norum 164:1) som tidigare har haft fornlämningsstatus. Det finns också två högar (L1969:8449, RAÄ Norum 140:1 och L1969:8521, RAÄ Norum 140:2) söder om planområdet. I samband med detaljplanläggningen för Hallerna etapp 2 gjordes ett flertal arkeologiska utredningar och undersökningar. Enligt Länsstyrelsen har slutundersökning av de aktuella fornlämningarna utförts år 1992 av Bohusläns museum. Vid utgrävningarna fann man bland annat rester av ett långhus inom planområdet, men inga synliga spår av byggnaden finns kvar idag. Eftersom fornlämningarna är slutundersökta är de borttagna och omfattas därför inte av något skydd.

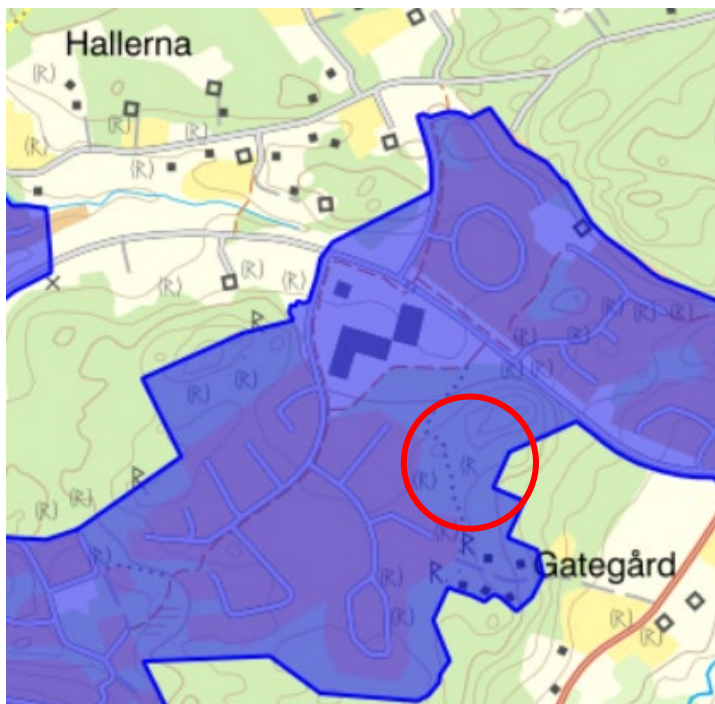
TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvatten

Planområdet omfattas av kommunalt VA-verksamhetsområde. Kommunala vatten- och spillvattenledningar finns i Modistvägen, vid planområdets södra gräns, och försörjer bland annat det befintliga bostadsområdet söder om planområdet.

Kapaciteten i ledningsnätet bedöms vara tillräcklig för att förse fastigheterna med dricksvatten. Analys av dricksvattnenätet visar att kommunens rekommendationer vad gäller vattentryck kan uppnås utan förstärkning på dricksvattnenätet. Området tryckhöjs via en tryckstegringsstation vid Timmermansvägen och tillräckligt tryck bedöms kunna erhållas för 1-2 våningshus inom detaljplaneområdet.

Illustration över det kommunala VA-verksambetsområdets utbredning (blått område) inom och intill planområdet. Planområdets ungefärliga läge markerat med röd ring.
Utdrag från Stenungsunds kommuns kartportal.



För att utöka kapaciteten på dricksvattennätet i kommunen planeras en överföringsledning. Överföringsledningen ska enligt tidplan vara klar 2024.

Spillvattensystemet i Modistvägen avleds med självfall till pumpstation vid Kobergsvägen. Befintligt ledningssystem bedöms ha tillräcklig kapacitet för att planerade bostäder ska kunna anslutas. Kommunens egna beräkningar har visat att pumpstationerna som spillvattnet från Modistvägen pumpas till behöver öka pumpkapaciteten.

Avloppsreningsverket Strävliden behöver byggas ut och kommunen arbetar med tillstånd och utbyggnad för 27 000 personekvivalenter (pe). Det kommer finnas tillstånd och kapacitet för fastigheterna inom planområdet när det blir aktuellt med utbyggnad av planområdet.

Brandvatten

Det finns idag två brandposter på Modistvägen. En rekommendation från Svenskt Vatten P114 är att en brandpost förser ett område av radien 150 meter från uttagspunkten.

Dagvatten

En vattendelare går rakt genom planområdet. Utifrån befintliga marklutningar avleds ytligt dagvatten i östlig och nordvästlig riktning, se illustration. Fördröjning av dagvattnet sker i naturmark.

Kommunala dagvattenledningar finns i Modistvägen, fram till planområdet. Befintlig dagvattenledning i Modistvägen avleder dagvattnet till ett fördröjningsmagasin vid korsningen mellan Hallernaleden och Pressarevägen, och därifrån leds det vidare till recipienten Hake Fjord. Enligt kommunens VA-avdelning har magasinet kapacitetsbrist.



Illustration över avrinningsområden för dagvatten. Utdrag ur VA-, dagvatten- och skyfallsutredning, Sweco 2021-08-26, rev 220701.

Tele och el

Ledningar för el och tele finns i Modistvägen och ansluter till en transformatorstation vid Modistvägens avgrening. Därifrån går ledningar till befintligt bostadsområde söder om planområdet. Ledningarna tillhör Vattenfall och Skanova.

Avfallshantering

Hantering av hushållsavfall ska ske i enlighet med gällande riktlinjer i kommunen. Renova Miljö AB sköter sophämtningen i kommunen. Återvinningsstation finns vid Hallerna förskola och skola, drygt 350 meter väster om planområdet.



Transformatorstation vid Modistvägen söder om planområdet.



Återvinningsstation finns drygt 350 väster om planområdet.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. För uteplatser gäller som mest 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Planområdet ingår i länsstyrelsens generella kartering över vägbuller och tågbuller.

Bullerutredning utförd av Akustikverkstaden 2019-07-04 inför *Ändring av detaljplan för Hallerna etapp 2* innehåller uppmätta trafikflöden samt prognos för framtida trafikflöden för närliggande vägar. I bullerutredningen har framtidsprognosen för årsdygnstrafik (ÅDT) Hallernaleden tagits från scenariot att bostäder i närområdet byggs ut i enlighet med översiktsplanen. Detta ger en prognosticerad ÅDT på 4400 fordon för Hallernaleden, vilket är en ökning med drygt 75 % jämfört med uppmätta trafikflöden på 2500 ÅDT. Prognoserna i bullerutredningen redovisas i tabellen på nästa sida.

Eftersom trafikflöden beräknas vara fortsatt låga på vägarna närmast planområdet, Modistvägen och Pressarevägen, bedöms buller från dessa inte medföra att planområdet utsätts för ljudnivåer som överstiger aktuella riktvärden.

Enligt Trafikverket uppmättes ÅDT för E6 till 11 600/11 440 år 2019. Det innebär enligt diagrammet på nästa sida att bullernivåerna understiger 60 dBA cirka 140 meter från vägen. Planområdet ligger cirka 500 meter från E6 och därav bedöms buller från E6 kunna bortses ifrån.

Väg	ÅDT mätår (f/d)	Andel tung trafik mätår (%)	ÅDT (f/d)	Andel tung trafik (%)	Hastighet (km/h)
Hallernaleden	2500 [1]	2,5 [1]	4400 [2]	5 [3]	50
Pressarevägen	1000	5 [3]	1100	5 [3]	50/30
Modistvägen	550	5 [3]	600	5 [3]	30
Modistvägen-tvärgata	100	5 [3]	100	5 [3]	30
Kobergsvägen	100	5 [3]	100	5 [3]	50

Tabell över trafikflöden och prognoser från bullerutredningen för ÄDP Hallerna etapp 2. Framtagen av Akustikverket.

[1] Trafikering enligt Trafikias "Trafikrapport Hallernaleden, Stenungs, Plats 4, 2018-11-27 (7 dagar)" där uppräknings gjorts från 1820 till 2500 för hela Hallernaleden att undvika undersättning av trafikeringen.

[2] Trafikering enligt: Figur 8: Förväntad trafikfördelning i dagens trafiknät om bostadsområdena i området byggs ut fullt enligt översiktsplanen, sid 15, Trafikutredning Hallerna, Stenungsund Norconsult AB, 2012-05-25.

