

Detaljplan för bostäder inom fastighet Utby 1:103
Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING



LAGAKTAFTHANDLING

Normalt planförfarande

Antagen av Samhällsbyggnadsnämnden 2014-10-16

Laga kraft 2014-11-14

Handlingar

Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta

Planbeskrivning

Behovsbedömning

Fastighetsförteckning, daterad 2014-06-17

Utredningar

Bullerutredning för detaljplan Utby 1:103, ÅF-Infrastructure AB, 2014-02-25 rev.2014-04-04

Trafikbullerutredning Starrkärrsvägen i Ale kommun, ÅF-Infrastructure AB, 2012-12-18 rev A
2013-04-24

Geoteknisk undersökning, GF konsult AB, 1992-07-01

PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen är till för att underlätta förståelsen av planförslaget innebär 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 normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 6 § och efter följande preliminära tidplan:

November 2013	Samråd
Augusti 2014	Granskning
Oktober 2014	Beslut om antagande i Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen vinner laga kraft i november 2014 om inget oförutsett inträffar och ingen överklagar planen.

Syfte

Planen syftar till att möjliggöra avstyckning av 3 nya bostadstomter av fastigheten Utby 1:103.

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget i sydöstra Älvängen längs med Hövågen. Området gränsar till Starrkärrsvägen i väster, Hövågen i söder och öster samt bostäder i norr. Väster om planområdet/Starrkärrsvägen byggs det nya bostadsområdet Kronogården. Planområdet omfattar 0,38 ha.



Markägoförhållanden

Utby 1:103 är privatägd.

Planens huvuddrag

Planen innebär avstyckning 3 nya fastigheter av fastigheten Utby 1:103 för bostadsändamål. Vidare har planen för uppdrag att förtäta redan befintligt bostadsområde med friliggande småhus och skapa nya byggrätter. Ny bebyggelse ska på bästa sätt anpassas efter natur och redan bebyggda området för att passa in i miljön. Bebyggelsen bör placeras och anpassas efter den specifika tomtens förutsättningar.

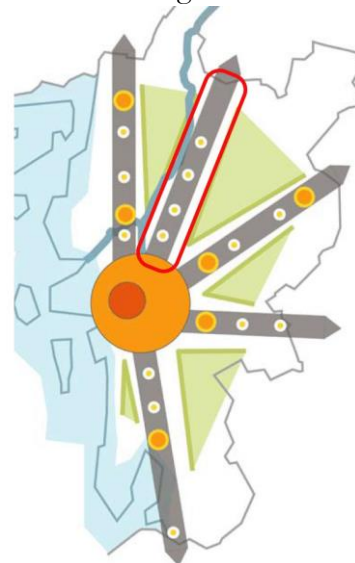
Planens förenlighet med Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

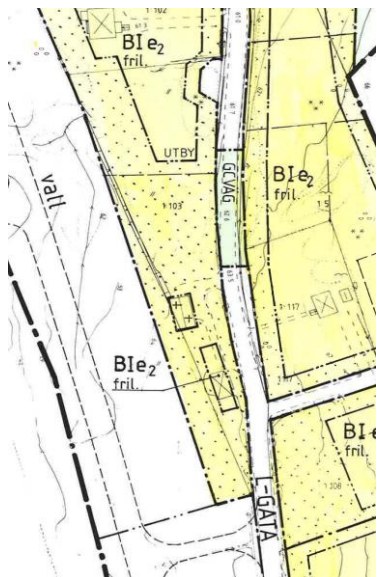
Regionen

Strukturbilden (till höger) för Göteborgsregionens kommunförbund (GR) ligger till grund för det gemensamma arbetet med att utveckla en långsiktig hållbar struktur i regionen. Bilden (till höger) 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 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. Planområdet ligger drygt 1,3 km från pendeltågstationen i Älvängen.



Gällande översiktsplan

Planområdet ligger inom område för befintliga bostäder med detaljplan i gällande ÖP Ale 07.



Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas av detaljplan Utby 1:5 mfl (Starrkärrsvägens förlängning) fastställd 1993-09-24 (plan nr 449). Planområdet är reglerat för bostadsändamål, men större delen av fastigheten har försetts med prickmark som innebär att marken inte får bebyggas, med undantag för en befintlig bostad i fastighetens södra del och en outnyttjad byggrätt i fastighetens norra del.

Gällande detaljplan för Utby 1: 103 (plan nr 449)

Kommunala beslut i övrigt

Bostadsförsörjningsprogram

Planen utökar obetydligt antalet bostäder i Älvängen. Planområdet ingår inte som område i bostadsförsörjningsprogrammet. Däremot räknar man med en förtätning i Älvängen om 25 bostäder fram till 2017.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Planområdet varken omfattar eller ligger i anslutning till något riksintresse.

Natur och landskap

Landskapsbild

Landskapsbilden är präglad av Hövägen och dess villabebyggelse längs vägen öster och söder om planområdet. Villabebyggelsen består av olika typ av friliggande en-och tvåvåningshus. Väster om planområdet är landskapsbilden präglad av Starrkärrsvägen och skogen där ett nytt bostadsområde Kronogården redan är detaljplanelagt.

I södra delen av planområdet ligger en fristående villa med tillhörande garage. Byggnaden har två våningsplan i trä, med träfasad. Generellt sett dominerar trähusbebyggelse med sadeltak.



Planområdets omgivning

Rekreation

Väster om bebyggelsen längs Hövägen och söder om den finns möjlighet för rekreation. Där finns ett skogsparti med både lövträd och barrträd samt möjligheten för promenad.

Mark och vegetation

Markområdet som ingår i planområdet är ianspråktaget för bebyggelse/trädgård. Nord-östra delen såsom en del av södra planområdet utgörs av naturmark bevuxen med ung lövskog. Planområdets mark är svagt slutande mot angränsande norra fastigheten och ligger på samma nivå som Hövägen.

Service

Offentlig och kommersiell service

Från fastigheten är det cirka 1 km till Älvängens centrum där det finns ett integrerat folk- och skolbibliotek, en idrottshall, Älvängens kulturhus, affärer, bank, post, apotek, restauranger, vårdcentral m fl. Ca 700 m nordväst ligger en skola och en förskola. En ny skola är planerad väster om Starrkärrsvägen i Kronogården som kommer att byggas närmare planområdet.

Tillgänglighet

Större delen av planområdet är plant samt tillgängligt för rörelsehindrade. För bostädernas tillgänglighet ska gällande bygglagstiftning följas vilket bevakas i bygglovskedet.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning, motorbanebuller utredning och VA-utredning utfördes i samband med framtagandet av tidigare detaljplan.

Geoteknisk utredning har utförts av GF konsult 1992-07-01 i samband med planarbetet för gällande detaljplan. Rekommendationerna från den utredningen anger att den tidigare planens intentioner kan genomföras utan restriktioner ur geoteknisk synpunkt. Den nya planen har samma planintention; att planlägga för enbostadshus. Jorden väster om Hövägen består till största delen av relativt lös siltig lera under ett 1-2 m mäktigt lager med fast sand- och siltskiktad lera. Naturliga vattenkvoten i leran är relativt låg, ca 40 %. Preliminärt kan pålgrundläggning av hus erfordras om förhållandena i husläget är inhomogena på mark där lös lera förekommer. I den geotekniska utredningen står det under rekommendationer: ”I område med lös lera kan pålgrundläggning erfordras om förhållandena i husläget är inhomogena” samt ”utförd geoteknisk undersökning är översiktlig och vid projektering skall kompletterande geoteknisk utredning utföras för exakt bestämning av förhållandet vid husläget. Höjdsättning bör i områden med lös lera vara sådan att uppfyllanden helst undviks medan det inom fastmarkspartier inte krävs restriktioner med hänsyn till markbelastning”.

Det innebär för den aktuella tomten att uppfyllanden på mark och förändring av markytan ska undvikas. Lokalstabiliteten skall säkerställas innan nya byggnader får uppföras. Detta säkerställs med en planbestämmelse på plankartan.

Radon

Enligt kommunens översiktliga radonkartering anses att planområdet ligger inom lågriskområde där det är siltig lera.

