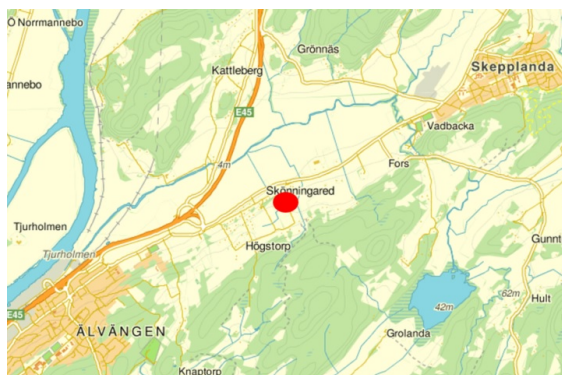


Sektor samhällsbyggnad  
Handläggare: Charlotte Lundberg  
Titel: Planarkitekt  
Tel: 0303 - 37 13 05  
E-post: charlotte.lundberg@ale.se

Kommunstyrelsen

## Begäran om planbesked för del av Skönningared 5:4

En ansökan om planläggning för del av fastigheten Skönningared 5:4 för bostadsändamål inkom till kommunen 2015-03-09. Ansökan omfattar utbyggnad av tre tomter för tre friliggande villor. Området som planförfrågan avser utgörs av betesmark som är plan i den södra delen närmast befintlig grusväg och sluttar sedan brant ner mot nordväst. För området gäller Fördjupad översiktsplan för Skönningared (2006-10-30), vilken ansökan strider mot. Det aktuella området föreslås i den fördjupade översiktsplanen att försätta med den i huvudsakligen bestående markanvändningen med djurbete.



Kommunen har i tidigare beslut valt att prioritera satsningar på Nödinge och Älvängen. Uppdrag finns att arbeta med fördjupningar av översiktsplanen för de båda orterna parallellt med ett flertal detaljplaner. Sektor samhällsbyggnad bedömer därför att planansökan bör avslås då kommunen inom de närmaste åren inte har för avsikt att inleda en planläggning för området. En planläggning av området skulle dock kunna bli aktuell längre fram utifrån de förutsättningar som framgår av tjänsteutlåtandet.

### Sektor samhällsbyggnads beslutsförslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar att avslå begäran om planbesked för del av fastigheten Skönningared 5:4 enligt Plan- och bygglagen 2010:900, SFS 2014:900

Charlotte Lundberg  
Planarkitekt

Magnus Blombergsson  
Verksamhetschef plan- och bygg



### Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande från sektor samhällsbyggnad 2015-05-12

### Ärendet expedieras efter beslut till:

#### För vidare hantering

Planadministratör

### Bakgrund

En ansökan om planläggning för del av fastigheten Sköningared 5:4 för bostadsändamål inkom till kommunen 2015-03-09. Den bedömdes då vara komplett. Sökande föreslår tre tomter för friliggande villor, totalt tre bostäder. För området gäller Fördjupad översiktsplan för Sköningared (2006-10-30). Det aktuella området föreslås i den fördjupade översiktsplanen att försätta med den i huvudsakligen bestående markanvändningen med djurbete.

Området som planförfrågan avser utgörs av betesmark som är plan i den södra delen närmast befintlig grusväg och sluttar sedan brant ner mot nordväst.

Området är cirka 4 hektar stort och ligger ungefär 3,5 kilometer nordost om Älvängen och ungefär 2,5 kilometer sydväst om Skepplanda. I angränsning till planområdet finns en del befintlig bebyggelse i form av friliggande gårdar och villor.

### Samråd/samverkan

Förfrågan har skickats på remiss internt inom kommunen och till Räddningstjänsten.

Räddningstjänsten har tagit del av handlingarna och har inget att erinra mot att berörd fastighet upplåts för att uppföra tre bostäder i småhus.

Verksamhet Teknik har inget att erinra mot planläggning under förutsättning att intentionerna i ÖP följs. Infraenheten ser gärna att utfarten från de tre tomterna samordnas samt inte placeras för nära kurvan. Renhållningsenheten anger att en gemensam uppställningsplats för sophantering ska ordnas vid den stora grusvägen.

Verksamhet Miljö anger att det inte finns några dokumenterade naturvärden på platsen sedan tidigare. Vid besök på platsen 2015-03-27 noterades inga naturvärden men tiden på året är inte lämplig för att bedöma ängs- och betesmarker. Området bör därför inventeras längre fram under våren eller sommaren. Området ligger inom ett större område i Länsstyrelsens bevarandeplan för odlingslandskapets natur- och kulturvärden. I den fördjupade översiktsplanen för Sköningared är området inte utpekade som utbyggnadsområde.

Längs den västra tomtgränsen ligger en stenmur. Stenmuren utgör biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken, vilket förtydligas i 5 § Förordningen 1998:1252 om områdesskydd enligt miljöbalken. Stenmuren 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 till exempel dagvattenhantering och större markarbeten. Fastigheterna bör anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Bullernivåerna på platsen för tänkt bebyggelse är enligt bullerkartan i kartportalen inom intervallet 55-60 dBA. En bullerutredning bör utföras i eller inför eventuellt planarbete för att utreda om riktvärdena 55 dBA ekvivalentnivå vid fasad och 70 dBA maxnivå vid uteplats kan innehållas. Utredningen bör ta hänsyn till förväntad trafikmängd minst 10-15 år framåt i tiden.

