

**Plan 532**

Detaljplan för bostäder inom Skepplanda 8:4 m.fl.  
Ale kommun, Västra Götalands län



# PLANBESKRIVNING



## ANTAGANDEHANDLING

Utökat förfarande  
2019-04-11, reviderad 2019-09-02

**Antagande 2019-12-16**  
**Laga kraft 2021-03-24**

Ärendenummer: PLAN.2017.2

## HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser, 190902

Illustrationskarta, 190411

Planbeskrivning inkl. genomförandebeskrivning, 190902

Behovsbedömning, 170918

Grundkarta, 181217

Fastighetsförteckning, 190201

Samrådsredogörelse, 181008

Granskningsutlåtande, 190411

Granskningsutlåtande 2, 190902

## UTREDNINGAR

Mur (markteknisk undersökningsrapport), 180814, rev. 190620

Släntbeskrivning av berg, 170331

Geoteknisk utredning, 170407, rev. 190620

VA- och dagvattenutredning, 171220

Trafikutredning, 171011

Riskutredning, 180319

Trafik och verksamhetsbillerutredning, 171115

Skyfallsscenario, 180525

Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 180625

Solstudie, 181008

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR .....	2
UTREDNINGAR.....	2
<b>PLANBESKRIVNING.....</b>	<b>4</b>
DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
Organisatoriska frågor .....	4
Bakgrund .....	4
Syfte .....	4
Planområdets läge och areal.....	4
Markägoförhållanden.....	5
Planens huvuddrag .....	6
Planens förenlighet med miljöbalken.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
Miljömål .....	6
Regionen .....	6
Gällande översiktsplan (ÖP07).....	7
Program för planområdet.....	7
Gällande planer och bestämmelser .....	7
Kommunala beslut i övrigt.....	8
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	9
Riksentressen.....	9
Natur och landskap.....	10
Bebyggelse .....	11
Kulturmiljö.....	11
Service .....	11
Tillgänglighet.....	11
Geotekniska förhållanden .....	12
Radon .....	12
Förorenad mark.....	12
Störningar, risker.....	13
FÖRSLAG, GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER.....	14
Föreslagen ny bebyggelse.....	14
Plankartans bestämmelser.....	14
Befintlig bebyggelse.....	17
Solstudie .....	17
Gestaltning.....	17
Gator och trafik.....	18
Naturvärden.....	19
Grönområden, lek och rekreation .....	20
Geoteknik .....	20
Service .....	21
Tillgänglighet.....	21
Hälsa, säkerhet och trygghet.....	21
Buller .....	22
Sociala frågor.....	22
Teknisk försörjning.....	23
Räddningstjänst.....	24
Miljökvalitetsnormer .....	25
Behov av miljökonsekvensbeskrivning.....	25
FASTIGHETSÄTTSLIGA OCH EKONOMISKA FRÅGOR .....	26
Genomförandetid.....	26
Huvudmannaskap.....	26
Ansvarsfördelning.....	27
Avtal .....	28
Fastighetsrättsliga frågor.....	28
Konsekvenser för privata markägare.....	28
Ekonomiska frågor.....	29
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	30

# PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen är till för att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och att redovisa de syften och förutsättningar planen har. Den redogör också för organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.

## DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Organisatoriska frågor

Planärendet handläggs enligt reglerna för utökat planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 7§ och efter följande preliminära tidplan:

Kvartal 1, 2018	Samråd
Kvartal 4, 2018	Granskning 1
Kvartal 2, 2019	Granskning 2
Kvartal 3, 2019	Beslut om godkännande i Samhällsbyggnadsnämnden
Kvartal 4, 2019	Beslut om antagande i Kommunfullmäktige

Detaljplanen vinner laga kraft under kvartal 4 2019 om inget oförutsett inträffar och ingen överklagar planen.

### Bakgrund

Med anledning av ett stort behov av bostäder, inom många olika kategorier så som ungdomar, äldre och nyanlända, beslutade kommunfullmäktige i Ale kommun 2016-10-10 § 170 att revidera ägardirektivet till Alebyggen, så att Alebyggen under perioden 2017–2019 ska öka produktionen med 300 lägenheter. Den nya lagen 2016:38 om mottagande av vissa nyanlända invandrare innebar också ett ökat behov av bostäder. Den innebär att alla kommuner är skyldiga att efter anvisning ta emot nyanlända för bosättning.

Tidigare hade Alebyggen enligt ägardirektivet i uppdrag att producera 50 nya lägenheter per år sett över en flerårsperiod. Revideringen innebär att under tre år tredubbla nyproduktionen till sammanlagt drygt 450 lägenheter under åren 2017 - 2019. Efter det nya ägardirektivet ansökte Alebyggen 2016-10-12 om planbesked för flera detaljplaner, bland annat aktuell detaljplan i Skepplanda. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-01-19 att uppdra åt Sektor samhällsbyggnad att påbörja detaljplaneläggning av området för bostadsändamål.

### Syfte

Planens syfte är att skapa möjlighet för bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus, samt bekräfta befintliga bostäder i detaljplan. Bebyggelsen begränsas genom dels utnyttjandegrad och dels andel hårdgjord yta då planområdet har stor betydelse för hantering av dagvatten inom orten. Syftet är också att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till natur- och rekreationsområdet söder om planen och skydda vissa naturvärden.

### Planområdets läge och areal

Planområdet ligger i Skepplanda som är en mindre ort i Ale kommun som ligger cirka 15 min med buss från Älvängen. Planområdet sträcker sig längs med Påvels väg, intill befintlig villabebyggelse samt ett större natur- och rekreationsområde. Planområdet är totalt cirka 1,6 hektar (16 800 m<sup>2</sup>)

stort och utgörs av en gräsyta som sluttar åt nordväst. Ny bebyggelse fördelas på två delar inom detaljplanen, med tre befintliga enbostadshus emellan. Påvels väg förbinder de två delarna och ingår i detaljplanen. Enbostadshusen är inte reglerade i detaljplan sedan tidigare och tas därför med i detaljplanen för att skapa en holistisk plan för området.



Planområdets läge



Fastigheter med aktuellt område ungefärligt markerat med blå linje.

### Markägoförhållanden

Ale kommun äger fastigheten Skepplanda 8:4 där ny bebyggelse planeras. Skepplanda 8:4 är en större fastighet och det är endast en del av fastigheten som berörs av den nya detaljplanen. Även Påvels väg ägs av kommunen. I detaljplanen ingår också fastigheterna Skepplanda 2:22, Skepplanda 2:314 och Skepplanda 2:20 som utgör privata bostadsfastigheter.

## Planens huvuddrag

Planen möjliggör nybyggnation av flerbostadshus med möjlighet till ca 36 lägenheter med en nockhöjd på max 9 meter, vilket motsvarar ca 2,5 våningar med sadeltak. Planen inkluderar även 3 stycken befintliga villor. För att bibehålla naturkaraktären i området ingår även delar av naturmark inom planen. Planen möjliggör även en breddning av Påvels väg med separat gångbana för ökad trafiksäkerhet. För att undvika för många korsningspunkter reglerar planen maximalt två utfarter vid varje bostadskvarter.

## Planens förenlighet med miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3, 4 och 5 kap miljöbalken. Planen medverkar till god hushållning av marken. Planen bedöms inte ha en påverkan på miljö kvalitetsnormer.

En behovsbedömning har upprättats och bifogas som separat handling. Behovsbedömningen har kommunicerats med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen lämnade svar 2017-10-16 att de delar kommunens uppfattning att planen inte leder till betydande miljöpåverkan.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Miljömål

I Ale kommuns översiktsplan anges att tre av de sexton nationella miljömålen har särskilt stor betydelse för arbetet med ett hållbart samhällsbyggande. Dessa tre mål är *Begränsad klimatpåverkan*, *God bebyggd miljö* och *Ett rikt växt och djurliv*.

#### *Begränsad klimatpåverkan*

Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras. En viktig aspekt för målet är minskade utsläpp av växthusgaser.

#### *God bebyggd miljö*

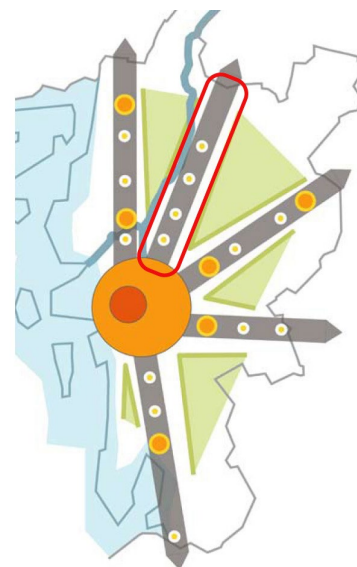
För att uppnå målet ska planeringen främja miljöanpassade och resurssnåla transporter och byggnader, bevarande av kulturhistoriska och estetiska värden samt grön- och vattenområden. Även minskat buller är en aspekt för att uppnå målet.

#### *Ett rikt växt- och djurliv*

Syftet med målet är att hejda förlust av biologisk mångfald och minska andelen hotade arter.

## Regionen

Strukturbilden för Göteborgsregionens kommunförbund (GR) ligger till grund för det gemensamma arbetet med att utveckla en långsiktigt hållbar struktur i regionen. Bilden redovisar utvecklingen av kärnan, stadsområdet, huvudstråken, kustzonerna och de gröna kilarna. Huvudstråken utgör ryggraden i Göteborgsregionen och ska stärkas för att alla delar av regionen ska bli långsiktigt livskraftiga. Utvecklingen av huvudstråken ska ske med stöd av en attraktiv och kraftfull pendel- och regiontågstrafik. Ett bostadsbyggande i stationsnära lägen, eller i orter som med god kollektivtrafik är knutna till stationslägena, stärker förutsättningarna för en uthållig tillväxt i



**Göteborgsregionens strukturbild**

Göteborgsregionen och ger förutsättningar för att kunna gå eller cykla till och från en pendel-/regiontågsstation, om bostadsbyggandet sker inom en kilometer från stationsläget. Ale kommun utgör ett av huvudstråken som tillsammans ska utgöra ryggraden i Göteborgsregionen. Inom 500 m från planområdet finns busshållplats där buss mot Älvängen går varje kvart i högrafik och annars varje halvtimme. I Älvängen finns tågstation mot bl.a. Göteborg och Trollhättan.

## Gällande översiktsplan (ÖP07)

Gällande översiktsplan från 2007 anger för den sydvästra delen av området *bevarandeområde* med opreciserad markanvändning. Den nordöstra delen av området, som angränsar till fjärrvärmekraftverket anges som *befintlig bebyggelse*: verksamheter.

