

Detaljplan för bostäder inom Skönningared 7:9 och 6:15 m fl,
Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING



Beslut
Godkänd av Samhällsbyggnadsnämnden 2015-02-12
Antagen av Samhällsbyggnadsnämnden 2015-02-12
Laga kraft 2015-03-16

Normalt planförfarande
2015-01-26

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning, 2014-02-20
Samrådsredogörelse
Utställningsutlåtande

Utredningar

Arkeologi, Rapport: särskild utredning 2010:1
PM Geoteknik – Stabilitetsutredning inkl. bilagor, 2014-12-05
Markteknisk undersökningsrapport geoteknik - MUR/Geoteknik inkl. bilagor, 2014-12-05
Geoteknisk undersökning: PM beträffande detaljplan, 2008-08-16
VA-utredning till Fördjupad översiktsplan för Skönningared, 2006-03-30
Biotopskyddsdispens – stenmur, 2014-06-19

PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen är till för att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och att redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Planen handläggs med normalt planförfarande enligt 5 kap 20 § Plan- och bygglagen (1987:10).

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

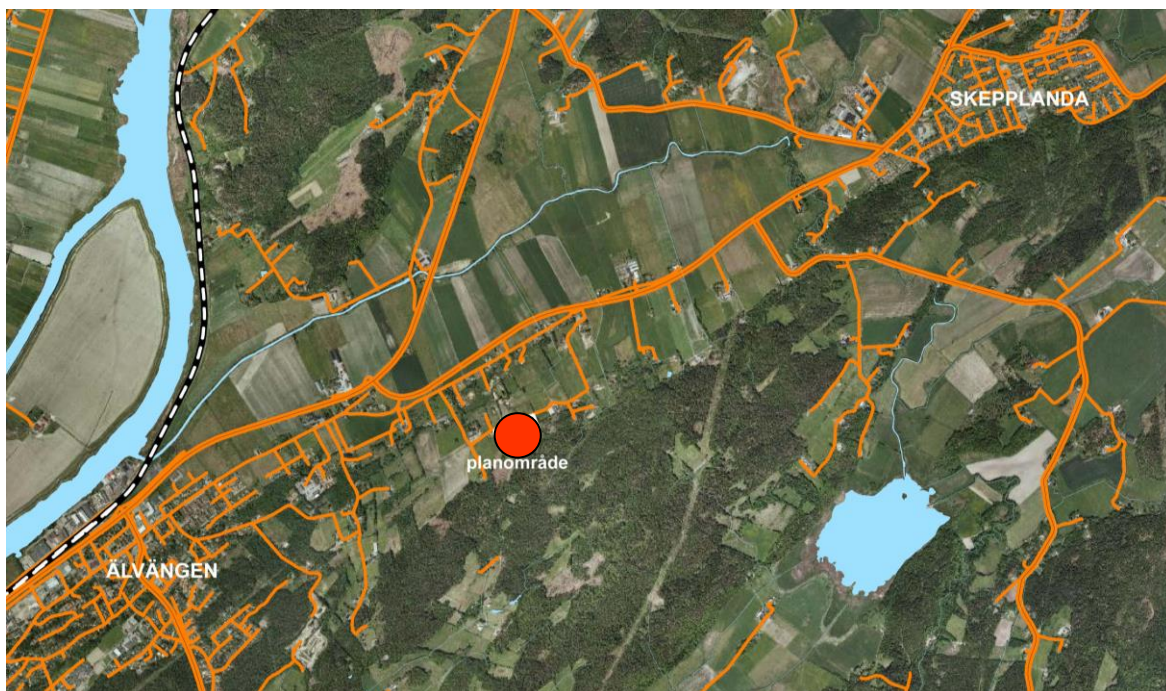
Efterfrågan på småhustomter i Skönningared är stor och under de senaste åren har ett stort antal förhandsbesked och bygglov beviljats i området. För att få grepp om den framtida bebyggelseutvecklingen i området togs en fördjupad översiktsplan fram som antogs 2006.

Kommunstyrelsen beslutade 2007-06-05, § 111, att ge miljö- och byggförvaltningen (nuvarande sektor samhällsbyggnad) i uppdrag att detaljplanlägga nu aktuellt område i Skönningared och att intentionerna i den fördjupade översiktsplanen, med möjlig hästhållning och lantlig karaktär, skall följas.

Detaljplanen handläggs enligt reglerna för normalt planförfarande, Plan- och bygglagen (1987:10), 5 kap 20§, vilket innebär att planen kan antas först efter genomfört samråd och utställning.

Syfte

Planen syftar till att skapa cirka 10 nya småhusfastigheter i Skönningared några kilometer norr om Älvängen. Ny bebyggelse ska på bästa sätt anpassas efter natur och terräng i området för att passa in i omgivningen och den lantliga miljön.



