



Tillhör Kommunstyrelsen i
Stenungsunds kommun
beslut 2015-11-02 § 227

.....
Agneta Dejenfelt
Kommunsekreterare

Antagandehandling 2015-09-16
Dnr: 0481/10

PLANBESKRIVNING



DETALJPLAN för **bostäder vid Enebackevägen, del av Starrkärr 3:1**

i Ödsmål

Stenungsunds kommun
Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planen tillhör följande handlingar:

- plankarta med planbestämmelser
- planbeskrivning med illustrationsplan
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- särskilt utlåtande

Övriga handlingar:

- Arkeologisk förundersökning
- Dagvattenutredning, Melica AB, daterad 2014-08-19

BAKGRUND

Fastighetsägaren har tidigare ansökt om att ändra detaljplan Näs - Starrkärr (laga kraft 1984-07-25) för fastigheten Starrkärr 3:1. Ansökan gällde då detaljplan för ca 30 villatomter. Samhällsbyggnadsutskottet beslutade (2010-06-01, § 155) att återremittera ärendet. Senare har en revidering av tidigare ansökan inkommit som avser att ändra detaljplan för att möjliggöra 2 st bostäder. Samhällsbyggnadsutskottet beslutade (2011-04-05, § 58) att tillstyrka ansökan om planbesked för ändring av detaljplan för fastigheten Starrkärr 3:1.



SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av två bostadshus inom fastigheten Starrkärr 3:1 i Ödsmål strax norr om Stenungsund. Byggnaderna ska i sin gestaltning väl stämma överens med omgivande bebyggelse i skala och utformning.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget i Starrkärr ca 5 km norr om Stenungsund och strax norr om befintlig bebyggelse i Näs.

Planområdet omfattar del av fastigheten Starrkärr 3:1. Arealen för planområdet är ca 2 000 m².

Fastighetsägare

Fastigheten Starrkärr 3:1 är i privat ägo. Aktuell detaljplan omfattar en mindre del av denna fastighet. Fastighetsägare redovisas i en till samrådshandlingar tillhörande fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen och förordnanden

Den västra delen av Stenungsunds kommun omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalkens fjärde kapitel – så kallad högexploaterad kust. Denna del av kusten är av riksintresse för sina samlade natur- och kulturvärden. Detta innebär vissa restriktioner t.ex. för tillkommande fritidshusbebyggelse. Bestämmelserna ska dock inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet. Den föreslagna detaljplanen för bostäder utgör en utveckling av tätorten varför den bedöms vara förenlig med riksintresset.

I övrigt omfattas inte aktuellt planområde av några riksintressen eller förordnanden.

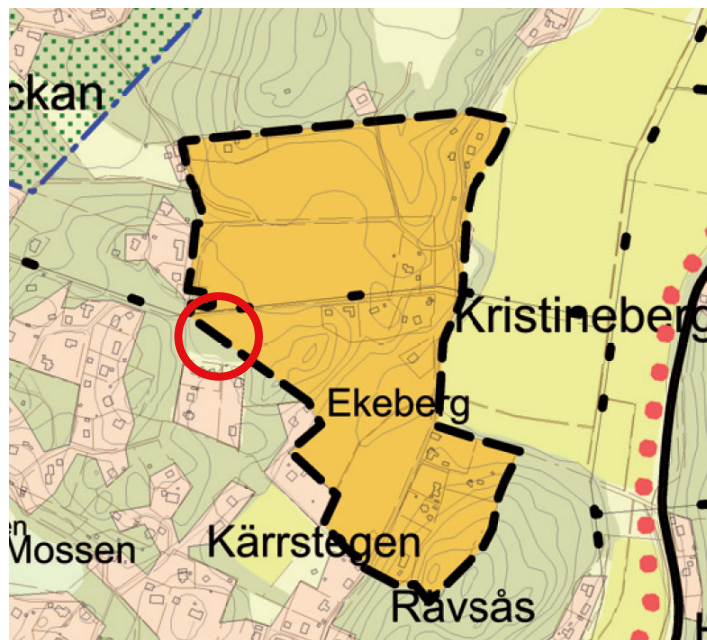
Översiktsplan

Stenungsunds gällande översiktsplan ÖP 06 antogs 2009-11-23 och vann laga kraft 2009-12-23. I ÖP 06 anges det aktuella området, till större delen, som förändrad markanvändning för bostäder.