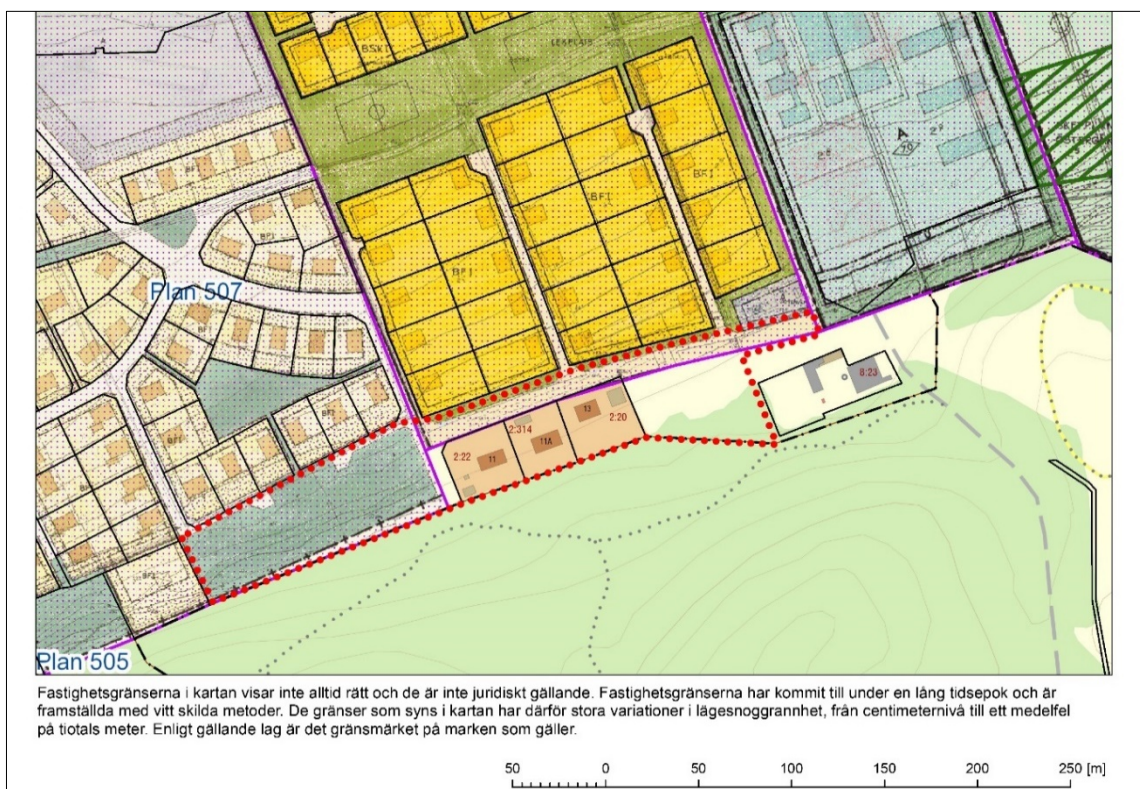
Detaljplanen för del av Skepplanda 8:4 m.fl. är inte förenlig med översiktsplanen och därför kommer planen att utföras enligt utökat förfarande.

## Program för planområdet

Inget program har upprättats inför detaljplanen.

## Gällande planer och bestämmelser

I figur 1 illustreras planområdet med streckad röd linje. Den västra delen av aktuellt planområde är sedan 1961 planlagd som allmän plats i form av park och plantering. Inom den östra delen av planområdet är Påvels väg planlagt som allmän plats väg och gräsytorna norr om Påvels väg som allmän plats- park och plantering. De befintliga enbostadshusen emellan västra och östra delen är inte planlagda sedan tidigare och inte heller planområdets östra del. Plangränserna i figur 1 är ungefärliga.



**Aktuellt planområde ungefärligt markerat med prickad röd linje**

## Kommunala beslut i övrigt

### *Planerat bostadsbyggande 2018–2022*

Kommunen har som mål att ha en beredskap för en årlig befolkningsökning på 2,0 % - 3,0% per år. För att nå detta mål krävs det en regelbunden planering och byggnation av nya bostäder. Detaljplanen Skepplanda 8:4 pekas ut i dokumentet Planerat bostadsbyggande och där anges att 36 lägenheter ska byggas med planerad inflyttning 2022.

### *Bostadsförsörjningsprogram*

I bostadsförsörjningsprogrammet anges att all ny bebyggelse ska lokaliseras med god tillgänglighet och nära service, befintlig infrastruktur och kollektivtrafik.

### *Mark för verksamheter*

I översiktsplanen ÖP07 anges den östra delen av området för detaljplanen Skepplanda 8:4 som verksamheter. Kommunen ser det ändå som lämpligt att pröva området för nybyggnation av bostäder. I dokumentet Mark för verksamheter från 2012 pekas två större områden ut för möjlig utbyggnation av verksamheter i Skepplanda. Dessa områden är ännu inte bebyggda. Detta bedöms ge grund för att detaljplanen Skepplanda 8:4 är lämplig för att istället pröva för bostäder. Detaljplanen Skepplanda 8:4 behöver däremot ta hänsyn till fjärrvärmekraftverket intill planen som drivs av Göteborgs energi. I planarbetet har hänsyn tagits till fjärrvärmeverkets möjlighet att expandera. Mer information om fjärrvärmekraftverket finns under avsnittet Hälsa, säkerhet och trygghet.

### *Naturvårdsprogram*

Planområdet gränsar till ett utpekat område i kommunens naturvårdsprogram, ”Skogsområde söder om Skepplanda”, som pekats ut som värdefull natur klass 3. Klass 3 innebär att det har betydelse på lokal nivå och för spridning av arter och variation i landskapet.

En förutsättning för att de nationella miljömålen ska kunna uppfyllas är att arealen av områden med naturvärden inte minskar, utan snarare ökar. Enligt naturvårdsprogrammet ska områden med naturvärden inte exploateras om det inte finns särskilda skäl och åtgärder vidtas för att begränsa skadan. Skogsområdet gränsar till detaljplanen och brynmiljöerna berörs av planens södra delar. Grönområdet bedöms vara värdefullt ur rekreativaspekt för närboende i både befintlig och tillkommande bebyggelse.

### *Kultur i arv*

I rapporten Kultur i arv beskrivs riksintresset för kulturmiljövård i Skepplanda, som visar att samband mellan fornlämningar, äldre kyrkby- och jordbruksbebyggelse är påfallande och återspeglar ett kontinuerligt format bondelandskap. Riksintresset ligger utanför planområdet.

### *Energi- och klimatplan*

En energi- och klimatplan antogs av kommunfullmäktige i Ale år 2015 med syftet att utveckla energisektorn i Ale kommun till en del av ett hållbart samhälle. I energi- och klimatplanen anges både delmål och åtgärder för att verka för en effektivare energianvändning och minskade utsläpp av växthusgaser. Aktuell detaljplan följer delmål om att ny bebyggelse inom detaljplanelagt område ska planeras till kollektivtrafiknära lägen. Detaljplanen ska även följa åtgärdsförslag om att verka för god tillgänglighet med gång- och cykeltrafik där en trafikutredning påvisar nytta och behov med ny gång- och cykelväg längs Påvels väg, inte minst för att säkerställa trygg skolväg, Gång och cykelvägen beskrivs mer på s. 18.

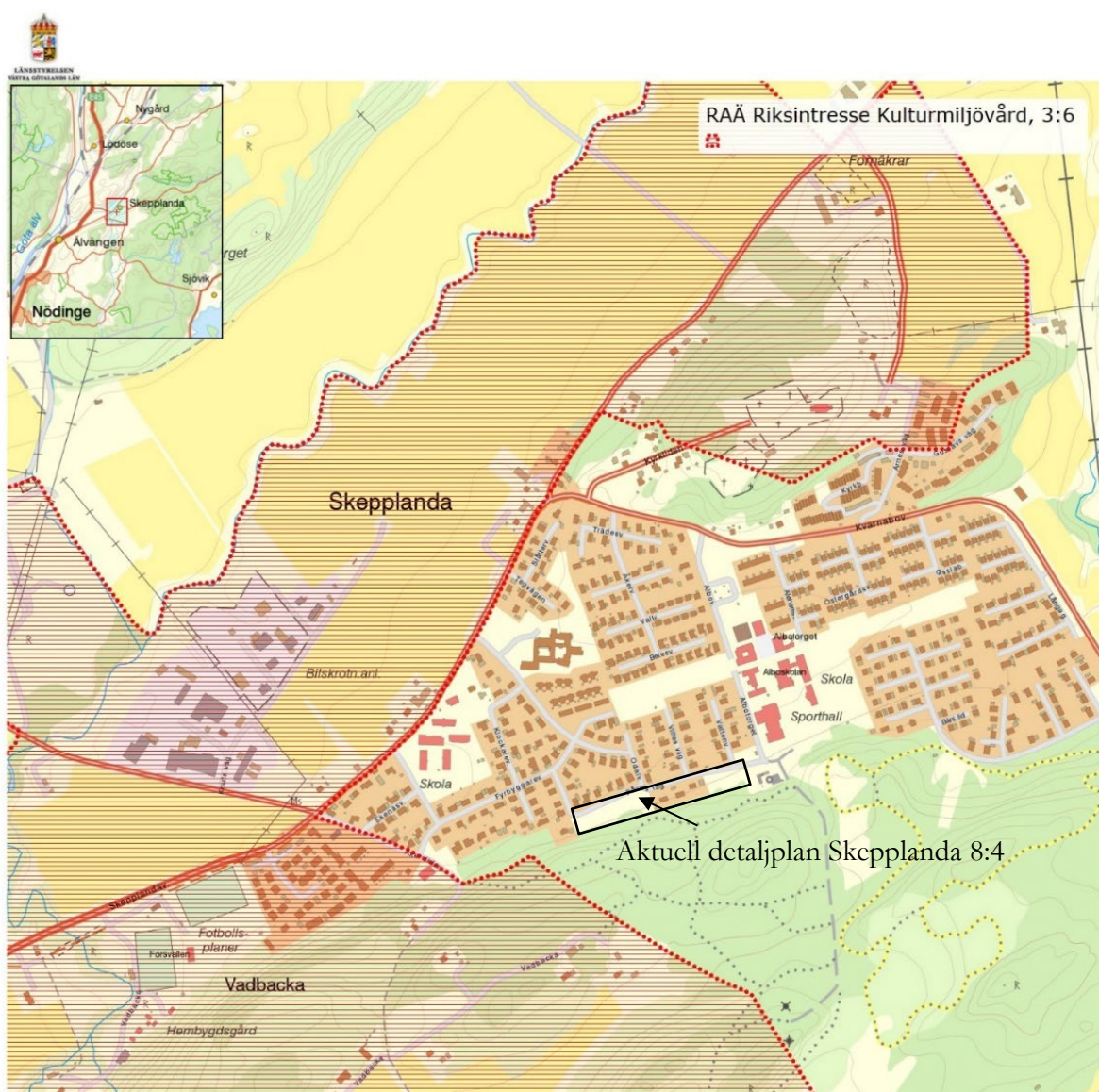


# FÖRUTSÄTTNINGAR

## Riksintressen

I Skepplanda finns ett riksintresse för kulturmiljövård, KP 29 Skepplanda m.m. (Hällbildsmiljö, Kyrkomiljö, Kvarnmiljö). Länsstyrelsen beskriver riksintresset som odlingslandskap intill Grönån med fornlämningsmiljöer som tydligt påvisar gårdarnas och bebyggelsens kontinuitet från bronsåldern. Uttryck för riksintresset beskrivs som fornlämningsmiljöer med järnåldersgravfält (bl.a. ett av Götaälvdalens största vid Skepplanda kyrka), fossila åkrar, länets största hållristning vid Vadbacka, Skepplanda kyrka i dominerande läge med medeltida delar, kvarnar vid Forsån, stenvalvsbro, gästgiveri och prästgård.

