



*Samhällsplaneringsavdelningen
Handläggare. André Berggren
Tel. 0303 - 33 02 61*

Planprogram för

Bostäder och hästgård, Starrkärr 1:3,

Ale kommun, Västra Götalands län

Samhällsplaneringsavdelningen, Kommunstyrelsens förvaltning



Godkännandehandling 2009-02-09

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Planprogrammets syfte	4
Programområdet	4
Beslut om planprogram	4
Medverkande tjänstemän	4
Avvägning enligt PBL och Miljöbalken	5
Befintliga planer och styrande dokument	5
Ale ÖP07	5
Bostadsförsörjningsprogram för Ale kommun 2008-2015	5
Strategisk plan för Ale kommun	5
Nulägesbeskrivning	6
Naturmiljö, närmiljö och rekreation	6
Vindförhållanden	7
Kulturmiljö	8
Geoteknik	8
Radon	8
Bebyggelse	8
Arbetsplatser och service	9
Teknisk försörjning	9
Trafik	10
Markägoförhållanden	10
Hästverksamhet & bebyggelse	11
Skyddsavstånd	11
Programförslaget	13
Bebyggelse	13
Stallbyggnaden	14
Trafikstruktur	15
Grönstruktur	16
Vatten och avlopp	16
Uppvärmning	16
Avfallshantering	16
Huvudman	16
Tidplan	17
Ekonomisk bedömning	17
Behovsbedömning	17
Sammanfattning ur samrådsredogörelse	18
Planarbetets bedrivande	19
Bilagor	19

Sammanfattning

Programmets syfte är att utreda möjligheten för boende kombinerat med hästhållning på del av fastigheten Starrkärr 1:3. Området är ca 16 ha stort och ligger i utkanten av Starrkärrs by ca 3 km från Älvängen utmed Starrkärrsvägen.

Planerat bostadsområde innebär en komplettering av bebyggelsen på landsbygden och programmet följer intentionerna enligt Ale ÖP 07. Fastigheten Starrkärr 1:3, som är privatägd, föreslås bebyggas med ca 10 friliggande villor uppe mot bergsslutningen i sydvästligt sluttande läge. Husen ska anpassas till landskapet och topografin i möjligaste mån så att det öppna landskapet i området bevaras.

Respektive fastighet kommer att ingå med en andel i en gemensam hästanläggning med var sin hästplats, d v s 10 hästplatser som ingår i en gemensamhetsanläggning. De rekommenderade skyddsavstånden för en mindre hästanläggning på upp till 10 hästplatser är enligt Kommunfullmäktige antagna rapporten ”Hästar och bebyggelse” 100 meter från stall/gödselhantering och 50 meter från område där häst vistas och betar.

Stallet föreslås placeras uppe i skogsläntan öster om den föreslagna bostadsbyggnationen uppe på Ollebergen. Stallet kommer att ligga ca 300 meter från den befintliga lantbruksfastigheten Starrkärr 2:2s boendebyggnad och ca 100 meter från den nya bebyggelsen. För att minska påverkan från hästbetet nere vid den nya vägen föreslås det att vintergröna träd planteras mellan betesmarken och den intilliggande fastigheten Starrkärr 9:2. Beteshagarna måste ligga minst 50 meter från de befintliga bostadshusen. Ett större avstånd på ca 100 meter föreslås hållas mellan beteshage och bostadsfastigheten Starrkärr 9:2 för att minimera riskerna av allergenspridning då de tidigt påtalat att en i familjen är hästallergiker.

Biltrafiken in till programområdet föreslås matas av via en ny väg som ansluter i höjd med den befintliga manegen vid Starrkärrsvägen. Utmed den nya väganslutningen föreslås även en ridväg anläggas. En kortare ridslinga kommer att anläggas på fastigheten Starrkärr 1:3 för daglig motion för hästbyns hästar.

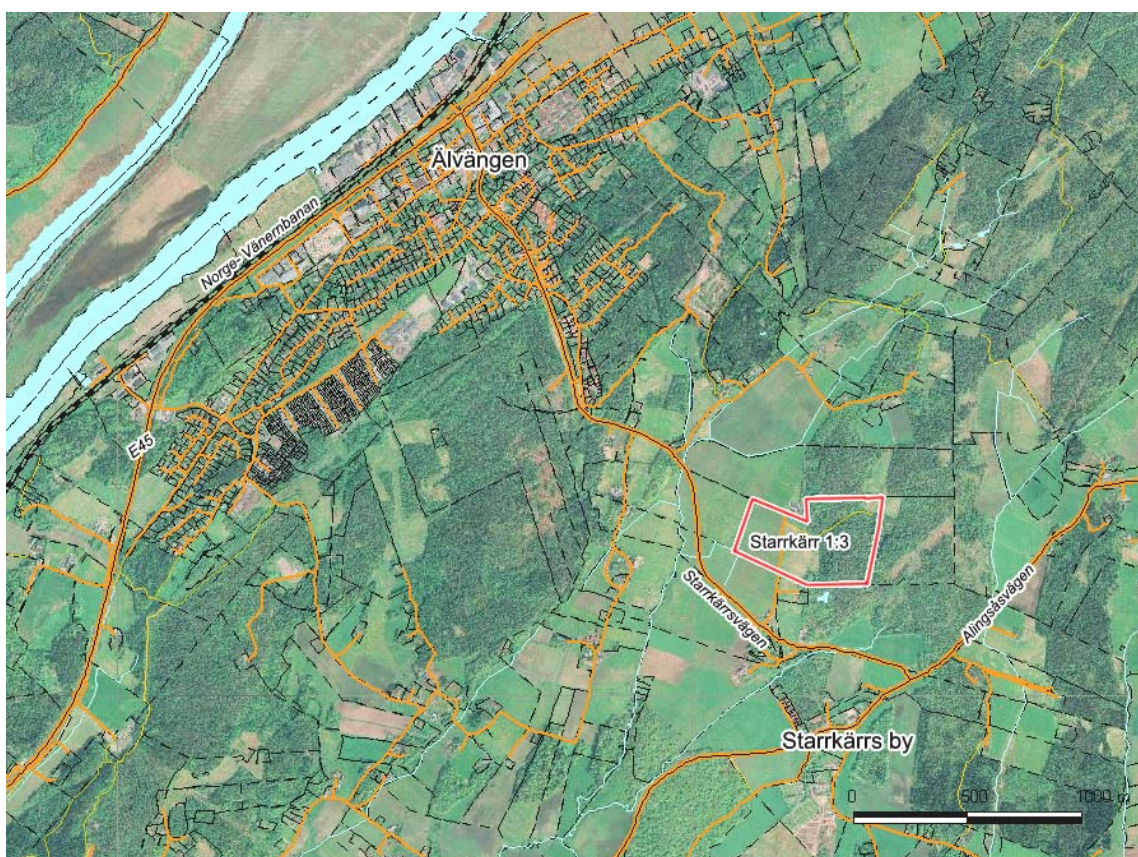
Planprogrammet bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan enligt behovsbedömningen.