[3] För att inte underskatta antalet passager vid bestämning av maximal ljudnivå har andelen tunga fordon satts till 5 %.

Tabell 2: Trafikflöden som användes vid beräkningarna.

Hallernaleden ligger på ett avstånd av cirka 75 meter från planområdets nordöstra spets. Enligt diagrammet ska ekvivalenta bullervärden från Hallernaleden motsvara cirka 55 dBA 50 meter från vägens mitt, och ökar med avståndet. Det innebär att inte heller Hallernaleden utgör en risk för att riktvärden för buller överskrids.

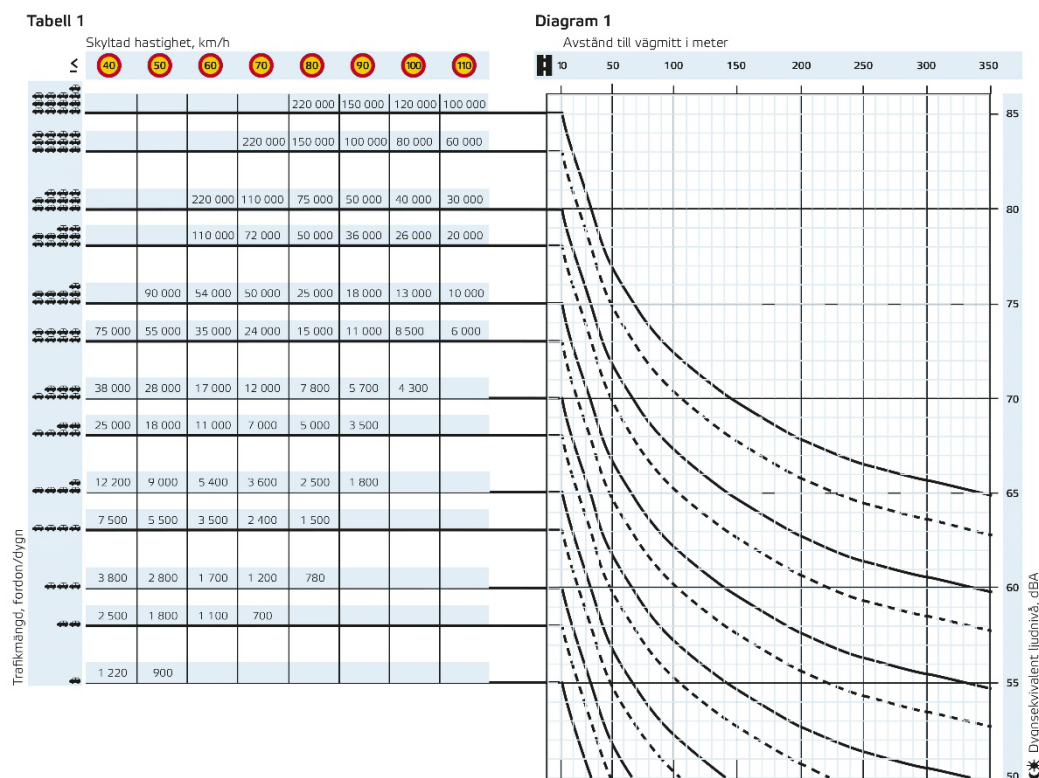


Diagram från broschyren "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" från Boverket och Sveriges Kommuner och Landsting 2016. Diagrammet visar dygnsekvivalent ljudnivå (dBA) vid olika avstånd från vägens mitt i förhållande till trafikmängd (fordon/dygn) och skyltad hastighet (km/h).

Bedömningen att planområdet, och blivande bostäder inom området, inte riskerar att utsättas för ljudnivåer över gällande riktvärden stöds av bullerkarteringen som gjordes för Ändring av detaljplan för Hallerna etapp 2. Karta på nästa sida visar på ekvivalenta ljudnivåer under 50 dBA i planområdet.

Illustration. Utsnitt ur bullerkarta från bullerutredningen för Ändring av detaljplan Hallerna etapp 2, framtagen av Akustikverkstan, kombinerad med grundkarta och läget för aktuellt planområde.

Gul färg motsvarar ekvivalent ljudnivå mellan 50 och 55 dBA.

Mörkegrön färg motsvarar mindre än 40 dBA.

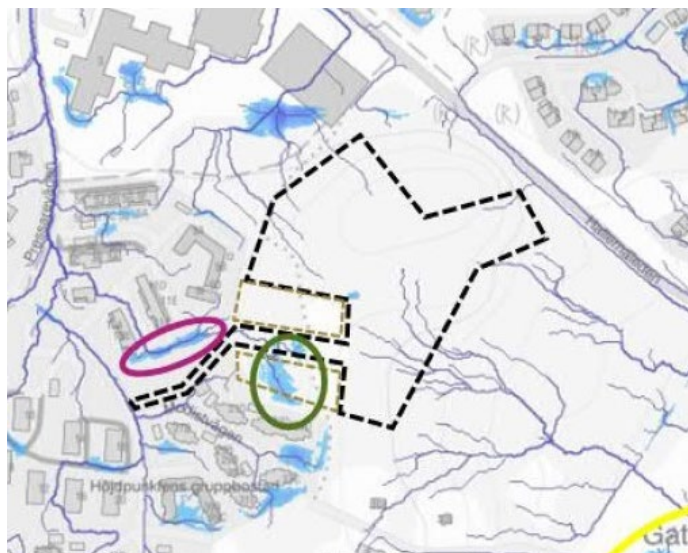
Svart heldragen linje redovisar planområdets ungefärliga avgränsning.



Översvämning och skyfall

Planområdet belastas inte av något skyfallsstråk då det ligger på en höjd. Allt ytligt avrinnande vatten vid ett extremregn rinner ut från planområdet. Strax söder och väster om planområdet riskerar vatten att ansamlas vid extremregn. Endast en liten del av vattnet som avrinner från planområdet leds till dessa delar.

Utsnitt ur lågpunktskartering från VA-, dagvatten- och skyfallsutredning, Sweco 2021-08-26, rev 220701. Karteringen redovisar stående vatten vid 100-årsregn enligt nuvarande förhållanden.



PLANFÖRSLAG



Illustration av möjlig utbyggnad enligt detaljplanen. De illustrerade villorna är 140 kvm och komplementbyggnader 60 kvm. Schematisk yta för dagvattenhantering redovisas i blått öster om planområdet.

MARKANVÄNDNING

Bostäder

Planförslaget möjliggör för bostadsutbyggnad i form av friliggande småhus. Kvartersmarken och de planerade tomterna ligger längs en ny kommunal gata som har anpassats efter terrängen. Minsta fastighetsarea är 700 kvm, vilket möjliggör för avstyckning av upp till tolv bostadsfastigheter inom planområdet. Högsta exploatering är 140 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad och 60 kvm för komplementbyggnader per fastighet. Höjden regleras genom en bestämmelse om högsta byggnadshöjd på 6 meter. Största takvinkel är 30 grader. Det innebär att det är möjligt att bygga två hela våningar. I den östra delen av planområdet där marken sluttar mot öster kan det vara lämpligt med souterrängvåning.

Det är inte lämpligt att placera bostadshus i de lägre delarna av den östra slänten då husen blir svåra att angöra från gatan och spillvatten inte kan tas ut med självfall. En begränsning om att endast komplementbyggnader får uppföras i den nedre delen av slänten har därför införts. På plankartan är detta markerat med ett kryssmönstrat raster.

Bebyggelsen omfattas också av en placeringsbestämmelse som anger att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, och komplementbyggnader minst 1,5 meter från gräns. Brandklassningskrav gäller vid en placering med avstånd till intilliggande byggnad på mindre än 8 meter. Dessa krav regleras dock inte av detaljplanen utan ansvaras för av byggherren.

Planbestämmelserna motsvarar de bestämmelser för villabebyggelse som anges i gällande detaljplan för angränsande område sydväst om planområdet.

Natur

Berghällen med angränsande vegetation i östra delen av planområdet lämnas obebyggd, och området som är drygt 2000 kvm stort planläggs som natur inom allmän platsmark. Genom att planlägga för ett naturområde inom bostadsområdet skapas en distans till angränsande fastigheter och karaktären av området som naturområde blir till viss del tillvaratagen.