Planområdet ligger utanför riksintresset KP 29 Skepplanda m.m. och avgränsas från riksintresset av en skogbeklädd höjdrygg. Planområdet bedöms inte påverka riksintresset.



Riksintresse KP 29 Skepplanda m.m.

## Natur och landskap

### *Landskapsbild*

Skepplanda består främst av enbostadshus men mitt i orten sträcker sig ett stråk av mer allmänna funktioner, så som skola, sportanläggning och mataffär. Orten omsluts av berg både åt söder och norr. Planområdet ligger i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse och ett fjärrvärmeverk i södra delen av orten och inkluderar även tre befintliga bostadshus.

### *Mark och vegetation*

Planområdet består av gräsytor i en sluttning som ligger intill ett större grönområde med natur och rekreationsvärde. Söder om aktuellt planområde finns ett skogsbryn med värdefull lövskog.

### *Topografi*

Marken faller successivt mot norr, utan några större variationer i topografien. I den östra delen förekommer berg i dagen i närheten av södra gränsen och skogen. På grund av lera som ligger grunt finns det stående vatten på marken i skogskanten. Marknivåerna inom området ligger mellan +20 m i den norra delen och +35 m i söder.

### *Rekreation*

Grönområdet som gränsar till planen och delvis berörs av den, är utpekad som naturområde med stor betydelse för friluftslivet i Ales naturvårdsprogram. Grönområdet utgör ett viktigt rekreationsvärde för boende i Skepplanda. Inom grönområdet finns ett elbelyst motionsspår som är 2.45 km långt. Här finns också rikligt med strövstigar och spontana platser för lek, exempelvis cykelbanor och kojbyggen. Söder om planen finns också höga bergknallar som ger möjlighet till utsikt över Skepplanda samhälle. Det finns två lekplatser omkring 200 meter från planområdet.

### *Naturmiljöinventering, naturvärden*

Någon naturmiljöinventering har inte gjorts eftersom utgångspunkten för planarbetet var att lövskogs- och brynmiljöerna skulle bevaras i sin helhet. Detta har dock inte realiserats fullt ut och enligt planen påverkas nu delar av brynmiljöerna. En övergripande bedömning är att de bryn- och skogsmiljöer som berörs av planen skulle kunna placeras i klass 3 och 4 enligt standard för naturvärdesinventeringar.

Vissa skyddsvärda träd har identifierats i planområdet. Dessa utgörs av lönn, sälg och ek. Två lönnar uppfyller, genom sin grovlek och förekomst av håligheter, kriterierna för särskilt skyddsvärda träd. Sälgar är generellt viktiga för insekter, eftersom de utgör en födoresurs tidigt på våren då det är ont om andra födokällor.

Under samrådet har det framkommit uppgifter om häckande hägrar i området, vilket visar på områdets värden för fågellivet. Gråhägern häckar i kolonier i södra Sverige. Boet byggs oftast högt uppe i ett träd. Arten bedöms av Artdatabanken som livskraftig vilket betyder att den inte är rödlistad eller hotad.

### *Översvämningsrisk*

I dagsläget sker dagvattenavrinning från natur- och skogsområdet nästan uteslutande genom ytlig avrinning åt norr. Området norr om planområdet är flackt och hanterat mycket dagvatten. Dagvattensystemet nedströms är hårt belastat och fördröjning behövs vid ny bebyggelse. Detta eftersom ny bebyggelse resulterar i mer hårdgjord mark. I den fortsatta planeringen och projekteringen av området är det viktigt med höjdsättning inom planområdet så att det finns ytliga vattenvägar som leder bort vattnet så att det inte kan skada byggnaderna.

## Bebyggelse

### *Omgivningar, stadsbild*

Skepplanda var fram till 1960- och 70 talet en mindre kyrkby och landsbygd. Senare tillkom villor och radhus samt ett centrum som utgörs av skolor, mataffär, restaurang, badhus och bibliotek. I den norra delen av Skepplanda, nära Skepplanda kyrka, har ett mindre område med hyreslägenheter och villatomter växt fram. I planområdets närhet finns främst villabebyggelse från 1960-70 tal.

## Kulturmiljö

### *Fornlämningar*

Runt om bebyggelsen i Skepplanda finns en del fornlämningar, så som hällristningar, gravfält och område med fossil åkermark. Många ingår i området för riksintresse för kulturmiljövård. Ingen av fornlämningarna är i närheten av planområdet.

Det finns några befintliga stenmurar inom planområdet. Dessa löper inne i brynmiljöerna och har tidigare avgränsat åkermark och markerat fastighetsgränser. Till viss del är de ännu väl synliga och till viss del raserade. Stenmurar har förutom det kulturhistoriska värdet även betydelse som skyddsmiljöer och övervintringsmiljöer för t ex groddjur och kräldjur. Hur stenmurarna hanteras beskrivs under kapitel Förslag, Genomförande och Konsekvenser.

## Service

### *Offentlig och kommersiell service*

I Skepplanda finns skolorna Alboskolan med ca 240 elever i årskurs 4–6 och Garnvindeskolan med ca 220 elever från förskolan till årskurs 3. Det finns också ett bibliotek, en sim- och idrottshall. Vid Albotorget finns även en mataffär, frisör, tandvård och restaurang.

Den befolkningsökning som den här detaljplanen ger bör rymmas inom befintlig verksamhet utifrån det man känner till idag om framtiden. Det finns i dagsläget inga beslut eller investeringsmedel för lokalprojekt inom skola och förskola i Skepplanda. Däremot kan det i framtiden finnas behov av en samlad F-6 skola och fler förskoleplatser.

### *Arbetsplatser*

Utöver den nämnda offentliga och kommersiella servicen finns några mindre verksamheter i utkanten av Skepplanda.

## Tillgänglighet

Närmaste busshållplats med trafik mot t.ex. Älvängen tågstation ligger inom 500 m. Planområdet sluttar något men i övrigt är närmaste gata och orten i övrigt plan och bedöms ha god tillgänglighet för gång, cykel och kollektivtrafik.

Vägen som leder till planområdet är enskild och tillhör Garnvindans vägförening. Gatan är 5 m bred vid planens västra del och 6,5–7 m bred vid den östra delen, närmast fjärrvärmekraftverket. I Ales tekniska handbok anges mått som riktlinjer för kvartersgata 4,5 m och lokalgata 5,5 m, vilket innebär att Påvels väg bedöms vara väldimensionerad eller i överkant för områdets karaktär.

Gällande tillgänglighet till grönområde/rekreation så har en viktig förutsättning för detaljplaneförslaget varit att bevara tillgängligheten till grönområdet söder om planen.

## Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har tagits fram inom arbetet med detaljplanen. Stabilitetsanalyserna visade att tillfredställande säkerhet mot stabilitetsbrott råder för befintliga förhållanden samt för ett belastningsfall upp till 5 kPa (utbredd last). För utbredda belastningar om ca 5 kPa uppkommer relativt små sättningar. Dock varierar mäktigheten av den lösa leran inom de två områdena mycket. Därför bör, när placeringen av huskropparna fastställs, den geotekniska undersökningen kompletteras i läget för huskropparna för att bestämma djup till fast botten. Detta för att inte oönskade differenssättningar utbildas. Vidare är även höjsättningen av marken och nivån för färdigt golv av stor betydelse och ska beaktas.

Även en släntbesiktning för detaljplanen har tagits fram. Slutsatser av arbetet beskrivs under kapitel Förslag, Genomförande och Konsekvenser och underrubrik Geoteknik.

## Radon

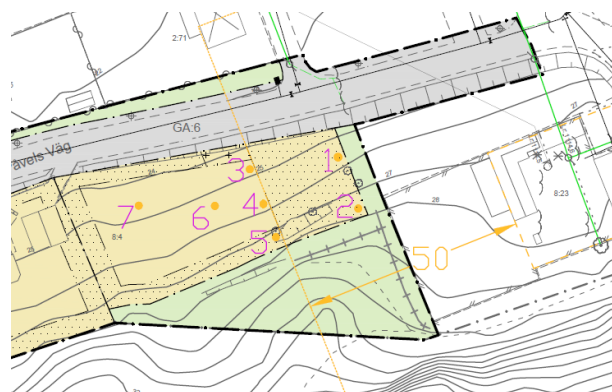
Marken består av urberg, postglacial sand, postglacial finsand och postglacial silt.

Uppmätta värden i den geotekniska utredningen indikerar att de översta marklagren inom undersökta områden utgörs av låg- till normalriskområde avseende markradon. Trots att marken delvis klassas som lågriskområde finns det alltid tillräckligt höga halter i jordluften för att det skulle kunna leda till problem inomhus, inom lågriskområde kan det även finnas lokala områden med högre radonhalt. Detta kan motivera att nybyggnation utförs med radonskyddat utförande även inom lågriskområde.

## Förorenad mark

Marken inom fastigheten för fjärrvärmekraftverket är ett potentiellt förorenat område enligt Länsstyrelsen, dock ej riskklassat. Inom arbetet med detaljplanen har en miljöteknisk markundersökning tagits fram för att undersöka om det finns föroreningar som påverkar detaljplanen.

Inga indikationer på föroreningar med ursprung i panncentralens verksamhet kunde påvisas. Resultaten från genomförd provtagning visar dock på att kobolthalten i jord på fastigheten Skepplanda 8:4 i en punkt ligger över Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM. Då inget grundvatten påträffades vid provtagningen bedöms föroreningen ligga ovan grundvattenytan. Det är det hälsobaserade riktvärdet och risker för hälsa vid långtidseffekter som är styrande för riktvärdena för KM när det gäller kobolt. Då föroreningen ligger på ca 1 meters djup i lerig sand är det inte sannolikt att föroreningen ligger exponerad för omgivningen på ett sätt som ger betydande långtidseffekter. Om schaktning sker eller om massorna tas bort vid exploatering och grundläggning, ska hänsyn tas till föroreningshalterna av massorna vid eventuell återanvändning eller om de transporteras iväg till annan plats. Tillsynsmyndigheten ska kontaktas om schaktning sker inom det förorenade området så att risk för långtidsexponering finns, för bedömning av eventuella skyddsåtgärder, hantering av massor etc.