Planprogrammets syfte

Programmets syfte är att utreda möjligheten för boende kombinerat med hästhållning på del av fastigheten Starrkärr 1:3.

Programområdet

Programområdet består av en del av fastigheten Starrkärr 1:3 som ligger i utkanten av Starrkärrs by ca 3 km från Älvängen utmed Starrkärrsvägen. Fastigheten Starrkärr 1:3 är privatägd och programområdet avgränsas i norr mot fastigheten Starrkärr 2:2 och söder av fastigheten Starrkärr 9:1. Området är ca 16 ha stort och redovisas på kartan nedan.



Programområdet, som på kartan är rödmarkerat, ligger i utkanten på Starrkärrs by utmed Starrkärrsvägen.

Beslut om planprogram

Kommunstyrelsen beslutade den 13 maj 2008 att ge samhällsplaneringsavdelningen i uppdrag att starta programarbete i enlighet med inriktning i av Kommunfullmäktige antagna bostadsförsörjningsprogram.

Medverkande tjänstemän

Planprogrammet för Starrkärr 1:3 har upprättats av André Berggren, fysisk planerare, på Samhällsplaneringsavdelningen, Ale kommun. Övriga tjänstemän som har medverkat är kommunekolog Marie Lindström, trafikingenjör Sara Johansson, utredningsingenjör Carita Sandros samt exploateringsingenjör Jörgen Sundén.

Avvägning enligt PBL och Miljöbalken

Marken bedöms från allmän synpunkt vara lämplig för bostäder med tillhörande hästgård. Kommunen har genomfört en behovsbedömning i enlighet med PBL 5 kap 18 § och MB 6 kap 11 § och en användning av marken i linje med programmet bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. (se sid. 17)

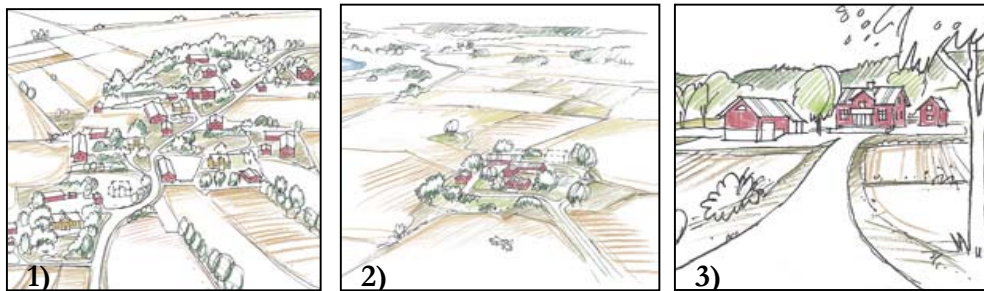
Befintliga planer och styrande dokument

Ale ÖP07

Programområdet är utmarkerat som tänkt bostadsområde i Ale ÖP 07. För området kring Starrkärrs by föreslås en medveten förtätning/komplettering med ny bostadsbebyggelse. Ett programarbete som behandlar förtätningen kring Starrkärrs by pågår även parallellt med detta program. I Ale ÖP 07 under Mål för bostäder, kap 1.3, beskrivs att ”En positiv grundinställning till hästhållning inom givna ramar ska eftersträvas.”

Översiktsplanen beskriver vikten att landsbygdens traditionella näringar, jordbruk och skogsbruk, lever vidare för en levande landsbygd och för att behålla det öppna landskapet. Sammanhängande brukningsenheter bör inte splittras och möjligheterna till kompletterande verksamheter i kombination med jord- och skogsbruk ska stimuleras. Översiktsplanen redovisar skyddsavstånd till jordbruk och hästgårdar. Läs mer på sid. 11. I Ale ÖP 07 beskrivs kommunens ambition att byggnation på landsbygden bör ske genom:

- 1) Komplettering av nya hus i bybildning genom förtätning.
- 2) Byggnation vid gårdar.
- 3) Byggnation vid skogsbryn och i skogspartier.