Utgångspunkten i ÖP är att Ödsmål på sikt ska kunna utvecklas till ett samhälle med tillräckligt underlag för basservice, att det ska finnas närbelägna arbetsplatser och ett utbud av bostäder i olika boendeformer attraktivt belägna i vacker natur nära havet.



Gulmarkerat område på bilden nedan är förslag på förändrad markanvändning -bostäder. I Översiktsplanen anges för denna del i Starrkärr att här kan, grovt beräknat, rymmas ca 50 bostäder i glesa och tätare former.



Gällande översiktsplan (ÖP06) för aktuellt område. Aktuellt detaljplaneområde markerat med rött.

Gällande byggnadsplan

Byggnadsplan "Näs-Starrkärr, del av fastigheterna Näs 1:29, 1:31 och Starrkärr 3:1 m.fl. Ödsmåls socken" gäller för aktuellt område. Byggnadsplanen är från 1984. Den del som är aktuell för exploatering är markerad som allmän platsmark "Park och plantering" och gränsar i norr och väster till allmän platsmark "Vägmark". Söder om aktuell plan finns ett område för bostadsändamål i en våning. Inom aktuellt detaljplaneområde finns även ett område markerat med Es, "Transformatorstation". Denna station är inte i bruk längre och har ersatts av en ny station på andra sidan korsningen i nordväst.



Utdrag ur gällande detaljplan med aktuellt område.

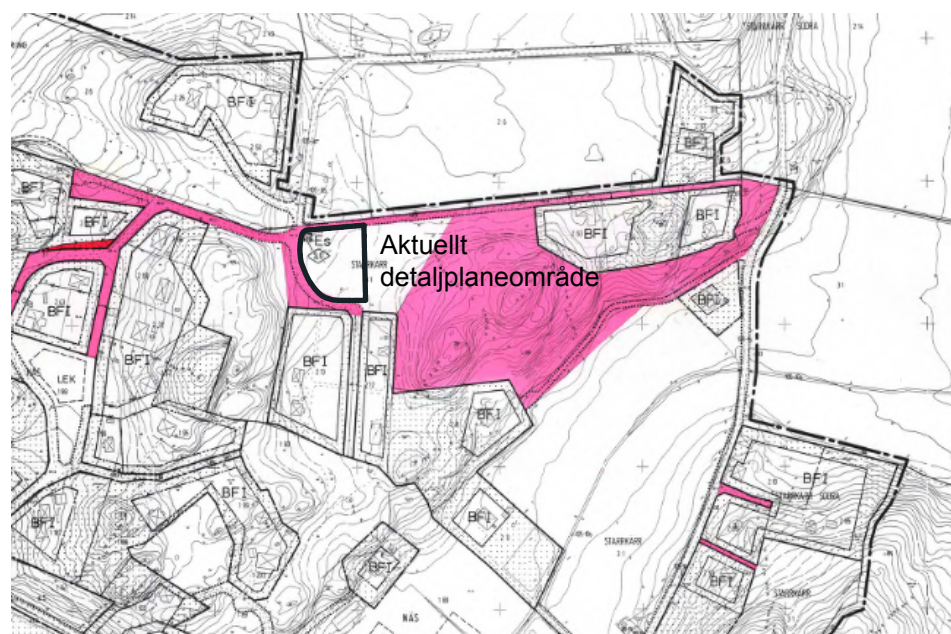
Förordnanden

I äldre byggnadsplaner förekommer ibland att Länsstyrelsen beslutat om ett särskilt förordnande enligt 113 § i byggnadslagen (1947:385, BL). Förordnandet innebär att markägaren utan ersättning upplåtit eller avstått den obebyggda mark som i planen upptagits som väg eller annan allmän plats i detaljplanen.