**Provtagningspunkter. Förhöjd halt av kobolt påträffades i punkt 6.**

## Störningar, risker

### *Farligt gods*

Skepplanda är beläget cirka 2,5 km ifrån E45, som är rekommenderat som primär väg för farligt gods. Planområdet berörs därför inte av transporter med farligt gods på E45. Skepplandavägen är en sekundär väg för farligt gods och sträcker sig 350 m från planområdet.

### *Fjärrvärmekraftverket Skepplanda panncentral*

Skepplanda panncentral som ligger ca 21 meter från planområdets östra del togs i drift 2003 och är anmälningspliktig enligt miljöbalken. Verksamheten är anmäld och Ale kommun har svarat på anmälan genom att förelägga om vissa försiktighetsmått. Anläggningen eldar träpellets och eldningsolja, det senare utgör dock reserv- och spetslast under vintertid. Bränsletransporter av pellets uppskattas till en gång i veckan och sker via Skepplandavägen – Odalvägen – Påvels väg. Vissa transporter går med dispens via Albotorget. Oljetransporter till anläggningen uppskattas till en gång i månaden under vinterhalvåret. Vid en inspektionsrunda 2016 av tillsynsmyndigheten (Ale kommun) rapporterades att inga andra kemikalier utöver bränsle och mindre mängder smörjolja och fetter förvarades på anläggningen. De två senare är dock försumbara i detta sammanhang.

I anläggningens byggnad finns pannrum för två oljeeldade pannor, en panna för eldning av pellets med tillhörande ask- och rökgashantering, samt de två oljecisternerna. Förbrända gaser mynnar i en 26 meter hög skorsten. Inuti byggnaden återfinns också en centraldammsugaranläggning för städning av trädamm och aska. Byggnaden skärmar av pelletssilon från det berörda detaljplaneområdet då silon ligger i sydsydostlig riktning från byggnaden.

Framtida utveckling har diskuterats men finns endast på förslagsbordet. Inga konkreta planer finns. Det troligaste scenariot som skulle leda till att en ny panna införskaffas är när någon av de nuvarande behöver bytas ut. I så fall kan den gamla rivas ut och den nya ställas på samma ställe. Annars kan den byggas parallellt med att den gamla är i drift och hamnar då sydväst om skorstenen, enligt anläggningsägare. Ingen av dessa placeringar anses föra panncentralbyggnaden närmare studerat detaljplaneområde.

En riskutredning har tagits fram med avseende på brand- och explosionsrisker inom panncentralen med potentiella skadehändelser som kan påverka undersökt detaljplaneområde, samt riskbedömning för transporter av farligt gods till verket och en emissionsbedömning. Mer information om detta finns under avsnittet Hälsa, säkerhet och trygghet.

### *Buller*

Planområdet bedöms inte utsättas för trafikbuller som överskrider riktvärden med hänsyn till planens läge i slutet av en lokalgata, med hastighetsbegränsning på 30 km/h, inom villabebyggelse.

Utredning av industribuller med hänsyn till Skepplanda panncentral har tagits fram inom arbetet med detaljplanen. Mer information om detta finns under avsnittet Hälsa, säkerhet och trygghet.

### *Kraftledning*

En kraftledning sträcker sig i nord-sydlig riktning väster om orten Skepplanda och bedöms inte påverka planområdet.

## FÖRSLAG, GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER

### Föreslagen ny bebyggelse

Detaljplanens plankarta anger vad och hur området får/ska bebyggas för att skapa en ändamålsenlig markanvändning. Plankartan anger vad som är juridiskt bindande, alltså vad som måste uppfyllas för att få bygga. Illustrationskartan och volymstudier visar ett exempel på hur byggnationen skulle kunna se ut, men de har ingen rättslig verkan och kan förändras utifrån planbestämmelserna i plankartan.

*Förslag och vision, enligt illustrationskartan*

Ny bebyggelse föreslås utformas i en småskalig karaktär som knyter an till ortens naturnära villabebyggelse. Detta görs genom att goda siktlinjer mellan befintlig bebyggelse och det värdefulla grönområdet söder om detaljplanen lyfts fram genom detaljplanen. Ett släpp inom allmän plats mellan bostäder från Påvels väg upp i skogen säkerställer även denna kontakt.

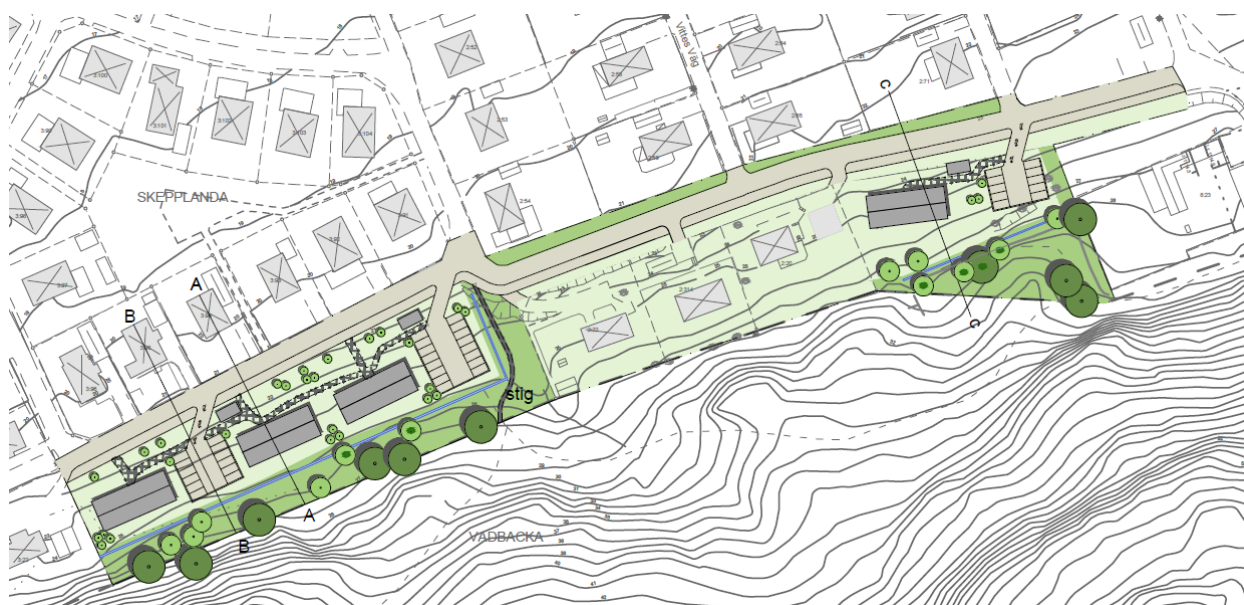
Detaljplanen möjliggör för fyra byggnadskroppar i ca 2,5 våningar med omkring 36 lägenheter. Bebyggelsen ska utformas med sadeltak för att knyta an till ortens villabebyggelse som till största del är utformad med sadeltak. Entréer till ny bebyggelse föreslås vändas mot Påvels väg medan gårdsmiljö och utevistelse anordnas på baksidan, vänt mot skogen.



Referensbild för föreslagen bebyggelse



Volymstudie för planområdets västra del



Illustrationskarta. Illustrationen visar endast ett av flera möjliga sätt att bebygga området.

## Plankartans bestämmelser

Nedan beskrivs och motiveras de planbestämmelser som finns i plankartan och som därmed är styrande för bebyggelseutvecklingen inom planen.

Detaljplanen möjliggör för nybyggnation av flerbostadshus som en komplettering av bebyggelsen längs Påvels väg i Skepplanda. Planbestämmelserna reglerar även möjligheter till balkong och utanpåliggande trapphus. Befintlig bebyggelse planläggs som bostäder, en- och tvåbostadshus, och dess befintliga uppförande möjliggörs genom planbestämmelserna. I plankartan finns även bestämmelser som syftar till att skydda vissa naturvärden och säkerställa dagvattenhantering.

### *Utnyttjandegrad*

Västra delen av planområdet utgör cirka 3355 m<sup>2</sup> kvartersmark för bostäder och här tillåts tre huskroppar placeras med långsida mot gatan med hänsyn till platsens topografi. Den östra delen utgörs av cirka 1712 m<sup>2</sup> kvartersmark för bostäder och här tillåts en huskropp som också placeras utmed gatan.

Tillkommande bebyggelse regleras genom en högsta tillåten byggnadsarea per bostadsbyggnad, som är 260 m<sup>2</sup> vilket begränsar byggnadens avtryck på marken. Därutöver begränsas den totala byggnadsarean med att bostadsbyggnader i västra delen av planen sammanlagt får vara högst 780 m<sup>2</sup>. I östra delen får den sammanlagda byggnadsarean för bostadsbyggnad vara högst 260 m<sup>2</sup>. Balkonger och trapphus om max 2,6 meters djup från fasadliv får uppföras utöver angiven maximala byggnadsarea, detta inkluderar även loftgångar.

Den befintliga bebyggelsens struktur möjliggörs genom en utnyttjandegrad om att 20 % av fastigheten får bebyggas. Detta tillåter även viss utbyggnad inom fastigheterna.

Regleringen av byggnadsarean på fastigheterna syftar till att säkerställa att de nya husen uppförs i en lämplig skala på platsen och säkerställa tillräckliga vistelseytor inom kvartersmarken. Dessutom är det positivt med en god sikt mellan de nya bostadsbyggnaderna.

### *Begränsningar av markens bebyggande*

Korsprickad mark i detaljplanen möjliggör för placering av miljöhus vid Påvels väg för att renhållningsfordon ska kunna stanna på Påvels väg vid tömning av sopkärl. En max belastningsrestriktion om 5 kPa säkerställer att byggnaderna uppförs på ett säkert vis utifrån den geotekniska utredningen.

### *Placering, utformning och utförande*

Bebyggelsens utformning regleras genom en högsta nockhöjd för bostadsbyggnader på 9,0 meter och att tak ska utformas med sadeltak med en lutning på mellan 18 – 36 grader. Detta ger utrymme för bostäder i ca 2,5 våningar, alternativt med inredda vindsvåningar. Sadeltak syftar till att knyta an till omkringliggande bebyggelsekaraktär i Skepplanda. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter. För den befintliga bebyggelsen regleras högsta nockhöjd till 8 meter, vilket den befintliga bebyggelsen rymmer inom.

### *Markens anordnande och vegetation*

Detaljplanegränsen ligger precis i kanten av skogsbrynet vilket gör att en del av brynmiljöerna påverkas på grund av bebyggelsen. Planområdets kvarvarande lövskogsmiljöer längs med detaljplanens södra del ingår i bestämmelsen allmän naturmark. Planbestämmelserna stenmus, lövskog, n<sub>2</sub> och a<sub>2</sub> har lagts till på plankartan för att säkerställa kvarvarande lövskogsmiljö och bevarande av skyddsvärda träd samt stenmur inom naturmarken. Syftet är att bevara karaktären av lövskog, blandskog och skogsbryn. Särskilt lövträd, blommande buskar och bärbuskar ska gynnas.

