

PLAN 482

Detaljplan för bostäder inom del av Utby 2:4
Ale kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING



Utökat förfarande (PBL 2010:900)
Upprättad 2019-03-07 rev. 2019-05-06

Antagen 2019-09-09
Laga kraft 2020-06-23

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser, 2019-03-07, rev 2019-05-06

Illustrationskarta, 2019-03-07

Planbeskrivning inkl. genomförandebeskrivning, 2019-03-07, rev 2019-05-06

Behovsbedömning, 2017-09-20

Grundkarta, 2019-03-07

Fastighetsförteckning, 2019-01-21

Samrådsredogörelse, 2019-03-07, rev 2019-05-06

Granskningsutlåtande, 2019-05-06

UTREDNINGAR

Sociotopvärden i Ale kommun, 2017-04-06

Projekterings-PM/Geoteknik, 2017-06-16

Trafikutredning, 2018-03-27

VA- och dagvattenutredning, 2019-01-23

Solstudie, 2018-07-05

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
<i>Organisatoriska frågor</i>	4
<i>Bakgrund</i>	4
<i>Syfte</i>	4
<i>Planområdets läge och areal</i>	5
<i>Markägoförhållanden</i>	5
<i>Planens huvuddrag</i>	5
<i>Planens förenlighet med miljöbalken</i>	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
<i>Miljömål</i>	6
<i>Regionen</i>	6
<i>Gällande översiktsplan</i>	7
<i>Program för planområdet</i>	7
<i>Gällande planer och bestämmelser</i>	7
<i>Kommunala beslut i övrigt</i>	8
FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Rikssintressen</i>	8
<i>Natur och landskap</i>	8
<i>Kulturmiljö</i>	11
<i>Service</i>	11
<i>Tillgänglighet</i>	11
<i>Geotekniska förhållanden</i>	12
<i>Radon</i>	13
<i>Föreordnad mark</i>	13
<i>Störningar, risker</i>	13
FÖRSLAG, GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER	14
<i>Föreslagen ny bebyggelse</i>	14
<i>Gestaltning</i>	16
<i>Gator och trafik</i>	17
<i>Naturvärden</i>	19
<i>Sociala frågor</i>	20
<i>Barnperspektiv</i>	20
<i>Geoteknik</i>	21
<i>Tillgänglighet</i>	22
<i>Teknisk försörjning</i>	22
<i>Räddningstjänst</i>	23
<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	24
<i>Behov av miljökonsekvensbeskrivning</i>	24
FASTIGHETSÄTTSLIGA OCH EKONOMISKA FRÅGOR	24
<i>Genomförandetid</i>	24
<i>Huvudmannaskap</i>	24
<i>Ansvarsfördelning</i>	25
<i>Avtal</i>	25
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	26
<i>Ekonomiska frågor</i>	26
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	27

PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen är till för att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och att redovisa de syften och förutsättningar planen har. Den redogör också för organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Organisatoriska frågor

Planärendet handläggs enligt reglerna för utökat planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 7§ och efter följande preliminära tidplan:

Kvartal 2 2018	Samråd
Kvartal 1 2019	Granskning
Kvartal 2 2019	Beslut om godkännande/antagande i Samhällsbyggnadsnämnden
Kvartal 3 2019	Beslut om antagande i Kommunfullmäktige

Detaljplanen bedöms vinna laga kraft kvartal 3 år 2019 om inget oförutsett inträffar och ingen överklagar planen.

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-01-19 § 4 att godkänna Alebyggens planansökan. Ansökan innehöll då två områden längs Vallmovägen, både östra och västra sidan om Rösvägen. Samhällsbyggnadsnämnden beskrev i beslutet att det är viktigt att möjligheten till lek i grönområdet och pulkabacke kan bevaras.

Västra sidan om Rösvägen anges i gällande översiktsplan från 2007 som grönstruktur. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-03-30 § 35 att västra delen utgår från provningen i detaljplan. Den aktuella detaljplanen prövar därför bostäder endast öster om Rösvägen.

Revidering av Alebyggens ägardirektiv

Med anledning av ett stort behov av bostäder, inom många olika kategorier så som ungdomar, äldre och nyanlända, beslutade kommunfullmäktige i Ale kommun 2016-10-10 § 170 att revidera ägardirektivet till Alebyggen, så att Alebyggen under perioden 2017–2019 ska öka produktionen med 300 lägenheter. Revideringen innebär att under tre år tredubbla nyproduktionen till sammanlagt drygt 450 lägenheter under åren 2017 - 2019. Efter det nya ägardirektivet ansökte Alebyggen 2016-10-12 om planbesked för flera detaljplaner, bland annat aktuell detaljplan vid Vallmovägen i Älvängen.

Syfte

Planens syfte är att skapa möjlighet för nya bostäder i form av flerbostadshus. Syftet är också att bevara områdets öppna karaktär och pulkabacke tillgänglig för allmänheten.

Planområdets läge och areal



Figur 1. Planområdet markerat med lilastreckad linje

Planområdet ligger i slutet av Vallmovägen i Älvängen i anslutning till befintligt skol- och idrottsområde samt bostadsbebyggelse. Området är cirka 14 300 m² och utgörs av en gräsyta som sluttar åt söder och en lokalgata med separat gång- och cykelbana samt en vändslinga för buss.

Markägoförhållanden

Ale kommun äger marken inom planområdet.

Planens huvuddrag

Planen möjliggör nya bostäder i form av flerbostadshus på obebyggd mark vid slutet av Vallmovägen i Älvängen. Bebyggelsen föreslås utformas som tre huskroppar i punkthusform i fem våningar inklusive suterrängvåning. Sammanlagt ryms ca 54 lägenheter. Planen innebär en möjlighet till komplettering av bostadstyper i området, där närmsta omgivningen främst består av enbostadshus. Planområdet är i en sociotopkartläggning för Älvängen utpekad som viktig pulkabacke. En del av planområdet planläggs därför som allmän plats för att säkerställa möjligheten att åka pulka. Planförslaget kräver anläggande av en vändplats i slutet av Vallmovägen, för renhållningsfordon som ska ombesörja ny bebyggelse. Den busshållplats som finns inom planområdet idag kommer att behöva flyttas utanför planområdet.

Planens förenlighet med miljöbalken

Planen påverkar inte nationella intressen som pekas ut i MB kap. 3 och 4. Planen bedöms vara förenlig med MB 3 kap. 1 §, då den medverkar till god hushållning av mark med nya bostäder

inom Älvängen. Planen bedöms inte ha negativ inverkan på miljö kvalitetsnormer, enligt 5 kap miljöbalken.

En behovsbedömning har genomförts för detaljplanen och Länsstyrelsen meddelade 2017-10-16 att de delar kommunens bedömning att planen inte leder till betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Miljömål

I Ale kommuns översiktsplan anges att tre av de sexton nationella miljömålen har särskilt stor betydelse för arbetet med ett hållbart samhällsbyggande. Dessa tre mål är *Begränsad klimatpåverkan*, *God bebyggd miljö* och *Ett rikt växt och djurliv*.

Begränsad klimatpåverkan

Inom arbetet för detaljplanen har en trafikutredning tagits fram där åtgärder för att hålla nere bil- och parkeringsbehov har studerats. Tågstationen i Älvängen är cirka 1 km ifrån planområdet. I anslutning till planområdet finns idag en busshållplats för kommunens elbuss. Nytt läge för busshållplatsen har också studerats i trafikutredningen.

God bebyggd miljö

Planområdet utgörs av en öppen, gräsbeklädd och sluttande yta i Älvängen, mellan två bostadsområden och i anslutning till ett mindre grönområde och skola- samt idrottsområde. Delar av planområdet utgör en populär pulkabacke vid snöfall på vintern och pekas ut i en sociotopkartläggning för Älvängen. Möjligheten att åka pulka säkerställs i detaljplanen. Planens karaktär och omfattning bedöms inte påverka kulturhistoriska eller estetiska värden.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för flerbostadshus och kommer att medföra ökad trafik. En trafikutredning har studerat möjligheten att hålla nere bil- och parkeringsbehov samt hur trygg skolväg för barn kan säkerställas. Den ökade trafiken bedöms inte leda till att riktvärde för buller överskrids.

