

Diarienummer: KS.2016.126

Datum: 2017-09-06

Planarkitekt Charlotte Lundberg

E-post: charlotte.lundberg@ale.se

Kommunstyrelsen

Begäran om planbesked för del av fastigheterna Skönningared 6:27, 7:42 och 7:5

En begäran om planbesked gällande bostadsändamål på fastigheten Skönningared 7:5 mfl inkom till sektor samhällsbyggnad 2015-12-21.



Översiktsbild Skönningared, aktuellt område för planbesked rödmarkerat.

Förslaget strider mot kommunens fördjupade översiktsplan för Skönningared. Det är ej heller förenligt med kommunens bostadsförsörjningsprogram, energi- och klimatplan eller lokalresursplan. Förslaget innebär en utbyggnad av tätortsnära landsbygd. Sektor samhällsbyggnad bedömer därmed att planeringen inte är lämplig enligt plan- och bygglagen 2 kap 2 §.

Om prövning genom detaljplanering ändå beslutas måste området planeras samlat. Detaljplaner för enskilda fastigheter bedöms inte ha några förutsättningar att lösa de övergripande frågor som krävs för att byggnationen ska bli lämplig.

Förvaltningens beslutsförslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar att avslå begäran om planbesked.

Magnus Blombergsson
Verksamhetschef plan- och bygg

Charlotte Lundberg
Planarkitekt

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande, 2017-09-06
- Ansökan inkl. skiss

Ärendet expedieras efter beslut till:

För vidare hantering

Planadministratör, sektor samhällsbyggnad

Bakgrund

En begäran om planbesked gällande bostäder på fastigheten Skönningared 7:5 mfl inkom till sektor samhällsbyggnad 2015-12-21. Den bedömdes då vara komplett. Begäran gäller kompletterande bostadsbebyggelse kring den ditflyttade Olssonska villan. Sökande föreslår att området ska inrymma 30 lägenheter inklusive ekonomibyggnader byggda i modern träbyggnadsarkitektur anpassad till Olssonska villan.

Området är cirka 1,5 hektar stort och ligger ungefär 3 kilometer norr om Älvängen och 2,5 kilometer sydväst om Skepplanda. Angränsande till planområdet finns befintlig bebyggelse i form av friliggande gårdar och villor. Området utgörs av förhållandevis plan åkermark. På den östra delen inom Skönningared 6:27 finns ett bostadshus med tomtmark och en äppelodling. En ny fastighet har bildats för området efter att begäran om planbesked inkommit. För området gäller därmed även fastighet Skönningared 7:42.

Etablering av nya bostäder inom området strider mot den fördjupade översiktsplanen för Skönningared 2006. Riktlinjen *huvudsakligen bestående markanvändning med djurbete* gäller. För den i öster intilliggande fastigheten Skönningared 5:4 finns ett negativt planbesked för bostadsändamål (KS.2015.180). Det finns inkomna begäran om planbesked för de intilliggande fastigheterna Skönningared 1:21 (PLAN.2017.14), Skönningared 7:9 (PLAN.2017.10), Högstorp 2:1 (PLAN.2017.13), Högstorp 2:2 (PLAN.2017.16), Högstorp 2:7 (PLAN.2017.15), Skönningared 7:42 och 8:5 (PLAN.2017.17), där frågan om planbesked bereds. Söder om området finns två gällande detaljplaner nr 530 och 531 vilka anger bostadsändamål samt allmän platsmark natur.



Översiktsbild Skönningared, aktuellt område för begäran om planbesked rödmarkerat. Övriga pågående planförfrågningar i området är blåmarkerade. Avslagen begäran om planbesked är svartmarkerad. Gällande detaljplaner i området är lilamarkerade.

Samråd/samverkan

Ärendet har varit på remiss internt inom kommunen och till Räddningstjänsten.