Planbestämmelse reglerar även att avverkning av träd endast får göras i naturvårdande syfte eller då träd utgör en uppenbar risk samt att stenmurar ska bevaras. Bestämmelse har även införts för att skydda två träd inom kvartersmark. Utökad lovplikt gäller för fällning av skyddsvärda träd, se bild nedan.



### Träd som bedöms kunna bevaras markerade med röd ring

Nedanför brynmiljöerna, också inom allmän naturmark ska ett avskärande dike anläggas med en fördröjningsfunktion av dagvatten. Skötsel och anläggning av diket ska ske så att skador på trädrötter minimeras. Detta ska ske i samråd med kommunekolog.

Diket är av stor vikt för dagvattenhanteringen, tillsammans med andra åtgärder som beskrivs under avsnittet för dagvatten. Diket säkerställs genom en planbestämmelse i plankarta och ska utformas med en magasinierande effekt av dagvattnet.

### Hårdgjord yta

Planens utformning påverkas av en bestämmelse om att minst 50 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Detta eftersom planområdet utgör en viktig fördröjning och infiltrering av dagvattnet för Skepplanda, som har ett hårt belastat dagvattensystem. Parkeringsytor kan med fördel utformas med hålsten och bebyggelsen med gröna tak, vilket inte räknas som hårdgjord yta. Fler åtgärdsförslag finns i dagvattenutredning.

### Gata

Trafikutredningen för detaljplanen påvisar ett behov av ny gång- och cykelväg längs Påvels väg. Planen möjliggör en breddning av gatan med exempelvis en körbana på 5-5,5 meter och en 3 meter bred gång- och cykelväg. Antalet utfarter begränsas i plankartan för att förhindra många utfarter över denna gång- och cykelväg.

### Riskreducerande åtgärder

I riskutredningen för detaljplanen anges ett säkerhetsavstånd från panncentralens byggnad samt byggtekniska åtgärder för bebyggelse inom 50 - 75 m från panncentralens byggnad. Dessa åtgärder säkerställs genom bestämmelse i plankartan. Mer information om åtgärder finns under avsnitt för Hälsa, risk och säkerhet i denna planbeskrivning.



## Befintlig bebyggelse

Tre befintliga privata fastigheter planläggs i aktuell detaljplan som en del i att säkerställa markanvändningen och för att möjliggöra en sammanhängande planering av området. De tre privata fastigheterna är inte planlagda sedan tidigare.

Planen medger en högsta nockhöjd på 8 meter. Befintliga byggnaderna är idag 6,7-8 meter. Utgångspunkten är att nuvarande markanvändning och omfattning ska säkerställas och den reglerade utnyttjandegraden av marken ger också utrymme för eventuell framtida utbyggnad.

## Solstudie

En solstudie har tagits fram för att studera dels vilken påverkan ny bebyggelse har på befintlig bebyggelse, dels hur planområdets nordvästliga sluttning påverkar tillkommande bebyggelse. I solstudien har ny bebyggelse illustrerats enligt högsta tillåtna höjd och placerats på det närmaste avståndet till befintlig bebyggelse som plankartan tillåter. Solstudien utgör bilaga till planbeskrivningen.

Sammanfattningsvis kan konstateras att både planområdet och närliggande, befintlig bebyggelse skuggas av höjdryggen under de mörkaste vintermånaderna, men att tillgången till solljus sett över året är tillräcklig för en god boendemiljö.

Störst påverkan på befintlig bebyggelse bedöms vara under morgonen, främst under vår och höst, då solen står lite lägre än under sommarmånaderna. Under eftermiddagen sträcker sig ljuset in i området från sydväst och hindras därför inte av höjdryggen eller de nya byggnaderna. Under sommaren påverkas inte befintlig bebyggelse av tillkommande bebyggelse. Under den mörkaste delen av året skuggar höjdryggen och grönområdet planområdet samt de närmaste befintliga husen även under dagtid.

## Gestaltning

### *Landskapsbild/ stadsbild*

Landskaps- och stadsbilden bedöms ej förändras nämnvärt då ny bebyggelse kompletterar befintligt tätortsområde. Marken utgör sluttande gräsmark mot ett större, kuperat naturområde och föreslås bebyggas med flerbostadshus som flyter väl samman med befintlig bebyggelse genom att skalan på husen möter sluttningen bakom. Den omgivande bebyggelsen består i huvudsak av enplansvillor. Planen utgör ett mindre område och konsekvenserna bedöms vara lokala.

Mellan tillkommande bebyggelse och den västra befintliga fastigheten planläggs allmän plats för natur som syftar till att säkerställa fortsatt tillgänglighet till grönområdet söder om planen.

Det finns även ett asfalterat gångstråket från Påvels väg upp till grönområdet öster om fjärrvärmekraftverket som utgör en fortsatt viktig anslutning för allmänheten.



**Figur 6** Ett släpp emellan bebyggelsen mot grönområdet söder om planområdet säkerställer allmänhetens tillgång till naturområdet i söder

## Gator och trafik

### *Gatunät*

Angöring till planområdet sker från Skepplandavägen, via Odalvägen till Påvels väg. Påvels väg ingår i planområdet och föreslås byggas om. Vägen föreslås utformas som gata på 5,0 – 5,5 m inom västra delen av planområdet och 5,5 m i östra delen med hänsyn till bränsletransporter till panncentralen. I Ales tekniska handbok anges kvartersgata som 4,5 m bred medan lokalgata anges som 5,5 m bred. För att rymma gång- och cykelbana söder om körbanan flyttas vägen även något norrut.

En trafikutredning har tagits fram inom arbetet med detaljplanen. I trafikutredningen har man tittat på kapaciteten i vägnätet från Skepplandavägen till planområdet, eftersom detta utgör angöringen till området. Kapacitetsberäkningar visar att den tillkommande trafiken av den planerade bebyggelsen inte påverkar kapaciteten i vägnätet från Skepplandavägen och in i området. Däremot kan tillkommande trafik via Odalvägen påverka den primära skolvägen, som är en gång- och cykelväg tvärs igenom orten. Idag finns en upphöjd gång- och cykelöverfart med hastighetsdämpande åtgärder vid korsningen men överfarten är idag inte så kraftigt upphöjd och bedöms därför inte vara en tillräckligt effektiv hastighetsreducerande åtgärd med dagens utformning. Exploatör åläggs att bekosta en förbättring av korsningen, vilket regleras i avtal.

### *Gång- och cykeltrafik*

I trafikutredningen för Skepplanda föreslås en 3 meter bred separat gång- och cykelbana längs Påvels väg för att öka trafiksäkerheten med hänsyn till barns skolväg från eller förbi planområdet. Den planerade gång- och cykelvägen planeras anläggas på södra sidan om Påvels väg och ansluter sedan till befintlig gång- och cykelväg norrut mot Albotorget. Detaljplanen möjliggör för såväl en bredare gata samt separat gång- och cykelväg.

### *Kollektivtrafik*

Inom 500 meter från planområdet finns busshållplats med tio minuter restid till Älvängen. Gång- och cykelvägen till hållplatserna bedöms tillgängliga och trygga.

### *Parkering, utfarter*

Planområdet är beläget inom zon 2, enligt Ale kommuns rapport om parkeringstal, som innebär <1200 meters avstånd till pendelstation eller god tillgång till annan kollektivtrafik. För zon 2 anges 0,9 bilparkering/lgh för boende och 0,1 bilparkering/lgh för besökande, totalt 1 bilparkering/lgh. Enligt parkeringstalen ska det finnas 2,5 cykelparkeringar/lgh. Detta innebär totalt 36 bilparkeringsplatser och 90 cykelparkeringar till de 36 lägenheter som föreslås inom planen. Dessa

ska anordnas inom fastigheterna. Eventuella komplementbyggnader och växtlighet i anslutning till utfarterna ska placeras så att god sikt säkerställs.

Utfarter till gatan ska begränsas för att öka säkerheten för gång- och cykeltrafikanter. I detaljplanen har antalet utfarter begränsats till två per bostadskvarter för de nya bostäderna. Utfarter kan samordnas mellan fastigheter om områdena delas upp i flera fastigheter.

#### *Mobilitetsåtgärder*

I trafikutredningen föreslås att exploatör förser boende i den tillkommande bebyggelsen med busskort och information om möjligheterna till att resa kollektivt till målpunkter utanför Skepplanda. Skyddade och bra förvaringsmöjligheter för cykel föreslås för att uppmuntra till att barn tar cykel till skolan i större utsträckning istället för att bli skjutsade. Dessa åtgärder syftar till att öka andelen hållbara resor.

#### Genomförande, drift och underhåll

Exploatören ska bekosta trafiksäkerhetsåtgärder som krävs på Odalvägen, förskjutning av Påvels väg något norrut och anläggande av gång- och cykelväg längs med Påvels väg. Detta regleras i avtal. Mellan statlig väg Skepplandavägen och planområdet går Odalvägen och Påvels väg, där det idag är enskilt huvudmannaskap, Garnvindans vägförening står för drift och underhåll. Den del av befintlig gata samt tillkommande gång- och cykelväg och intilliggande park norr om gatan som regleras i detaljplanen får även fortsatt enskilt huvudmannaskap.

#### **Naturvärden**

Detaljplanen säkerställer tillgängligheten till grönområdet genom ett släpp inom allmän platsmark för natur. Placeringen av släppet är bedömt utifrån att det ska vara en så god koppling till korsningen som möjligt.

Planförslaget innebär att delar av bryn och lövskogsmiljöerna påverkas. De kvarvarande delarna ligger inte längre mot öppen mark, vilket innebär att miljöerna förändras och kan påverka miljöer som gynnar exempelvis insekter.

Byggnationen kan medföra viss störning för hägerkolonin eller orsaka att de får söka nya häckningsplatser inom kommunen eller i dess närhet. Avståndet till andra lämpliga miljöer bedöms vara rimligt. Då hägern inte är en hotad eller rödlistad art gör kommunen bedömningen att det allmänna intresset av att tillskapa nya bostäder i detta fall väger tyngre än intresset att undvika störningar på hägerkolonin.

I och med planförslaget påverkas därmed naturvärden till viss del, liksom de miljömål som berör växt- och djurliv. Planen anger bestämmelser för att säkerställa de kvarvarande delarna av bryn- och skogsmiljöerna och bedöms inte innebära betydande påverkan på naturvärden eller växt- och djurliv.

#### *Ekosystemtjänster*

Ekosystemtjänster är olika nyttor eller ”tjänster” naturen ger människa och samhälle och kan delas in i försörjande tjänster, reglerande tjänster, kulturella tjänster och stödjande tjänster. Försörjande tjänster är t.ex. matförsörjning eller råvaruförsörjning. Reglerande tjänster är t.ex. naturens förmåga att reglera luft- och vattenkvaliteten. Kulturella tjänster är estetiska värden och rekreationsvärden för oss människor. Stödjande tjänster utgör t.ex. omsättning av näringsämnen eller vatten genom ekosystemen.