Störningar, risker

Farligt gods

Det gäller förbud för trafik med fordon som transporterar farligt gods på både Starrkärrsvägen och Hövägen enligt *Länsstyrelsens i Västra Götalands län lokala trafikföreskrifter om transport av farligt gods i Ale kommun* daterad 2010-06-28 och *Riktlinjer för riskhantering intill transportleder för farligt gods i Ale kommun* daterad 2013-08-29.

Buller

En bullerutredning har genomförts tillsammans med upprättande av vägplan Väg 1972, Starrkärrsvägen Kronogårdsområdet av ÅF-Infrastruktur AB, daterad 2012-12-18 rev A 2013-04-24. De visar beräknade trafikbuller från vägtrafik för planerad utbyggnad av Starrkärrsvägen på delen Hövägen och cirka 700 m söderut. I utredningen föreslås följande åtgärder vid ombyggnaden av Starrkärrsvägen för fastighet Utby 1:103:

- En bullerskärm öster om Starrkärrsvägen vid Utby 1:103. En del av skärmen som placeras ovanpå befintlig jordvall samt en del som inte placeras på befintlig vall då denna tas bort i samband med ombyggnaden av Starrkärrsvägen. Höjd över vallens krön bedöms till 2 m med en längd av cirka 60 m.

I vägplanen Väg 1972, Starrkärrsvägen Kronogårdsområdet (laga kraft 2014-01-11) har bullerskyddsåtgärder längs vägen inte bedömts vara samhällsekonomiskt motiverade att genomföra.

- Alternativ till de studerade åtgärderna kan vara fastighetsnära bulleråtgärder på fasader och uteplatser. Fönsteråtgärder på våning 2 mot Starrkärrsvägen. Med föreslagna åtgärder kommer riktvärdena inomhus och vid uteplats att innehållas.

En kompletterande bullerutredningen har genomförts för detaljplan för bostäder Utby 1:103 daterad 2014-02-25, rev 2014-04-04 efter samrådskedet och den bygger på tidigare gjorda utredningar.

I den redovisas ljudspridningskartor för dygnsekvivalent ljudnivå på 2 resp. 5 meters höjd med Starrkärrsvägen utbyggd. Resultatet visar att riktvärdet 55 dBA innehålls på 2 meters höjd inom planområdet, se bilden.

I en bilaga redovisas en ljudspridningskarta för maximal ljudnivå på 1,5 meters höjd med Starrkärrsvägen utbyggd där riktvärdet utomhus på uteplats 70 dBA inom önskad bebyggelseyta innehålls.

Resultatet visar att riktvärdet för buller klaras på första våningen utan att några nya åtgärder erfordras. För att åstadkomma en fullgod dämpning förläggs de nya bostäderna med en våning och med tillräckligt skyddsavstånd till trafikleden samt bullerokänslig bebyggelse skärmar av bostadshusen (garagebyggnader etc.), samt fastighetsnära bulleråtgärder (bullerskydd för uteplats, fönsteråtgärder etc) m.m. För att säkerställa en god boendemiljö inom hus och vid uteplats införs en planbestämmelse angående buller på plankartan.



Bullernivåer på 2m höjd

Alla bulleråtgärder på den nya byggnationen bekostas av exploatören om det behövs.

BESKRIVNING, GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Föreslagen ny bebyggelse

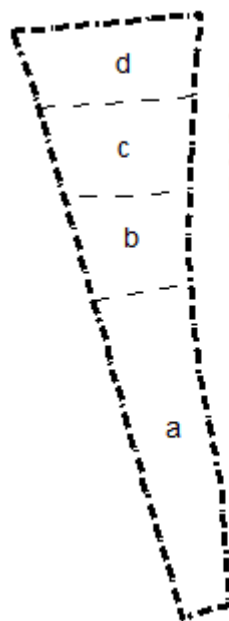
Förslaget innebär möjlighet att stycka 3 nya fastigheter av fastigheten Utby 1:103 samt uppföra envånings friliggande bostadshus. Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarea dock högst 120 kvm för bostadshus. Endast ett bostadshus per fastighet får uppföras. De nya bostadshusen ska placeras minst 5 meter från vägen och 4 meter från tomtgräns. Utformningen av de tillkommande byggnaderna skall i storlek och volym vara liknande omgivande bebyggelse. Form och färgsättning är varierat i området och det saknas skäl att ytterligare styra utformningen av husen.