Följande har fått remissutskicket med möjlighet till yttrande;

Bohus Räddningstjänstförbund

Sektor samhällsbyggnad - Verksamhet Miljö, Verksamhet Teknik, Byggenheten

Sektor kommunstyrelse - Verksamhet Fastighet, Utvecklingsavdelningen, Mark och exploatering, Näringsliv, Trygghet, Folkhälsa

Sektor utbildning, kultur och fritid - Förskola, Skola F-5/6, Skola 6/7, gymnasium, komvux, Kultur och fritid

Sektor arbete, trygghet och omsorg - Äldreomsorg, Funktionshinder

Remissvar har inkommit från följande;

Bohus Räddningstjänstförbund, Verksamhet Miljö, Verksamhet Teknik, Utvecklingsavdelningen, Näringsliv, Sektor arbete, trygghet och omsorg, Utbildningsnämnden (sektor utbildning, kultur och fritid).

Bohus Räddningstjänstförbund

Brandvattenförsörjning för planerade bostadshus kan ske med räddningstjänstens tankfordon. Tillgängligheten till släckvatten ska då finnas inom en radie på 1000 meter med markförlagd brandpost som har en kapacitet på 15 liter/sekund, enligt Svenskt Vattens anvisningar VAV P 83.

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon garanteras genom att vägar till byggnaderna utförs med en minsta körbana på 3 meter i bredd och att marken klarar en belastning på 23 ton (axeltryck 100kN). Avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon på gatan och till byggnadens entré får inte överstiga 50 meter.

Verksamhet Miljö

Det finns inte några tidigare dokumenterade naturvärden på platsen men den ligger inom ett större område i länsstyrelsens bevarandeplan för odlingslandskapets natur- och kulturvärden. I den fördjupade översiktsplanen för Skönningared är området inte utpekad som utbyggnadsområde. Vid besök på platsen 2016-02-01 noterades inga naturvärden men inom området finns minst två diken som omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken, vilket förtydligas i 5 § Förordningen 1998:1252 om områdesskydd enligt miljöbalken. Dikena får därför inte skadas, flyttas, eller täckas över i samband med byggnationen. Dispens från biotopskyddet kan sökas hos länsstyrelsen.

Dagvattnet i området måste hanteras på ett sådant sätt att vattendragen inte utsätts för ökad belastning av näringsämnen eller riskerar att skadas av utsläpp. För att klara detta måste tillräckliga ytor för fördröjning och rening av dagvatten avsättas i planen. Arbetet med utökat vattenskyddsområde för Göta älv pågår. Enligt förslag kommer planområdet att hamna i den inre zonen som kommer att omfattas av särskilda vattenskyddsföreskrifter. Det gäller t ex dagvattenhantering och större markarbeten.

En bullerutredning bör utföras i eller inför eventuellt planarbete för att utreda om riktvärdena 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad och 70 dBA maxnivå vid uteplats kan innehållas. Utredningen bör ta hänsyn till förväntad trafikmängd minst 10-15 år framåt i tiden.

Föreslagen bebyggelse ligger i ett sammanhang om ca 40-50 hus. I området finns även ett antal pågående eller beslutade ärenden för bygglov och förhandsbesked samt en gällande detaljplan som ännu inte är bebyggd. VA-lösningarna i området är till stor del enskilda men även påkopplingar till det kommunala nätet förekommer. Flertalet av de enskilda anläggningarna är gamla och har sannolikt mycket liten reningsgrad. Det är sannolikt att anta att området i sin helhet är i behov av en samlad VA-lösning. Det bör vara en förutsättning för positivt planbesked att bebyggelsen ansluts till det kommunala VA-nätet.

Verksamhet Teknik

Har inget att erinra mot planläggning under förutsättning att intentionerna i ÖP följs. Enheten för gata och park anger att det aktuella området ligger utanför tätort och därför inte kommer att vara aktuellt för kommunalt huvudmannaskap. Verksamhet Teknik utgår från att alla vägar som är inritade på den bifogade kartan, skissen från sökande, är gångvägar och ligger på kvartersmark. Trafikenheten anger att Ale kommuns riktlinjer för parkering ska följas. Renhållningsenheten anger att Ale kommuns föreskrifter för avfallshantering vid nya bostäder ska följas. Om renhållningsbilarna ska in i området och vända behövs en tillräckligt dimensionerad vändzon.

