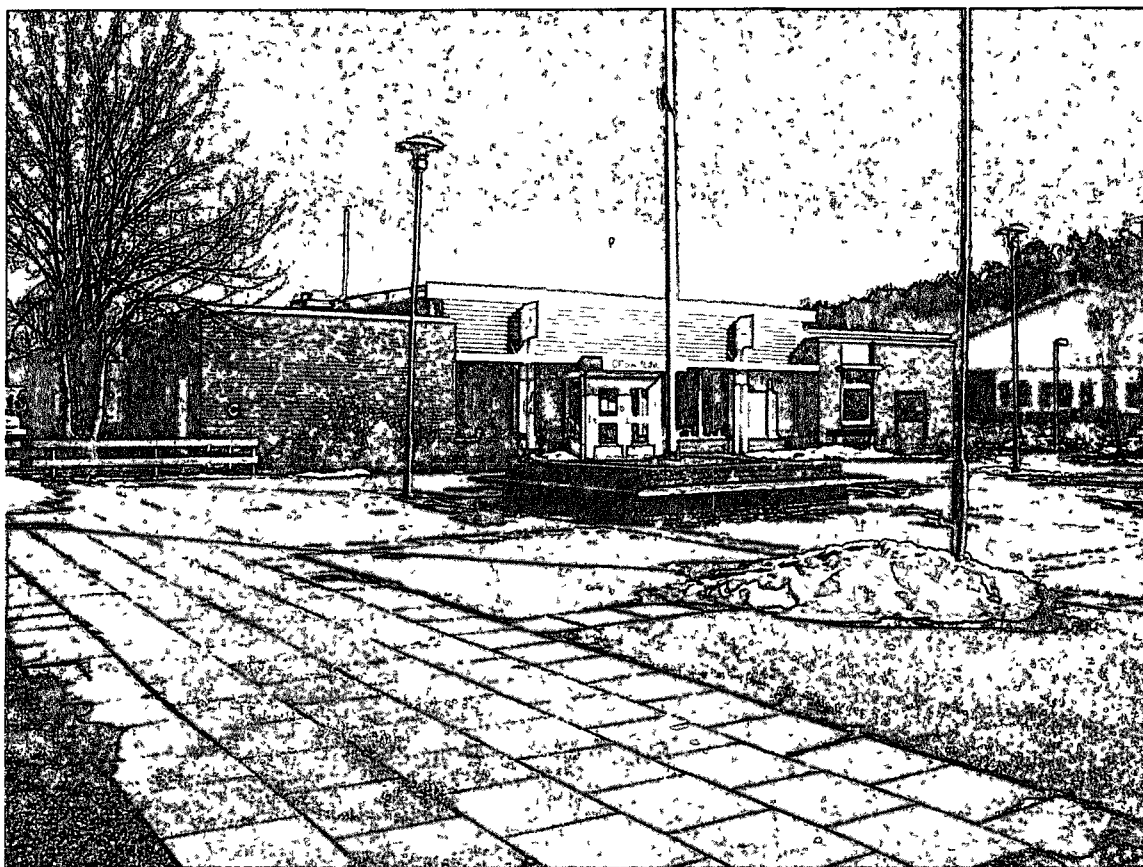




**Detaljplan för  
Skepplanda församlingshem  
Skepplanda 2:122, Ale kommun, Västra Götalands län**



**PLANBESKRIVNING**  
**Enkelt planförfarande**

**BESLUT**

Antagen av Miljö- och byggnamnden 2005-06-22  
Laga kraft 2005-07-25

# Detaljplan för Skepplanda församlingshem Skepplanda 2:122, Ale kommun, Västra Götalands län

## PLANBESKRIVNING

Enkelt planförfarande

### Handlingar:

- Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta
- Planbeskrivning, 2005-04-25
- Genomförandebeskrivning, 2005-04-25
- Geoteknisk undersökning, 2005-04-15
- Fastighetsförteckning, 2005-05-10

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

För fastigheten Skepplanda 2 122 gäller idag en detaljplan från 1971 (Byggnadsplan för Skepplanda centrum, laga kraft 1971-04-21). I denna plan medges användningen bostadsändamål/flerfamiljshus för det aktuella området men befintlig byggnation stämmer inte överens med gällande detaljplan. På fastigheten finns idag ett församlingshem och Skepplanda församling vill nu bygga till församlingshemmet och har därför ansökt om planändring