Bostadsförsörjningsprogram för Ale kommun 2008-2015

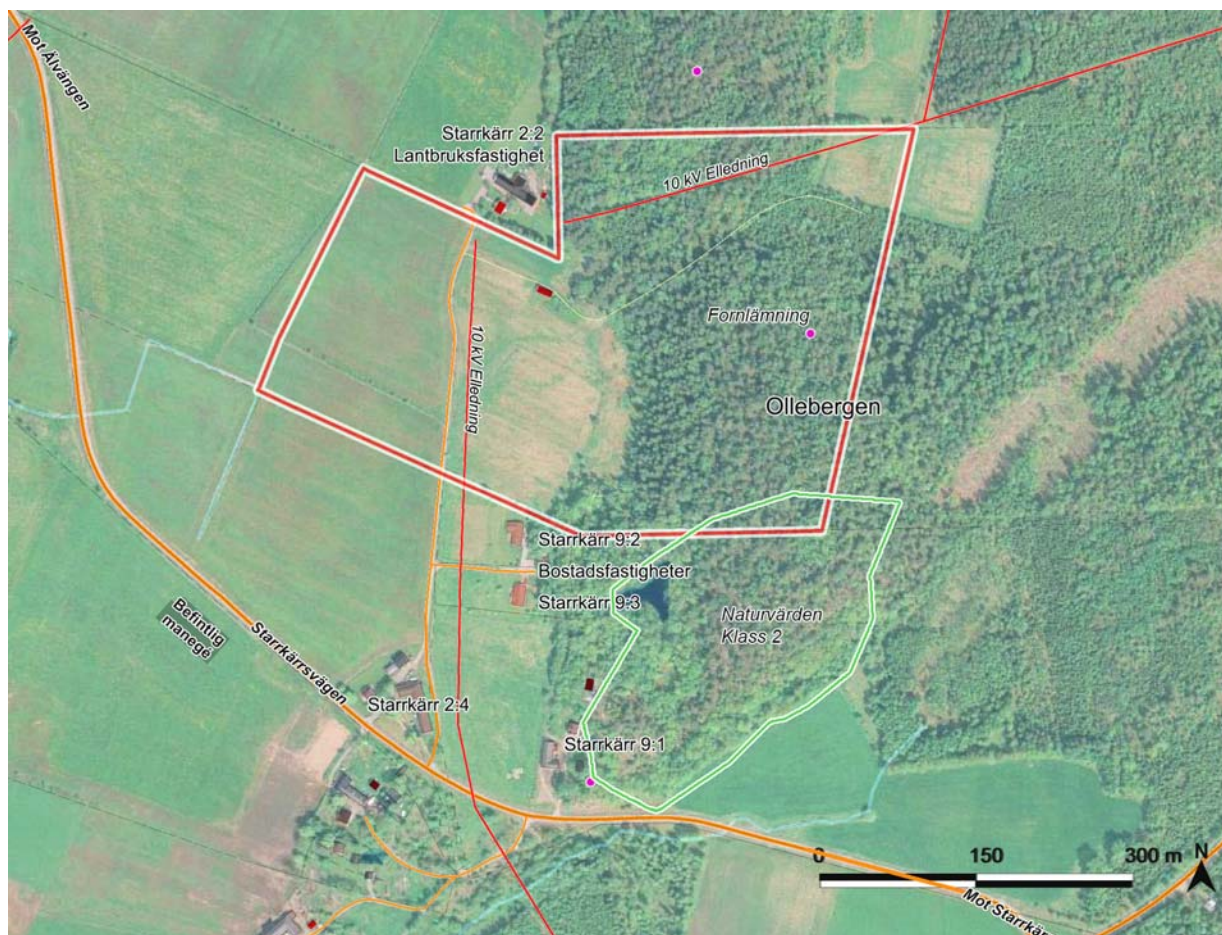
I Ale kommuns bostadsförsörjningsprogram 2008-2015 anges en bostadsutveckling för Hästby, Ängshöjden med 10 småhus/marklägenheter år 2012.

Strategisk plan för Ale kommun

I kommunens strategiska plan för Ale kommun beskrivs under Inriktningsplan 2008-2010 under Byggsten 1: Samhällsbyggnad - ”På landsbygden är möjligheterna att bo på hästgård ett attraktivt alternativ som kan utvecklas ytterligare.” Det beskrivs även att nya områden för bostäder ska byggas för livets olika behov och intressen.

Nulägesbeskrivning

Landsbygden kring Starrkärr utgörs av ett kulturlandskap som präglas av att människan bebott det under tusentals år. Starrkärr kännetecknas av ett öppet landskap med bördiga jordar. Det finns även småskalig jordbruksmark och skogsområden där jord- och skogsbruk bedrivs både i stor och liten skala.



Karta över programområdet med angränsande fastigheter, byggnader, naturvärden och fornlämningar

Naturmiljö, närmiljö och rekreation

Programområdet ligger på västra sidan av Ollebergen. Den västra delen av området utgörs av åker-/ängsmark som sluttar svagt mot nordväst. Området används idag som betesmark och någon annan användning för jordbruket ses inte som möjlig. Huvuddelen av programområdet ligger utmed den kuperade bergsslutningen med barrskog på torr till frisk mark. Här och var går berg i dagen och det finns även en del stenblock. Trädskiktet domineras av gran med inslag av tall och björk. I fältskiktet påträffas främst ris och smalbladiga gräs, t ex blåbär, lingon, ljung och kruståtel.

Angränsande i den södra delen av programområdet finns ett skogsparti som är med i kommunens naturvårdsprogram (område 83) och har noterade naturvärden, klass 2. Skogspartiet består utav björkskog med inslag av ädellöv. Bitvis finns ett stort inslag

av torrträd och lågor. Skogen har betydelse för fågellivet och kan vara viktig lokal för insekter. Särskilt noterade arter i området är bivräk. Fastigheten Starrkärr 1:3 ingår även i ett klass 1-område med högsta naturvärde i Göteborgsregionens naturvårdsplan och söder om programområdet ligger ett klass 2-område som ingår i länsstyrelsens bevarandeprogram för odlingslandskapets natur- och kulturvärden.

Fastigheten har Sköldsån som avrinningsområdet som är ett prioriterat område enligt Miljö- och byggnämndens närsaltsstrategi.

Utmed en bit av grusvägen in till fastigheten löper en stenmur som omfattas av det generella biotopskyddet.