Planområdets läge i förhållande till Älvängen och Skepplanda

Planområdets läge och areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget ca 2 km nordost om Älvängens centrum, söder om Skepplandavägen och omfattar del av fastigheterna Skönningared 7:9 och 6:15, samt de befintliga bostadsfastigheterna Skönningared 5:11, 5:13, 5:14 och 5:9. Planområdets area är cirka 2,5 hektar. Alla fastigheter är privatägda.

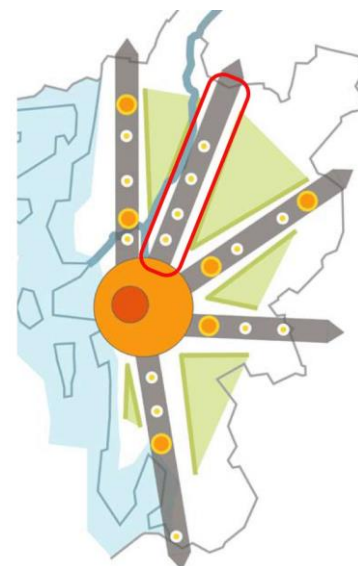
Planens förenlighet med Miljöbalken

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 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 Göteborgsregionen. Om bostadsbyggandet i huvudsak sker inom en kilometer från pendel- och regiontågsstationerna skapas goda förutsättningar för att kunna gå eller cykla till och från stationen. Ale kommun utgör ett av huvudstråken som tillsammans ska utgöra ryggraden i Göteborgsregionen. Aktuellt planområde ligger cirka 2 kilometer från Älvängen centrum och cirka 3 kilometer från tågstationen.



Gällande översiktsplan

Enligt kommunens gällande översiktsplan, Ale ÖP 07, är området utpekad som pågående planering av bostäder, större områden. Samtidigt ingår området delvis i en regional bevarandeplan för odlingslandskapet, vilket också nämns i översiktsplanen.

Under rubriken ”Mål för bostäder” i kap 1:3 i Ale ÖP 07 anges att ”en positiv grundinställning till hästhållning inom givna ramar ska eftersträvas”.

Översiktsplanen tar också upp kommunens ambition för byggnation på landsbygden och beskriver att det bör ske genom:

- byggande i byar
- byggande vid gårdar
- byggande vid skogsbyn och i skogspartier

I september 2006 antogs en fördjupad översiktsplan för Skönningaredsområdet. Arbetet med denna bedrevs parallellt med den kommuntäckande översiktsplanen. Syftet med den fördjupade

översiktsplanen var att ange den framtida markanvändningen och bebyggelseutvecklingen samt att försöka sammanväga följande målsättningar:

- att tillåta en varsam, välstrukturerad och vackert gestaltad bebyggelseutveckling på större tomter om ca 1500 kvm, i ett tätortsnära område med lantlig karaktär
- att viss djurhållning kan fortgå i området, samtidigt som bebyggelsen förtätas genom ett väl övervägt tillämpande av skyddsavstånd vid detaljplaneläggning
- att förtätning av bebyggelsen kräver utbyggnad av gemensamma försörjningsstrukturer såsom anslutningsvägar, vatten och avlopp

Planförslaget omfattar ett något större område än vad som rekommenderas i den fördjupade översiktsplanen och vissa avsteg görs, men detaljplanen är i stort förenligt med rekommendationerna.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området är ej detaljplanelagt sedan tidigare. Norr om området, men ej i direkt anslutning, pågår detaljplaneläggning för ytterligare ca 20 bostäder. Områdena kommer att trafikmatas från två separata vägar från den gamla lokalvägen till Skepplanda. Båda områdena ingår i den fördjupade översiktsplanen för Skönningared.

Närsaltstrategin

Ale kommuns närsaltsstrategi antogs 1993-02-25 av Miljö- och hälsoskyddsnämnden. För Skönningaredsområdet betyder denna strategi att ytterligare exploatering inom området endast får ske på ett sådant sätt att en nollösning kan uppnås, d.v.s. ingen ytterligare närsaltsbelastning på Grönån. Avsikten är att skapa en gemensam lösning för vatten och avlopp för den nya bebyggelsen och att ansluta denna lösning till kommunens befintliga nät vid Skepplandavägen. Dagvattnet ska tas omhand lokalt inom området.

Regional bevarandeplan för odlingslandskapet

Planområdet ligger inom området runt Grönåns dalgång som finns beskrivet i ”Värdefulla odlingslandskap för Älvsborgs län” som togs fram av Länsstyrelsen 1994.

Aktuellt planområde ligger i utkanten av det ”regionalt värdefulla odlingslandskapet för Grönåns dalgång” men är inte i detalj beskrivet i rapporten. Planområdet är till stora delar redan splittrat av bebyggelse och genom att följa intentionerna i den fördjupade översiktplanen, att bibehålla betes- och jordbruksmark på större del av platån och bebygga runt omkring, bedöms den planerade exploateringen inte påverka ovan nämnda område betydande.