Miljö- och byggnämnden beslutade 2003-12-11 att ge miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ändring av gällande detaljplan

Denna detaljplan syftar till att på fastigheten Skepplanda 2:122 tillskapa en ny byggrätt i enlighet med önskemål från Skepplanda kyrkliga samfällighet samt reglera nuvarande markanvändning

## PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4 och 5 kap MILJÖBALKEN

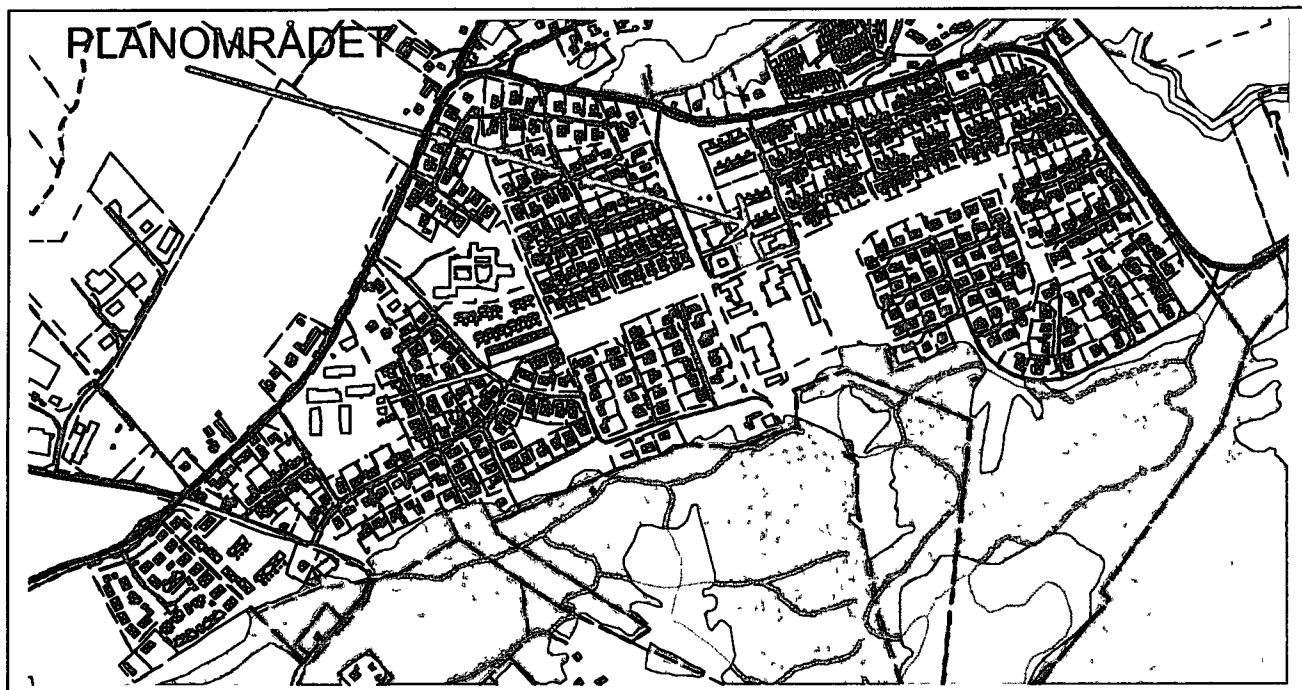
Detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

## PLANDATA

Planområdet är beläget vid Albotorget centralt i Skepplanda i Ale kommun. Planområdets areal uppgår till ca 1500 m<sup>2</sup> och marken ägs av Skepplanda kyrkliga samfällighet

## HANDLÄGGNING

Detaljplanen har handlagts enligt reglerna i PBL 5:28 om enkelt planförfarande



Planområdet

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### OVERSIKTLIGA PLANER

Enligt kommunens översiktsplan, Ale ÖP 90, ligger det aktuella planområdet inom befintligt tätortsområde.