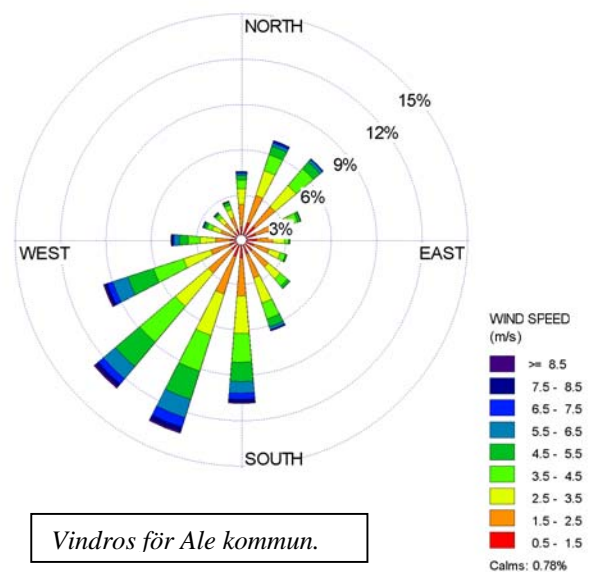
Vindförhållanden

I Ale kommun blåser det för det mesta en sydvästlig vind med en vindhastighet på ca 2,5 till 4,5 m/s. Medelvindhastigheten i Ale är 3.0 m/s

Vindrosen till höger visar vindriktningsförhållandena i Ale kommun.

Underlaget till vindrosen är data från SMHI:s s. k. MESAN-system (MESoskalig ANalys) var tredje timme dygnet runt vid koordinaterna för Ale Kommun under 10 år. MESAN är en sammanställning av observationer, radar- och satellitinformation till ett rutnät över Sverige. Dessa data är inte påverkade av lokal topografi.

Vinden som anges är 10-minuters medelvind och gäller på 10 meters höjd över mark. Vindriktningen anger den riktning varifrån vinden kommer. Vindhastighetsklasserna förklaras i figuren. Ringar för 3, 6, 9, 12 och 15 % av tiden finns utritade.



Kulturmiljö

Längst i öster inom programområdet finns en mindre stensättning som är övertäckt av vegetation. I övrigt finns inga kända fornlämningar. I det fortsatta detaljplanearbetet kommer en noggrannare undersökning göras.

Geoteknik

Det lägre markpartiet i programområdet består av glaciär finlera och sandig-moig morän enligt jordartskartan. Det skogsbeklädda höjdpartiet ligger på urberg. En geoteknisk undersökning ska göras i samband med detaljplanen för att säkerställa lämplig grundläggningsmetod.

Radon

Enligt markradonutredningen för Ale kommun är planområdet ett lågriskområde för radon vid ängspartiet och normalriskområde i bergspartiet.

Bebyggelse

Nybyggnation av enstaka hus på landet har varit relativt många under senare år och speciellt i områdena runt Starrkärr och antalet invånare har ökat. De flesta bor samlat kring Starrkärrs by, på gårdar eller i enstaka hus.

Det finns ingen bebyggelse inom programområdet idag förutom en mindre lada. Angränsade till planområdet ligger lantbruksfastigheten Starrkärr 2:2 i norr som består av en bostadsbyggnad samt en stallbyggnad. Söder om programområdet ligger bostadsfastigheterna Starrkärr 9:2 och Starrkärr 9:3. De boende på fastigheten Starrkärr 9:2 har i tidigt skede påtalat att en i familjen är hästallergiker. Närmast Starrkärrsvägen ligger lantbruksfastigheten Starrkärr 2:4 med en bostadsbyggnad samt en ladugårdsbyggnad.



Starrkärr 2:2 – Vy från planområdet



Starrkärr 9:2 – Vy från vägen



Starrkärr 9:3 – Vy från vägen

På andra sidan Starrkärrsvägen, ca 300 meter från programområdet har det nyligen byggts en manege där hästverksamhet bedrivs på fastigheten Starrkärr 10:2.



Manegebyggnaden på andra sidan Starrkärrsvägen vid Starrkärr 10:2.

Arbetsplatser och service

Offentlig service

I Starrkärr finns en förskola med en avdelning. Grundskola för barnen finns i Alafors. Vårdcentral och tandläkare finns i södra delen av Älvängen.

Kommersiell service

Den närmaste kommersiella servicen finns i huvudsak i Älvängen. Där finns dagligvaruhandel, apotek, post, bank, restaurang, bensinmack mm. I den befintliga manegebyggnaden på andra sidan Starrkärrsvägen drivs även en ridsportsbutik.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Inom programområdet finns diken utmed väggkanten. Dikena har generellt biotopskydd och vid ett eventuellt ingrepp i dem kräver dispens från Länsstyrelsen.

Vatten och avlopp

För all bebyggelse gäller enskilda vatten- och avloppslösningar. Inom de större grupphusområdena har gemensamhetsanläggningar anlagts. Det finns inga planer på att bygga ut kommunalt vatten och avlopp i detta område.

Fjärrvärme

Det finns ingen möjlighet för området att kopplas på fjärrvärmenätet.

Kraftledningar

I programområdets norra del korsar en 10 kV ledning från grannfastigheten Starrkärr 2:2. Utmed grusvägen in till programområdet finns även en 10 kV ledning.

Försiktighetsprincipen bör tillämpas vid lokaliseringen av ny byggnation inom området. Försiktighetsprincipen innebär att risker för människors hälsa ska undvikas så långt som det kan anses vara ekonomiskt möjligt.

Trafik

En enskild väg går in från Starrkärrsvägen in till programområdet. I slutet på den enskilda vägen, ligger fastigheten Starrkärr 2:2. Fastigheterna Starrkärr 2:2, Starrkärr 9:2, Starrkärr 9:3 samt Starrkärr 2:4 matas via denna väg. Från den enskilda vägen leds en traktorväg upp i skogspartiet på Ollebergen.