Detaljplanens tätortsnära karaktär och lokala omfattning påverkar i första hand reglerande och kulturella tjänster. Omkringliggande grön- och skogsområden har betydelse för lek- och rekreation för boende och besökare men också estetiskt och hälsofrämjande värde med natur utanför bostaden. Naturområdet hjälper också till att hantera dagvatten i området och reglering av det lokala klimatet och luften.

Viktigt för aktuell detaljplan är att säkerställa att dagvattnet fördröjs och infiltreras inom kvartermarken, att brynmiljöerna bevaras i så stor utsträckning som möjligt, samt att allmänhetens tillgång till grönområdet säkerställs. Detta regleras med planbestämmelser.

#### Genomförande, drift och underhåll

Skötsel av området ska gynna lövträd samt blommande och bärande buskar. Dagvattnet inom allmän plats ska fördröjas genom anläggande av ett avskärande dike nedanför brynmiljöerna. Skötsel och anläggning av diket ska ske så att skador på trädrötter minimeras. Detta ska ske i samråd med kommunekolog.

### **Grönområden, lek och rekreation**

Planområdet ligger i direkt anslutning till ett grön- och rekreationsområde, värdefullt för boende och skola i Skepplanda. Planen skyddar tillgängligheten till detta grönområde för boende och besökare genom ett släpp inom allmän plats mellan bostäderna.

Tillkommande bebyggelse ska utformas så att ändamålsenlig utevistelse för de boende i de nya husen är möjlig.

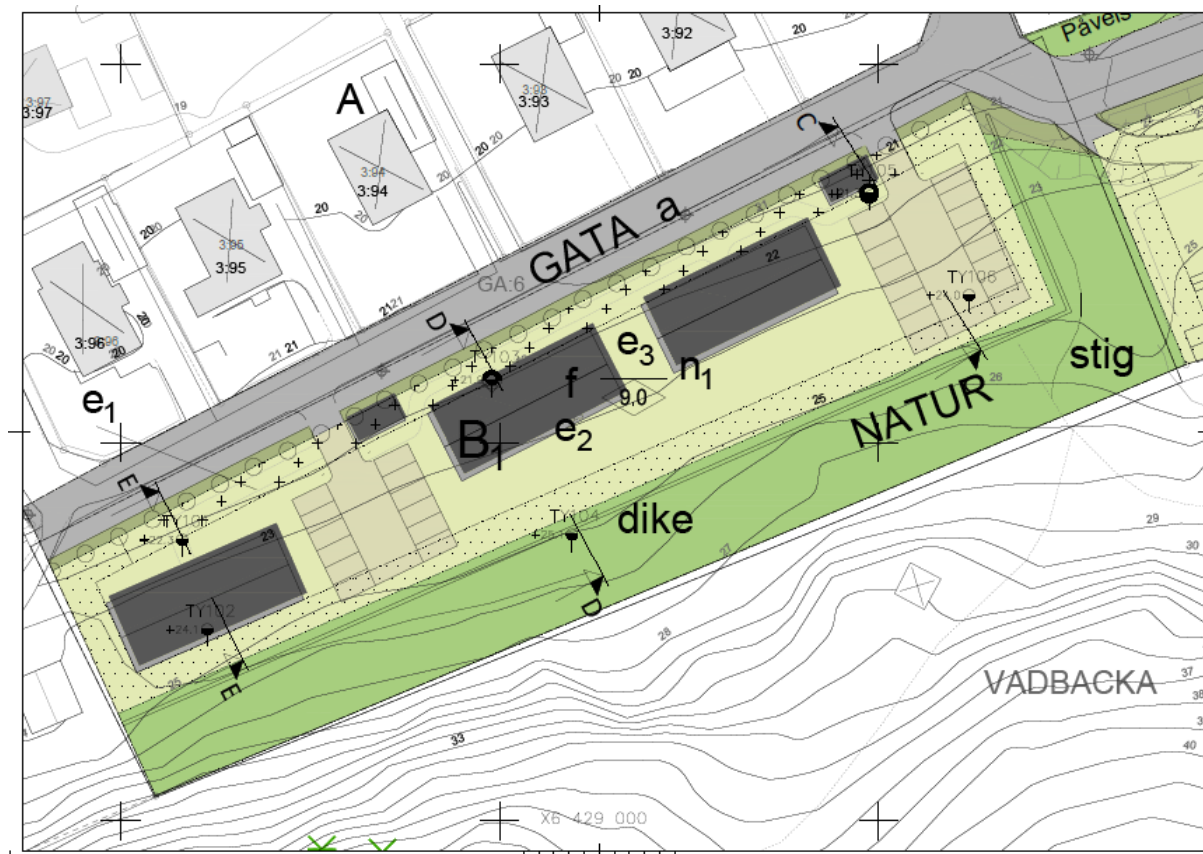
#### *Genomförande, drift och underhåll*

Släpp mellan bostäderna till naturområdet kommer att ligga inom allmän plats med användning natur. Kommunen är huvudman för allmän plats som ligger söder om Påvels väg, mark som har beteckningen NATUR i plankartan. Exploatören ansvarar för en gångstig i naturmarkstråket som leder upp till skogen som en förlängning av Odalvägen. Stråkets naturkaraktär ska behållas.

### **Geoteknik**

En geoteknisk utredning har tagits fram i planarbetet. Slutsatserna är, med antagande om ett framtida utbrett belastningsfall, utan åtgärd, att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott inte uppfylls vid en markbelastning överstigande 5 kPa (motsvarande ca 0,25 m sprängstensfyllning). Restriktioner i plankarta om markbelastning har lagts till. Högre markbelastning kan accepteras om tillfredsställande stabilitet kan påvisas i bygglovsskedet genom exempelvis åtgärder eller byggteknik.

För att stabiliteten ska vara tillfredsställande hög får byggnader inte medföra någon tillskottslast på undergrunden. Detta kan göras genom pålgrundläggning ner till fast botten eller eventuellt med lastkompensation genom lättfyllning alternativt urschaktning för källare. Utformning av lastkompensation får studeras vidare när byggnadernas utformning är kända. Dock varierar mäktigheten av den lösa leran inom de två områdena mycket. Därför bör, när placeringen av huskropparna är fastställd, den geotekniska undersökningen kompletteras i läget för huskropparna för att bestämma djup till fast botten så att inte oönskade differenssättningar utbildas. Vidare är även höjdsättningen av marken och nivån för färdigt golv av stor betydelse och ska beaktas. En släntbesiktning för detaljplanen har tagits fram. Slänterna bedöms vara stabila samt kräver ej skyddsåtgärder eller förstärkningsåtgärder.



Figur 3 Utpekade sektioner för fördjupad geoteknisk utredning

### Service

Inom planområdet föreslås inte nya verksamheter eller service.

### Tillgänglighet

Bebyggelse inom planområdet ska uppfylla gällande tillgänglighetskrav enligt Boverkets byggregler. Tillgängligheten inom samt till och från planområdet och andra målpunkter inom Skepplanda bedöms som goda. Avståndet till närmsta busshållplats samt mataffär är cirka 500 meter och hela orten är förhållandevis flack. Buss till och från Älvängen går regelbundet.

### Hälsa, säkerhet och trygghet

En riskutredning har tagits fram inom arbetet med detaljplanen, med hänsyn till fjärrvärmekraftverket. Riskutredningen avser brand- och explosionsrisker inom panncentralen med potentiella skadehändelser som kan påverka undersökt detaljplaneområde, samt riskbedömning av farligt gods och en emissionsbedömning.

#### *Risk för störningar*

I utredningens emissionsbedömning bedöms risken för störningar av damning och lukt vara liten i planområdet, men ÅF rekommenderar ett skyddsavstånd till närmaste bostadshus på 50 meter. På plankartan har detta område lagts ut som prickmark, dvs mark som inte får bebyggas.

### *Brand och explosionsrisker*

Dammexplosion och rökgasexplosion bedöms inte påverka tredje man utan endast ha konsekvenser inom panncentralens anläggning. Med tanke på att panncentralbyggnaden, innehållande oljecisternerna, avskärmar detaljplaneområdet från pelletssilon bedöms oljebrand vara en större risk för detaljplaneområdet än pelletsbrand även om antändning av eldningsoljan är osannolik med tanke på oljans höga flampunkt och termiska tändtemperatur. Kvantitativa simuleringar och beräkningar genomfördes av konsekvenser vid oljebrand för att kunna ta fram förslag på säkerhetshöjande åtgärder.

De föreslagna åtgärderna innebär byggtekniska åtgärder på takkonstruktion och ventilation, som syftar till att minska risken för så kallade flygbränder och för spridning av giftiga brandgaser inomhus. Åtgärderna gäller inom 50-75 meters avstånd från panncentralens byggnad, det vill säga byggrätten mellan panncentralen och de befintliga bostäderna. Planbestämmelsen  $b_1$  har införts på plankartan enligt riskutredningens rekommendationer.

Riskreducerande åtgärder på befintlig bebyggelse på grund av olycksrisker kopplat till panncentralen bedöms ej vara nödvändigt.

### *Farligt gods*

Kommunen har gett panncentralen tillstånd att köra via Albotorget, både personal- och bränsletransporter, via den gång och cykelväg som sträcker sig från Albotorget. I riskutredningen har man tittat på farligt gods transporter från Skepplandavägen till panncentralen, via Odalvägen och Påvels väg, vilket är den angöringsväg panncentralen skulle ha tagit utan sitt tillstånd. Bedömningen av farligt gods förbi planområdet är att sannolikheten för en pölbrand som påverkar detaljplaneområdet är extremt låg tack vare mycket få transporter och hög flampunkt för eldningsoljan. Risken utifrån denna riskkälla bedöms därför som acceptabel och inget skyddsavstånd krävs avseende bränsleleveranserna till panncentralen på Odalvägen och Påvels väg.

### **Buller**

Trafik- och verksamhetsbullerutredningen visar att alstrade ljudnivåer från trafik och panncentral blir låga för planerade nya bostäder. Vid mest utsatt fasad vid det hus som ligger närmast Påvels väg beräknas ekvivalenta ljudnivån till som högst 44 dBA. Riktvärdena för vägtrafikbuller klaras därmed med god marginal utan särskilda bullerskyddsåtgärder för samtliga planerade bostäder.

Vid mest utsatt fasad vid det hus som ligger närmast panncentralen beräknas ekvivalenta ljudnivån till som högst 26 dBA. Riktvärdena för buller från verksamhet/industri klaras därmed med god marginal utan särskilda bullerskyddsåtgärder för samtliga planerade bostäder. En eventuell framtida ombyggd/nybyggd av panncentralen kan placeras var som helst inom fastigheten Skepplanda 8:23 utan att ljudnivåerna vid närmst belägna planerade bostadshus överskrider riktvärdet 45 dBA.

### **Sociala frågor**

Det ska finnas ytor inom fastigheterna för social samvaro och utevistelse. Entréer föreslås vändas mot gatan för att bidra till en trygg och social gatumiljö, medan gårdsmiljön föreslås vändas mot skogsområdet åt söder för en mer privat karaktär.