I en byggnadsplan fanns inget krav på att kommunen skulle vara huvudman för den allmänna marken. För att säkerställa att den öppna marken inte skulle privatiseras eller bebyggas kunde kommunen i en slags överenskommelse med markägaren begära att den privatägda marken som skulle vara allmän fick ett rättsligt stöd. I dåvarande byggnadslagen fanns det därför en möjlighet för kommunen att ansöka hos länsstyrelsen att besluta om ett 113 § förordnande för berörd mark. Beslut om förordnande krävdes oftast om det gällde grupper med fler än 2 tomter och beslutet skrevs även in i fastighetslängden.

Länsstyrelsen ska enligt 6 kap 5 § PBL pröva frågan om skyldighet att upplåta eller avstå mark, om kommunen ansöker om det. I samband med att en detaljplan ändras, får länsstyrelsen besluta att mark eller annat utrymme som ska upplåtas eller har avståtts ska bytas ut mot annan mark, om det är lämpligt och kan ske utan olägenhet för ägaren.

För gällande detaljplaneområde gäller inget sådant förordnande. Det omges däremot på tre sidor av detta som även omfattar skogsområdet öster om planområdet.



Utdrag ur gällande förordnanden för aktuellt område.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Omgivningarna består till stora delar av relativt kuperad skogsmark med mindre odlingsmarker. Detaljplaneområdet är idag till största delen bevuxet med barrskog och gränsar i öster till en mindre kulle. Marken är idag delvis sank då diket längs Enebackevägen i norr satts igen av jordmassor strax öster om aktuellt område. Intill planområdet i nordost finns en mindre åkermark.



Planområdet sett från söder.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består av morän överlagrad av ett tunt lager organisk jord. I samband med ändring och utvidgning av gällande detaljplan genomfördes, 1983, en översiktlig geoteknisk undersökning för området. För aktuellt område bedöms de geotekniska förhållandena sådana att bebyggelse kan utföras utan speciella förstärkningsåtgärder eller restriktioner.

Markradon

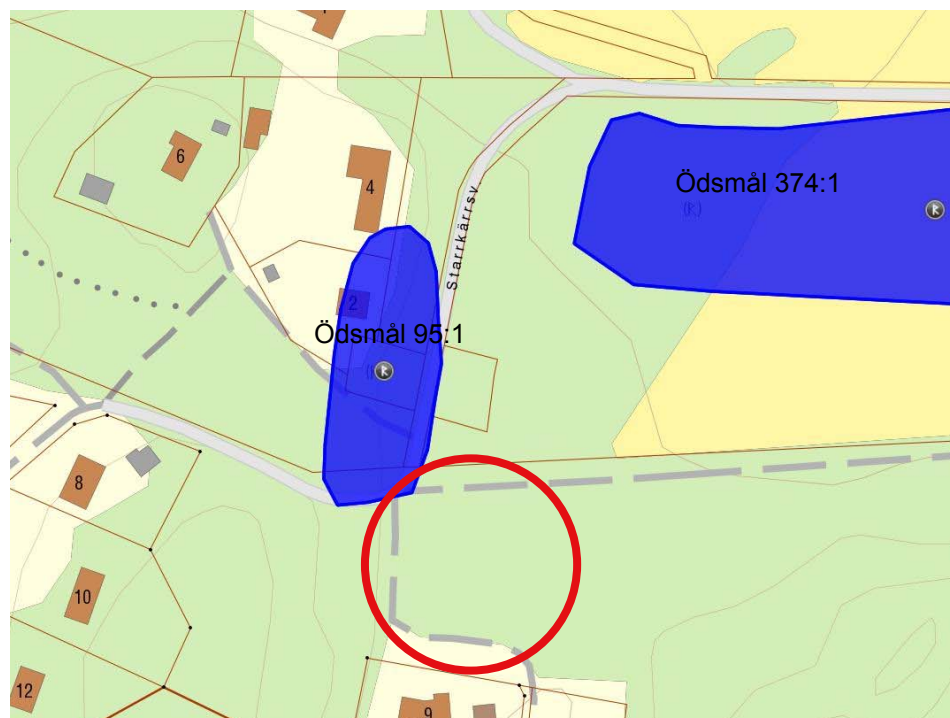
På grund av att berget går i dagen inom området och djupen till berg generellt är små, bedöms strålningen från berggrunden utgöra den huvudsakliga markradonkällan. I en övergripande radonriskkartering över Stenungsunds kommun, upprättad av Västsvenska Berg och Mineral (VBM) 1989, redovisas aktuellt planområde som liggande inom normalradonmark. Bostäder ska därmed utformas radonsäkert.