Området ligger utanför kommunens verksamhetsområde för VA. Fastigheterna är belastade med servitut för huvudledningar för dricksvatten och spillvatten. Ledningarna är gamla och behöver renoveras/läggas om, vilket VA-enheten har beaktat i en investeringsplan för de kommande åren. Vid en eventuell byggnation ska säkerhetsavstånd tas till kommunens ledningar. Alternativt får exploatören bekosta den omläggning som är planerad i framtiden för att kunna utnyttja mark på lämpligast sätt. Skulle en omläggning av ledningsnätet vara aktuell ska omläggningen ske i samråd med kommunens VA-enhet. Anslutning till kommunalt VA inom planområdet är inte möjlig. Ska nya fastigheter anslutas finns i dagsläget en möjlig kopplingspunkt en bit sydväst om området. Dock är det den enda i Skönningared. Det medför att all bebyggelse som har kommunalt VA i Skönningared har samma anslutningspunkt och i förlängningen är för många privata ledningsnät med koppling till det kommunala nätet inte hållbart.

Generellt skriver verksamhet Teknik också att området ligger på en bullerstörd plats och därför kan det komma att bli aktuellt med en bullerutredning. Det kan också komma att bli aktuellt med en geoteknisk utredning.

Utvecklingsavdelningen

Området ligger nära busshållplats med goda förbindelser in till Älvängen centrum och pendeltågstationen vilket är förenligt med målen i Ale kommuns Energi- och klimatplan. Det finns inte någon separerad cykelväg förbi området vilket borde ordnas för att ge möjlighet till säkra cykelresor in till Älvängen centrum.

Näringsliv har ingen kommentar att ge.

Sektor arbete, trygghet och omsorg önskar att en framtida detaljplan för området skapar förutsättningar för bostad med särskild service samt att en lämplig tomt inom området avsätts för detta ändamål i samråd med aktuell markägare. Sektorn föreslår även att kommunen ställer krav på att en viss andel lägenheter avsätts till personer med sociala kontrakt eller motsvarande vid eventuell bebyggelse av hyresrätter.

Utbildningsnämnden har inget att erinra, i enlighet med **Sektor utbildning, kultur och fritids** beslutsförslag.

Ekonomisk bedömning/konsekvens

Ett eventuellt planarbete bekostas av sökande.

Ett eventuellt planarbete upptar resurser på kommunen. Ett eventuellt genomförande av detaljplan kan medföra kommunala investeringar för upprättande, utbyggnad och tillhandahållande av kommunal service. Intäkter skulle kunna ske i form av anslutningsavgifter för VA.

En bedömning av exakta kostnader, investeringar och intäkter går inte att förutse. En helhetsbedömning huruvida en detaljplan enligt sökandes förslag är ekonomiskt genomförbar eller inte görs i en detaljplaneprocess.

Barnperspektivet

Närmsta förskola, skola, lekplats och övriga målpunkter för barn ligger i tätorterna Skepplanda och Älvängen på ett avstånd på mer än 2 km. Området gränsar till busshållplats i nordväst. Det finns skolskjuts idag. Det saknas däremot separat gång- och cykelväg till busshållplatsen samt på stor del av sträckan till de två tätorterna. Området bedöms därför som svårtillgängligt för barn att själva kunna ta sig till skola och andra målpunkter, såsom lekplatser, fritidsaktiviteter etc, som ligger i tätorterna. Det ger negativa effekter för barns levnadsvillkor.

Området är beläget mellan två vägar och buller- och trafiksäkerhetsläget är inte tillfredsställande. Områden för rekreation och lek finns i form av natur i närområdet men bedöms också de vara svåråtkomliga för barn på grund av avståndet och trafiksäkerhet.