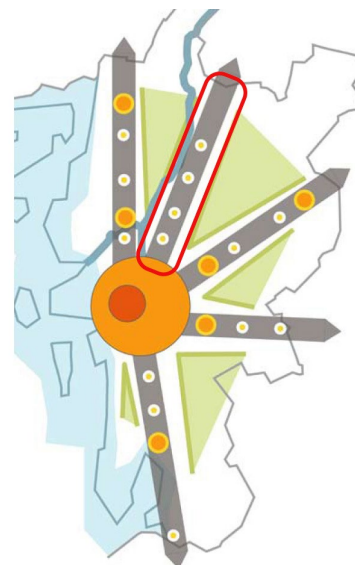
Möjligheten till gång- och cykeltrafik inom och i närområdet bedöms som goda. Tillgängligheten för gång- och cykeltrafikanter till närmaste pendeltågstation eller centrum med mataffär osv. påverkas av stora höjdskillnader. Då elbussen kommer vara kvar i Västtrafiks regi bedöms tillgängligheten med kollektivtrafik som god.

Ett rikt växt och djurliv

Planområdet innefattar inte unika naturvärden eller hotade djurarter.

Regionen

Struktur bilden (till höger) 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 regiontågtrafik. Ett bostadsbyggande i stationsnära lägen, eller i orter som med god kollektivtrafik är knutna till stationslägena, stärker förutsättningarna



för en uthållig tillväxt i Göteborgsregionen och ger förutsättningar för att kunna gå eller cykla till och från en pendel-/regiontågsstation, om bostadsbyggandet sker inom en kilometer från stationsläget. Ale kommun utgör ett av huvudstråken som tillsammans ska utgöra ryggraden i Göteborgsregionen. Planområdet ligger cirka en kilometer från pendeltågstationen i Älvängen.

Gällande översiktsplan

Gällande översiktsplan ÖP07 pekar ut området som förslag till bevarandeområde med opreciserad markanvändning. Detaljplanen strider därför mot gällande översiktsplan, vilket är anledningen till ett utökad förfarande.

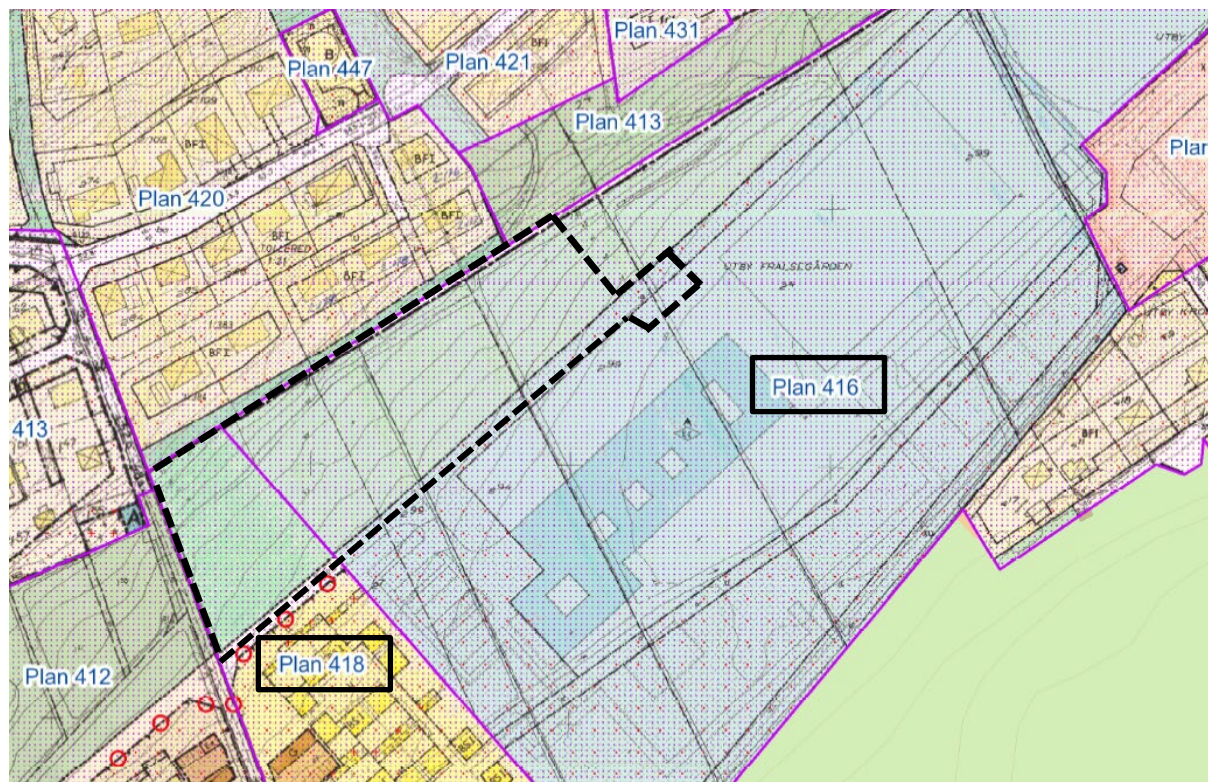
Aktualitetsförklaringen av ÖP 07 från 2016 visar att översiktsplanen är inaktuell med undantag för vindbruksplanen. För huvudorterna Älvängen och Nödinge pågår upprättande av fördjupade översiktsplaner (FÖP). Utgångspunkterna i dessa är att orterna fram till 2030 ska fördubbla sin befolkning. Mot bakgrund av kommunens bostadsbehov bedömer kommunen det lämpligt att pröva aktuell detaljplan trots att den fördjupade översiktsplanen för Älvängen inte är klar.

Program för planområdet

Inget program har tagits fram för detaljplanen.

Gällande planer och bestämmelser

Planområdet är idag uppdelat i två detaljplaner från 1973, plan 418 och 416. Där är Vallmovägen planlagd som vägmark resp. allmänt ändamål och resterande yta är reglerat som allmän parkmark i båda detaljplanerna.



Figur 2. Ungefärligt aktuellt planområde inom streckad svart linje.

Kommunala beslut i övrigt

Bostadsförsörjningsprogram Ale kommun 2017–2021

Ale kommuns bostadsförsörjningsprogram innehåller målsättningar och riktlinjer för Ale kommuns bostadsförsörjning för perioden 2017–2021. För att uppnå kommunens mål om att ha beredskap för 2-3 % årlig befolkningsökning behövs ett verkligt bostadstillskott på i genomsnitt 450 bostäder per år. Den största delen av bostadsbyggandet ska koncentreras till kommunens två huvudorter, Älvängen och Nödinge. Därigenom skapas underlag för en väl utvecklad offentlig och kommersiell service som gynnar hela kommunen.

I bostadsförsörjningsprogrammet anges att all ny bebyggelse ska lokaliseras med god tillgänglighet, nära service, befintlig infrastruktur och kollektivtrafik. Inom detaljplan ska ny bebyggelse koncentreras med max 1200 m gång- och cykelavstånd från pendeltågstationerna alternativt 600 m till busshållplats och utom plan inom 600 m till god kollektivtrafik.

I bostadsförsörjningsprogrammet redovisas fördelningen mellan hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt i Ale kommuns olika orter. I Älvängen är andelen äganderätter 61,5 %, vilket är högst bland orterna med pendeltågstation och andelen hyresrätter är 25,5 %, vilket är lägre än i både Nol och Nödinge. Ett av målen i bostadsförsörjningsprogrammet är en blandning av upplåtelseformer i varje tätort där minst 35% ska utgöras av hyresrätter.

Mark för verksamheter

Planområdet berörs inte av planerade verksamhetsområden i Älvängen.