Fornlämningar och kulturhistoria

Intill detaljplaneområdet finns två kända fornlämningar. Den ena ligger i nordväst på andra sidan om Starrkärrsvägen (RAÄ Ödsmål 95:1) och den andra ligger på fältet norr om Enebackevägen (RAÄ Ödsmål 374:1). En arkeologisk förundersökning har efter beslut av Länsstyrelsen genomförts för detaljplaneområdet med anledning av närheten till Ödsmål 95:1.

Undersökningen resulterade i att enstaka spridda flintor av förhistorisk karaktär påträffades. Rio kulturkooperativ, som utförde undersökningen, anser dock inte att fyndmaterialet föranleder några ytterligare undersökningar. Den del av RAÄ Ödsmål 95:1 som varit föremål för undersökningen är därför att betrakta som undersökt och borttagen.

Länsstyrelsen har ur arkeologisk synvinkel ingen ytterligare erinran mot att det aktuella området kan tas i anspråk för avsedd användning. Lagskyddet kvarstår dock för övriga delar av fornlämningen.



Utdrag ur Riksantikvarieämbetets databas. RAÄ Ödsmål 95:1 och RAÄ Ödsmål 374:1. Aktuellt detaljplaneområde markerat med rött.

Service

Kollektivtrafik finns längs Uddevallavägen (väg 770), öster om planområdet. Närmsta hållplats är Keramiken som trafikeras av linje 335, mellan Stenungsund och Kolhättan.

I Ödsmål finns två kommunala och en kooperativ förskola samt Ekenässkolan som är en F-6 skola med drygt 300 elever. För gymnasieutbildning hänvisas elever till Nösängsgymnasiet i Stenungsund.

Närmsta dagligvaruhandel finns i Stenungsund.

Befintlig bebyggelse

Detaljplaneområdet gränsar i söder till tre bostadsfastigheter och i väster till ett större område med till största delen sommarstugor som konverterats till helårsboende. Inom detaljplaneområdet, vid angränsande korsning i nord-väst, står en transformatorstation som tagits ur bruk. Byggnaden är dock bevarad och är ett fint kulturhistoriskt inslag i området. Förslaget till detaljplan innehåller dock ingen bestämmelse om bevarande av byggnaden.



En bevarad transformatorstation som står inom planområdet längs Enebackevägen.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Den föreslagna bebyggelsen omfattar två bostadstomter på ca 1 000 m² vardera. Planen medger bebyggelse av två friliggande bostadshus. Byggnadarean på respektive fastighet får max vara 200 m², detta inklusive komplementbyggnad som max får vara 50 m². Planen tillåter bebyggelse i en våning.

Trafik

Angöring sker via Starrkärrsvägen och parkering ska ske inom kvartersmark på respektive tomt. Starrkärrsvägen sköts av en samfällighetsförening som respektive fastighetsägare ska ingå i. Utformningen av entréer, angöring och parkering regleras inte i detaljplan, men en lämplig utformning framgår av illustrationskartan nedan. Utfartsförbud föreslås längs fastighetsgräns mot korsningen Starrkärrsvägen/Enebackevägen.