### **Ekonomisk bedömning/konsekvens**

Sökanden bekostar upprättandet av planhandlingar. Hur kostnader vid ett eventuellt genomförande fördelas mellan sökande och kommun utreds i samband med planarbetet och preciseras vid behov i ett exploateringsavtal.

### **Barnperspektivet**

Närmsta förskola och skola för åk 1-6 ligger i Skepplanda, och skola för åk 7-9 finns i Älvängen. Separat gång- och cykelväg finns längs större delen av sträckan mellan planområdet och skolor i de båda orterna vilket möjliggör för barn att ta sig till och från skolan på egen hand.

### **Miljöperspektivet**

Området ligger ungefär 150 meter från närmsta busshållplats och 3,5 kilometer från Älvängens resecentrum för buss- och tågtrafik. Separat gång- och cykelväg finns längs större delen av sträckan mellan Älvängen och Skepplanda. Kommunalt vatten och avlopp finns för påkoppling inom 50 meter från planområdet.

Med perifert belägen bebyggelse följer ökad biltrafik. Försörjningen av kollektivtrafiken till dessa områden klarar sällan av att fullt ut tillgodose behoven för de boende. Bilen blir därför det nödvändiga färdmedlet.

### **Funktionshinderperspektivet**

Området är plant närmast befintlig grusväg och sluttar sedan brant ner mot nordväst. Det finns möjligheter till att skapa en tillgänglighetsanpassad utemiljö inom planområdet i samband med planarbetet.

### **Övriga i kommunen förkommande styrdokument som påverkar ärendet**

I Ale ÖP07 ingår området i pågående planering för större bostadsområde vilket därefter mynnade ut i en Fördjupad översiktsplan för Skönningared (KF 2006-10-30). Intentionen för FÖP



Skönningared är att markområden inom planområdet är av vikt för naturvårds- och rekreationsintressen och att dessa är beroende av betesdrift för att bibehålla sina rekreations- och naturvärden. Fortsatt djurbete ska vara möjligt på större delen av de marker som i planen reserveras för jordbruk/djurhållning. Lämpligt skyddsavstånd mellan ny bebyggelse och betesmark/stall får avgöras i varje enskild detaljplaneläggning.

I Länsstyrelsens yttrande för FÖP Skönningared anses att odlingslandskapets värden så långt som möjligt ämnar bevaras och att mark endast i begränsad omfattning kan komma att tas i anspråk för kompletterande bebyggelse. Väsentligt är att landskapets öppna karaktär bibehålls.

Länsstyrelsen anser även att närsaltsbelastningen från området måste minska. Omfattningen av hårdgjorda ytor bör begränsas och dagvatten tas omhand lokalt i dammar eller fördröjningsmagasin. Höga krav bör ställas på planerade avloppsanläggningar i området.

Länsstyrelsen förordar att området förses med kommunalt vatten- och avloppssystem. För det aktuella området för begäran om planbesked anger FÖP Skönningared att det fortsättningsvis ska vara bestående markanvändning med djurbete.

I kommunens Riktlinjer för byggnation på landsbygden (2013-01-04) anges att naturvärden ska beaktas och att byggnation ska undvikas i gles bebyggda naturområden. Särskilt brukningsvärd jordbruksmark ska i allmänhet inte byggas. Vid lokalisering av bostadsbebyggelse i närheten av hästgårdar ska kommunens riktlinjer för avstånd beaktas, vilka är 50-100 meter mellan bostadshus och stallområde beroende på antalet hästar. Djurhållning är ett naturligt inslag på landsbygden och dess eventuella olägenheter måste accepteras. Bebyggelsen ska styras till bebyggelsestråk främst där kollektivtrafik finns. Syftet är att skapa förutsättningar för ett långsiktigt hållbart samhälle och en attraktiv landsbygdsmiljö.

## Sektorns bedömning

Kommunen har i tidigare beslut valt att prioritera satsningen på Nödinge och Älvängen. Uppdrag finns att arbeta med fördjupningar av översiktsplanen för de båda orterna parallellt med ett flertal detaljplaner. Området för planansökan strider mot gällande FÖP Skönningared. Sektor samhällsbyggnad bedömer därför att planansökan bör avslås då kommunen inom de närmaste åren inte har för avsikt att inleda en planläggning för området. En planläggning av området skulle dock kunna bli aktuell längre fram med beaktande av nedanstående förutsättningar.

Området ligger inom Skönningared där det under några år varit ett stort bebyggelsetryck. Enstaka kompletteringar inom områden med befintlig bebyggelse har gjorts samt nyligen har även två detaljplaner för cirka ett 30-tal nya bostäder 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 (ÖP).

Vid en framtida planläggning behöver följande studier göras tidigt i planprocessen för att bedöma om området är lämpligt för bostadsändamål: VA- och dagvattenutredning, bullerutredning, geoteknisk utredning, naturinventering, vägutredning för gemensam in- och utfart, arbete med riktlinjer för hästhållning, gemensam uppställningsplats för sophanteringsamt samt förhållande till biotopskyddade objekt.