Naturvårdsprogram

Det finns inget utpekade naturvärde i kommunens naturvårdsprogram inom eller i närheten av planområdet.

Kultur i arv

Det finns inte några utpekade, värdefulla miljöer inom eller i närheten av planområdet.

Energi- och klimatplan

En energi- och klimatplan antogs av kommunfullmäktige 2015 i Ale med syftet att utveckla energisektorn i Ale kommun till en del av ett hållbart samhälle. I energi- och klimatplanen anges både delmål och åtgärder för att verka för en effektivare energianvändning och minskade utsläpp av växthusgaser. Ett delmål är t.ex. att ny bebyggelse inom detaljplanelagt område ska planeras till kollektivtrafiknära lägen. Detaljplanen ska även följa åtgärdsförslag om att verka för god tillgänglighet med gång- och cykeltrafik.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Inget riksintresse eller Natura 2000 område finns inom eller i anslutning till planområdet.

Natur och landskap

Landskapsbild

Området för planen utgörs idag av en sluttande gräsyta intill ett mindre grönområde och i anslutning till bostäder samt skol- och idrottsområde. Planområdet och det intilliggande grönområdet utgör i dagsläget en kil mellan bostäder av olika karaktär.



Figur 3. Planområdet idag

Mark, vegetation och topografi

Planområdet utgörs av sluttande gräsyta i söderläge längs den höjdrygg som sträcker sig längs med orten Älvängen. Övre delen av slätten i planområdet kantas av blandad vegetation, både små och stora träd som skapar en tät och grön avgränsning mot villabebyggelsen högre upp på höjdryggen. Höjden stiger från ca +30,5 meter vid gatan till ca +38 meter vid plangräns mot befintliga bostäder i nordväst.

Rekreation

Väster om Rösvägen finns ett grönområde som i översiktsplanen från 2007 pekas ut som grönstruktur. I en sociotopkartläggning pekas samma område ut som skogsbacke med kvaliteter som naturupplevelser och promenader. Inom planområdet finns även en pulkabacke som pekats ut i sociotopkartläggningen och i närheten av planområdet finns fotbollsplaner och idrottshall vid Aroseniusskolan.

Naturmiljöinventering, naturvärden

Inga unika eller särskilda naturvärden har pekats ut i eller i närheten av området i kommunens naturvårdsprogram. Inne bland vegetationen i övre delen av planområdet finns en stenmur.

Dagvatten

Inom Älvängen sträcker sig Rallatébäcken som har ett stort miljövärde då det hyser havsörings-



bestånd. Dagvattensituationen i Älvängen ses som ansträngd och en större utredning för dagvattenhantering har utförts inom arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Älvängen.

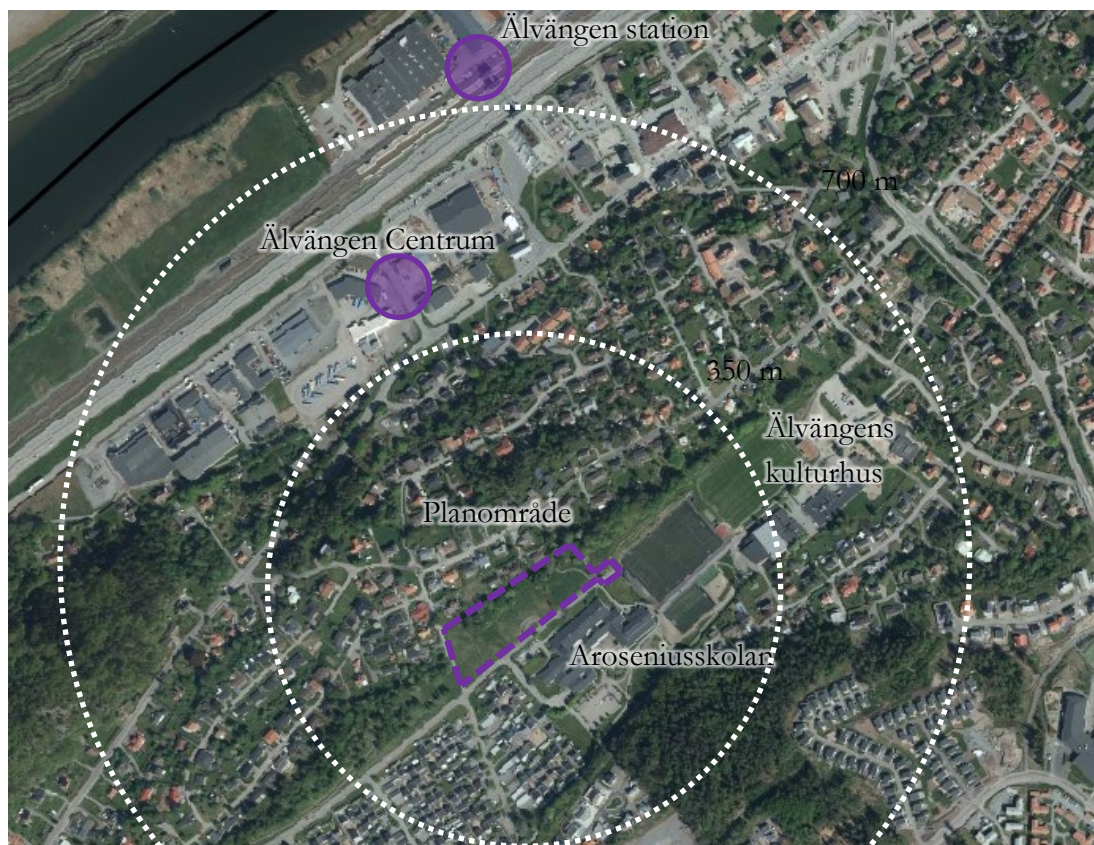
Aktuellt planområde ligger i en slänt ner mot ett lågpunktsområde för dagvatten. Området för detaljplanen utgör idag en värdefull infiltrering och fördröjningsmöjlighet för dagvatten. Hantering av dagvatten inom planområdet blir därför en viktig utgångspunkt för utformningen av området.

I dagvattenutredningen för den fördjupade översiktsplanen ges förslag på hantering av dagvatten i området. I dagvattenutredningen anges generella åtgärdsförslag såsom öppna bäckar, gröna tak, genomsläppliga asfaltsbeläggningar och parkeringsytor samt översilningsytor vid lämpliga platser i avrinningsområden. Öppna diken ökar möjligheten till avledning av större skyfall. Om markparkering är nödvändigt bör det utföras med genomsläpplig beläggning. Översilningsytor är vegetationsytor där vattnet kan bromsas upp och infiltreras till underliggande mark. Direkt nedströms bör ett dike anläggas för omhändertagande av dagvatten som inte infiltrerats. Genom dessa översilningsytor möjliggörs också en reningsprocess.

En VA- och dagvattenutredning för själva detaljplanen har tagits fram. Hanteringen av dagvatten beskrivs mer utförligt under avsnittet dagvatten.

Omgivningar, stadsbild

Älvängen har växt fram som ett stations- och industrisamhälle. Idag är Älvängen tillsammans med Nödinge utpekade som strategiskt viktiga utvecklingsområden i kommunen. Älvängens centrum och stationsområde föreslås utvecklas för att möjliggöra för mer handel, bostäder och bättre koppling med Göta Älv. Området för aktuell detaljplan ligger cirka 1 km gångväg från tågstationen, på en obebyggd kil mellan bostadsområden av olika karaktär. Bostadsområdet direkt i söder består av tätt placerade enbostadshus medan området åt norr består av villor med större trädgårdar. Intill denna gröna kil finns också skolor samt fotbollsplaner.



Figur 4. Planområdets läge

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller i anslutning till planområdet.

Service

Offentlig och kommersiell service

I Älvängen finns offentlig service i form av flertalet skolor, äldreboende, vårdcentral, bibliotek och kulturhus. Det finns också både dagligvaruhandel, café, restauranger samt ett 50-tal butiker.