Bostadsförsörjningsprogram

Kommunfullmäktige antog 2012-04-23 ett bostadsförsörjningsprogram för kommunen. Bostadsförsörjningsprogrammet syftar till att nå en balans mellan bostadsproduktionen inom kommunen och kommunens ekonomiska möjligheter att åstadkomma erforderlig infrastruktur i form av vägar, vatten och avlopp samt skolor. Det ska också tydliggöra kommunens ambitioner för marknaden och den egna organisationen.

I bostadsförsörjningsprogrammet presenteras en ambition om ett hållbart bostadsbyggande och en vilja att producera energieffektiva, moderna bostäder i Ale kommun. Energieffektiva lösningar ses som ett krav för att möta framtiden och lågenergihus och passivhus, d.v.s. hus utan konventionell uppvärmning, ska därför utgöra en betydande del av nyproduktionen.

Enligt programmet beräknas, med pågående planering som utgångspunkt, en utbyggnad av ca 30 småhus i Skönningaredsområdet kunna bli verklighet under 2014.

Kultur i arv

Området kring Skönningared finns omnämnt sedan långt tillbaka i tiden, området är också rikt på lämningar. Redan 1550 finns det uppgifter om fem etablerade gårdar i Skönningared, en av kommunens största byar vid den här tiden.

I dokumentet Ale kommun – Kultur i arv, som tagits fram genom ett samarbete mellan kommunen, Länsstyrelsen i Västra Götalands län och Regionmuseet Västarvet, finns på sidan 52 en karta över Skönningared från 1771. På denna ses tydligt områdets historiska struktur med ängsmarkerna längs med Grönåns flacka marker. Söder om dessa låg åkergårderna och de långsmala åkertegarna i anslutning till gårdarna som låg samlade uppe på platån vid gränsen till skogsbrynet. Ytterligare söderut fanns byns samfällda utmarker. Åkertegarna hade vid denna tid en ålderdomlig, svängd form som visar på långvarigt plogbruk och som knyter an till Bohuslän, där detta återfinns i många äldre kartor. Sedan 1700-talets slut har det hänt mycket i Skönningared. Ängarna och åkertegarna är ersatta med stora åkergården, bebyggelsen har flyttats runt och nu pågår omfattande villabebyggelse. E45 korsar de gamla ängsmarkerna. På vissa ställen är det dock ännu möjligt att se den ålderdomliga åkerstrukturen i form av stensträngar som ligger kvar i sluttningen.

Riktlinjer för byggnation på landsbygden

Kommunfullmäktige antog 2013-02-25 *Riktlinjer för byggnation på landsbygden*. Riktlinjerna är till för att underlätta bedömningen av och skapa förutsättningar för en snabb och enhetlig hantering av framförallt förhandsbesked och bygglov på landsbygden. Beslutet ersatte tidigare beslut om *Riktlinjer för byggnation på landsbygden* som antogs 2008 och *Riktlinjer för avstånd mellan hästhållning och bostäder* som antogs i januari 2012. Delar av riktlinjerna kan även tillämpas när detaljplaner tas fram för områden på landsbygden, t ex kapitlet om lokalisering av nya hus och kapitlet om hästgårdar och hästhållning. De generella riktlinjerna för nylokalisering på landsbygden kan sammanfattas med följande:

- Bebyggelsen ska styras till traditionella byar, nytillkomna villabyar och bebyggelsestråk främst där kollektivtrafik finns
- Kulturvärden ska beaktas – nya byggnader bör utformas så att de harmonierar med den lokala byggnadstraditionen
- Naturvärden ska beaktas – undvik byggnation i de glest bebyggda, opåverkade naturområdena
- Särskilt brukningsvärd jordbruksmark ska i allmänhet inte bebyggas
- Tomter på landsbygden bör ha en areal på cirka 1300 kvm
- Vid lokalisering av hästgårdar eller bostadsbebyggelse i närheten av dessa ska kommunens riktlinjer för avstånd beaktas
- Principen om ortsvanlighet ska följas. Exempelvis är djurhållning ett naturligt inslag på landsbygden och dess eventuella olägenheter måste accepteras.
- Om sammanhållen bebyggelse uppstår eller om nylokalisering sker intill tätorter eller i andra områden med högt bebyggelsetryck, ska områdesstudie genomföras och eventuella plankrav ställas.

För riktlinjer gällande avstånd mellan bostad och hästhållning läs vidare under kapitlet *Hästhållning* nedan.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Inga riksintressen berörs av detaljplanen.

Mark och vegetation, topografi

Marken inom planområdet består främst av öppen hagmark. Planen innefattar även fyra stycken befintliga bostadstomter. Markhöjderna inom planområdet varierar mellan +41 och +53 där den största nivåförändringen sker på den södra och befintliga bostadsfastigheten.

Naturvärden

I samband med att den fördjupade översiktsplanen togs fram för området 2006 gjordes en översiktlig naturinventering i Skönningaredsområdet. Vid denna tidpunkt utgjordes området sydöst om planområdet ett hygge. Detta har nu växt igen till en ganska slyig ung blandskog med en hel del låg buskvegetation. Söder om planområdet finns ung lövskog och blandskog. Planområdets obebyggda delar utgörs främst av öppen hagmark. Planområdet anses inte innefatta några särskilt höga naturvärden.