Norr om planområdet ligger höjdpartiet kvar som naturmark i gällande detaljplan. Avgränsning av planområdet i norr har gjorts för att anpassa kvartersgränsen till den bergssida som ligger direkt norr om planområdet.

I söder planläggs ett par mindre markområden som allmän platsmark natur. Avsikten är att möjliggöra för en allmänt tillgänglig gångpassage och ett skyfallstråk.

TRAFIK

Trafik

En uppskattning av antalet resor som tillkommer från de nya bostäderna inom planområdet har gjorts med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg. En utbyggnad med 12 villafastigheter bedöms generera 48 bilrörelser per dygn. Till detta kommer sophämtning med tunga fordon. Sammantaget förväntas trafikstringen från planområdet bli liten och inryms i kapaciteten på befintligt vägnät.

Resor per färdmedel (exkl. nyttotrafik)						
	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Antal resor / dygn	48	9	7	19	4	87

Resultat av trafikstringsuppskattning för utbyggnad enligt planförslaget, framtagen med Trafikverkets trafikstringsverktyg. Uträkningen är gjord utifrån maximal exploatering för 12 villor (3360 BTA) och antagandet att det finns 30 boende totalt i området.

Angöring och parkering

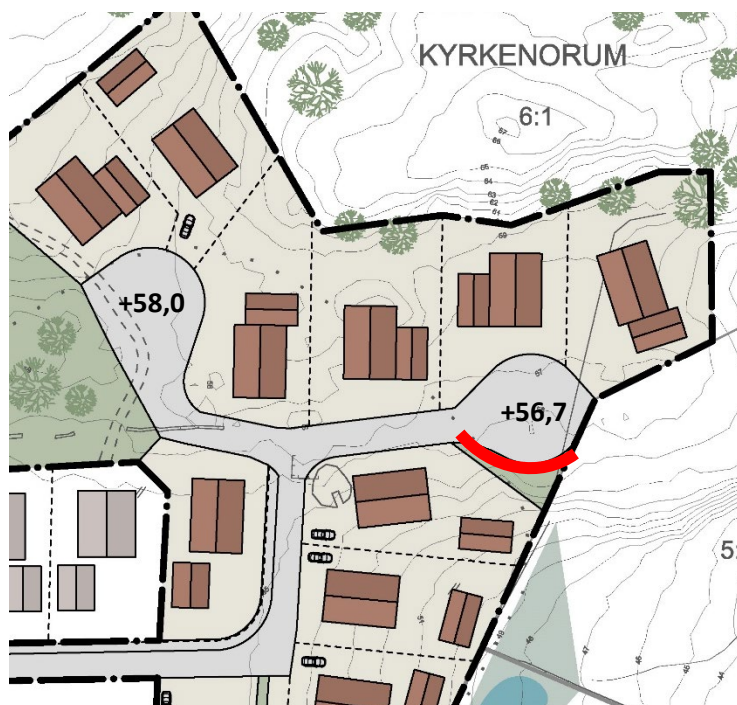
För bostadsutbyggnaden anläggs en ny kommunal allmän gata inom planområdet. Planområdet kommer att trafikförsörjas via Modistvägen, och den nya gatan ansluter Modistvägen i samma läge som nuvarande kvartersgata. Den nya gatan blir en förlängning av nuvarande kvartersgata. Utgångspunkten är att hela gatan ska bli en lågfartsgata och ha en hastighetsbegränsning på 30 km/h. Huvudmannaskapet för den nya gatan blir kommunalt.

Alla nya fastigheter kan angöras direkt från gatan. Angöring till den föreslagna sydöstra fastigheten kan ske med skaftlösning.

I detaljplanen läggs gata ut som allmän platsmark. Gatan ges en planlagd bredd på 7,2 meter i den södra delen vilket möjliggör en sektion med 5,15 meter körbana, 1,8 meter gångbana och 0,25 meter stödremsa. I norra delen av planområdet, efter T-korsningen, ges gatan en planlagd bredd om 6,5 meter. Vägområdet har utformats så att cyklist ska kunna möta större fordon på alla sträckor inom planområdet, även i kurvorna. Gatan avslutas med vändplaner, vilka är utformade med en radie på 9 meter samt 1,5 meters hindersfritt utrymme. Detta gör att sopbilar och andra större fordon kan vända utan backmanöver.

Höjdsättning av gata utgår från att få så lite uppfyllnader och urschaktningar som möjligt, jämfört befintliga marknivåer. Detta ger en tillfredsställande standard på gatan, samtidigt som den är anpassad till förhållanden på platsen, och god tillgänglighet mellan gata och hus. Föreslagen höjdsättning av vändplanerna är +58 meter för den västra vändplanen och cirka + 56,7 meter för den östra. Gatan får därmed en lutning på som mest 6 %.

För att undvika stora utfyllnader söder om den östra vändplanen föreslås stödmur för att ta upp nivåskillnaderna som finns i terrängen. För att kunna underhålla och utforma stödmur på lämpligt sätt läggs den nedanförliggande slänten ut som allmän platsmark, natur i planen. Ungefärligt läge för stödmur är markerat med rödlinje på illustration nedan.



Utdrag ur illustrationskarta. med förslag till höjdsättning av vändplaner. Röd linje markerar ungefärligt läge för föreslagen stödmur.

Parkering ska lösas inom kvartersmark. För bostäder i detta läge bedöms bilinnehav om en till två bilar per fastighet som sannolikt. Planförslaget möjliggör parkering på kvartersmark i erforderlig omfattning. De längsgående parkeringsplatser som finns utmed dagens kvartersgata utgår.

Gång- och cykel

Inom planlagt vägområde för gata ges utrymme för separat gångbana, från Modistvägen i sydväst till den nya vägens norra förgrening, T-korsningen. För att ansluta planområdet till bostads- och naturområdet i söder, och kunna upprätthålla befintlig gångpassage, planläggs för en allmänt tillgänglig gångpassage inom naturmark i södra delen av planområdet.

Tillgänglighet till och genom området ges genom den nya kommunala gatan och gångpassagen i söder. Möjlighet till gångpassage till skolområdet finns kvar inom naturmark, mellan skolfastigheten och föreslagen vändplan i nordväst, se illustration på nästa sida.

Kollektivtrafik

Lokalisering av bostäder inom planområdet ger närhet och god tillgänglighet till befintlig kollektivtrafik. För gående är avståndet mellan planområdet och närmaste hållplatsläge vid Hallernaleden cirka 500 meter. Gångbana finns utmed Modistvägen och Pressarevägen.



Illustration. Fastigheten A kommer behöva ha angöring via skaft på egen fastighet, illustrerat med blå pil. Möjlighet till gångpassage över naturmark, mellan skolfastigheten och den västra vändplanen, liksom söderut från planområdet, illustreras med röd streckad linje.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvatten

Planområdet ska ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. En VA, dagvatten- och skyfallsutredning (Sweco, 2021-08-26, reviderad 2022-07-01) har tagits fram som underlag för detaljplanen och bifogas planhandlingarna.

Från Modistvägen byggs allmänna spill- och dricksvattenledningar ut inom planområdet. Ledningsförläggning föreslås ske i gata. Varje fastighet ges förbindelsepunkter vid fastighetsgräns. Fastigheter inom planområdet bedöms kunna avleda spillvattnet med självfall till anslutningen i Modistvägen.

Brandvatten

För att kunna förse fastigheterna längst i norr med brandvatten rekommenderas ny brandpost inom planområdet.



Illustration över föreslaget ledningsnät inom planområdet. Grön linje visar dagvattenledning, röd linje spillvattenledning och blå linje dricksvattenledning.

Dagvatten

Förslag till princip för dagvattenhantering från planområdet redovisas i VA, dagvatten- och skyfallsutredning (Sweco, 2021-08-26, reviderad 2022-07-01) och sammanfattas nedan.