Gång och cykel

Det finns idag ingen utbyggd gång och cykelväg inom programområdet eller utmed Starrkärrsvägen.

Kollektivtrafik

I dagsläget finns det inget busstopp utmed Starrkärrsvägen i angränsning till programområdet. Det finns däremot en möjlighet att vinka till busschaufförerna så stannar de vid närmast lämpliga plats. Detta är dock inte en trafiksäkerhetsmässig lösning och möjligheten till att bygga busshållplatser utmed Starrkärrsvägen håller på att utredas. De busslinjer som idag trafikerar Starrkärrsvägen är linje 402 och 406 med relativt god turtäthet.

Närmaste tågstopp finns i Älvängen där det från och med 2012 kommer att gå pendeltågstrafik med 15 minuters intervall in till Göteborg. Regiontåg avgår i dagsläget från Älvängen mot Göteborg och mot Trollhättan.



Vy från Starrkärrsvägen mot programområdet

Markägförhållanden

Fastigheten Starrkärr 1:3 är privatägd.



Ca 300 meter från programområdet bedrivs hästverksamhet i en manegebyggnad. Byggnaden är tänkt att kunna samnyttjas med den planerade hästbyn.

Hästverksamhet & bebyggelse

Hästverksamhet har ofta en positiv inverkan på människors hälsa men är samtidigt förknippad med ett antal störnings- och hälsoeffekter såsom lukt, allergier och ljud.

Skyddsavstånd

Boverket beskriver i *Bättre plats för arbete* ett rekommenderat skyddsavstånd på 500 meter till ridanläggningar. Dessa avstånd har på senare tid bedömts som omotiverat stora då dessa siffror baseras på forskning som gjordes på sent 1980-tal. Även Socialstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd från 1991 på 200 meter bedöms i många fall vara onödigt stora och är svåra att tillämpa i agrara miljöer.

I dagsläget finns det fortfarande begränsad kunskap om hur hästallergen sprids i vår miljö. Forskningsresultaten som finns tyder på att uppmätta halter av hästallergen i utomhusluften minskar på relativt kort avstånd från hästen och stallet. De senaste forskningsresultaten visar att allergener från hästar i utomhusmiljö avtar kraftigt redan vid 30-50 meter. Ett mer omfattande problem än spridning av allergener genom luften är att vi människor för med oss hästallergen till olika inomhusmiljöer där hästallergen normalt inte förekommer, till exempel skolor och hemmet. Därför är det mycket viktigt att de som vistats bland hästar duschar och byter kläder före kontakt med allergikänsliga personer.

Ale kommun har genom beslut i Kommunfullmäktige 2006-02-27 antagit rapporten "Hästar och bebyggelse" Skåne i utveckling 2004:17 till grund för framtagande av detaljplanarbeten. Rapporten är framtagen av Länsstyrelsen i Skåne som ett

underlag för den fysiska planeringen. I rapporten anges bland annat varierande skyddsavstånd till bostäder och skolor beroende på hästanläggningens storlek.

Rapporten visar att halterna av allergener i utomhusluft avtar drastiskt med ett avstånd från hästar, särskilt mellan 50-100 meter men också att spridningen är beroende på vind, avskärmande vegetation, stora byggnader och dylikt. Vid mätningar konstateras att halten luftburna allergener inne i ett stall är 500 gånger högre än strax utanför stallet och 3000 gånger högre än vid ett bostadshus 12 meter från stallet. Studien betonar att spridningen i utomhusluft är förhållandevis begränsad och att den väsentliga allergenspridningen sker via människor med djurkontakt.

Nya bostäder exklusive för jordbrukets och hästgårdars behov bör enligt de beslutade rekommendationerna inte lokaliseras närmare än följande skyddsavstånd:

Mindre anläggning med upp till 10 hästar	- 100 meter från stall/gödselhantering - 50 meter från område där häst vistas
Medelstora anläggningar med 10 till 30 hästar	- 100-200 meter från stall/gödselhantering - 50-100 meter från område där häst vistas
Större anläggningar med 30 till 100 hästar	- 200 meter från stall/gödselhantering - 100-200 meter från område där häst vistas
C-anläggningar eller större med mer än 100 hästar	- 200-500 meter från stall/gödselhantering - 200 meter från område där häst vistas

Rekommendationerna följer i princip den utveckling av riktlinjer som pågår i många andra kommuner, där fler fysiska aspekter bör vägas in i bedömningen än enbart avstånd mellan häst och bostad.