Länsstyrelsen har tidigare gjort lövskogsinventeringar över vissa områden i länet. Vid inventeringen gjordes en bedömning och klassade de mest värdefulla områdena på en 3-gradig skala där klass 1 har högst värden. I inventeringen för Ale kommun, som gjordes 1989, tittades på bland annat ett område söder om aktuellt planområde. Vid denna inventering noterades att områden av blandskog med ädellövinslag och hagmark med blandade lövträd. I den norra delen av det inventerade området fanns vid tillfället ett flertal grova askar. Området fick totalt klassningen 3 i lövskogsinventeringen och påverkas inte av planförslaget. Inom planområdet finns murar som lyder under det generella biotopskyddet. Murarna ligger längs med befintlig gata vilka påverkas bitvis för infarter till ny bebyggelse.

Omgivningar/befintlig bebyggelse

Planområdet är idag till största del obebyggt. Inom området finns fyra stycken befintliga bostäder, som byggts ut under de senaste årtiondena på enstaka bygglov. Bostäderna är byggda fristående i ett och ett halvt plan med liknande formspråk på stora tomter från cirka 1500 kvm och större.

Bebyggelsen i närområdet är varierad och består dels av äldre gårdar med tillhörande ekonomibyggnader och mindre lantbruk och dels av villabebyggelse som byggts ut under de senaste årtiondena. Generellt sett dominerar trähusbebyggelse med sadeltak. Den äldre bebyggelsen är ofta utformad med ett förhöjt väggliv och målad i ljusa kulörer.

Fornlämningar

I samband med planarbetet har en särskild utredning gjorts med syfte att undersöka områdets fornlämningsbild. Vid undersökningen påträffades ett område med boplatzlämningar. Fornlämningen benämns som RAÅ Skepplanda 251. I planförslaget placeras bebyggelse på det plana området norr om fornlämningen. Fornlämningens berörs ej av planförslaget.

Offentlig och kommersiell service

Kommunal och kommersiell service finns i Älvängens centrum på cirka 2-2,5 kilometers avstånd och i begränsad omfattning även i Skepplanda som ligger 3,5 kilometer åt nordöst. I Älvängen finns bl.a. dagligvaruhandel, apotek, sko- och klädaffärer, restaurang, pizzeria, bank, bibliotek, blomaffärer m.m. I Skepplanda finns bibliotek och dagligvaruhandel. Tandläkare finns både i Skepplanda och i Älvängen

Förskolor och skolor finns både i Älvängen och i Skepplanda. I Skepplanda finns två förskolor samt två skolor, Garnvindeskolan (åk F-3) och Alboskolan (åk 4-6). Elever i skolår 7-9 hänvisas till Aroseniussskolan (åk 7-9) i Älvängen där dessutom Älvängensskolan (åk F-2) och Madensskolan (åk 3-6) finns. Utöver skolorna finns i Älvängen fyra förskolor och i Skepplanda tre. Skolorna ligger ca 3-4 km från planområdet. Skolskjuts finns.

Gatunät, gång- och cykeltrafik, parkering

Närmaste vägen att ta sig till området kommer att vara via grusvägen som löper genom Skönningared och som ansluter mot Gamla skepplandavägen en bit nordväst om planområdet. Vägen ansluter också till Gamla skepplandavägen i ett läge längre åt nordost. Vägen bedöms klara av den ökade trafik som denna utbyggnad innebär.

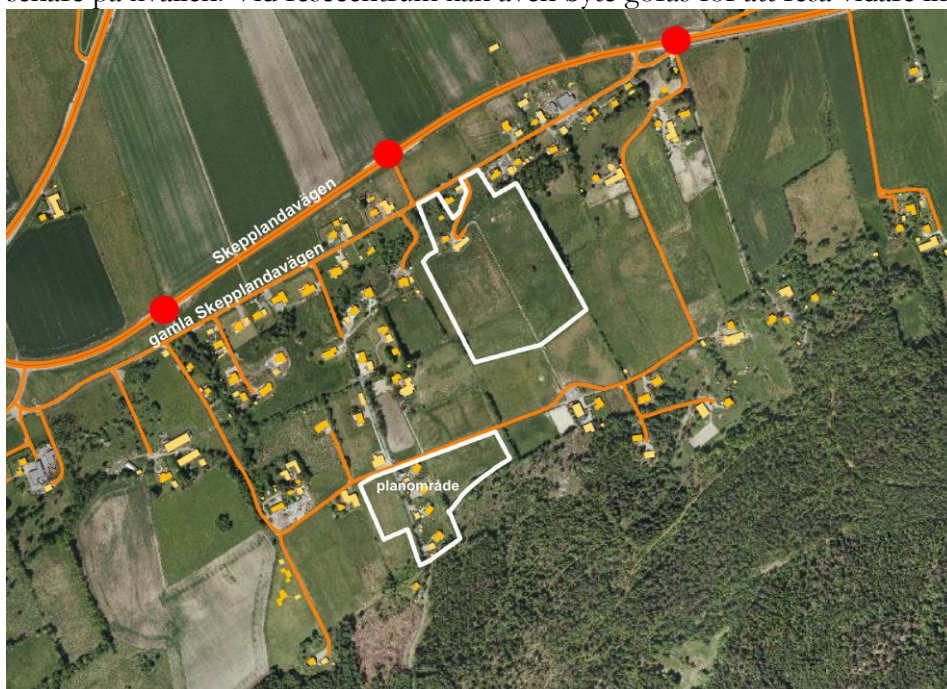
Gång- och cykelväg finns mellan Älvängen och Skepplanda men saknas på en sträcka om ca 1,2 km förbi Skönningaredsområdet. Här gäller blandtrafik. Sträckan löper längs med gamla Skepplandavägen där trafiken är relativt begränsad.