Då dagvatten från hela planområdet i dagsläget inte kan ledas till det kommunala ledningsnätet i Modistvägen på grund av kapacitetsbrist i befintligt fördröjningsmagasin nedströms planområdet, föreslås avledning av dagvatten från planområdet åt tre håll: mot nordväst, österut och mot sydväst. Detta illustreras nedan. Från område A1 avleds dagvatten mot nordväst ut i befintlig naturmark och vegetation, från delområde A2 avleds merparten av planområdets dagvatten via ledningar till en nyanlagd fördröjnings- och dagvattenanläggning i öster, utanför planområdet. Dagvatten från befintlig angränsningsväg och närmast angränsade tomter avleds liksom idag mot sydväst, till befintligt ledningsnät i Modistvägen.

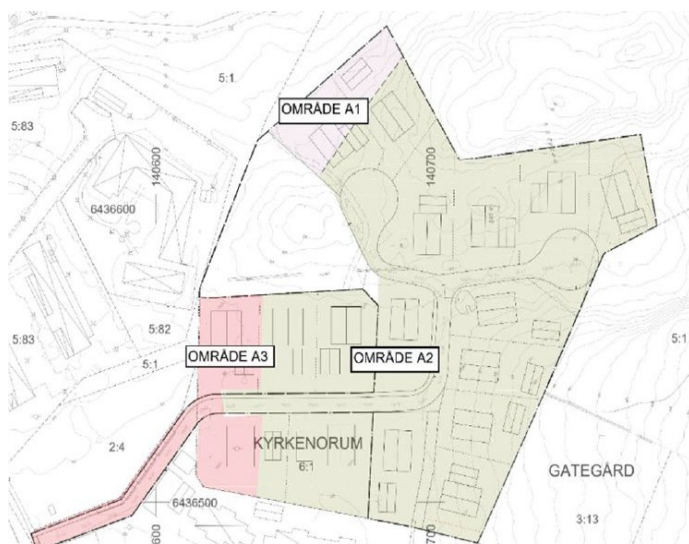


Illustration som visar delområden för avrinning inom planområdet. Utdrag ur VA-, dagvatten- och skyfallsutredning, SWECO, 2021-08-26, rev 2022-07-01.

Fördröjningsbehovet har beräknats utifrån krav på oförändrat utflöde vid nederbörd med 10-års återkomsttid. För den största delen av planområdet, område A2, ska dagvatten fördröjas genom dagvattenanläggning utanför planområdet. Beräknad fördröjningsvolym för området A2 uppgår till cirka 80 m³.

Samtliga beräknade föroreningshalter- och mängder för område A2 kommer öka till följd av att skogs- och naturmarken omvandlas till ett villaområde. En dagvattenanläggning med renande och fördröjande effekt krävs för att inte försämrade för omkringliggande områden och recipienter. Denna dagvattenanläggning föreslås förläggas strax utanför planområdet inom intilliggande fastighet Gategård 3:13 och bestå av ett krossdike följt av en växtbädd. Genom att kombinera ett makadam/krossdike och en växtbädd erhålls rening genom både fastläggning av partiklar och upptag via växter. Utformning av dagvattenanläggningen regleras inte av detaljplanen och planen hindrar därav inte andra dagvattenlösningar, men föreslagen lösning är möjlig för att åstadkomma så låga föroreningsnivåer som möjligt.

För område A1 samt A3 bedöms ingen ytterligare fördröjning eller rening behövas än den som sker på de egna fastigheterna. Ingen separat dagvattenanläggning bedöms därav behövas för dessa delområden. Inom område A1 föreslås mindre diken anläggas inom fastigheterna mot angränsande natur- och skogsmark för att avleda och fördröja dagvattnet.

Dagvatten från de två tänkta fastigheterna inom område A3 föreslås tillsammans med vägdagvattnet avledas via kommunal dagvattenledning till befintlig dagvattendamm vid Hallernaleden. Den marginella ökningen av flöde som exploateringen medför antas kunna inrymmas i den befintliga dammen där dagvattnet renas och fördröjs.

Tele och el

Anslutning av planområdet till elnätet föreslås ske till befintlig transformatorstation vid Modistvägen. För anslutning av fiber och tele tas kontakt med respektive nätägare. Möjlighet finns att lägga ner ledningar och fiber i gata i samband med planområdets utbyggnad.

Avfallshantering

Hämtning av hushållsavfall ska ske vid respektive fastighet. Samtliga föreslagna bostadsfastigheter inom planområdet kan lösa uppställning av sopkärl inom egen fastighet. Sopkärl går att nå från gata och vändplatserna i planområdet är dimensionerade för att säkerställa möjligheten för upphämningsfordon att vända utan backmanöver. Radie på vändplaner är 9 meter + 1,5 meter hindersfritt.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

Eftersom trafikallstringen från planområdet förväntas bli liten kommer utbyggnaden endast marginellt att påverka bullermiljön i omgivningen. Någon risk för bullerstörning anses inte föreligga.

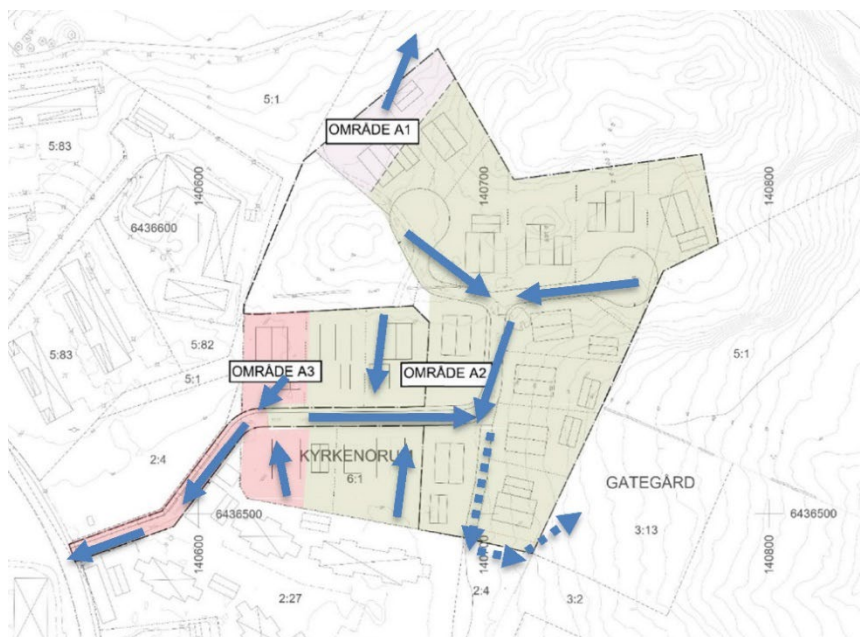
Utifrån den bullerutredning som utförts för Hallernaskolan bedöms planområdet och de nya bostäderna inte heller komma att utsättas för buller från omgivningen på ett sådant sätt att det finns risk för bullerstörningar. Disposition av bostäder inom planområdet liksom utformning bostäder kan göras fritt med avseende på buller. Ingen risk för överskridande av bullernivåer anses föreligga.

Översvämning och skyfall

Förslaget är att skyfallsvatten avleds ytligt på gata och naturmark och vidare ut från planområdet, och att tomt och gata höjdsätts så att vatten kan avrinna ut från planområdet. Se illustration över ytliga flödesvägar på nästa sida.

Framtagen gatuprojektering överensstämmer med denna princip då lokal lågpunkt finns i kurvan i centrala delen av planområdet, varifrån vatten kan ledas vidare genom planerat naturstråk söderut. Vatten leds vidare österut mot kommunens fastighet Gategård 3:13 och planerad dagvattenanläggning.

Detta kan göras genom att exempelvis anlägga en rännadal inom naturmark, vilket ger bra styrning på vatten och minskar risken för erosion. Området där avledning av skyfallsvatten i form av rännadal föreslås illustreras med streckade pilar i illustrationen ovan. Yta för rännadal inryms inom område för allmän platsmark, natur.



*Illustration som visar ytliga
flödesvägar vid skyfall.
Utdrag ur VA-, dagvatten-
och skyfallsutredning,
SWECO, 2021-08-26, rev
2022-07-01.*

GENOMFÖRANDE

Allmänt

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

Planprocessen



Planarbetet handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap. Plan och bygglagen (2010:900). Planen tas upp för antagande i Kommunfullmäktige. Planarbetet bedrivs enligt rutiner för exploatörsdriven detaljplan.

Samråd

Planförslaget har varit föremål för samråd 8 till och med 29 december 2021. Bemötande av inkomna synpunkter och förslag till bearbetning av planförslaget redovisas i upprättad samrådsredogörelse.