### DETALJPLANER

För det aktuella planområdet gäller idag detaljplan (byggnadsplan) för Skepplanda centrum som vann laga kraft 1971-04-21. Enligt gällande detaljplan får området användas för bostadsändamål/flerfamiljsbebyggelse.

### PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET

Ett program har inte ansetts vara nödvändigt då denna detaljplaneändring inte innebär någon väsentlig förändring utan endast reglerar den befintliga markanvändningen, församlingshem, samt tillskapar en mindre ny byggrätt för församlingshemmet.

### MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Miljökonsekvensbeskrivning erfordras inte då detaljplanen inte får någon påtaglig inverkan på naturmiljön, människors fysiska hälsa eller hushållningen med naturresurser.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### NATUR

#### Mark och vegetation

Innan Skepplanda centrum bebyggdes under 1960-70 talet utgjordes området av en svagt sluttande dalgång som bestod av åkermark. I dalgångens mitt fanns ett en meter djupt öppet dike som avvattnade området. Diket kulverterades i samband med att Alboskolan byggdes och ersattes av en dagvattenledning. Församlingshemmet byggdes på den norra sidan av denna dagvattenledning och Alboskolan på den södra sidan.

Den aktuella fastigheten, Skepplanda 2.122, består av en i stort sett plan yta och innehåller ingen betydelsefull vegetation. Relativt stor andel av marken är bebyggd, består av hårdgjorda ytor alternativt av grasytor

#### Geoteknik

En antal geotekniska utredningar har under åren genomförts på eller i anslutning till planområdet

GF Konsult AB har nu utfört en geoteknisk undersökning, PM för detaljplan daterad 2005-04-15, som underlag för detaljplaneringen av fastigheten Skepplanda 2.122. Denna utredning sammanställer de geotekniska förutsättningarna utifrån tidigare genomförda undersökningar i området (uppdragsnr: 1242 001 23/IB).

*"Under ytlagret finns en mycket svagt utbildad torrskorpa alternativt siltlager. Jordlagren mot djupet utgörs av lös lera till ett större djup än 25 meter. Den naturliga vattenkvoten i leran är hög, 90-105 % ner till 10 meters djup och därefter knappt 70 %. Leran är enligt tidigare utredningar mellan- till högsensitiv, vilket innebär att den är känslig för störningar. Lerans odränerade skjuvhållfasthet är mycket låg ner till 7 m djup. Grundvattennivån ligger 0.5 – 1 m under markytan.*

*Leran är mycket sättningkänslig och kompressionsmodulerna är mycket låga vilket innebär att stora sättningar uppkommer även vid små belastningar. GF Konsult AB bedömer att sättningar pågår i området.*

*Totalstabiliteten i området är enligt den tidigare utförda översiktliga stabilitetsutredningen tillfredsställande.*

#### Rekommendationer:

*Ur geoteknisk synpunkt kan planens intentioner genomföras. Det skall dock beaktas att jordlagren är mycket sättningkänsliga och att leran är känslig för störningar (högsensitiv).*

*När den gamla och nya huskroppen byggs samman skall hänsyn tas till sättningsproblematiken. Vid detaljprojekteringen föreslås att geotekniska utredningar utförs i det aktuella läget för att exakt klarlagga förhållandena".*

#### Radon

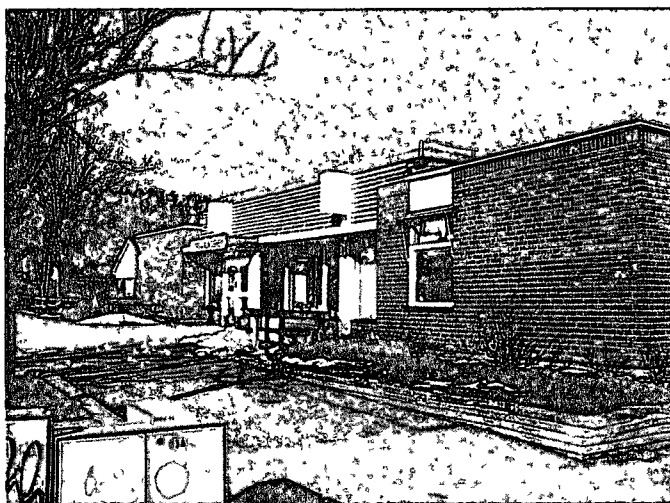
Planområdet ligger inom lågriskområde för markradon.