Fastighetsbildning

Minsta fastighetsstorlek är 650 kvm.

Fastigheten Utby 1:103 får avstyckas och delas i fyra fastigheter för bostadsändamål (B), lotterna a, b, c och d, se illustrationskartan.

Kostnaden för fastighetsbildning betalas av fastighetsägaren som ansöker om avstyckning hos Lantmäteriet.



Fastigheten Utby 1:103 får avstyckas och delas i fyra fastigheter för bostadsändamål (B), lotterna a, b, c och d hos lantmäteriet. Kartan utgör en illustration som visar lämplig fastighetsindelning i fyra nya lotterna a, b, c och d.

Illustrationskarta

Naturvärden

Det finns inga kända naturvärden som kan påverkas av planförslaget.

Grönområden, lek och rekreation

Förslaget innebär ingen ytterligare yta för rekreation än den befintliga tomtmarken.

Service

De tillkommande bostadshusen får ta del av den befintliga servicen som finns i Älvängen. Ingen ytterligare service ingår i planförslaget.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Tillfart till den föreslagna bebyggelsen placeras i den östra delen av planområdet från Hövägen. Utfartförbud gäller mot Starrkärrsvägen. Fastigheten är belägen 1,25 km från motorväg E45. Planerad gång- och cykelväg anläggs utmed Starrkärrsvägen. Detta kommer bidra till att skapa en trygg och säker miljö för barn. Den nya cirkulationsplats som anläggs i korsningen Starrkärrsvägen och Hövägen kommer även denna att förbättra barns väg till skolan då hastigheterna sänks och säkra övergångar skapas.

De nybildade fastigheterna ska anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Utby ga:13. Exploatören ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är vid Starrkärrsvägen ca 300 m norrut där Västtrafik trafikerar med busslinje 412 till Älvängens centrum (varje halvtimme vid högtrafik och varje timme vid lågtrafik). Från Älvängens centrum finns pendeltågstrafik mot Göteborg samt regiontåget till Trollhättan. Ett nytt resecentrum har byggts i anslutning till pendeltågsstationen. Från resecentrumet utgår ett flertal lokala busslinjer.

Parkering, utfarter

Parkering får lösas inom respektive fastighet i enlighet med kommunens parkeringsnorm.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

All nya bebyggelse ansluter till befintligt kommunalt vatten och avlopp.

Exploatören skall avlägga avgift för anslutning till VA-nätet enligt gällande VA-taxa.

Dagvatten

De nya fastigheterna ansluter till det kommunala dagvattensystemet och har naturlig avrinning mot nordväst. Det ska vara fördröjning på vattnet innan det kopplas på kommunens dagvattenledningar. Hus med källare rekommenderas inte.

Ale kommun förespråkar öppna dagvattenlösningar i den mån det är möjligt. Ytor finns avsatta inom prickmark och plusprickad mark i planförslaget som möjliggör en lämplig dagvattenhantering. Planen styr också att minst 25 % av fastighetens markyta inom kvartersmark skall bestå av icke hårdgjorda grönytor vilket säkrar ytor lämpliga för dagvattenhantering.

El

De nya fastigheterna ansluter till befintligt utbyggt elnät. Ale El-förening är ansvarig för eldistributionen.

Uppvärmning

Kommunens antagna energiplan 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

Avfallshantering sker vid Hövägen, på plankartan utmärkt för gemensamhetsanläggning för avfallshantering ”g”. Det ska vara en ställningsplats för avfallskärl som används av fastigheterna inom detaljplansområdet. Närmsta återvinningsstation är belägen ca 600 m från planområdet.

Bildandet av gemensamhetsanläggning för avfallshantering ansöks och bekostas av exploatören.