Lekplatser

Det finns en allmän lekplats bland enbostadshusen nordväst om planen. En större naturlekplats finns i området Kronogården, som ligger drygt 500 m sydost om planområdet. Kommunen bygger för närvarande en ny lekplats i området, mellan Aroseniuskolan och idrottsplanerna.

Arbetsplatser

I Älvängen finns arbetsplatser inom flertalet olika verksamheter, såsom produktion, logistik, handel- och tjänstesektorn. Älvängens goda kollektivtrafikförbindelser med både Göteborg och Trollhättan öppnar också upp för en större arbetsmarknadsregion.

Tillgänglighet

Pendeltågstation med tåg mot både Trollhättan och Göteborg finns cirka en kilometer från planområdet. Inom planområdet finns en busshållplats som idag trafikeras av en elbuss. Västtrafik kommer ta över driften av busslinjen. Busshållplatsen kommer behöva flyttas vid planens genomförande och föreslås placeras utanför planområdet.



Figur 5. Gator

Tillgängligheten för gång- och cykeltrafikanter till närmaste pendeltågstation eller centrum med mataffär osv. påverkas av stora höjdskillnader. Därmed är bussen särskilt viktig även för tillkommande bebyggelse.

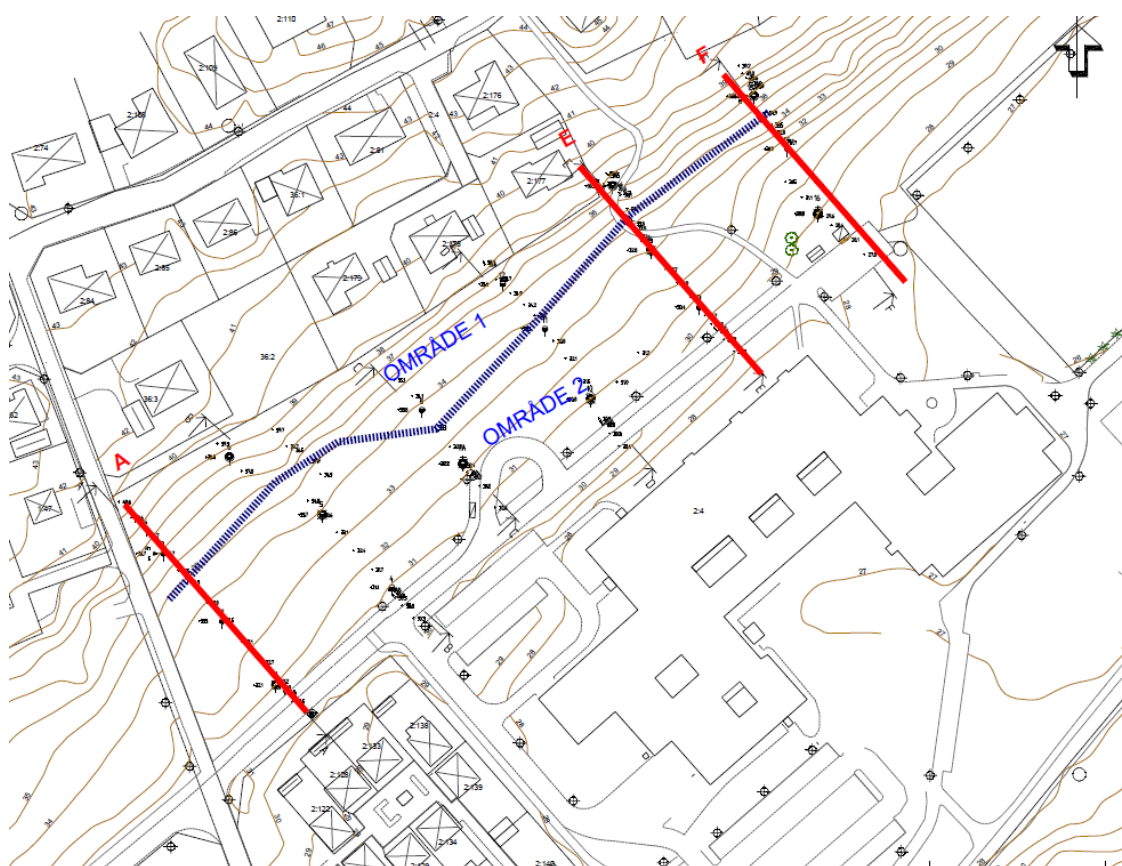
Vallmovägen trafikförsörjer planområdet och är drygt 5 m bred och gång- och cykelbanan är 3 meter bred, vilket följer riktlinjerna i Ales tekniska handbok för gatubredder.

Geotekniska förhållanden

I samband med planarbetet har en geoteknisk utredning genomförts och redovisas i Projekterings- PM/Geoteknik av Bohus Geo AB, från 2017-06-16. Undersökningen syftar till att översiktligt klarlägga de geotekniska förhållandena så att ett underlag kan erhållas för att redovisa släntstabiliteten, lämplig grundläggningsmetod m.m. inom ramen för detaljplanarbetet.

Släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande.

Planområdet delas upp i område 1 och 2, där 1 utgörs av de högsta höjdnivåerna medan 2 utgörs av ett lite större område som är den nedre delen av slänten. Inom område 1 utgörs jordlagren av fasta jordar. Grundläggning bedöms kunna ske direkt på de ytliga jordlagren. Inom område 2 bedöms leran inte kunna tåla ytterligare belastning utan att sättningar uppstår. Inom denna del bör grundläggning antingen utföras som kompensationsgrundläggning eller som en pålad konstruktion.



Figur 6. Områden i geoteknisk utredning (Kartan finns även som bilaga till PM Geoteknik)

Stora delar utgörs av lera vilket föranleder att det är extra viktigt att utreda fördröjning av dagvatten. Risk för bergras eller blocknedfall som kan påverka detaljplaneområdet bedöms inte föreligga.

Kompletterande geotekniska undersökningar kan erfordras i samband med detaljerad höjdsättning och placering av byggnader. Höjdsättning av gator och marknivåer kommer att påverka hur byggnaderna grundläggs.

Radon

Jordlagren kan klassas som lågradonmark och inga särskilda byggnadstekniska åtgärder bedöms erfordras.

Förorenad mark

Inom eller i närheten av planområdet finns inga kända markföroreningar.

Störningar, risker

Farligt gods

Planområdet ligger cirka 500 m från E45 som trafikeras av farligt gods och påverkas därmed inte.

Buller

Avståndet, samt höjdryggen som skärmar av från E45 och järnvägen, gör att planområdet inte utsätts för buller som överskrider riktvärden.

Kraftledning

Ingen kraftledning finns i närheten av planområdet.