## Fornlämningar

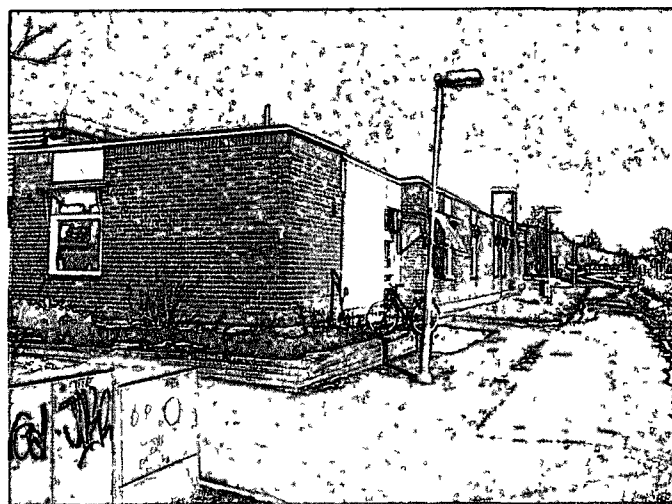
Det finns inga kända fornlämningar inom området

## BEBYGGELSEOMRÅDET

Befintlig bebyggelse utgörs av ett församlingshem byggt 1976. Den befintliga bebyggelsen är uppförd som en u-formad byggnad öppen mot öster. Fasadmaterial består av tegel. I den östra delen av planområdet finns tio parkeringsplatser varav en är avsedd för funktionshindrade.



Forsamlingshemmets entré mot Albotorget



Fasad mot söder

Foreliggande detaljplan medger en något större byggrätt än tidigare detaljplan. Byggnaden får uppföras i en våning. Högsta tillåtna byggnadsarea efter planändringen är 850 kvm.

Den planerade tillbyggnaden av församlingshemmet är tänkt att ske i form av en vinkelbyggnad på den östra sidan om den befintliga byggnaden. Den tillkommande byggnaden kommer att utformas så att den stämmer överens med befintlig byggnad.

## Tillgänglighet

Då planområdet i stort sett är helt plant finns inga hinder för en god tillgänglighet i utemiljön. Vad gäller bebyggelsens tillgänglighet ska gällande bygglagstiftning följas och tillgänglighetsfrågorna kommer att bevakas i bygglovskedet.

## GATOR OCH TRAFIK

Trafikföringen i området påverkas inte av planändringen. Tillfart till området sker via Kvarnabovägen och Alehemsvägen.

Erforderlig parkering skall anordnas inom tomtmark. Tillfällig besöksparkering finns också tillgänglig vid Albotorget.

Busshållplats finns på ett avstånd av ca 110 m från församlingshemmet.

## RADDNINGSTJANST

### **Insatstid**

For aktuell byggnation ar den normala insatstiden 20 minuter från Nols brandstation

### **Vatten för brandsläckning**

Vatten för brandsläckning finns i gångvagen soder om området. Fast vattennät med brandposter dimensioneras mot bakgrund av brandbelastning och avstånd mellan byggnader eller enligt schablonregler. VAV P83, mars 2001, ska användas vid dimensionering av slackvattenkapaciteten

### **Framkomstmöjlighet**

Framkomligheten för brandfordon är god, dvs. en minsta korbredd på 3 meter, en fri höjd på 4 meter samt att marken bör klara av 23 tons belastning. Fordonet bör ha ett langsta avstånd om 50 meter till byggnader.

## TEKNISK FORSÖRNING

### **Vatten och avlopp**

Kommunalt ledningsnat för dagvatten, vatten och avlopp finns utbyggt till planområdet

### **El**

Ledningsnat for el finns utbyggt till planområdet.

### **Värme**

Kommunens energiplan, antagen av Kommunfullmaktige i november 2001, skall vara styrande vid val av uppvärmningssystem i fastigheterna.