Miljöperspektivet

Nedan görs en kortfattad avstämning mot kommunens lokala miljömål som finns redovisade i kommunens energi- och klimatplan, naturvårdsprogram och översiktsplan, Ale ÖP07.

God bebyggd miljö och Begränsad klimatpåverkan

Planering enligt ansökan uppfyller kommunens klimat- och energidelmål om att 90 procent av all ny bebyggelse inom detaljpanelagt område ska planeras till kollektivtrafiknära lägen. Med kollektivtrafiknära läge enligt målet menas att ny bebyggelse ska placeras inom 600 meter till busshållplats med en turtäthet på minst 10 dubbelturer per vardag.

Området ligger i kollektivtrafiknära läge men boende i området bedöms bli helt bilberoende. Det innebär en ökning av trafiken i ett område utan separata trottoarer, gång- och cykelvägar. Utbyggnad av området medför inte till att utveckla en livsmiljö med minskat transportbehov.

En utbyggnad enligt förslaget bör ur miljösynpunkt kopplas på det kommunala VA-nätet. Området ligger utanför kommunens verksamhetsområde för VA och i dagsläget finns endast en möjlig kopplingspunkt 200 meter sydväst om området. Det är dock den enda kopplingspunkt i Skönningared och ledningarna i området är i behov av renovering/omläggning. Att inte bygga i anslutning till befintlig och tillräcklig infrastruktur innebär höga belastningar på miljön. Dagvatten bör inom området hanteras så att det inte påverkar närliggande vattendrag på ett negativt sätt i form av näringstillförsel och/eller utsläpp av föroreningar.

Ett rikt odlingslandskap

En stor del av området utgörs av jordbruksmark och ligger inom utpekat område i Länsstyrelsens bevarandeplan för odlingslandskapets natur- och kulturvärden, vilket är av nationell betydelse Miljöbalken 3 kap. 4 §. Brukningsvärd jordbruksmark får nyttjas "endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk". Att jordbruksmark inte brukas är inte ett skäl att exploatera det, enligt färska domar i Mark- och miljödomstolen (Mål nr P 4087-15 och Mål nr P 4848-16). En avvägning måste göras om huruvida det är lämpligt att ta i anspråk jordbruksmarken, och andra alternativ måste undersökas.

Inom området finns biotopskyddade objekt, vilka har höga värden för biologisk mångfald. Inventering av objekten och eventuella arter som kan påträffas i dess närhet bör göras i samband med planarbete.

Funktionshinderperspektivet

Utbyggnad enligt förslaget ger tillskott på bostäder, vilka ska uppfylla de tillgänglighetskrav som finns gällande exempelvis hiss.

Det saknas tillgång till trottoarer samt gång- och cykelväg både till områdets busshållplats samt på stor del av sträckan till de två tätorterna. Området bedöms därför som svårtillgängligt och ger negativa effekter för funktionshindrades levnadsvillkor.

Övriga i kommunen förekommande styrdokument som påverkar ärendet

Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram för 2016-2020 ska huvuddelen av bostäderna byggas i Nödinge och Älvängens tätorter och endast 45 bostäder per år ska byggas utom detaljplanlagt område (på landsbygden). Då de berörda fastigheterna ligger utom detaljplanlagt område och det redan i år (tom juli 2017) har byggts 31 bostäder utanför tätort är föreslagen utbyggnad mot bostadsförsörjningsprogrammet.