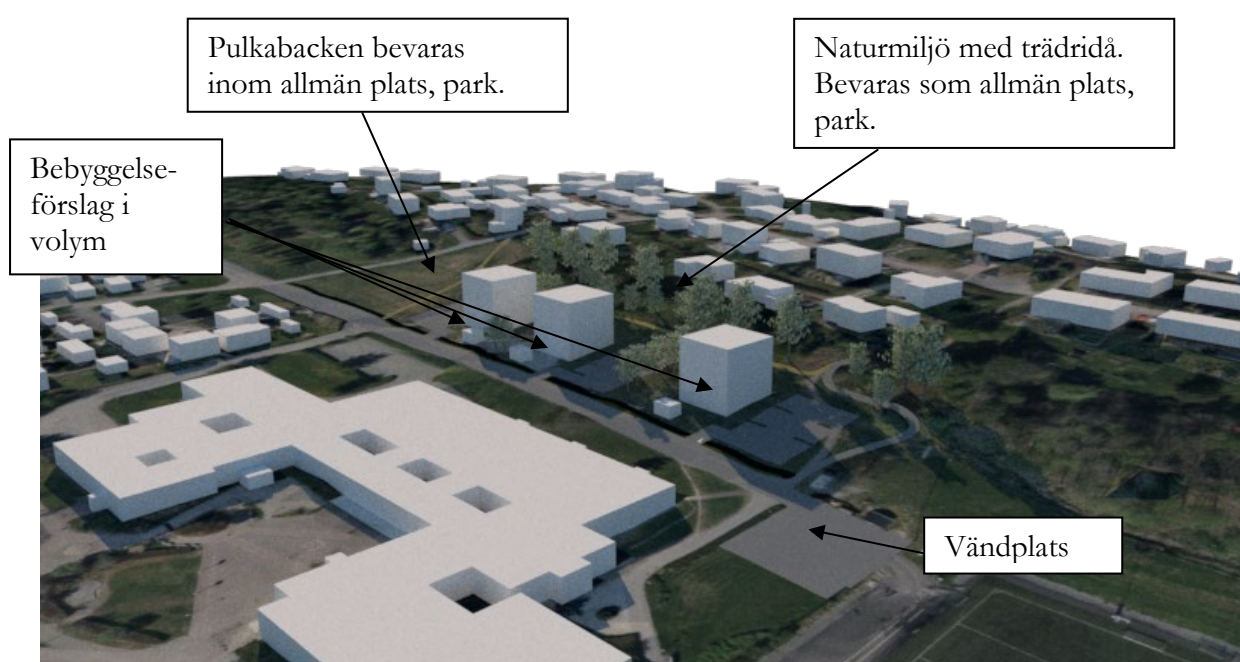
FÖRSLAG, GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER

Föreslagen ny bebyggelse

Planen möjliggör ny bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus i fem våningar inklusive suterrängvåning, med angöring från Vallmovägen. Detaljplanen möjliggör omkring 54 lägenheter och bebyggelsen anpassas till platsens förutsättningar genom att huvudbyggnadernas storlek begränsas så att den tillåtna byggnadsarean fördelas på minst tre byggnadsvolymer, detta för att undvika för stora volymer och möjliggöra gröna ytor mellan husen.

Mellan ny och befintlig bebyggelse på höjden behålls ett grönt stråk som allmän plats PARK. Detta skapar förutsättningar för att bevara den gröna karaktären i området och möjliggör ett enklare gångstråk mellan ny och befintlig bebyggelse. I väster finns ett större område som planläggs som parkmark för att befintlig pulkabacke och öppen gräsyta ska kunna bevaras.

Kommunen bedömer att föreslagen bebyggelse bidrar positivt till ett varierat och integrerat bostadsutbud, i enlighet med de mål och riktlinjer som finns i kommunens bostadsförsörjningsprogram som beskrivits tidigare. Nedan beskrivs och motiveras de förslag på planbestämmelser som finns i planförslaget. Dessa blir styrande för bebyggelseutvecklingen inom planen.



Figur 7. Vy från sydost. Illustration över föreslagen bebyggelse

Allmän plats

Området i väster och norr inom planområdet anläggs som allmän plats PARK för att bevara det gröna stråk som finns mellan befintlig och tillkommande bebyggelse samt för att bevara befintlig grönyta med pulkabacke. Inom parkmarken införs bestämmelser för att bevara den befintliga lövsjögårdskaraktern mellan ny och befintlig bebyggelse och den stenmur som finns bland träden.

Vallmovägen ingår i planområdet som allmän plats för gata. Befintlig vändplats föreslås tas bort och ersättas med en ny vändplats i slutet av Vallmovägen.

Kvartersmark för bostäder

Detaljplanen tillåter bostäder i form av flerbostadshus i en höjd motsvarande fem våningar inklusive suterrängvåning. Inom kvartersmarken ska parkering för bostädernas behov anordnas och komplementbyggnader tillåts.



Figur 8. Illustrationsplan

Utnyttjandegrad

Högsta sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnader får vara totalt högst 960 m², där varje enskild byggnad får vara högst 320 m² för att hålla nere volym och behålla en luftig miljö i området. Balkonger får anordnas utöver angiven byggnadsarea.

Komplementbyggnader såsom sophus, cykelförråd m.m. om högst 25 m² får uppföras. Totalt begränsas ytan för komplementbyggnader till sammanlagt 75 m² inom byggrätten för bostadshusen och ytterligare 75 m² inom korsprickad mark närmast vägen.

Begränsningar av markens bebyggande

Korsprickad mark i detaljplanen möjliggör för placering av miljöhus och teknikhus nära Vallmovägen för att renhållningsfordon ska kunna stanna på vägen vid tömning av sopkärl. Komplementbyggnader får uppföras inom u-område, men behöver då konstrueras så att de kan flyttas vid behov.

Prickad mark, mark som inte får bebyggas, säkerställer att byggnader inte placeras för nära omgivande naturmark.

Placering, utformning, utförande

Huvudbyggnadernas höjd regleras genom högsta nockhöjd ovan angivet nollplan, vilket ger utrymme för bostäder i 5 våningar inklusive en våning i suterräng. Utöver detta får hisstoppar och ventilationshuvar uppföras.

In- och utfarter

Antalet utfarter begränsas till tre för att förhindra många utfarter över gång- och cykelväg. Komplementbyggnader och växtlighet i anslutning till utfarterna ska placeras så att god sikt säkerställs. Längsgående parkeringar ska inte anläggas, då även detta innebär fler konfliktpunkter mellan bilar och gång- och cykeltrafikanter.

Dagvattenhantering

Andel hårdgjorda ytor inom planområdet, efter exploatering, kommer att öka till följd av anläggandet av byggnader, gångvägar och parkeringsplatser. Då det föreligger ett stort behov av att fördröja och omhänderta dagvatten inom området är det lämpligt att minska andelen hårdgjorda ytor kring fastigheterna. Utifrån den VA- och dagvattenutredning som tagits fram för detaljplanen föreslås dagvattenhanteringen utföras med en kombination av öppna dagvattenlösningar i form av diken (ett huvuddike utmed vägen, makadam- och svackdiken) samt regnrabatter och fördröjning under till exempel parkeringsytor. Gångar och uteplatser ska förses med genomsläppliga material som grus, plattor eller betonghållplattor. Detta är även fungerande för parkeringsplatser och regleras i detaljplanen genom en bestämmelse om att högst 18% av kvartersmarken får asfalteras. Övriga ytor ska ha genomsläppliga material.

Diken

Två avskärande diken föreslås i VA- dagvattenutredningen. Ett avskärande dike i slänten ovanför bebyggelsen och ett mot Vallmovägen i söder inom gatumarken. Det norra diket anläggs för att omhänderta ytligt avrinnande vatten från de högre partierna och för att förhindra att ytligt dagvatten rinner ner mot bostäderna. Diket bör utformas med fördröjande funktion för att jämna ut flödet innan avledning till dagvattennätet.

Det södra diket läggs längs med gatan och små broar rekommenderas för gångpassager mot byggnaderna. Diket ska ha magasinering-, avvattning- och renande funktion med möjlighet till att skapa en fördröjning av dagvattnet. Vid infarter och servisanslutningar krävs anpassade lösningar. Målet är att flödet inte ökar efter byggnation, samt att vatten hålls undan från skolan och låglänta områden söder om Vallmovägen. Planen möjliggör för diken i planen genom egenskapsbestämmelse inom kvartersmarken och genom allmän plats gata, där även dike ryms.

Gestaltning

Landskapsbild/ stadsbild

Landskaps- och stadsbilden kommer lokalt att förändras då obebyggt grönområde föreslås bebyggas vilket gör att området kommer att upplevas mer tätbyggt. Samtidigt kommer delar av planområdet säkerställas som allmän plats för att bevara grönytor och sociotopvärdet pulkabacke. Detta i kombination med att området är lokaliserat centralt i tätorten leder till bedömningen att planen inte utgör en betydande påverkan på landskapsbilden.

Då bebyggelsen placeras i en sluttning kan stödmurar behövas på vissa delar för att uppnå en ändamålsenlig utformning av fastigheten. Dessa ska i så fall anläggas inom kvartersmarken.