Illustrationsplan

Teknisk försörjning och dagvatten

Anslutningspunkt för kommunalt vatten och spillvatten finns ca 160 m öster om planområdet, intill befintlig bebyggelse längs Enebackevägen. Ytterligare en anslutning finns vid befintliga fastigheter nordväst och söder om planområdet. Tillkommande bostäder ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet, förslagsvis genom att en ny ledning dras längs Enebackevägen öster ut.

Tele och el skall anslutas till befintligt ledningsnät i närområdet. Transformatorstation finns vid korsningen nord-väst om planområdet och tillkommande bebyggelse bedöms kunna anslutas till denna. Norr om planområdet passerar en 10 kV och en 0,4 kV-ledning och väster om passerar ett antal 0,4 kV-ledningar.

En dagvattenutredning är framtagen till detaljplanen av Melica AB, daterad 2014-08-19. Enligt utredningen påverkas det värsta dygnsflödet marginellt av hårdgörningen av tomterna. Bägge tomterna avvattnas mot öster genom skogen i öster via ett befintligt surdrag som går i nordost (planlagd som allmän plats - park eller plantering) till ett dike som löper längs vägen norr om tomterna. Intilliggande skog kommer fortsatt att fungera för viss hantering av dagvatten.

Det som påverkas mest är avrinningen vid korta, intensiva regn. För att kompensera den snabbare avrinningen vid hårdgörningen ska därför en magasinering om 5 m³ ordnas per tomt. I stället för att ordna magasineringen på de enskilda tomterna kan det göras i diket längs vägen som löper längs norra delen av området. Diket dräneras under vägen på en nivå ungefär 0,5 meter under vägytan. Om diket breddas till 1,5 meter på 7 meter dikeslängd per tomt ner till samma nivå som utloppet skapas tillräcklig magasineringsvolym innan vatten går över vägen. Detta bedöms som tillräckligt för att klara den ytterligare belastning som den föreslagna bebyggelsen innebär.

Buller

Riktvärdena för buller bedöms inte överskridas för aktuella fastigheter då trafiken på intilliggande väg är mycket låg.

KONSEKVENSER

Ekologiska konsekvenser

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter finns registrerade inom planområdet. Planområdet omfattas inte heller av skydd enligt naturvårdslagen och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Planområdet ligger relativt långt från kollektivtrafik varför bilanvändningen bedöms bli hög. De föreslagna bostadshusen medför trots detta en liten ökning av den totala trafiken i området.

Behovsbedömning

När kommunen påbörjar ett detaljplaneuppdrag finns en skyldighet att bedöma vilken påverkan de föreslagna förändringarna kommer att ha på miljön. Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap 11-18 § och 22 §) ska kommunen genomföra en fullständig miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Som stöd för behovsbedömningen har en checklista använts.

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 behöver inte upprättas.

Ekonomiska konsekvenser

Föreslagen bebyggelse ligger i anslutning till befintlig infrastruktur vilket är ekonomiskt fördelaktigt. Tillkommande bostäder ger ett litet, men dock större underlag för befintlig service.

Sociala konsekvenser

Föreslagen bebyggelse ligger i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse och bidrar till en utveckling av samhället.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid är fem år från den dagen planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har utarbetats av Radar arkitektur & planering AB genom Eva Tenow, landskapsarkitekt och Olof Halvarsson, planeringsarkitekt. Detaljplanen har handlagts av Erik Olmårs, Samhällsbyggnad Plan, Stenungsunds kommun och har upprättats i samverkan med övriga berörda tjänstemän inom kommunen. Representanter från övriga förvaltningar i Stenungsunds kommun har deltagit i planarbetet.

Samhällsbyggnad Plan
Stenungsunds kommun

Erik Olmårs
Planeringsarkitekt