Huvudman för Gamla skepplandavägen liksom befintliga vägar på platån är Höga Nya samfällighetsförening. Ale kommun ansvarar dock för vinterväghållning av gamla Skepplandavägen då vägen ingår i kommunens gång- och cykelnät. Trafikverket är huvudman för Skepplandavägen (Rv 1978).

Parkering skall ske inom respektive fastighet. Enligt Ale kommuns gällande riktlinjer för parkering skall det finnas 2 parkeringsplatser per bostad.

Kollektivtrafik

Älvängen är välförsörjt med kollektivtrafik. I Älvängen stannar regiontåget mellan Vänersborg/Trollhättan och Göteborg och pendeltåget mellan Göteborg och Älvängen. Ett nytt resecentrum har byggts i anslutning till pendeltågsstationen. Från resecentrumet utgår ett flertal lokala busslinjer. Bussar med anslutning mot pendeltåget som trafikerar Skepplandavägen och hållplatsen Skönningared Södra är linjerna 431 och 434. Hållplatsen, som ligger cirka 600 meter från planområdet trafikerar varje kvart under högtrafik och varje halvtimme mitt på dagen och senare på kvällen. Vid resecentrum kan även byte göras för att resa vidare inom kommunen.



De röda cirkelarna visar buss hållplatserna i området. Det norra området inom vit linje visar den andra nu lagra kraftvunna detaljplanen.

Tillgänglighet

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

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning med en byggbarhetsbedömning och förslag på grundläggning har upprättats av GF Konsult AB, daterat 2008-05-16. En stabilitetsutredning med tillhörande markteknisk undersökningsrapport har gjorts av Norconsult AB, 2014-12-05. En bergundersökning har utförts av Norconsult AB, daterad 2014-07-10.

I det aktuella området förekommer fastmark i form av berg med tunt jordtäckte på fastighet Skönningared 5:9, samt längs den södra begränsningen av fastigheterna Skönningared 5:9 och 7:9. Topografin i denna del av området är förhållandevis flack (generell släntlutning på 1:5). Den enda mer omfattande blottningen av berg är en liten kulle sydost om fastighet Skänningared 7:9. På de platser berggrunden är blottad utgörs den genomgående av fint medelkornig, grå till gråröd ådergnejs av granitisk till granodioritisk sammansättning. Gnejsigheten stupar brant ($>75^\circ$) mot ost-sydost ($65-75^\circ$).

I söder ansluter området till yta med fast mark och berg i dagen. Markytans nivå varierar från ca +41 i norra delen av planområdet och stiger mot ca +53 i söder i anslutning till skogspartiet. Djupet till fast botten/berg inom planområdet varierar mellan 0 och ca 13 m. Jorddjupet ökar från söder mot norr. Enligt tidigare och nu utförda undersökningar inom planområdet utgörs jordlagren, under ca 0,3 m vegetationsjord, huvudsakligen av: fyllning (förekommer lokalt), finsand (förekommer lokalt), torrskorpelera, lera, friktionsjord på berg.

Fyllningen påträffades i anslutning till befintlig bebyggelse och väg och dess tjocklek varierar mellan 0,5 och ca 1,0 m. Fyllningen utgörs av grusig sand med lerskikt.

Finsand påträffades i norra delen av planområdet i anslutning till Skönningaredsvägen. Finsanden är siltig och något lerig och tjockleken är ca 0,5 m. Vattenkvoten i finsanden är ca 20 %.

Torrskorpelerans tjocklek varierar mellan ca 1,0 och ca 2,5 m. Torrskorpeleran är siltig och ställvis sandig. Vattenkvoten varierar mellan ca 20 % och ca 30 %. I anslutning till skogspartiet påträffades torrskorpesilt ovan torrskorpeleran.