Granskning

Planförslaget har varit föremål för granskning 13 oktober till och med 3 november 2022. Bemötande av inkomna synpunkter redovisas i upprättat granskningsutlåtande.

Tidplan

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

3:e kvartalet 2021	Samråd med bl.a. berörda markägare, länsstyrelsen, myndigheter och kommunala nämnder
4:e kvartalet 2022	Granskning
2:a kvartalet 2023	Antagande
2:a kvartalet 2023	Laga kraft

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 bygg rätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess den ändras eller upphävs av kommunen.

Huvudmannaskap

För allmän platsmark (GATA och NATUR) inom planområdet är Stenungsunds kommun huvudman. 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 mark som i planen är utlagd som allmän plats.

Stenungsunds kommun är huvudman för det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spill- och dagvatten.

Ansvarsfördelning

En översiktlig ansvarsfördelning för att genomföra planen redovisas nedan:

Ansvarig	Åtgärd
Exploatör	Åtaganden i enlighet med plankostnadsavtal och exploateringsavtal. - Upprättande av överenskommelse med fastighetsägare till Kyrkenorum 2:27 om fastighetsreglering av allmän platsmark till Stenungsunds kommun. - Ansökan om lantmäteriförrättning för erforderlig fastighetsbildning.
Blivande fastighetsägare	- Utbyggnad och iordningställande, skötsel och underhåll av mark och byggnader inom kvartersmark. - Utbyggnad och iordningställande, samt skötsel och underhåll av enskilt VA- och dagvatten inom kvartersmark, fram till anvisad anslutningspunkt.
Stenungsunds kommun	- Upphandling, projektering, anläggande, underhåll och drift av allmän platsmark. - Upprättande av erforderliga avtal mellan Stenungsunds kommun och exploatör. - Upprättande av erforderliga avtal mellan Mark- och Exploateringsenheten och VA-enheten. - Utbyggnad, drift och underhåll av tillkommande allmänna VA- och dagvattenanläggningar. - Kapacitetshöjande åtgärder på tryckstegringsstationer.
Vattenfall Eldistribution AB	- Utbyggnad av elnät. - Säkerställande av ledningsläggning genom ledningsrätt alternativt servitut i samråd med Stenungsunds kommun.
Skanova	- Utbyggnad av fibernät. - Säkerställande av ledningsläggning genom ledningsrätt alternativt servitut i samråd med Stenungsunds kommun.

Avtal

Ett plankostnadsavtal (2020-07-03) har upprättats mellan exploatören och Stenungsunds kommun. Avtalet reglerar bland annat fördelning av kostnader för upprättande av detaljplan.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Stenungsunds kommun och exploatören innan detaljplanen kan antas. Kommunstyrelsens beslut om att godkänna avtalet ska ha fått laga kraft innan detaljplanen kan antas. Exploateringsavtalet ska reglera parternas ansvar för utförande och kostnader samt villkor för planens genomförande.

Överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas mellan exploatör och fastighetsägaren till Kyrkenorum 2:27 gällande överlåtelse av planlagd allmän platsmark (GATA) till Stenungsunds kommun.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

Planområdet omfattar del av fastigheten Kyrkenorum 6:1 och del av fastigheten Kyrkenorum 2:27. Båda fastigheterna är privatägda. Fullständiga ägoförhållanden inom och i anslutning till planområdet redovisas av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen.

Beroende på hur utbyggnaden sker kan kvartersmarken komma att avstyckas till flera mindre fastigheter. Minsta tomtstorlek är 700 kvm. Fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte vara nödvändiga inom planområdet.

Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa in mark som är i enskild ägo och som enligt ny detaljplan skall utgöra allmän plats. Allmän platsmark inom planområdet överförs lämpligen till intilliggande kommunägd fastighet, Kyrkenorum 5:1.

Ledningsrätt

Planläggningen berör inga befintliga ledningsrätter. Vid behov av nya ledningsrätter får ledningsägare söka ledningsrätt. Enligt framtagna dagvattenutredningar kommer allmän dagvattenledning förläggas inom kvartersmark i sydöstra delen av planområdet. För ledningsförläggning inom kvartersmark behöver ledningshavaren ansöka om ledningsrätt. På plankartan har ett u-område lagts ut inom det aktuella området.

Servitut

Befintligt servitut 1415IM-14/17187.1 avseende rätt till väg som belastar Kyrkenorum 2:27 till förmån för Kyrkenorum 6:1 kommer i samband med planens genomförande att upphävas. Servitutet anses ha spelat ut sin roll i och med att det område som servitutet avser planläggs som allmän plats GATA.

UTBYGGNAD

Allmänt

Planområdet är förhållandevis begränsat. Utbyggnad bör ske samordnat.

För att undvika störningar för fåglar bör iordningställande av mark som innebär nedtagning av träd och vegetation inte ske under häckningstiden, 1 april till 10 augusti. De stenmurar som finns inom planområdet och i plangränsen kan fungera som övervintringsmiljöer för groddjur. Då en del av en stenmur kan behöva tas bort vid planens genomförande föreslås att muren rivs under sommarperioden, 1 maj till 30 september, och med försiktighet så att eventuella groddjur som befinner sig i muren inte skadas. För skogsmark som ska användas till annat än virkesproduktion ska avverkning över 5000 kvm anmälas till Skogsstyrelsen.

Kvartersmark

Utbyggnad inom kvartersmark kan ske efter avstyckning och försäljning av enskilda bostadsfastigheter.

VA och dagvatten

Utbyggnad av det allmänna VA-nätet samt allmänna dagvattenanläggningar föreslås ske enligt de principer som redovisas i *VA-, dagvatten- och skyfallsutredningen, Sweco, 2021-08-26, rev 2022-07-01*. Anslutning till det allmänna ledningsnätet sker vid anvisade förbindelsepunkter. Förbindelsepunkter anvisas av Stenungsunds kommun, VA-enheten. I samband med utbyggnaden av planområdet kommer befintliga spillvattenpumpar att uppgraderas.

Brandvatten

Den planerade bebyggelsen ska försörjas med brandvatten enligt Räddningstjänstens anvisningar. Planområdet bör förses med ny brandpost i norra delen av planområdet för att kunna förse fastigheterna med brandvatten. Brandpost bör anordnas i anslutning till planerade nya vattenledningar. Placering av brandpost bör ske i samråd med Räddningstjänsten.

Gata och parkering

Utbyggnad av gata bör samordnas med utbyggnad av allmänna VA- och dagvattenledningar. Förslag till utbyggnad av gata redovisas i *Förprojektering Gata, Tekniskt PM, ALP, 2021-07-09, rev 2022-07-06*. I samband med utbyggnad av gata och införlivande av befintlig kvartergata i det kommunala vägnätet behöver de parkeringsplatser som anlagts utmed kvartersgatan tas bort från gatan.

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.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnader

Exploatören bekostar upprättande av detaljplan samt underliggande utredningar i enlighet med tecknat plankostnadsavtal.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut i samband med beslut om bygglov inom detaljplanen.

Gatukostnadsersättning

Gatukostnadsersättning ska inte tas ut, vilket framgår av exploateringsavtalet.

Utbyggnad och genomförande

Fördelning av kostnader för planens genomförande och utbyggnad av planområdet, regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och Stenungsunds kommun. Principen för kostnadsfördelning redovisas under avsnittet *Ekonomiska konsekvenser*.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Enligt plan- och bygglagen 2 kap ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap miljöbalken ska tillämpas.

Nationella och regionala mål

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt. De nationella miljömålen som berörs av planläggningen är: *God bebyggd miljö*, *Begränsad klimatpåverkan*, *Levande skogar*, *Frisk luft* och *Ett rikt växt- och djurliv*. De globala hållbarhetsmålen som berörs är: *Ekosystem och biologisk mångfald*, *Hållbara städer*.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden vara i god överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål och motverkar inte att miljömålen uppfylls.

God bebyggd miljö

Miljömålet *God bebyggd miljö* innebär bland annat att städer, tätorter och annan byggd miljö skall utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Miljömålet *God bebyggd miljö* bedöms gynnas av planförslaget då det möjliggör bostäder med närhet till natur, kollektivtrafik, skola och annan service.

Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Hållbara städer

Möjligheten att inom närområdet nyttja kommunal service, gång- och cykelnät och kollektivtrafik berör nationella miljömålet *Begränsad klimatpåverkan* och det globala hållbarhetsmålet *Hållbara städer*. Målet *Begränsad klimatpåverkan* innebär bland annat att halten av växthusgaser i atmosfären ska stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Lokalisering av nya bostäder utgör en viktig faktor för att begränsa framtida utsläpp i ett större sammanhang. Området ligger i Hallerna med direkt närhet till skola och goda kollektivtrafikförbindelser samt utbyggd infrastruktur. Ett väl utbyggt cykelnät mot Stenungsund centrum där det finns handel och servicefunktioner, liksom gångavstånd mellan bostad, skola och barnomsorg ger goda förutsättningar för transporter med liten negativ inverkan på klimat och luftkvalitet. Det är god resurshushållning att omvandla planområdet och nyttja det för bostäder även om exploateringen innebär en viss lokal påverkan.

Levande sjöar och vattendrag, Levande skogar, Ett rikt växt- och djurliv

Miljömålet *Levande sjöar och vattendrag* avser bland annat att Sjöar och vattendrag skall vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer skall bevaras. Många växt- och djurarter är beroende av att vattendragen skyddas från alltför stor exploatering. Näringsämnesläckage och miljögifter från t.ex. vägavrinning försämrar livsmiljöerna i dessa känsliga ekosystem. Avrinningsområden för planområdet är Norumsån och Hake fjord. Planområdet ska anslutas till det kommunala VA- och dagvattennätet. De nationella miljömålen för *Levande skogar*, *Ett rikt växt- och djurliv* samt det globala målet för *Ekosystem och biologisk mångfald* berörs av planförslaget då skogsmark övergår till bostadsområde med tillhörande trafik. Effekten är negativ men bedöms inte som betydande.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

I miljöbalkens tredje kapitel finns bestämmelser som syftar till att mark- och vattenområden ska användas för de ändamål de är mest lämpade till. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Bland annat föreskrivs att områden som är av riksintresse för till exempel naturvård, kulturmiljövård eller friluftslivet ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Planområdet berör inga riksintressen enligt 3 kap miljöbalken. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken.

Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB

I miljöbalkens fjärde kapitel "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet" listas geografiska områden som, med hänsyn till sina natur- och kulturvärden i sin helhet är av riksintresse. Ingrepp i dessa miljöer får göras endast om de inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Hela kommunens kuststräcka väster om E6 omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 4 kap. Dessa områden är enligt 4 kap. 1 § i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena. Den föreslagna detaljplanen för Kyrkenorum 6:1 ingår i riksintresset då planområdet ligger väster om E6:an. Planområdet ingår även i riksintresset Högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § miljöbalken.

Planen innebär en utveckling av befintlig tätort och bedöms vara förenligt med bestämmelserna i 4 kap miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om kvalitet på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i yt- och grundvatten, kemiska föroreningar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Det finns inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom eller intill det aktuella planområdet med anledning av planens genomförande.

Vattenförekomster

Planområdets omgivande kustvatten *Hake fjord* och *Norumsån* omfattas av miljökvalitetsnormer för ytvatten. Enligt den senaste klassningen är den ekologiska statusen för de båda vattenområdena *måttlig*, vilket beror på övergödning. I *Norumsån* är även fysisk påverkan orsak till statusen. Vattenmyndigheten har beslutat att kvalitetskravet *god* ekologisk status ska uppnås till år 2021 för *Norumsån* och 2027 för *Hake Fjord*. God ekologisk status med avseende på näringsämnen kan inte uppnås till 2021 på grund av att över 60 procent av den totala tillförseln av näringsämnen kommer från utsjön.

Vattenförekomsternas kemiska status uppnår *ej god* ytvattenstatus med avseende på kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter (PBDE) enligt den senaste klassningen. Halterna av kvicksilver och PBDE i fisk bedöms överskrida EU:s gränsvärden i samtliga vattenförekomster i Sverige. Det går inte att avgöra inom vilken tid det är möjligt att minska halterna. Vattenmyndigheten har därför beslutat om ett generellt undantag i form av ett mindre strängt krav för kvicksilver, kvicksilverföreningar och PBDE. Ingen tidsram är satt för att nå kvalitetskravet om *god* kemisk ytvattenstatus. De nuvarande halterna (december 2015) får dock inte öka.

Föreslagen dagvattenhantering ger tillräcklig fördröjning för att inte öka flödet ut från området. Om dagvattnet renas i föreslagna anläggningar bedöms planerad markanvändning inte innebära någon otillåten försämring av vattenförekomsterna Norumsåns eller Hake fjords ekologiska status eller kemiska ytvattenstatus. Planerad markanvändning bedöms inte heller innebära något äventyrande av möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten.

Skydd av områden, 7 kap MB

I miljöbalkens sjunde kapitel redovisas områden med värdefull natur som ska skyddas från exploatering eller andra ingrepp. Planområdet berörs inte av något områdesskydd enligt 7 kap i miljöbalken.

Artskydd, 8 kap MB

Hotade eller på annat sätt skyddsvärda växt- och djurarter är fridlysta och har skydd genom miljöbalken och Artskyddsförordningen.

Tre naturvårdsarter har påträffats i området vid genomförd naturinventering (Rådhuset Arkitekter, 2021-05-21). Långfliksmossa *Nowellia curvifolia*, som är en signalart hittades inom planområdet. Den har dock lägre signalvärde i sydvästra Sverige än i övriga landet. Även grönsångare (NT) och kråka (NT) observerades. NT innebär att arten är rödlistad på grund av att den är nära hotad. Planförslaget genomförande bedöms inte leda till en försämrad bevarandestatus för de förekommande arterna.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Planens tänkbara miljöeffekter

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken. Utbyggnaden är en komplettering i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och bedöms inte medföra betydande skada på natur- och kulturvärden i området. Förslaget innebär dock en förändrad markanvändning av ett idag obebyggt naturområde.

Planen bedöms inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningen, bilaga 4, vilket i princip innebär att planförslaget:

- inte påverkar negativt möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål.
- inte bidrar till att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.
- inte påverkar något riksintresse eller Natura 2000-område.
- inte påverkar negativt på särskilt värdefull natur och kultur.
- inte påverkar negativt på människors hälsa och säkerhet.
- inte medger tillståndspliktiga verksamheter.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

När kommunen påbörjar ett detaljplaneuppdrag finns en skyldighet att bedöma vilken påverkan de föreslagna förändringarna kommer att ha på miljön. Det sker genom en så kallad undersökning. Undersökningen innebär att kommunen ska identifiera de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Undersökningen och kommunens bedömning har varit föremål för samråd med Länsstyrelsen.

Ställningstagande

Med den information som är tillgänglig i dagsläget och med utgångspunkt från sammanställningen av de kriterier som anges i miljöbalken 6 kap, miljöbalksförordningen och dess bilaga bedöms effekterna av detaljplanens genomförande inte generera någon betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte göras. 2021-10-25 § 295 beslutade kommunstyrelsen att planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har i samrådsyttrande 2022-01-11 meddelat att länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

MILJÖKONSEKVENSER

Mark och terräng

Anläggandet av väg, byggnader, ledningsschakt och markplanering av tomter kommer att kräva ingrepp i terrängen genom utjämning och sprängning. Förslaget har utformats med intentionen att minimera dessa ingrepp.

Naturvärden

På lokal nivå kommer planens genomförande innebära minskade ytor för de arter som förekommer idag. En stor del av befintlig vegetation kommer att tas ned i samband med planens genomförande.

De naturvårdsarter som förekommer i området är relativt vanliga, samtidigt som planområdet är litet till sin storlek. Liknande naturmiljöer som idag finns i planområdet, finns kvar i närområdet även efter exploatering. Planförslaget bedöms inte leda till en försämrad bevarandestatus för förekommande arter.

Hallernaleden är idag en barriär mellan norra och södra Hallerna. Nya barriäreffekter bedöms ej uppstå då planområdet ligger i anslutning till befintligt bebyggt område och då befintligt grönområde norr om planområdet kommer att förbli naturmark. Avståndet mellan Hallernaleden och planområdet är minst 60 meter, vilket bedöms vara tillräcklig bredd för att fungera som spridningsväg.