Räddningstjänst

Framkomstmöjlighet

Utryckningsfordon bör i en akutsituation kunna komma så nära aktuell byggnad att avståndet mellan fordon och aktuell byggnad inte överstiger 50 meter. För att säkerställa att utryckningsfordon kan komma fram behövs en minsta körbredd på 3 m, en fri höjd på 4 m och att marken klarar av 23 ton belastning.

Vatten för brandsläckning

För denna typ av bebyggelse kan behovet av släckvattenförsörjning ske genom alternativt system för brandvattenförsörjning. Släckvattenförsörjning kan då säkerställas via räddningstjänstens tankfordon. Brandpost finns tillgänglig inom ca 100 m söderut om fastigheten.

Konsekvenser av planens genomförande

Förslaget innebär en liten förändring. Bostadshus med komplementbyggnader kommer att innebära en något tätare struktur på den aktuella platsen men kommer inte att påverka naturvärden på något sätt. Den tekniska försörjningen är utbyggd i området och tillkommande fastigheter kommer inte att påverkas nämnvärt. Gatunätet påverkas inte av förslaget. Det finns inga hälso- eller säkerhetsrisker i området och förslaget ändrar ingenting i det avseendet. Planförslaget bedöms inte få några geotekniska konsekvenser för omgivningen.

Miljökvalitetsnormer

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

Av en rapport från miljöförvaltningen i Göteborg, *Ren Regionluft -Beräkningar av kvävedioxid i Ale kommun 2009, Rapport 152 (2010)*, framgår att miljökvalitetsnormen klaras i hela Nödinge. I en annan rapport, *Beräkningar av partikelhalter för utvalda gaturum och vägavsnitt i Göteborgsregionen, Rapport 150 (2010)*, redovisas beräkningar av partikelhalter för fyra gaturum i Ale kommun. Samtliga klarar miljökvalitetsnormen. Halterna för kvävedioxid och partiklar antas därmed klara miljökvalitetsnormerna för hela kommunen.

Planenheten bedömer att utökningen med aktuell detaljplan dels inte är betydande i sin storlek, dels inte ensidigt inriktat mot bilåkande. Bebyggelsestillskottet som detaljplanen innebär bedöms därför inte utgöra en olämplig lokalisering i det regionala sammanhanget även med hänsyn taget till miljökvalitetsnormerna.

Behovet av miljökonsekvensbeskrivning

Ale kommun bedömer att ett genomförande av planen för bostadsområdet på fastigheten Utby 1:103 inte leder till en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser enligt 4 kap. 34 § i PBL (plan- och bygglagen). En miljökonsekvensbeskrivning för planen skall därför inte upprättas.

ADMINISTRATIVA, FASTIGHETSÄTTSLIGA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till 5 år, räknat från den dag då planen vunnit laga kraft. Genomförandetiden grundas på att detaljplanen har inte större omfattning och påverkan. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägaren får ersättning för förlorad byggrätt. Tiden kan förnyas högst fem år i taget.

Ansvarsfördelning

Detaljplanen har ingen allmän plats och tomtmarken/kvartersmarken är privatägd.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan fastighetsägare till Utby 1:103 och Sektor Samhällsbyggnad, Ale kommun.

Huvudmannaskap

Det finns ingen allmän plats inom det nya planområdet och all kvartersmark är för bostadsändamål och ägs av privatperson. Planområdet ligger inom ett område med enskilt huvudmannaskap.

Inlösen, ersättning m.m.

Ingen inlösen sker inom planområdet.

Kostnader för framtagandet av ny detaljplan betalas av fastighetsägaren enligt avtal.

Medverkande tjänstemän

I planarbetet har följande medverkat från Ale kommun: utredningsingenjör Linda Heningsson, kommunekolog Göran Fransson, exploateringsingenjörer Linda Karlsson, Marie Giers och mark- och exploaterings chef Lars Lindström, planarkitekter Magnus Lövdahl, Charlotte Lundberg och Robin Pettersson, bygglovschef Dragan Danilovic och bygglovhandläggare Dag Widmark.

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg

Alafors 2014-11-14

.....
Ivana Marković
Planarkitekt

.....
Alvaro Florez
Enhetschef Plan