Lerans mäktighet varierar mellan 0 och ca 10 m. Leran är siltig och ställvis förekommer växtdelar, sandkörtlar och enstaka gruskorn. Vattenkvoten och konflytgränsen varierar mellan ca 30 % och ca 60 %. Enligt tidigare och nu utförda ving- och CPT-sonderingar varierar lerans odränerade skjuvhållfasthet (korrigerad) i huvudsak mellan ca 20kPa och ca 40kPa. Det korrigerade valda värdet redovisas i tabell 1 nedan samt bilaga A:1.

Tabell 1 Vald korrigerad hållfasthet, c_u

Djup [m u my]	c_u [kPa]
3	22
15	30

Friktionsjorden under leran har ej undersökts närmare. Enligt utförda sonderingsresultat varierar tjockleken mellan ca 0-2 m.

Stabiliteten är tillfredställande i samtliga beräkningssektioner för befintliga förhållanden.

Radon

Planområdet utgörs av lågradonmark, inga åtgärder krävs därmed ur radonsynpunkt.

Hästhållning

I närområdet finns ett antal gårdar som har en eller flera hästar för framförallt hobbyverksamhet. Djurhållningen i Skönningared har rötter långt tillbaka i tiden och utgör ett naturligt inslag i boendemiljön. En viss förekomst av hästhållning får därför accepteras i området med omnejd. Djurhållningen hjälper även till att hålla landskapet öppet. På senare år har markanvändningen i området förändrats och allt fler bostäder byggts ut. För att få koll på hur det ser ut med hästhållningen i området har en sammanställning gjorts på kartan nedan. Sammanställningen utgår ifrån inspektionsrapporter som gjordes av kommunen under år 2007 då kommunen fortfarande ansvarade för djurtillsynen och en enkät som skickades ut till markägarna i området år 2010.



På kartan är stall markerade med vita ringar och bagar med vita heldragna linjer. De stall som markerats är de som kommunen känner till som varit aktiva någon gång under den senaste 6-årsperioden. De flesta har mellan 2-5 hästar, någon enstaka har uppgett att de har uppemot tio.

Den närmaste stallbyggnaden ligger vid planområdets västra del.

Senare års forskning kring hästallergener visar på att spridningen av dessa är begränsad. Gjorda studier visar att spridning av hästallergenen är relativt begränsad utomhus. Framförallt sker allergenspridningen via människors närkontakt med djuren. Mängden allergener är högst i direkt anslutning till stallet och avtar enligt studier därefter snabbt. Hästallergenen hindras också av vegetation och andra fysiska barriärer.

I kommunens *Riktlinjer för byggnation på landsbygden* som antogs av kommunfullmäktige 2013-02-25 ägnas ett kapitel åt hästgårdar och hästhållning. Riktlinjerna redovisar godtagbara avstånd mellan hästhållning och bostäder. Bedömningen har gjorts att hästhållning på landsbygden är ett naturligt inslag i miljön och att man som boende på landsbygden får acceptera en högre grad av påverkan från den typen av verksamhet. Bedömningen har också gjorts att hästhållningens omfattning kan ha betydelse för de faktorer som upplevs som störande och att antalet hästar därför har betydelse för de rekommenderade avstånden.

I riktlinjerna redovisas följande godtagbara avstånd mellan bostadshus och stallområde:

- 1-15 hästar – 50 meter
- 16-30 hästar – 100 meter

Med stallområde menas helhetsmiljön kring stallet, inklusive gödselanläggning och anslutande rasthagar. Beteshagar har inte bedömts ha någon avgörande betydelse vid bedömningen av lämpliga avstånd.

Buller

Riksdagen har i samband med Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 fastställt följande riktvärden för buller från vägtrafik som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Enligt den miljökonsekvensbeskrivning som hör till arbetsplanen för E45, sträckan Älvängen – Alvhem, daterad 2008-04-01, ligger de beräknade bullernivåerna under 55 dBA för hela området öster om Skeplandavägen.

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

Föreslagen ny bebyggelse

Totalt innefattar förslaget cirka 10 nya tomter om minst 1350 kvm. Största byggnadsarea per tomt är 200 kvm varav komplementbyggnader får uppföras till en maximal sammanlagd area om 70 kvm. Högsta byggnadshöjd är 4 meter för huvudbyggnad och 3 meter för komplementbyggnad. Utöver angiven byggnadshöjd får takkupa anordnas längs med 1/3 av takets längd.

Placeringen av byggnader bör anpassas efter förhållandena för varje enskild tomt för att få en naturlig variation i området. För att samspela med omkringliggande bebyggelse ska fasader utgöras av stående träpanel och taken ha en lutning på 27-38 grader. Utifrån ovan nämnda begränsningar kan ny bebyggelse gärna ges ett tidsenligt formspråk.

I den västra delen av området har ett skyddsavstånd på 50 meter till den intilliggande stallbyggnaden lagts in i planen vilket medför att husen på de närmaste tomterna placeras längs med vägen. Komplementbyggnader får däremot uppföras närmare stallbyggnaden.