Vad gäller fåglar bedöms den planerade exploateringen enskilt inte medföra någon betydande påverkan på lokal, regional eller nationell nivå. Störst risk när det gäller störningar för fåglar bedöms främst finnas under häckningstiden. Arbeten som medför påverkan på häckningsmiljöer bör därför inte ske under häckningsperioden. Nedtagning av träd och annan vegetation ska inte ske under häckningsperioden, 1 april till 10 augusti, och det förutsätts att så ej sker. Detta är dock inte en fråga som kan regleras i detaljplan.

Vad gäller groddjur så finns inga småvatten i planområdet. Inom planområdet finns stenmurar belägna i skogsmark som kan fungera som övervintringsmiljöer för groddjur. Då del av stenmuren kan tas bort vid planens genomförande är det lämpligt att muren rivs under sommarperioden, 1 maj till 30 september, och med försiktighet, så att eventuella groddjur som befinner sig i muren inte skadas.

Landskapsbild

Planområdet ligger på sydvästsidan av ett bevuxet höjdparti. Tillsammans med omgivande höjdparter kan området idag anses ha ett landskapsmässigt skönhetsvärde. Den högsta höjden i området lämnas orörd och vegetationen där blir kvar, vilket innebär att områdets silhuett kommer att förbli densamma som idag. Del av den nya bebyggelsen kan komma att bli synlig från öster. Idag finns det vegetation öster om planområdet som gör att förändringen av landskapsbilden blir begränsad.

Trafik

Utbyggnad av bostäder inom området kommer generera ökad fordonstrafik på Modistvägen jämfört dagens situation. Trafikökningen bedöms dock inte vara betydande eller inverka negativt på framkomlighet eller trafiksäkerhet inom området. Den nya vägen kan byggas ut med gångbana på delar av sträckan och avslutas med fullstora vändplaner som möjliggör att fordon kan vända utan backrörelser, vilket är positivt ur tillgänglighets- och trafiksäkerhetssynpunkt.

Dagvatten

Andelen hårdgjorda ytor ökar vid exploatering av aktuellt planområde, vilket får konsekvenser för områdets förmåga att infiltrera dagvatten. Fördröjning och rening av dagvattnet föreslås framför allt i form av en ny allmän dagvattenanläggning öster om planområdet, på intilliggande kommunal fastighet Gategård 3:13.

Hälsa och säkerhet

Området bedöms inte vara utsatt för påverkan vad gäller hälsoeffekter av överskridna bullernivåer. Med föreslagen ny markanvändning beräknas trafikflöden i området öka något, men inte i sådan omfattning att störningar för närboende bedöms uppstå. Bostäder och uteplatser bedöms kunna placeras och utformas så att gällande riktvärden för trafikbuller inte överskrids. Det finns inga indikationer på höga partikelhalter i utomhusluften. Planområdet har ett högt läge i terrängen, med god luftgenomströmning.

Det bedöms inte finnas risk för ras eller blocknedfall i området och stabilitetshöjande åtgärder anses ej behövas. Det finns inga indikationer på att marken inom planområdet har hög radonavgång. Stabilitetsförhållandena bedöms vara tillfredsställande för både befintliga och planerade förhållanden. Stabiliteten inom angränsande fastigheter bedöms inte påverkas av planförslagets genomförande och inte heller av den dagvattendamm som planeras öster om planområdet.

Skyfall

Planområdet kan utformas och höjdsättas så att ytligt avrinnande vatten kan avledas på ett säkert sätt inom och ut från planområdet till platser där liten risk för översvämning av till exempel bebyggelse råder. Situationen för befintliga lågpunkter nedströms planområdet bedöms inte försämrats.

SOCIALA KONSEKVENSER

Boendemiljö

Hallerna är en stadsdel med blandade boendeformer. Planen möjliggör för bostadsutbyggnad i ett attraktivt läge, vilket ger ett ökat bostadsutbud och skapar förutsättningar för såväl nyinflyttning till kommunen som bostadsbyte inom Stenungsund. Förslaget bidrar till ett ökat bostadsbestånd i kommunen vilket stärker underlaget för kommersiell och offentlig service.

Bostäder i ett centralt läge i Hallerna ger goda förutsättningar för bra boendemiljöer. Läget innebär en nära tillgång till skola, förskola, service, kollektivtrafik och natur. Möjligheterna till lek och rekreation i planområdets närhet är goda. Behovet av friyta invid bostad kan uppfyllas. De blivande bostäderna ges tillgång till lättillgängliga ströv- och naturområden i närområdet.

Ett bostadsnära naturområde tas i anspråk i och med planens genomförande, vilket innebär att avståndet från de befintliga bostäderna till närmsta naturområde kommer att öka något samtidigt som det kvarvarande naturområdets storlek minskar. Tillgängligheten genom planområdet till omkringliggande naturområden kommer inte att hindras i och med planens genomförande.

Tillgänglighet

Planområdet ligger på en relativt flack platå med goda förutsättningar för hög fysisk tillgänglighet mellan blivande bostäder och närområdet. Allmänhetens möjlighet att röra sig genom planområdet kvarstår, men förändras. Allmän platsmark, gata och natur, kommer att vara tillgänglig för allmänheten och skapar förutsättningar för allmänhetens möjlighet att passera genom området. Denna möjlighet är dock beroende av Hallernaskolans utformning inom fastigheten Kyrkenorum 5:1, liksom utformning av kommunens fastighet Kyrkenorum 2:4 söder om planområdet.

Närrekreationsområdet som planområdet är en del av kommer att minska, men grönområden finns fortsatt norr och öster om planområdet. Nya sociala mötesplatser kommer uppstå inom bostadskvartret, och på vägar som leder till och från området.

Jämställdhet

Kvinnor och män har statistiskt sett olika levnadsmönster och olika livsförhållanden. Villkoren som styr vardagen grundläggs delvis i hur den fysiska miljön används och utformas. Resmönstren ser t.ex. olika ut, män reser mer med bil och kvinnor mer med kollektiva trafikmedel. Kollektivtrafikutbudet i planområdets närhet håller god standard vilket underlättar vardagsresor till och från planområdet. Många målpunkter i Stenungsund och Hallerna kan med lätthet även nås utan tillgång till bil. Att skola och förskola ligger på gångavstånd från bostaden kan underlätta i vardagen.

Barnperspektiv

Barnens vardagsmiljö präglas i hög grad av bostadens närområde. Närheten till skola ger barn möjlighet att självständigt kunna ta sig till och från skola. Planen ger kvaliteter i form av goda förutsättningar för en trafiksäker utomhuslek i varierad miljö utanför den egna bostaden. För mindre barn ges möjlig-

het till lek inom den egna fastigheten. För lite äldre barn och ungdomar finns skolans lek- och idrottsytor och närområdets skogs- och rekreationsområden för sociala möten och självständig upptäckarleik.

Befintlig grönstruktur nära Hallernaskolan tas i anspråk i och med planens genomförande, vilket innebär att ett grönområde som idag används av barn och ungdomar kommer att bebyggas och avståndet från skolan till närmsta naturområde kommer att öka.

En konsekvens av planens genomförande i kombination med genomförandet av pågående utbyggnad av Hallernaskolan, är att gränsen mellan skolans område och det intilliggande bostadsområdet blir tydligare, då de olika användningarna hamnar närmre varandra. Möjligheten att passera genom planområdet hindras inte av detaljplanen, då sammanhängande allmän plats i form av naturmark, gata och gång- och cykelväg sträcker sig genom området från nordväst till öst och söder.

Närheten till busshållplats och gång- och cykelvägar som förbinder stadsdelen med centrala Stenungsund och andra stadsdelar ger äldre barn och ungdomar förutsättningar för rörlighet i samhället, överbryggar barnens barriärer och underlättar sociala möten utanför hemmet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

I tabellen nedan redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenser som bedöms uppstå vid ett genomförande av planförslaget. Föreslagna fastighetsregleringar redovisas på illustration på nästa sida.