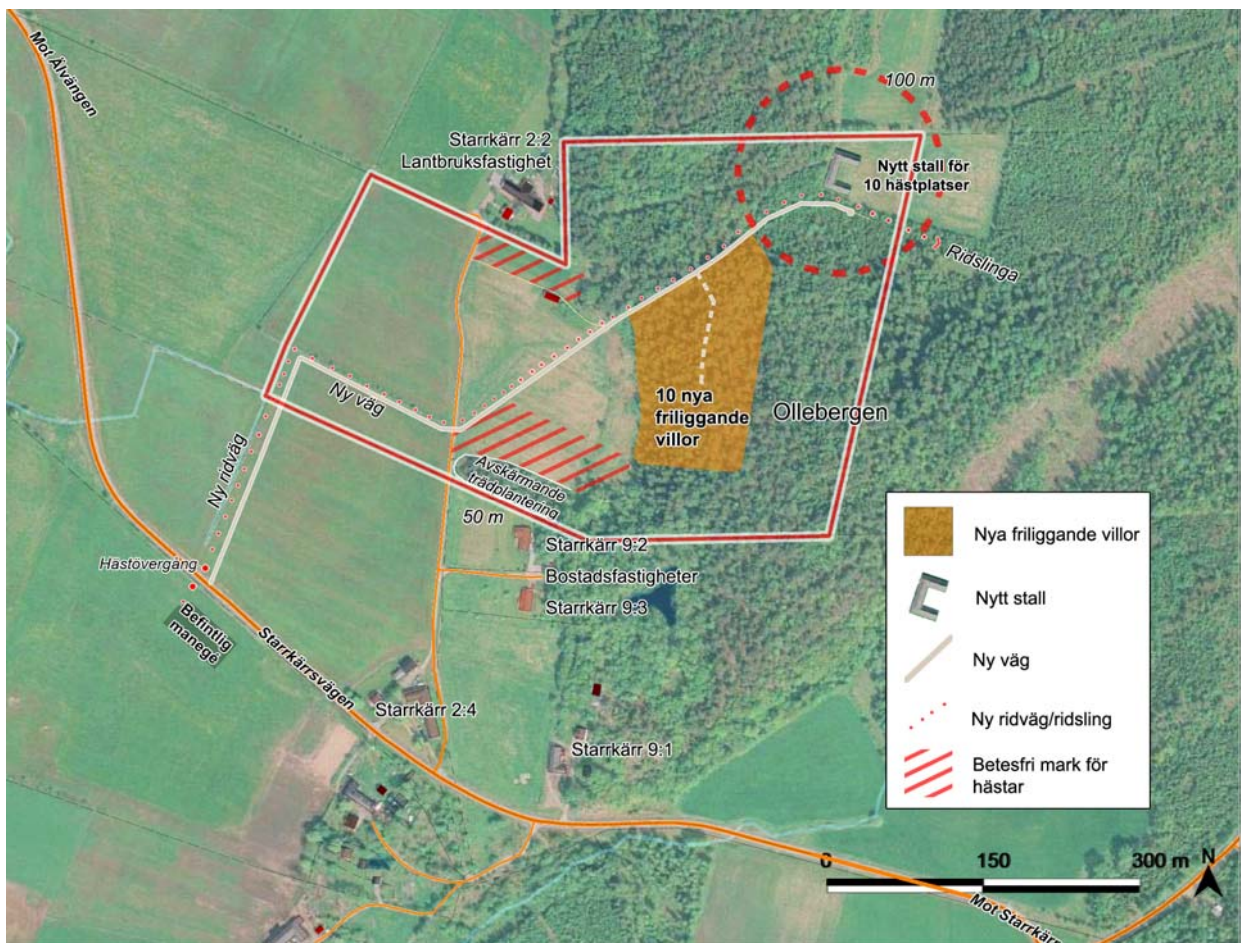
De lokala förhållandena bör alltid utgöra grund för bedömning av avstånd tillsammans med ovan föreslagna riktlinjer. De platsspecifika förutsättningarna som t.ex. vindriktning, vegetation topografi och hästgårdarnas utveckling är av stor vikt i bedömningen.

Programförslaget

Bebyggelse

Planerat bostadsområde innebär en komplettering av bebyggelsen på landsbygden och ger utmärkta möjligheter för de boende till rekreation och naturupplevelser. Programmet följer intentionerna med bostadsförtätning/komplettering kring Starrkärr enligt Ale ÖP 07. Inom programområdet finns det goda möjligheter att skapa ett livsstilsboende som samlar människor med stort hästintresse med en gemensam stallanläggning på gångavstånd.

Programmet föreslår en utbyggnad av ca 10 friliggande villor med en tomtstorlek på minst 1200 m². Exakt antal bostäder kommer att bestämmas i det fortsatta detaljplanearbetet. Byggnaderna föreslås placeras uppe mot bergssluttningen i sydvästligt sluttande läge och ska anpassas till landskapet och topografin i möjligaste mån så att det öppna landskapet i området bevaras. Bebyggelsen ska anpassas till Starrkärrs lantliga karaktär och byggnadsstil. Respektive fastighet kommer att ingå med en andel i en gemensam hästanläggning med var sin hästplats.



Programillustration över den föreslagna bostadsbebyggelsen och stallbyggnaden.

De nya husen kommer att placeras på ett avstånd på över 100 meter från den nya stallbyggnaden. Den exakta placeringen på den nya bebyggelsen kommer att bestämmas i den fortsatta detaljplaneringen.

Stallbyggnaden

Hästverksamhet och djurhållning är idag ett naturligt inslag i boendemiljön i Starrkärr och djurbete hjälper till att hålla landskapet öppet. Hästintresset har den senaste tiden ökat i Västra Götalandsregionen och framförallt i Ale kommun.

Stallbyggnaden planeras inrymma en hästplats per bostad, det vill säga 10 hästplatser som ingår i en gemensamhetsanläggning. Detta innebär att det rör sig om en mindre hästanläggning. De rekommenderade skyddsavstånden som Kommunfullmäktige har antagit gäller 100 meter från stall/gödselhantering och 50 meter från område där häst vistas och betar.

Placeringen av stallbyggnaden är av stor vikt. Det är viktigt att byggnaden placeras så att den får stöd i terrängen och vegetationen så att den öppna jordbruksmarken inte bebyggs och förstör landskapsbilden. Samtidigt är det viktigt att stallbyggnaden hamnar på ett lämpligt avstånd till de angränsade fastigheterna.

Stallet föreslås placeras uppe i skogsgläntan öster om den föreslagna bostadsbyggnationen uppe på Ollebergen. Stallet förväntas bli ca 400 m² och byggnadskroppen ska vara formad som en hästsko. Intill stallbyggnaden kommer det att byggas en paddock på ca 20 x 40 meter. Gödselanläggning skall ordnas så att avrinning till omgivande mark förhindras. Alternativ till gödselhantering med betongplatta kan vara i slutna container för att förhindra spridningen av allergener och lukt. Den exakta placeringen av stallbyggnaden kommer att bestämmas i den fortsatta detaljplaneringen.