Detaljplanen bedöms bidra positivt till sammansättningen av bostäder i Skepplanda, då den möjliggör för flerbostadshus, vilket kompletterar villaorten med lägenheter samtidigt som det sker med hänsyn till småskaligheten.

## Teknisk försörjning

### *Vatten och avlopp*

En VA- och dagvattenutredning har tagits fram för detaljplanen och visar att befintligt ledningsnät kan utnyttjas, eftersom kapaciteten på spill- och vattenledningar klarar ökning i förbrukning och belastning med ca 100 nya invånare. Befintlig vattenledning finns längs Påvels väg. Spillvatten och dagvatten leds till anslutande tvärgator via nya huvudledningar då spill och dagvatten ej finns utbyggt i Påvels väg.

### Genomförande, drift och underhåll

Exploatören bekostar utbyggnad av VA-åtgärder för sin byggnation inom allmänplatsmark, inklusive dagvattenåtgärder i naturmark, åtgärder ska ske utifrån anvisningar från Ale kommun som bl.a. anvisar anslutningspunkt. Ledningarna belägna inom allmän plats fram till av kommunen anvisad förbindelsepunkt kommer efter genomförande att övertas av Ale kommun i samband med att området införlivas i verksamhetsområde för vatten och avlopp.

### *Dagvatten*

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet. Andel hårdgjorda ytor inom planområdet efter exploatering kommer att öka till följd av anläggandet av byggnader, gångvägar och parkeringsplatser. Dagvattensystem nedströms Skepplanda hanterar redan i dagsläget mycket dagvatten och är hårt belastat, vilket innebär att dagvattnet inom planområdet behöver fördröjas genom infiltration på plats och magasinering. Föreslagna fördröjningsvolymerna har i utredningen beräknats utifrån andel hårdgjorda ytor inom kvartersmark. Ambitionen är att avledningen skall motsvara dagens naturmarksavrinning från områdena.

Det är viktigt att höjdsättning inom planområdet sker så att byggnader skyddas vid skyfall och avledning av dagvatten kan ske ytledes utan att skada fastigheterna.

Eventuella föroreningar i dagvattnet som tillkommer efter utbyggandet ska hanteras genom fördröjning och rening i gräsklädda diken. Föroreningshalterna är låga och bedöms inte påverka recipienten negativt.

### Kvartersmark

Lokalt omhändertagande av dagvatten föreslås inom kvartersmarken i form av makadamdiken, gräsklädda diken, stenkistor och magasinering i kassetter. Föreslagen lösning inkluderar också en minskning av asfalterade ytor genom anläggning av grus, betonghållplattor och sten/betongplattor på parkeringsytorna och gångvägar. Föroreningar i dagvattnet som tillkommer efter utbyggandet ska hanteras genom fördröjning och rening i gräsklädda diken.

För att begränsa mängden hårdgjorda ytor har en planbestämmelse införts som anger att minst 50% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Gröna tak utjämnar takvattnets flöde och skapar en naturlig fördröjning av det första regnet, varför vegetationsklädda tak inte räknas som hårdgjorda ytor. Gröna tak kan också ge ett estetiskt tilltalande mervärde i den lantliga miljön.

### Allmän plats

Längs den södra gränsen för kvartersmarken, inom allmän plats NATUR, föreslås ett avskärande dike för att omhänderta ytligt avrinnande dagvatten från de högre liggande naturområdena. Detta för att förhindra ytligt dagvatten att rinna ner mot byggnaderna. Det avskärande diket utmed skogskanten bör vara öppet och utformas med en fördröjningsfunktion för att jämna ut flödet innan avledning till dagvattennätet. Anläggning av diket ska genomföras på ett sådant sätt att inte trädrötter eller brynmiljöerna skadas. Anläggning ska ske i samråd med kommunekolog.

Höjden på diket bör vara så att dräneringen som läggs i diket kan fungera med självfall. Om det kommer ett extremregn som t ex ett 100-årsregn, kommer inte kommunens nät att klara att ta emot allt vatten. Då ska även diket fungera som ett magasin.

#### Genomförande, drift och underhåll

Exploatören ska säkerställa dagvattenhantering på kvartersmarken enligt dagvattenutredningen eller likvärdig lösning.

Exploatören ska anlägga och bekosta dike även inom naturmark, då det tillskapas på grund av deras exploatering. Kommunen övertar framtida ansvar, drift och underhåll.

#### *El*

Den nya bebyggelsen förutsätts kunna anslutas till befintligt elnät. Plankartan reglerar att tak ska utformas som sadeltak, vilket gör att taken har goda förutsättningar att användas för solenergiproduktion.

#### *Uppvärmning*

Kommunens antagna energi- och klimatplan skall vara styrande vid val av uppvärmningssystem i fastigheterna. Ansträngningar ska göras för att åstadkomma en så god utformning som möjligt från resurs- och energihushållningssynpunkt.

Ale kommun ser gärna att exploatören sörjer för energieffektiva lösningar såsom passivhus, det vill säga hus utan konventionell uppvärmning eller lågenergihus och att solenergi eller annan förnyelsebar energi utnyttjas för uppvärmning av området.

#### *Avfallshantering*

Utrymme för gemensam avfallshantering föreslås i nära anslutning till Påvels väg för att undvika krav på vändplats inom kvartersmark för bostäder. Renhållningsfordon kan därmed stanna på Påvels väg. Korsprickad mark närmast gatan möjliggör komplementbyggnader för avfallshantering. Avfallshantering ska inte placeras så att sikten vid utfarterna skymms.

#### Genomförande, drift och underhåll

Exploatören bygger och bekostar anläggning för avfallshantering inom planområdet. Avfallshanteringsplatsen sköts av fastighetsägaren.

#### *Underjordiska ledningar*

Inom detaljplanen finns underjordiska ledningar i gatan samt inom allmän plats för natur i korsningen mellan Påvels väg och Odalvägen. Tillkommande ledningar för bebyggelsen föreslås också läggas i gatan.

## **Räddningstjänst**

#### *Insatstid*

Räddningstjänsten har en insatstid på 15–25 minuter från brandstationerna i Nol och Surte.

#### *Framkomstmöjlighet*

Den föreslagna bebyggelsen ligger i nära anslutning till vägar som är framkomliga för räddningstjänstens fordon.

#### *Vatten för brandsläckning*

I VA- och dagvattenutredningen framkommer att vattentrycket på befintligt nät är uppmätt till ca 6 kg i två brandposter vid området. Brandposternas placering är i korsningarna Påvels väg med Odalvägen och Vattenvägen, VA- och dagvattenutredningen. Uppmätta trycknivåer bedöms ge ett



tillräckligt vattentryck i de planerade tvåvåningshusen och inget behov av ytterligare tryckstegring bedöms föreligga.

Befintliga brandposter ligger nära planområdet och kan försörja de nya fastigheterna med släckvatten.

## **Miljö kvalitetsnormer**

Enligt 2 kap 10 § PBL (Plan- och bygglagen, SFS 2010:900) ska miljö kvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av 5 kap. miljöbalken följas vid planläggning. En miljö kvalitetsnorm ska ange de förorenings- eller störningsnivåer som människor eller miljön kan belastas med utan fara för betydande eller påtaglig olägenhet. Miljö kvalitetsnormer gäller tillåten halt av bly, svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid, bensen och partiklar (PM10) i utomhusluften.

Av en rapport från miljöförvaltningen i Göteborg, *Luftkvalitetsmätning Bohus, Ale kommun 2014 Rapport 157 (2014)* framgår att luftkvaliteten i Bohus centrum ligger långt under miljö kvalitetsnormerna. Mätplatsen har valts för att trafikintensiteten på E45 bedöms vara störst här i hela Ale kommun. Aktuellt planområde är beläget drygt 2 km från E45 och bedöms inte utsättas för överskridna miljö kvalitetsnormer för luftkvalité.

I riskutredningen som utförts med hänsyn till Skepplanda panncentral framgår av emissionsbedömningen att utsläpp av stoft och rökgaser från panncentralen inte bedöms riskera att luftföroreningsnivåerna överskrider miljö kvalitetsnormerna vid de planerade bostadshusen.

## **Miljömål**

Här beskrivs konsekvenserna för det tre miljömål som enligt kommunens översiktsplan är prioriterade för hållbart samhällsbyggande.

### *Begränsad klimatpåverkan*

Detaljplaneförslaget ligger inom ett naturområde. Exploatering av området betyder att fler ytor hårdgörs och naturens tillgångar minskar. För att begränsa miljö påverkan så har byggrätterna planerats så att så mycket som möjligt av naturmiljön bakom ska kunna bevaras trots byggnation. Skyddsvärda träd skyddas genom detaljplanen och för att klara en så god dagvattenhantering som möjligt har andelen hårdgjorda ytor begränsats genom planförslaget.

Inom 500 m från planområdet finns busshållplats där buss mot Älvängen går varje halvtimme, varje kvart i högtrafik. Möjligheten till gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik bedöms som goda tack vare närheten till hållplats och målpunkter, få höjdskillnader och ortens lugna villakaraktär. Detta främjar ett hållbart resande.

### *God bebyggd miljö*

Planens karaktär och omfattning bedöms inte påverka kulturhistoriska eller estetiska värden. Ett riksintresse för kulturmiljövård finns söder om planen men detta bedöms inte påverkas av planen då områdena skiljs åt av en skogbeklädd höjdrygg.

Planen tar öppna, obebyggda gräsytor i anspråk. Värdefullt grönområde finns söder om planområdet, varför tillgängligheten för allmänheten dit säkerställs i detaljplanen genom ett stråk allmän plats.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för flerbostadshus och kommer att medföra ökad trafik, men den ökade trafiken bedöms inte leda till att riktvärde för buller överskrids.

#### *Ett rikt växt- och djurliv*

Planområdet innefattar inte unika naturvärden eller hotade djurarter. En viktig aspekt inom detaljplanen är ändå att ta hänsyn till brynmiljöer, söder om planerad bebyggelse som angränsar till naturområde. Dessa brynmiljöers karaktär av lövskog, blandskog och skogsbryn ska så långt som möjligt bevaras och planläggas inom allmän naturmark.

Inom området häckar hägrar. Hägrar omfattas inte av fridlysta arter enligt Artskyddsförordningen 2007:845 4 § och bilaga 1 och området utgör inte ett skyddsområde eller bevarandeområde för hägrar.

### **Behov av miljökonsekvensbeskrivning**

Ale kommun bedömer att ett genomförande av planen på del av Skepplanda 8:4 inte leder till en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser enligt 4 kap. 34§ i PBL. En behovsbedömning har upprättats och bifogas som separat handling. Behovsbedömningen har kommunicerats med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen lämnade svar 2017-10-16 att de delar kommunens uppfattning att planen inte leder till betydande miljöpåverkan.