Fastigheter	Fastighetsrättslig konsekvens
Kyrkenorum 6:1	- Cirka 9800 kvm planläggs för bostadsändamål, B. Nya bostadsfastigheter kan avstyckas från fastigheten. - Cirka 2350 kvm planläggs som allmän platsmark NATUR och cirka 2200 kvm som allmän platsmark GATA. Marken överförs lämpligen till intilliggande kommunägd fastighet, förslagsvis Kyrkenorum 5:1.
Nybildade bostadsfastigheter	- Nya fastigheter avstyckas från fastigheten Kyrkenorum 6:1. - Fastighet i planområdets sydöstra gräns kommer att belastas av ny ledningsrätt för allmän dagvattenledning.
Kyrkenorum 2:27	- Drygt 500 kvm av fastigheten planläggs som allmän plats GATA. Det gäller den idag enskilda infartsväg som enligt planförslaget övergår till gata med kommunalt huvudmannaskap. Marken överförs lämpligen till intilliggande kommunägd fastighet, förslagsvis Kyrkenorum 5:1. - Belastande servitut 1415IM-14/17187.1 upphävs.
Gategård 3:13	Kommunägd fastighet. Fastigheten kan nyttjas för allmän dagvattenanläggning.
Kyrkenorum 5:1	Kommunägd fastighet. Fastigheten kan nyttjas för allmän dagvattenanläggning. Allmän platsmark inom planområdet överförs förslagsvis till fastigheten, knappt 6000 kvm.

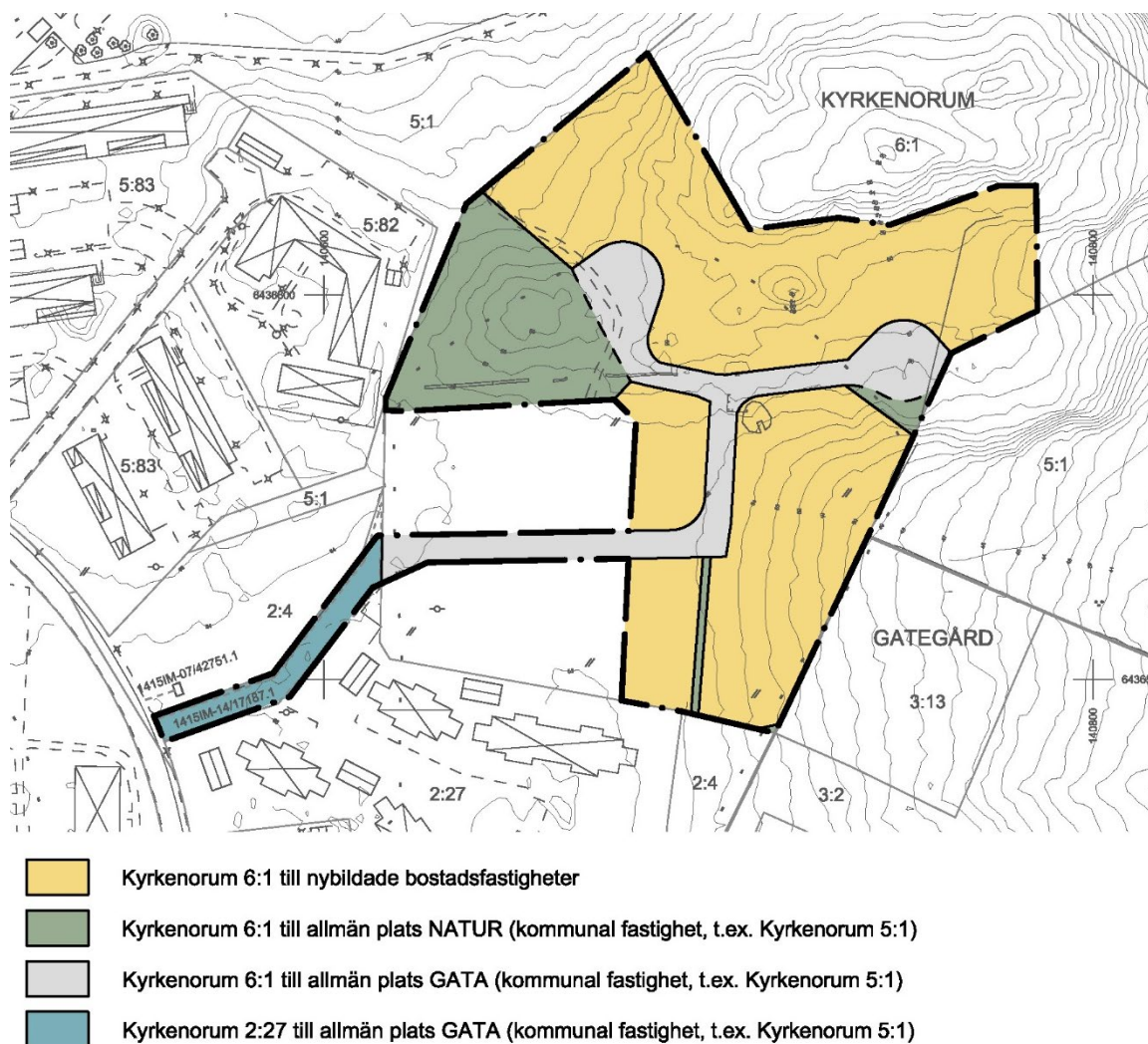


Illustration över föreslagna fastighetsregleringar med anledning av planens genomförande.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Planens genomförande innebär kostnader för exploatör, framtida fastighetsägare och Stenungsunds kommun. En översiktlig kostnadsfördelning redovisas nedan.

Allmän plats

Utbyggnad av allmän platsmark GATA₁ inom planområdet bekostas av exploatör. Drift och underhåll av allmän platsmark bekostas av Stenungsunds kommun.

Kvartersmark

Exploatör erhåller ersättning vid försäljning av avstyckade villatomter. Respektive fastighetsägare bekostar åtgärder inom kvartersmark såsom anläggande och underhåll av tomtmark, uppförande av byggnader och enskild ledningsförläggning inom fastigheten.

Vatten, spill- och dagvatten

Dricksvattensystemet bedöms ha kapacitet för att ansluta planerad bebyggelse inom planområdet. Några särskilda investeringar krävs ej. Kapacitetshöjande åtgärder kan behöva tillämpas på trycksteg-

ringsstationer efter ytterligare exploatering i området. Uppgradering av tryckstegringsstation medför en kostnad för Stenungsunds kommun.

Stenungsunds kommun bekostar utbyggnad av allmänt vatten-, spill- och dagvattennät föranledd av planens genomförande. För åtgärder utanför planområdet, vilka är en direkt följd av planens genomförande, ska överenskommelse om kostnadsfördelning ske mellan exploatör och Stenungsunds kommun. Drift och underhåll av allmänt vatten-, spill- och dagvattennät samt dagvattenanläggning bekostas av Stenungsunds kommun. Stenungsunds kommun tar ut, och fastighetsägare ska erlägga, anläggningsavgift för dricksvatten, spillvatten och dagvatten enligt gällande VA-taxa.

Kostnad för utbyggnad, drift och underhåll av enskilt vatten-, spill- och dagvattennät inom kvartersmark bekostas av respektive fastighetsägare, fram till anvisad anslutningspunkt.

Fastighetsbildning

Exploatören bekostar lantmåteriförrättningar för fastighetsreglering, upphävande av servitut och ledningsrätter.

Ersättning för överlåtelse av allmän platsmark regleras i avtal mellan Stenungsunds kommun och exploatör, samt i avtal mellan exploatör och fastighetsägare till Kyrkenorum 2:27. Principen är att planlagd allmän platsmark ska överlåtas till Stenungsunds kommun utan ersättning.

MEDVERKANDE

Planförslaget och planhandlingarna har på uppdrag av exploatören upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom Anna Eklund, uppdragsansvarig, och Hanna Persson, handläggare.

För framtagna förprojektering gata ansvarar ALP Markteknik AB genom Lars Björk och för framtagna principförslag för VA-, dagvatten- och skyfallsåtgärder svarar Sweco Sverige AB genom Elisabeth Nejdmo.

Planhandläggare på Stenungsunds kommun är Anders Hulterström. Mark- och exploateringsingenjör är Pernilla Larsson.

Anders Hulterström

Anna Eklund

Planarkitekt
Stenungsunds kommun

Landskapsarkitekt
Rådhuset Arkitekter AB