Stallbyggnaden kommer att byggas ca 300 meter från lantbruksfastigheten Starrkärr 2:2s boendebyggnad och ca 100 meter från den planerade bebyggelsen. Avstånd mellan bostadsfastigheten Starrkärr 9:2 är över 400 meter.

Den förhärskande vindriktningen är sydvästlig vind. Detta innebär att vinden i de flesta fallen blåser upp mot den del av Ollebergen där det varken finns eller föreslås någon byggnation. Det är ca 7-14% av tiden, vinden blåser från norröst mot de nyplanerade byggnaderna.

För att minska påverkan från hästbetet nere vid den nya vägen föreslås det att vintergröna träd planteras mellan betesmarken och den intilliggande fastigheten Starrkärr 9:2. Länsstyrelsens rapport Hästar och bebyggelse beskriver att avskärmande vegetation minskar spridningen av allergener i utomhusluften.

Fördelen med bostäderna planeras nära stallet, är att de boende som rider i stallet inte behöver ta bilen dit, de behöver inte skjutsa sina barn när de ska rida vilket minskar koldioxidutsläppen. En annan fördel är att de som rider och vistas i stallen får en kort väg hem. De får då en möjlighet att duscha snabbt vilket minskar spridningen av allergener som annars är vanligt att det sprids på bussen från stallet och hem.

Totalt är det beräknat att ca 30-35 hektar ska vara tillgänglig för sommar- och vinterhagar för bete. Dessa betesmarker ligger delvis utanför programområdet. Beteshagarna för hästarna måste ligga minst 50 meter från de befintliga bostadshusen. Ett större avstånd på ca 100 meter föreslås hållas mellan beteshagen för hästar och bostadsfastigheten Starrkärr 9:2 för att minimera riskerna av allergenspridning då de tidigt påtalat att en i familjen är hästallergiker.

Manegeanvändning avses kunna samordnas med den intilliggande befintliga manegen på fastigheten Starrkärr 10:2 som ligger ca 300 meter från programområdet.

Trafikstruktur

Biltrafiken in till programområdet föreslås kunna matas via en ny väg som ansluter i höjd med den befintliga manegen utmed Starrkärrsvägen. Vägen föreslås leda upp på Ollebergen och ansluta till den befintliga traktorvägens läge och mata de nya bostäderna och stallet via en återvändsgata. Exakt läge på vägens anslutning kommer att bestämmas i den fortsatta detaljplanläggningen. Ny tillfart kommer att studeras noggrannare i det fortsatta detaljplanarbetet och skall godkännas av Vägverket.

Gång- och Cykel

Gång- och cykel föreslås ske på den enskilda vägen inom programområdet blandat med biltrafiken samt utmed den nya vägen som ansluter till mot Starrkärrsvägen. Starrkärrsvägen är Vägverkets väg och de har idag inga planer på att bygga ut gång- och cykelväg mellan Starrkärr och Älvängen.

Ridväg

En ny ridväg föreslås koppla samman den föreslagna stallbyggnaden med den befintliga manegen utmed den nya bilvägen. För att få en trygg och säker passage över Starrkärrsvägen föreslås att ett ”hästövergångsställe” med väntboxar att anläggas vid övergången till manegen. Väntboxarna ger ryttarna större möjlighet att kontrollera hästen innan de går över vägen. En kortare ridslinga kommer att anläggas i den östra delen av fastigheten Starrkärr 1:3 för daglig motion för hästbyns hästar. Ridslingan kommer att minska konflikterna med fastighetsägare i området då hästarna till största delen kommer att rida på ridslingan.

Kollektivtrafik

Möjligheten till att bygga en busshållplats utmed Starrkärrsvägen håller på att utredas parallellt med planarbetet.

Skolväg

Förskoleelever kommer att gå i Starrkärrs förskola. För grundskoleeleverna är det mest troligt att Älvängen är förstahandsvalet. Kommunen håller på med ett arbete att se över busshållplatslägen på landsbygden och utmed Starrkärrsvägen för en säkrare skolväg för barnen i området.

Grönstruktur

Det finns förhöjda naturvärden inom programområdet i form av den biotopskyddade stenmuren samt andra naturvärden i närheten. Ur naturvårdssynpunkt finns det dock inget att invända mot utbyggnad av området enligt föreslaget planprogram. Eventuellt behov av dispens från biotopskyddet får sökas hos länsstyrelsen i det fortsatta arbetet. Utgallring av träd och buskar kommer att göras för att öppna upp bergssluttningen för den planerade bebyggelsen.

Vatten och avlopp

I anslutning till den nya bebyggelsen kommer det att uppföras ett gemensamt reningsverk. En gemensam anläggning för färskvatten ska också uppföras. Dagvattenhanteringen föreslås ske med lokalt omhändertagande där man kan utnyttja befintliga vattendrag och skapa estetiskt tilltalande öppna lösningar för infiltration och fördröjning. Restriktioner för hanteringen av dagvatten och andra risker för vattenmiljön ska utredas noggrannare i det fortsatta detaljplanarbetet. Avloppsanläggningen ska minst ha en 60 % reduktion av kväve och ha mindre utsläpp av fosfor än 0,3 mg/l. Planen ska utformas så funktionskraven för hög skyddsnivå uppfylls. Utsläppen från anläggningen ska uppnå en 100-procentig hygienisering av utsläppen.

Uppvärmning

Husen kommer att byggas som så kallade ”lågenergihus”, vilket innebär att energieffektivisering eftersträvas. Varje fastighet kommer att ha en direktmätning av energiförbrukningen. Uppvärmningen av husen kommer att vara enskild och vattenburen.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske samlat på gemensam plats inom planen. Exakt läge kommer att bestämmas i den fortsatta detaljplanläggning.