Figur 9. Vy från väst. Illustration över föreslagen bebyggelse

Gator och trafik

Befintlig väg, Vallmovägen, som tillhör huvudvägnätet kommer att trafikförsörja den planerade bebyggelsen. Gatan förblir i huvudsak oförändrad, förutom att befintlig vändplats tas bort och ersätts med en ny i slutet av gatan och att vissa anpassningar kan behöva göras på väg och gc-bana vid infarterna till kvartersmarken. Även ett dike tillkommer inom gatumarken.

En trafikutredning har tagits fram inom arbetet med detaljplanen, där tillkommande trafik på Vallmovägen har beräknats. Trafikalstringstal har tagits fram enligt Trafikverkets rapport *Effektsamband för transportsystemet – Bygg om eller bygg nytt* (2016b) där en helårsbostad antas generera mellan 4 och 6 resor per dag. Med hänsyn till områdets geografiska läge och pendlingsmöjligheter bedöms ett alstringstal på 5 resor per dag vara rimligt. 54 nya lägenheter och ett trafikalstringstal på 5 ger 270 tillkommande resor per dygn från de nya bostäderna. På Vallmovägen innebär detta en trafikökning med 12 %.

Korsningen mellan Vallmovägen och Tolleredsvägen utnyttjas som mest till 35 % av korsningens kapacitet (uppräknat till år 2040). Korsningens framkomlighet bedöms därför uppnå tillräckligt god standard trots den tillkommande trafiken från den nya bebyggelsen samt en bedömd årlig trafikökning på 1 %.

Boende i området upplever framkomlighetsproblem i korsningen på grund av busshållplatsen, Olof Persvägen, som leder till köer och längre väntetider när bussen stannar där. Tabellen nedan visar de antagna köbildningarna i de olika tillfarterna när bussen stannar vid busshållplatsen. Bussen antas stanna 1 minut vid hållplatsen. Köbildningen förvärras något i och med den nya bebyggelsen och årliga trafikökningen då maximala kölängden ökar från 4 fordon till 6. Denna ökning bedöms som acceptabel.

Tillfart	Antal fordon i kö under FM		Antal fordon i kö under EM	
	2017	2040	2017	2040
Vallmovägen N	3,1	4,3	1	1,4
Tolleredsvägen	1,7	2,3	4,4	5,9
Vallmovägen S	0,1	0,25	0,1	0,25

Gång- och cykeltrafik

En befintlig gång- och cykelväg sträcker sig längs med Vallmovägen in i planområdet och ansluter till Aroseniussskolan. Vissa anpassningar av gång- och cykelvägen kan behöva göras vid infarter till kvarteret, i övrigt avses den inte förändras.

Det sträcker sig även gångvägar på östra och västra sidan om planområdet, som förbinder de olika bostadsområdena och skolan. Gångvägen på östra sidan ligger inom planområdet och om exploateringen påverkar gångvägen ansvarar exploitören för att anlägga en ny gångväg öster om planområdet. I illustrationsplanen ges ett förslag till ny gångväg.

På grund av Aroseniussskolan som ligger granne med planområdet antas många elever röra sig längs Vallmovägen. Vallmovägen är utpekad som primär skolväg i Ale kommuns trafikplan. En säker skolväg förbi kvarteretsmarken ska säkerställas. Där trafik ska ske på de oskyddade trafikanternas villkor, exempelvis genom förhöjd passage vid utfarter över gc-väg. Under maxtimmen beräknas antalet fordon på Vallmovägen öka från 8 fordon på 2 minuter till 9. Denna ökning bedöms inte vara så stor att den påverkar barns skolvägar avsevärt.

Parkering, utfarter

Utfarter mot Vallmovägen begränsas i planen till maximalt tre för bilar, med hänsyn till gång- och cykelvägen som till stor del används av skolbarn på väg till Aroseniussskolan. Eventuella komplementbyggnader och växtlighet i anslutning till utfarterna ska placeras så att god sikt säkerställs.

Enligt Ale kommuns parkeringstal för området ska det finnas 0,9 bilplatser/lägenhet för boende och 0,1 bilplatser/lägenhet för besökande, totalt 1 bilplats/lägenhet. Enligt parkeringstalen ska det finnas 2,5 cykelplatser/lägenhet. Vid anläggning av parkeringsplatser är det lämpligt att möjliggöra för laddning av elbilar. Cykelparkering bör anpassa för olika typer av cyklar, såsom lastcyklar och elcyklar.

Vändplats och parkering

Den mindre parkeringsplatsen som finns idag i slutet av Vallmovägen, mot fotbollsplanerna, byggs om till en vändplats för renhållningsfordon till de planerade bostäderna. Befintlig vändplats tas bort.

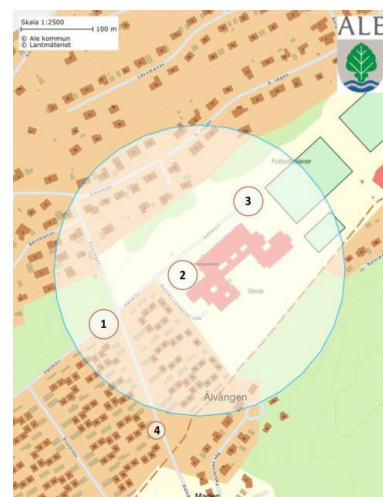
Kollektivtrafik

Idag trafikeras området av en elbuss, Älvan, som drivs av kommunen men kommer tas över av Västtrafik, för att bidra till goda kollektivtrafikförbindelser till Älvängens pendelstation. Hållplatsen Gustav Larssons väg som i dagsläget är utformad som en vändslinga på Vallmovägen strax norr om skolan behöver flyttas vid planens genomförande.

Inom arbetet med detaljplanen har placering av en ny busshållplats utretts i trafikutredningen och i avstämning med Västtrafik. I trafikutredningen bedömde man fyra olika alternativ (se karta) utifrån närhet till skola, byggbarhet, tillgänglighet och kollektivtrafik. Man bedömde alternativ 1 och 3 som de likvärdigt bästa alternativen, se karta. I avstämning med Västtrafik förordades alternativ 1, ett bra centralt läge mellan bostadsområden på båda sidor Gustav Larssons väg och nära nya bostadsområdet Utby 2:4. Exakt placering och utformning bestäms dock inte inom planarbetet utan vid projektering av den nya hållplatsen.



Figur 10. Bussens nuvarande linjedragning



Figur 11. Utredda lokaliseringar för ny busshållplats

Genomförande, drift och underhåll

Exploatören ska, om det krävs med anledning av deras exploatering, bekosta och genomföra flytt av den gångväg som löper i östra delen av planområdet, Ale kommun står sedan för framtida drift. Övriga åtgärder som kan krävas inom gatumark med anledning av exploatörens byggnation och genomförande av denna detaljplan ska genomföras och bekostas av exploatören.

Ale kommun ska ombesörja flytt av busshållplats till mark belägen utanför planområdet. Fördelning av kostnader mellan kommun och exploatör regleras i marköverlåtelseavtal.

Vallmovägen tillhör idag, fram till Aroseniusskolans infart, Älvängen vägförening som står för drift och underhåll. Från infarten och fram till vändplatsen är kommunen väghållare. Efter planläggningen kommer även den del av Vallmovägen som fortsätter in i planområdet från korsningen Vallmovägen, Rösvägen och Gustav Larssons väg att planläggas med kommunalt huvudmannaskap.

Naturvärden

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är olika nyttor eller ”tjänster” naturen ger människa och samhälle och kan delas in i försörjande tjänster, reglerande tjänster, kulturella tjänster och stödjande tjänster. Försörjande tjänster är t.ex. matförsörjning eller råvaruförsörjning. Reglerande tjänster är t.ex. naturens förmåga att reglera luft- och vattenkvaliteten. Kulturella tjänster är estetiska värden och rekreationsvärden för oss människor. Stödjande tjänster utgör t.ex. omsättning av näringsämnen eller vatten genom ekosystemen.