Marken utgörs av jordbruksmark som är en värdefull resurs som har ett starkt skydd i gällande lagstiftning för att bevaras. Enligt miljöbalken 3 kap. 4 § får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Under de senaste tiden har två vägledande domar beslutats i Mark- och miljööverdomstolen, mål nr 4087-15 och mål nr 4848-16, som behandlar byggnation på jordbruksmark. I domen i mål nr 4848-16 görs följande förtydligande: "Med jordbruksmark avses åkermark och betesmark som ingår i fastighet som är taxerad som lantbruksenhet (12 kap. 7 § MB). Sådan mark är brukningsvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är väl lämpad för jordbruksproduktion (prop. 1985/86:3 s. 158). Vid den bedömningen bör även beaktas att jordbruksmark är en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedels-försörjningen i landet och att syftet med bestämmelsen var att säkerställa en långsiktig hushållning (jfr prop. 1985/86:3 s. 53). I mål nr 4087-15 framgår att om marken går att rationellt odla inte är avgörande för om den kan anses vara jordbruksmark och att även betesmark är att betrakta som jordbruksmark. I domen står följande: "Att marken utgör brukningsvärd jordbruksmark är en annan sak än att marken är lämplig för rationellt jordbruk". Den aktuella marken är utpekad som *huvudsakligen bestående markanvändning med djurbete* i den fördjupade översiktsplanen för Skönningared 2006 samt är redovisad som stödberättigad jordbruksmark enligt jordbruksverket. Sektor samhällsbyggnad bedömer därmed

utifrån befintligt planeringsunderlag att föreslagen planering inte uppfyller kraven enligt miljöbalken för i anspråkstagande.

Ingen ny förskola eller skola planeras i Skepplanda enligt kommunens lokalresursplan för 2018-2027. Det innebär att det inte finns någon kommunal beredskap för det ökade antal barn som planeringen förväntas medföra.

Förslaget uppfyller kommunens klimat- och energidelmål om att 90 procent av all ny bebyggelse inom detaljplanlagt område ska planeras till kollektivtrafiknära lägen. Planeringen strider mot målen om ökad andel resor gjorda med kollektivtrafik och att utsläppen av fossila bränslen från bilkörning ska minska.

I kommunens VA-plan är Skönningared utpekad som prioriterat utredningsområde. Många fastigheter är anslutna till allmänt VA via avtalsanslutning men flera fastigheter har även enskilt VA. En förstudie behövs för att utreda möjligheterna till att ansluta hela området till allmänt VA.

Förvaltningens bedömning och motivering

Sektorns samlade bedömning är att kommunen inte avser inleda en planläggning för aktuellt ärende. Förslaget strider mot kommunens fördjupade översiktsplan för Skönningared (2006) och är ej heller förenligt med kommunens bostadsförsörjningsprogram, energi- och klimatplan eller lokalresursplan. Förslaget innebär en utbyggnad av tätortsnära landsbygd som skulle innebära påverkan på landskapsbilden, svårigheter att bevara områdets delvis bibehållna lantliga karaktär och ianspråktagande av jordbruksmark. Sektor samhällsbyggnad bedömer därmed att planeringen inte är lämplig enligt plan- och bygglagen 2 kap 2 §.

Om prövning genom detaljplanering ändå beslutas måste området planeras samlat. Ett sådant arbete kan tidigast förväntas leda till färdig detaljplan år 2025. Detaljplaner för enskilda fastigheter inom Skönningared bedöms inte ha några förutsättningar att lösa de övergripande frågor som krävs för att byggnationen ska bli lämplig. I Skönningared saknas idag infrastruktur i form av VA, trafiksäkra vägar (trottoarer, gång- och cykelvägar). Kommunen planerar inte att bygga ut infrastruktur eller kommunal service för området inom en överskådlig framtid då kommunens inriktning är att Älvängens och Nödinges tätorter ska växa i första hand.

I Skönningared har det under flera år varit ett stort bebyggelsetryck. Enstaka kompletteringar inom områden med befintlig bebyggelse har gjorts samt två detaljplaner för cirka ett 30-tal nya bostäder har godkänts. Kommunen ser att Skönningared på lång sikt kan komma att byggas samman med Älvängen och Skepplanda vilket är en senare fråga som får arbetas med i kommunens arbete med en ny översiktsplan. För området behöver särskilt VA-situationen utredas.