Befintlig bebyggelse

Planen omfattar även fyra befintliga bostadsfastigheter, Skönningared 5:9, 5:11, 5:13 och 5:14. Detaljplanen innebär att dessa fyra fastigheter får en säkerställd byggrätt på sammanlagt 15 procent av tomtens area. Maximal byggnadsarea för huvudbyggnad är 180 kvm och varje enskild komplementbyggnad får max ha en area om 70 kvm. I övrigt är bestämmelserna desamma som för de nya bostäderna.

Grönområden, lek och rekreation

Planområdet gränsar till ett skogsområde som är lämpligt för lek och rekreation. Då tomterna kommer bli stora finns gott om utrymme för lek även inom den egna fastigheten.

Gatunät, parkering

Bostäderna i planens västra del får sina infarter från den befintliga vägen som fortsätter söder ut. Bostäderna i planområdets östra del ansluter från befintlig väg som leder i nordostlig riktning via gemensamma infarter.

Parkering avses ske inom den egna fastigheten. För att möjliggöra uppställning av bil framför ett eventuellt garage ska garaget placeras minst 6 meter innanför tomtgräns längs gatan.

Geoteknik

Planen kan genomföras enligt planbeskrivning utan att stabilitetsförhållandena påverkas negativt av nyexploatering. Inga restriktioner ur stabilitetssynpunkt erfordras i planbestämmelserna.

Enligt den kompletterande bergundersökningen är den bergtekniska bedömningen enligt nedan:

Det bedöms inte föreligga någon risk för bergras eller blocknedfall i eller i anslutning till planområde Skönningared 7:9 och 6:15 m.fl. i dagsläget. I området ligger förekommande block stabilt och det föreligger ingen risk för blockrörelser.

Vid eventuell schaktning av berg eller block kan situationen komma att förändras och det rekommenderas att bergsakkunnig kontaktas för förnyad inspektion.

Vatten och avlopp, dagvatten

I samband med att man nu bygger ut ytterligare ett antal bostäder i området planeras en gemensam VA-lösning för den nya bebyggelsen. Denna kommer att ansluta till det kommunala nätet genom en ny anslutningspunkt vid Skeplandavägen.

Dagvattnet ska tas omhand lokalt på den egna fastigheten. Dagvatten från väg tas om hand i vägdikeyn som till stora delar är befintliga öppna vägdikeyn.

El

Ale elförening står för områdets elförsörjning.

Uppvärmning

Ansträngningar ska göras för att åstadkomma en så god utformning som möjligt från resurs- och energihushållningssynpunkt.

Ale kommun ser gärna att exploitören 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.

Fjärrvärme är inte framdraget till planområdet. Befintligt fjärrvärmenät är beläget inom Älvängens och Skeplandas tätbebyggda områden. I nuläget är det ej aktuellt att bygga ut fjärrvärmenätet till Skönningared eftersom avståndet är för stort.

Avfallshantering

Ett område för gemensam sophantering för de nya bostäderna redovisas på plankartan. En gemensamhetsanläggning ska bildas för skötsel och underhåll av sophanteringsplatsen. Närmaste återvinningsstation är belägen i Älvängens centrum.

Räddningstjänst

Med nuvarande organisationsform kan räddningstjänstens ingripande förväntas inom 20 minuter (insatstid från Nols brandstation).

Utryckningsfordon bör i en akutsituation kunna komma så nära aktuell byggnad att avståndet mellan fordon och ytterdörr eller uppställningsplats för bärbar stege inte överstiger 50 meter. För att säkerställa att utryckningsfordon kan komma fram behövs en minsta körbredd på 3 meter, en fri höjd på 4 meter och marken ska tåla 23 tons belastning (axeltryck 100 kN).

För området tillämpas alternativsystem. Tillgängligheten till släckvatten skall uppfylla VAV P83 (min 900 liter/min) och finnas tillgängligt inom en radie av 1000 meter samt vara lättåtkomlig med tankfordon som enkelt ska kunna vända vid brandposten. Närmaste brandpost finns cirka 400 meter norr om planområdet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

En exploatering av bostäder inom planområdet påverkar landskapsbilden negativt genom att den glesa landsbygdsbebyggelsen förtätas ytterligare. Stora tomter om minst 1350 kvm föreslås för att anknyta till omkringliggande bebyggelse och traditionen i området. Detta medför en minskad påverkan på landskapsbilden. För att den nya bebyggelsen ska smälta in i sin omgivning är det viktigt att bebyggelsen ges en varierande utformning och placering. För att anknyta till befintlig bebyggelse regleras att byggnadernas fasadmateriäl ska vara av stående träpanel och att taket ska ha en vinkel på mellan 27 och 38 grader.

Djurhållning i närområdet ses som ett naturligt inslag i boendemiljön och ska kunna fortgå i samma utsträckning som tidigare. Det rör sig framförallt om mindre anläggningar med max 10 hästar. Hänsyn har tagits till de riktlinjer för skyddsavstånd som kommunfullmäktige antagit avseende avstånd mellan stall och bostadshus.