Församlingshemmet ar anslutet till befintlig fjärrvärmeledning

## STÖRNINGAR

Från den tillkommande verksamheten förväntas inga störningar

### **Miljö kvalitetsnormer**

Enligt 2 kap 2 § PBL skall miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap 3 § miljöbalken, MB, iakttas vid planering och planläggning. En miljö kvalitetsnorm ska ange de förorenings- eller störningsnivåer som människor eller miljön kan belastas med utan fara for betydande eller påtaglig olägenhet. Miljö kvalitetsnormer gäller tillåten halt av bly, svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid, bensen och partiklar (PM10) i utomhusluften.

Av en nyutkommen rapport från miljöforvaltningen i Goteborg (2002) framgår att miljö kvalitetsnormen per dygn for kvävedioxid i dagslaget riskeras att överskridas på några ställen utmed Rv 45, däribland i Nodinge Vidare visar andra undersökningar att normen for kvävedioxid överskrids vid de mest trafikerade lederna i Göteborg I mer perifera lägen i regionen, dit detta planområde får raknas, är de kanda halterna lägre an de tillåtna gränsvärdena

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

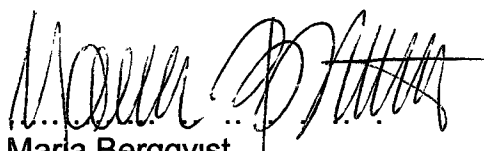
### GENOMFORANDETID

Genomförandetiden för aktuellt planförslag går ut 5 år efter det datum då planens antagandebeslut vinner laga kraft

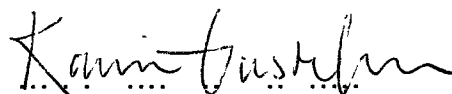
### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Ale kommun har Sten-Åke Christensen, Tekniska förvaltningen, medverkat

Miljö- och byggförvaltningen  
Alafors 2005-04-25



Maria Bergqvist  
Förvaltningschef/Stadsarkitekt



Karin Gustafsson  
Planarkitekt

### BESLUT

Antagen av Miljö- och byggnamnden 2005-06-22  
Laga kraft 2005-07-25



**Detaljplan för  
Skepplanda församlingshem  
Skepplanda 2:122, Ale kommun, Västra Götalands län**

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Enkelt planförfarande

**ORGANISATORISKA FRÅGOR**

En genomförandebeskrivning skall belysa frågorna när, hur och av vem plangenomförandet ska ske. Den skall framför allt ange medel som behövs för att genomföra planen. Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan

**TIDPLAN**

Samråd	maj 2005
Antagande	juni 2005

Detaljplanen handläggs med sk enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagen 5 kap 28 §. Andringen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenlig med översiktsplanen. Detaljplanen beräknas kunna bli antagen i juni 2005.

**ANSVARSFÖRDELNING**

Planområdet är belaget inom ett område med enskilt huvudmannaskap

Skepplanda kyrkliga samfällighet ansvarar såsom fastighetsägare för alla åtgärder inom kvartersmark (anläggande, drift och underhåll mm).

Ale kommun är huvudman för vatten –och avloppssystemet

Ale Elförening är ansvarig för eldistributionen

**GENOMFÖRANDETID**

Genomförandetiden går ut 5 år efter det att planen vinner laga kraft.

**AVTAL**

Planavtal har upprättats mellan Skepplanda kyrkliga samfällighet och Miljö- och byggförvaltningen, Ale kommun



## FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanens genomförande foranleder inga ändringar i fastighetsbildningen.


## EKONOMISKA FRÅGOR

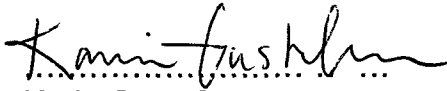
Detaljplanens genomförande medför inga kommunala exploateringskostnader utan Skepplanda kyrkliga samfällighet ansvarar för de kostnader som uppkommer i och med planens genomförande om ej något annat avtalas.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Ale kommun har Lars Lindstrom medverkat.

Alafors 2004-04-25

  
.....  
Marja Bergqvist  
Förvaltningschef/Stadsarkitekt

  
.....  
Karin Gustafsson  
Planarkitekt

## BESLUT

Antagen av Miljö- och byggnamnden 2005-06-22

Laga kraft 2005-07-25