Detaljplanens tätortsnära karaktär och lokala omfattning påverkas i första hand av reglerande och kulturella tjänster. Omkringliggande grönområden har en stor betydelse för lek- och rekreation för boende och besökare men också estetiskt värde med natur utanför bostaden. Naturområdet hjälper också till att hantera dagvatten i området och reglering av det lokala klimatet och luften.

Viktigt för aktuell detaljplan är att säkerställa möjligheten till fördröjning och infiltrering av dagvatten och att pulkabacken bevaras. Detta regleras i planen genom att områden planläggs som allmän plats park, att dike ska anläggas och att asfalterade ytor inom kvartermarken begränsas. Den träridå som skiljer den föreslagna bebyggelsen från den befintliga ska vara kvar och de bevarade delarna av parkmarken ska fortsatt ha samma karaktär och skötsel som idag. Stenmuren som finns inom parkmarken ska i bevaras.

Sociala frågor

Detaljplanen ger möjlighet för en ny typ av bostäder i området, som i övrigt främst består av enbostadshus. Detta bedöms bidra positivt till sammansättningen av boende i området. De nya fastigheterna ska utformas så att de ger möjlighet för utevistelse och lek.

Pulkabacken i området bevaras inom allmän plats och därmed bidrar detaljplanen positivt till sociala mötesplatser.

Barnperspektiv

Då planområdet ligger i anslutning till skolor, idrottsområde samt bostäder har en övergripande analys av planområdet ur ett barnperspektiv sammanställts inom planarbetet. Den övergripande analysen har utgått från Göteborgs Stads barnkonsekvensanalys som består av olika teman och skalnivåer (plats, närmiljö, stadsdel) som platsen berörs av. Nedan sammanfattas slutsatserna i analysen.

Plats

Närmiljön består av grönt, småskaligt bebyggelsemönster. För att stärka identiteten kan planområdet byggas för att länka samman de olika bostadsområdena men samtidigt bibehålla den gröna, lummiga landskapsbilden med gena stråk. Inom planområdet går det att åka pulka när det finns snö. Pulkabacken är en viktig del av områdets identitet och bidrar till en spontan mötesplats.

Planområdet utgörs av en större oanvänd gräsyta. Vid besök har gräsytan varit relativt oklippt. Området bedöms därför inte utgöra kvalitativ grön rekreativ möjlighet för de boende i området.

Runt planområdet, skolan och omkring idrottsområdet finns flertalet bilfria stråk som har betydelse för barns rörelser både på platsen och i närmiljön och stadsdelen. På både östra och västra sidan om planområdet finns gång- och cykelvägar som utgör viktiga kopplingar i nord-sydlig riktning. Höjdskillnaderna här kan vara begränsande för barn med t.ex. rullstol. Utmed Vallmovägen löper en platt och rak gång- och cykelväg som förbinder bostadsområdet Maden med skola- och idrottsområde.

Närmiljö

Planområdet är en stor öppen gräsyta som till viss del utgör en fysisk barriär. Detta avslöjas av den gena stig som löper från nordvästra hörnet ner mot busshållplatsen. Närmiljön består av nästan uteslutande enbostadshus, både i tätare struktur och större villatomter. Ny bebyggelse av annan skala och upplåtelseform skulle skapa en större blandning i närmiljön.

I närområdet saknas goda förutsättningar för mötesplatser utanför idrottsrelaterade aktiviteter, pulkabacken är ett undantag men är väderberoende. Skogsdungen skulle kunna utvecklas med bättre förutsättningar för samspel/möten. I anslutning till idrottsområdet finns flera öppna gräsytor som skulle kunna möjliggöra fri lek, men här finns inte något som avgränsar eller

skapar rumslighet. Ca 300 m från planområdet finns en liten lekplats för de mindre barnen. Det har i övrigt varit ganska ont om lekmiljöer, men en ny lekplats håller på att byggas söder om den planerade vändplatsen mellan skolan och fotbollsplanen.

Vallmovägens bil och gång- och cykelväg är axeln genom området, som förbinder de olika bostadsområdena med skol- och idrottsområde samt gång- och cykelstråk mot Älvängen centrum.

Stadsdel

På grund av höjdskillnaderna i Älvängen blir det faktiska promenadavståndet till service och pendelstation i Älvängen centrum ca 1 km, med kraftiga nivåskillnader som kan göra det upplevda avståndet ännu längre. Elbussen är därför viktig för ökad tillgänglighet, för både barn, ungdomar och vuxna som ska ta sig till andra skolor eller stadsdelar.

I stadsdelen finns god tillgång till idrottsaktiviteter, både inomhus och utomhus. Idrottsområdet är i huvudsak bilfritt och ligger i anslutning till flera bostadsområden. Många barn i området bedöms kunna ta sig hit på egen hand. Gång- och cykelvägnätet är bra i området och barn antas kunna gå eller cykla till sin skola om de bor i närheten. I området finns även naturnära promenadstråk och en naturlekplats.

Åtgärder och konsekvenser

Åtgärder och konsekvenser har identifierats i analysen och sammanfattas:

- Detaljplanen kan bidra till en större blandning av områdets upplåtelseformer.
- Pulkabacken eller grönområdet intill planområdet är värdefulla mötesplatser utanför idrottsrelaterade aktiviteter.
- Detaljplanen kan bidra till att länka samman bostadsområden men samtidigt bibehålla den gröna karaktären i området, t.ex. genom ett gent stråk som det mellan ny bebyggelse och befintliga enbostadshus som visas i illustrationskartan.
- Detaljplanen kan bidra till att aktivera delar av den gröna kilen, t.ex. genom att diket utformas på ett estetiskt tilltalande sätt.
- Diket längs med Vallmovägen skulle kunna utformas till en trevlig och pedagogisk utemiljö för barn och unga.
- Elbussen är en viktig förutsättning för fortsatt god tillgänglighet i området.

Geoteknik

Släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande och den planerade bebyggelsen bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande. En planbestämmelse i plankartan begränsar belastning och schakt med hänsyn till stabiliteten. I bilaga 2 till den geotekniska utredningen redovisas ett område där max belastning 7 kPa respektive 40 kPa gäller samt att schakt ej utförs i nedre delen av slänten utan att släntstabiliteten kontrolleras.

Inom den övre delen av slänten och planområdet bedöms grundläggning kunna ske direkt på de ytliga jordlagren. Inom den lägre delen bedöms leran inte kunna tåla ytterligare belastning utan att sättningar uppstår. Inom denna del bör grundläggning antingen utföras som kompensationsgrundläggning eller som en pålad konstruktion. Mer information finns i utredningen.

Tillgänglighet

Bebyggelsen inom planområdet ska uppfylla Boverkets byggregler. Planområdet utgörs av sluttande mark som blir viktigt att hantera för en god tillgänglighet inom planen. Området omges av gång- och cykelstråk samt är lokaliserat nära elbussens linje.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (VA)

Kommunalt verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten finns i anslutningen till planområdet. Tillkommande bebyggelse ansluts till det kommunala VA-nätet. Distributions- och servisledningar anläggs i Vallmovägen.

Det finns en befintlig vattenledning i den norra delen av planområdet, som försörjer de högre liggande befintliga husen. Denna föreslås läggas i nytt läge inom allmän platsmark i detaljplanen.

I södra delen av planområdet finns en vattenledning. Då ledningen ligger djupt avses den få ligga kvar i befintligt läge tills vidare och markeras med u-område i plankartan.

Genomförande, drift och underhåll

Exploatören ska ansvara för VA-ledningar fram till av kommunen anvisad anslutningspunkt. Exploatören ska genomföra och bekosta flytt av befintliga kommunala VA-ledningar inom området om deras läge behöver justeras med anledning av exploatörens byggnation. Ale kommun är huvudman för vatten-, avlopp- och dagvattensystemet i anslutning till och inom planområdet. Anslutningspunkt, vattenmätning, sophantering mm kommer att ske enligt kommunens anvisningar.