En miljökonsekvensbeskrivning för planen har därför inte upprättats.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA OCH EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Organisatoriska frågor**

Planärendet handläggs enligt reglerna för utökat planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) och efter följande preliminära tidplan:

Kvartal 1, 2018	Samråd
Kvartal 4, 2018	Granskning 1
Kvartal 2, 2019	Granskning 2
Kvartal 3, 2019	Beslut om godkännande i Samhällsbyggnadsnämnden
Kvartal 4, 2019	Beslut om antagande i Kommunfullmäktige

Detaljplanen vinner laga kraft under kvartal 4 2019 om inget oförutsett inträffar och ingen överklagar planen.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning.

### **Huvudmannaskap**

I detaljplanen anges vad som är allmän plats- respektive kvartersmark. I detaljplanen ingår allmän platsmark för lokalgata där även en gång- och cykelbana kommer att förläggas samt allmänplatsmark för natur och park.

Kommunen är huvudman för allmän plats som ligger söder om Påvels väg, mark som har beteckningen NATUR i plankartan. Enskilt huvudmannaskap gäller för övrig allmän plats, d.v.s. allmän plats markerad som GATA och PARK.

### *Vägar*

Mellan statlig väg Skepplandavägen och planområdet går Odalvägen och Påvels väg, där det idag är enskilt huvudmannaskap, Garnvindans vägförening står för drift och underhåll. Den del av befintlig gata samt tillkommande gång- och cykelväg och intilliggande park norr om gatan som regleras i detaljplanen får även fortsatt enskilt huvudmannaskap, detta för att få en enhetlig förvaltning med intilliggande vägar som har enskilt huvudmannaskap sedan tidigare. Kommunen har för avsikt att i framtiden ta över alla vägföreningar i tätorterna. Då kommer alla vägföreningens vägar övertas vid samma tidpunkt vilket också diskuterats med vägföreningen.

## **Ansvarsfördelning**

### *Exploatören*

Exploatören ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark. Exploatören ska säkerställa och bekosta dagvattenhantering på kvartersmarken enligt dagvattenutredningen eller likvärdig lösning. Exploatören bekostar utbyggnad av VA-åtgärder för sin byggnation inom allmänplatsmark, åtgärder ska ske utifrån anvisningar från Ale kommun som bl.a. anvisar anslutningspunkt. Exploatören iordningställer en gångstig i naturmarkstråket som leder upp till skogen som en förlängning av Odalvägen, naturkaraktären ska behållas. Exploatören ska bekosta trafiksäkerhetsåtgärder som krävs på Odalvägen och förskjutning av Påvels väg något norrut. Exploatören ska anlägga och bekosta dagvattendike på naturmark, då det tillskapas på grund av deras exploatering. Kommunen övertar framtida ansvar, drift och underhåll. Frågan om ansvar för samt byggnation och anläggande av gång- och cykelväg längs med Påvels väg kommer att hanteras i kommande marköverlåtelseavtal.

Utfarten för Skepplanda 2:22 ska eventuellt byggas om för att bli mer trafiksäker men i övrigt ha likvärdig standard som i dagsläget, detta ansvarar och bekostar exploatören för. Exploatören ska tillse framtida funktion av dagvattenkylverten under utfarten för Skepplanda 2:22.

Genomförande av VA-åtgärder och andra åtgärder inom allmänplats samordnas lämpligen i samma entreprenad, vem som står för själva genomförandet regleras därför i senare skede mellan Ale kommun och exploatören. Alla åtgärder på kommunal mark eller på kommunal egendom ska ske i samråd med berörd enhet på Ale kommun och enligt vid varje tillfälle gällande riktlinjer i ”Teknisk handbok för Ale kommun”.

### *Ale kommun*

Då exploateringsområdet ligger utanför verksamhetsområde för vatten och avlopp ansvarar inte Ale kommun för utbyggnad av vatten och avlopp inom allmän platsmark fram till anvisad anslutningspunkt. Detta står istället exploatören för. Ledningarna belägna inom allmän plats fram till av kommunen anvisad förbindelsepunkt kommer efter genomförande att övertas av Ale kommun i samband med att området införlivas i verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anslutningspunkt, vattenmätning, sophantering mm kommer att ske enligt kommunens anvisningar.

Ale kommun står för framtida drift av den allmänna platsmark som markerats som Natur i detaljplanen, med brynmiljöer och avskiljande dike. I framtida drift av naturmarken krävs ingen särskild skötsel av gångstigen som ska vara en naturstig.

## Övriga

Garnvindans vägförening blir genom omprövning av gemensamhetsanläggningen ansvarig för allmän plats markerad som Gata och Park.

Ale Elförening är ansvarig för eldistributionen till området.

## Avtal

Ett föravtal är tecknat med exploatören inför exploatering av detaljplaneområdet. Föravtalet ger exploatören ensamrätt att förhandla med kommunen om exploatering och markförvärv av kvartersmark som bildas inom Skepplanda 8:4. Innan detaljplanen antas ska ett marköverlåtelseavtal tecknas mellan kommunen och exploatören som detaljreglerar marköverlåtelsen och genomförandet. Avtalet innehåller bland annat kostnads- och genomförandansvar för åtgärder som krävs med anledning av exploateringen inom allmän platsmark och kvartersmark. Avtalet behandlar även vilka riktlinjer exploatören ska följa vid genomförande av åtgärder, hur åtgärder ska samrådas med kommunen, försäljning av kvartersmark, avstyckning av marken, köpeskilling och övriga villkor för markförsäljningen.

Ale kommun har upprättat och tecknat ett avtalsservitut som tryggar utfart för Skepplanda 2:20.

Avtal bör tecknas med Garnvindans vägförening angående reglering av Skepplanda ga:6 utbredningsområde samt anslutning av nya fastigheter med erhållande av andelstal i gemensamhetsanläggningen.

## Fastighetsrättsliga frågor

### *Markägare*

Ale kommun äger all mark inom planområdet förutom tre befintliga bostadsfastigheter.

### *Fastighetsbildning*

Ale kommun ansöker om och exploatören bekostar fastighetsbildning genom avstyckning för tillskapande av de planerade tomterna för flerbostadshus.

### *Gemensambetsanläggning (ga)*

Alla mark som enligt det nya detaljplaneförslaget utgör kvartersmark ska lyftas ut från gemensamhetsanläggningen Skepplanda ga:6. Gemensamhetsanläggningen för Skepplanda ga:6 kommer därför som en följd av planförslaget att behöva omprövas för minskning av det upplåtta området. Enligt 40 a § Anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n. De fastigheter som bildas på kvartersmarken som tillkommer till detaljplanen kommer samtidigt att få andelar i Skepplanda ga:6. Dessa frågor regleras lämpligen i samma omprövningsförrättning, som Ale kommun ska ansöka om och exploatören bekosta.

## Konsekvenser för privata markägare

### *Skepplanda 2:20*

Fastigheten får bygg rätt definierad i detaljplan, från att tidigare ha legat utanför detaljplanelagt område. Utfarten för Skepplanda 2:20 kommer att delvis gå över den kvartersmark som bildas för ny bostadsbyggnation. Ett avtalsservitut har tecknats med Skepplanda 2:20 för att trygga utfarten även framöver.

### *Skepplanda 2:314*

Fastigheten får byggrätt definierad i detaljplan, från att tidigare ha legat utanför detaljplanelagt område. I övrigt påverkas inte fastigheten i sin utformning av detaljplaneläggningsen.

### *Skepplanda 2:22*

Fastigheten får byggrätt definierad i detaljplan, från att tidigare ha legat utanför detaljplanelagt område. Utfarten för Skepplanda 2:22 ska detaljstuderas i samband med projektering av GC-vägen, detta för att säkerställa att den är säker ut trafiksynpunkt. Åtgärder som eventuellt kan krävas på utfarten efter att den detaljstuderas ska bekostas av exploatören.

Ett mindre markområde utanför Skepplanda 2:22s utfart, planläggs som kvartersmark för att rätta upp gränserna mellan allmänplats och kvartersmark. Fastighetsägaren till fastigheten Skepplanda 2:22 har möjlighet att om de så önskar köpa detta markområde och fastighetsreglera marken till sin fastighet. Fastighetsägaren till fastigheten Skepplanda 2:22 ansöker och bekostar i sådana fall fastighetsregleringen. Önskar fastighetsägaren till Skepplanda 2:22 inte köpa detta mindre markområde, så ligger det oförändrat kvar i kommunal ägo.

## **Ekonomiska frågor**

### *Exploatören*

Förutom detaljplanekostnader och kostnader vad gäller inköp och byggnation av kvartersmark kommer exploatören få kostnader för flytt av lokalgata, trafiksäkerhetshöjande åtgärder och ny gång- och cykelväg inom allmän plats samt utbyggnad av VA- och dagvattenssystemet inom planområdet. Det tillkommer också anslutningsavgifter för vatten och avlopp samt övriga anslutningsavgifter och fastighetsbildningskostnader. Exploatörens blivande fastigheter kommer att anslutas till gemensamhetsanläggningen och få andelstal för drift och underhåll av vägen, i samband med detta uppstår en kostnad för anslutning enligt 42a§ Anläggningslagen.

Genom detaljplanen tillskapas värde genom byggrätter för exploatören.

### *Ale kommun*

Kommunen får kostnader för drift och skötsel av den naturmark med avskärande dike som läggs med kommunalt huvudmannaskap. Eventuell kostnad uppstår enligt 40a§ Anläggningslagen då den blivande kvartersmarken frigörs från Skepplanda ga:6.

Kommunen kommer få intäkter genom markförsäljning och anslutningsavgift till det kommunala Va-systemet.

### *Garnvindans vägförening*

Vägföreningen får minskad kostnad för drift och skötsel av grönytor men ökad skötsel för gata i form av en tillkommande gc-väg. Vägföreningen får intäkter i form av anslutningsavgift till gemensamhetsanläggningen samt eventuellt i samband med omprövning av gemensamhetsanläggningen.

### *Inlösen/ersättning*

All allmän platsmark inom planområdet ägs av Ale kommun, någon inlösen och ersättning är därför inte aktuell.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Flera tjänstemän på planavdelningen, Maria Magnusson, kommunekolog (Miljö), Ann-Charlotte Svensson, utredningsingenjör (VA), Katarina Lagerkvist, trafikingenjör (Teknik), Sandra Vokstrup, exploateringsingenjör (MEX), Dag Widmark, bygglovshandläggare (Bygg).

Plan- och illustrationskarta och planbeskrivning är framtagna av handläggande planarkitekt Helena Rengemo tillsammans med uppdragsansvarig arkitekt Karolina Örneblad på AL Studio.

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg  
Alafors 2019-09-02

.....  
Kajsa Reimers  
Planchef

.....  
Helena Rengemo  
Planarkitekt AL Studio

Beslut  
Godkänd av Samhällsbyggnadsnämnden 2019-09-26  
Antagen av Kommunfullmäktige 2019-12-16  
Laga kraft 2021-03-24