Murar som lyder under det generella biotopskyddet längs LOKALGATA i detaljplanen påverkas negativt. Biotopskyddsdispens för intrång i biotoperna har sökts hos Länsstyrelsen och beviljats med vissa restriktioner. Tre öppningar för infarter till nya bostadsfastigheter får göras under förutsättningar som beskrivs i biotopskyddsdispensen.

Det aktuella området är byggbart och exploatering bedöms kunna utföras ur geoteknisk synpunkt. Inom området finns inga särskilda naturvärden.

Värdefull odlingsmark som pekas ut i regional bevarandeplan för odlingslandskapet tas i anspråk. Planförslaget strider därför också mot kommunens riktlinjer för byggnation på landsbygden. I kommunens riktlinjer står det att särskilt brukningsvärd jordbruksmark i allmänhet inte skall byggas.

Planområdet ligger drygt 2 kilometer från Älvängen centrum och sannolikt kommer många välja bilen som färdmedel. En utbyggnad i enlighet med planförslaget innebär ca 60 nya fordonsrörelser/dygn. Dessa kommer att belasta Skepplandavägen och lokalvägen som båda bedöms klara denna trafikökning. Trafikökningen som helhet bedöms ge ringa påverkan för omgivningen. Närmaste busshållplats ligger cirka 600 meter från planområdet. Luftföroreningshalterna bedöms inte påverkas av den trafikökning som det enskilda planförslaget innebär. Rekommenderade riktlinjer för högsta bullernivåer bedöms ej överskridas.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL 1987:10) skall miljökvalitetsnormer enligt 5 kap 3 § miljöbalken (MB) iakttas vid planering och 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, *Luftföroreningar i Nordöstra passagen. Rapport 129 (2002)* framgår att miljökvalitetsnormen per dygn för kvävedioxid i dagsläget riskerar att överskridas på några ställen utmed E 45, bland annat i Nödinge. Vidare visar andra undersökningar att normen för kvävedioxid överskrids vid de mest trafikerade lederna i Göteborg. I mer perifera lägen i regionen, dit detta planområde får räknas, är de kända halterna lägre än de tillåtna gränsvärdena.

Det bebyggelsestillskott som denna detaljplan innebär bedöms inte enskilt påverka luftutsläppen nämnvärt. Området ligger mittemellan Älvängen och Skepplanda, cirka 2 kilometer från närmaste service, och det kan förväntas att boende i området ofta väljer bil som transportmedel. Närmaste busshållplats ligger cirka 600 meter norr om området och trafikeras av flera linjer med en god turtäthet med anslutning mot pendeltåg och regiontåg i Älvängen centrum. Det finns även möjlighet att ta sig tryggt med cykel in till Älvängen.

Behovet av miljökonsekvensbeskrivning

Enligt Plan- och bygglagen (1987:10) 5 kap 18 § skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas för en detaljplan om den kan antas medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. För att klargöra om planen kan innebära en betydande miljöpåverkan har en behovsbedömning upprättats.

Planförslaget omfattar ett något större område än vad som rekommenderas i den fördjupade översiktsplanen för Skönningared men är i stort förenligt med rekommendationerna i densamma. Detaljplanen omfattar ett relativt litet område med friliggande bostadsbebyggelse och området i stort bedöms ej ha några särskilt höga natur- eller kulturvärden eller i övrigt beröras av kriterier som anges i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Exploateringen kommer att leda till något ökad trafik i området. Befintliga vägar bedöms dock klara av den ökade trafiken.

Ale kommun bedömer att ett genomförande av detaljplanen för bostäder inom Skönningared 7:9 och 6:15 m fl inte kommer att leda till en betydande miljöpåverkan. Någon separat miljökonsekvensbeskrivning för planen har därför inte upprättats. Länsstyrelsen har vid samrådet meddelat att de delar kommunens bedömning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för aktuellt planförslag går ut 10 år efter det datum då planens antagandebeslut vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägaren får ersättning för förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap

För att anpassa till platsens befintliga förhållanden föreslås enskilt huvudmannaskap. Höga Nya vägsamfällighet är väghållare för befintliga vägar inom planområdet. Nya vägar som anläggs sköts

genom gemensamhetsanläggning eller ansluts till Höga Nya vägsamfällighet. Kommunen är därmed inte huvudman för allmän plats.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande medverkat från Ale kommun: VA-ingenjör Ann-Charlotte Svensson, VA-ingenjör Anja Pielström, trafikingenjör Beata Åhall, kommunekolog Göran Fransson, miljö- och hälsoskyddsinspektör Bengt-Arne Johansson, mark- och exploateringsingenjör Mari Giers.

Sektor samhällsbyggnad, Plan och bygg
Alafors 2015-01-26

.....

Magnus Blombergsson
Verksamhetschef; Plan och bygg

.....

Robin Pettersson
Planarkitekt

Beslut
Godkänd av Samhällsbyggnadsnämnden 2015-02-12
Antagen av Samhällsbyggnadsnämnden 2015-02-12
Laga kraft 2015-03-16