Huvudman

Inom programområdet förutsätts det bildas en gemensamhetsanläggning med tillhörande samfällighetsförening för förvaltning.

Tidplan

Enligt *Ale kommuns bostadsförsörjningsprogram 2008-2015*, ska första inflytt i området kunna ske under 2012.

Ekonomisk bedömning

En översiktlig ekonomisk bedömning visar att exploateringen förväntas kunna bära kostnaderna.

Behovsbedömning

Ale kommun har genomfört en behovsbedömning i enlighet med PBL (plan- och bygglagen) 5 kap 18 § och MB (miljöbalken) 6 kap 11§. Ett genomförande av planprogrammet för bostäder och hästgård på fastigheten Starrkärr 1:3 bedöms inte leda till någon betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser enligt 5 kap. 18 § i PBL. En miljöbedömning för planen skall därför inte upprättas. Nedan finns en sammanfattning av behovsbedömningen. Hela behovsbedömningen finns som en bilaga till planprogrammet.

Användningen av mark i området stämmer överens med kommunens översiktsplan, ÖP 07 där området finns redovisat som utbyggnadsområde för förtätning/komplettering. Planprogrammet innebär att jordbruksmark samt skogsmark bebyggs med bostäder och en tillhörande stallbyggnad ute på landsbygden – d vs komplettering av bebyggelsen på landsbygden.

Behovsbedömningen grundar sig på att kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4 inte ansetts vara uppfyllda, vilket principiellt innebär att programförslaget:

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

Effekterna på miljön av ett genomförande av programförslaget bedöms inte bli betydande. De direkta följderna av att planförslaget genomförs är att:

- Förslaget innebär en viss ökning av fordonstrafiken till området, vilket kan medföra en viss nivå av ökade utsläpp till luft av koldioxid, kväveoxid och partiklar samt ökat buller.
- Åker- och skogsmark på landsbygden tas i anspråk för bostadsbebyggelse och hästverksamhet.
- Planen medför en viss ökning av hästallergen i området.

Sammanfattning ur samrådsredogörelse

Rubricerat planprogram har varit ute för samråd enligt bestämmelserna i PBL 5:20 under tiden 2009-08-24 till 2009-09-24. Under samrådstiden har förslaget varit utställt på samhällsplaneringsavdelningen i kommunhuset i Alafors, på medborgarkontoret i Nödinge samt på kommunens hemsida www.ale.se. Informationsmöten för allmänheten och berörda fastighetsägare och boende har hållits Älvängen 2009-09-01. Inkomna yttrandena finns sammanställda och besvarade i bifogad samrådsredogörelse.

Sammanställning av ändringar/kompletteringar i programförslaget efter samrådet

- Stallet flyttas längre österut upp till skogsglantan efter samråd med berörda fastighetsägare. Avståndet mellan stallbyggnaden och de boende i området ökar därmed till 300-400 meter och en skogsridda ligger då även mellan befintlig byggnation och stallbyggnaden.
- En ny väg föreslås mata de nya bostäderna via Starrkärrsvägen i höjd med den befintliga manegen. Förvaltningen av den nya vägen föreslås kunna lösas med en samfällighetsförening för de nya bostäderna. Möjlighet finns att även de övriga fastigheterna kan ingå i denna samfällighet. Ny tillfart kommer att studeras noggrannare i det fortsatta detaljplanarbetet och skall godkännas av Vägverket.
- Skolväg. Förskoleelever kommer att gå i Starrkärrs förskola. För grundskoleeleverna är det mest troligt att Älvängen är förstahandsvalet. Kommunen håller på med ett arbete att se över busshållplatslägen på landsbygden och utmed Starrkärrsvägen för en säkrare skolväg för barnen i området.
- En kortare ridslinga kommer att anläggas på fastigheten Starrkärr 1:3 för daglig motion för hästbyns hästar.
- Ett större avstånd på ca 100 meter föreslås hållas mellan beteshage och bostadsfastigheten Starrkärr 9:2 för att minimera riskerna av allergenspridning då de tidigt påtalat att en i familjen är hästallergiker.

Sammanställning av kompletterande utredningar och studier i samband med detaljplaneläggning

- Arkeologisk utredning som klargör fornlämningsbilden
- Biotopskyddsinventering
- Geoteknisk utredning
- Kartläggning av stabilitetsförhållandena
- Kartlägga eventuell risk för blocknedfall/ytliga berggras
- VA- och dagvattenutredning
- Alternativ brandvattenförsörjning

Sammanställning av utredningar och studier i samband med bygglovgivning

- Föreslagen ridslinga med sträckning ut från programområdet kan bli föremål för samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken

Planarbetets bedrivande

Planarbetet har tre faser: **program**, **samråd** och **utställning** innan planen kan antas av kommunfullmäktige (kf).

I en första fas tas ett **program** fram om inte det är uppenbarligen onödigt. Därefter genomförs ett **programsamråd**. De synpunkter som framförs sammanställs i en programsamrådsredogörelse, varefter programförslaget revideras och kompletteras. Därefter **godkänner** kommunstyrelsen programmet som underlag för detaljplanen. I en andra fas utarbetas ett planförslag som efter godkännande av miljö- och byggnadsnämnden blir föremål för **samråd** bland sakägare, kommunala förvaltningar, statliga myndigheter m.fl. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en **samrådsredogörelse** och eventuella justeringar av planförslaget görs.

I en tredje fas följer en **utställning** av planförslaget. De synpunkter som då inkommer sammanställs i ett **utställningsutlåtande**, varefter eventuella ytterligare justeringar genomförs. Planen **godkänns** sedan av miljö- och byggnämnden och **antas** därefter av kf. Om planen inte överklagas **vinner den laga kraft**.

Bilagor

- Behovsbedömning med checklista
- Samrådsredogörelse
- Hästar i bebyggelse, Länsstyrelsen i Skåne län