Skulle det i framtiden uppstå problem med vattenledningen i söder kan den om möjligt repareras alternativt strypas och ersättas med ny ledning i gatan. Ekonomisk reglering mellan Ale kommun och exploatören vid eventuell reparation eller flytt beskrivs i marköverlåtelseavtal. Ale kommun har tekniskt ansvar för ledningen.

Dagvatten

Dagvatten från hårdgjorda ytor ska i möjligaste mån infiltreras och fördröjas inom fastigheten innan avledning sker till det kommunala ledningsnätet för dagvatten.

Parkeringsavvattning

Avvattning av parkeringsytorna föreslås ske via svackdiken eller makadamdiken. Genomsläppliga material ska i huvudsak användas för parkeringsytorna. Infarter och körytor kan asfaltsbeläggas. Asfalterade infarter bör höjsättas så att vattnet inte rinner av på Vallmovägen.

Takavattning och magasinering

Takvatten från fastigheterna leds ut via stuprörsutkastare till perkolationsbrunnar eller stenkistor. Resterande ytvatten från fastigheterna leds i svackdiken till diket utmed vägen. Ett fördelaktigt alternativ är att magasinera del av regnvattnet via gröna tak, som kan användas på den nya bebyggelsen.

Genomförande, drift och underhåll

Exploatören ska säkerställa dagvattenhantering på kvartersmarken enligt dagvattenutredningen eller likvärdig lösning, detta utifrån samråd med kommunen. Ale kommun ansvarar för

dagvattenätgärder inom allmän plats och VA-ledningar fram till av kommunen anvisad anslutningspunkt.

El

Ale Elförening är ansvarig för eldistributionen.

Uppvärmning

Kommunens antagna energi- och klimatplan skall vara styrande vid val av uppvärmningssystem i fastigheterna. Ansträngningar ska göras för att åstadkomma en så god utformning som möjligt från resurs- och energihushållningssynpunkt.

Ale kommun ser gärna att exploatören 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 av området.

Göteborg Energi kan i dagsläget inte leverera fjärrvärme som uppvärmningsalternativ.

Avfallshantering

Utrymme för gemensam avfallshantering föreslås i nära anslutning till Vallmovägen. Renhållningsfordon kan använda vändplatsen i slutet av Vallmovägen för att sedan stanna på Vallmovägen och dra dit sopkärl. Placering av avfallshantering möjliggörs genom korsprickad mark närmast gatan. Avfallshantering ska inte placeras så att sikten vid utfarter skymms.

Genomförande, drift och underhåll

Exploatören bygger och bekostar anläggning för avfallshantering samt ny vändplats inom planområdet. Exploatören bygger även vändplatsen för renhållningsfordon i slutet av Vallmovägen.

Underjordiska ledningar

Skanova har en ledning i västra kanten av planområdet inom allmän plats Park. Även en befintlig fjärrvärmeledning finns inom allmän plats Park och Gata. Dessa ledningar påverkas inte av planen men ska beaktas vid eventuella markarbeten.

Räddningstjänst

Insatstid

Med utgångspunkt från räddningstjänstens nuvarande organisation, då höjdfordon för livräddning är placerade vid brandstation i Surte, kan utrymning med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon inte påbörjas inom normal insatstid på 10 minuter. Planerad bebyggelse tillåts till 5 våningar inkl. suterräng vilket inte bedöms kräva ytterligare brandskyddsåtgärder, men detta ska klarläggas vid bygglov.

Framkomstmöjlighet

Den föreslagna bebyggelsen ligger i nära anslutning till vägar som är framkomliga för räddningstjänstens fordon.

Vatten för brandsläckning

Befintliga brandposter ligger nära planområdet, i Gustav Larssons väg, Bärnstensvägen och vid skolgården, och kan försörja de nya fastigheterna med släckvatten, dock är avståndet till vissa delar av planområdet nära rekommenderad gräns, 150 meter. Vattentrycket på befintligt nät är uppmätt till ca 66 mvp respektive 67 mvp i brandposterna.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap 10 § PBL (Plan- och bygglagen, SFS 2010:900) ska miljökvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av 5 kap. miljöbalken följas vid 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, *Luftkvalitetsmätning Bohus, Ale kommun 2014 Rapport 157 (2014)* framgår att luftkvaliteten i Bohus centrum ligger långt under miljökvalitetsnormerna. Mätplatsen har valts för att trafikintensiteten på E45 bedöms vara störst här. Utifrån detta bedöms att miljökvalitetsnorm för luft inte överskrider för det aktuella området i Älvängen.

Recipient för dagvatten från planområdet är Göta älv via Rallatébäcken. Ekologisk status för Göta älvs delsträcka från Älvängen till förgreningen med Norde Älv klassas som otillfredsställande. Detta beror på för höga halter av polybromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver. PBDE kommer främst från flamskyddsmedel från textil, möbler, plastprodukter, elektroniska produkter och byggmaterial. Den största påverkan av kvicksilver består av atmosfärisk deposition vars ursprung är långväga, globala atmosfäriska utsläpp från tung industri och förbränning av stenkol.

Föroreningshalterna i dagvatten från planområdet bedöms vara små utifrån antaganden för andelen hårdgjord yta i den framtida exploateringen. Bebyggelsens låga täthet kräver inga större insatser i reningsanläggningar. Reningen kan ske i form av svackdiken, diken, makadamdiken. Genom att använda öppna lösningar sker en naturlig rening och bedömningen är att det inte kommer att ske ett ökat tillskott av föroreningar till recipienten efter en exploatering. Planen bedöms därmed inte ha negativ påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten.

Behov av miljökonsekvensbeskrivning

Ale kommun bedömer att ett genomförande av planen på fastigheten Utby 2:4 inte leder till en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser enligt 4 kap. 34§ i PBL. Länsstyrelsen meddelade 2017-10-16 att de delar kommunens bedömning att planen inte leder till betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning för planen har därför inte upprättats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom detaljplanen.

Vallmovägen som ansluter till och ingår i planområdet tillhör idag, fram till Aroseniuskolans infart, Älvängen vägförening som står för drift och underhåll. Från infarten och fram till vändplatsen är kommunen väghållare. Efter planläggningen kommer den del av Vallmovägen som fortsätter från korsningen Vallmovägen, Rösvägen och Gustav Larssons väg att planläggas med kommunalt huvudmannaskap och kommunen tar efter överenskommelse med vägföreningen över driften av vägsträckan. Kommunen har för avsikt att i framtiden ta över alla vägföreningar i tätorterna. Då kommer alla vägföreningens vägar övertas vid samma tidpunkt.

Ale kommun är huvudman för vatten-, avlopp- och dagvattensystemet i anslutning till och inom planområdet. Anslutningspunkt, vattenmätning, sophantering mm kommer att ske enligt kommunens anvisningar. Ale Elförening är ansvarig för eldistributionen.

Ansvarsfördelning

Exploatören

Exploatören ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark och VA-ledningar fram till av kommunen anvisad anslutningspunkt. Exploatören ska säkerställa dagvattenhantering på kvartersmarken enligt dagvattenutredningen eller likvärdig lösning, detta utifrån samråd med kommunen. Exploatören ska genomföra och bekosta flytt av befintliga kommunala VA-ledningar inom området om deras läge behöver justeras med anledning av exploatörens byggnation.

Exploatören ska, om det krävs med anledning av deras exploatering, bekosta och genomföra flytt av den gångväg som löper i östra delen av planområdet, Ale kommun står sedan för framtida drift. Övriga åtgärder som kan krävas på allmän plats gata med anledning av exploatörens byggnation och genomförande av denna detaljplan ska genomföras och bekostas av exploatören, exempelvis justering av gång- och cykelväg längs Vallmovägen med anledning av borttagen vändplats och tillkommande infarter.

Alla åtgärder på kommunal mark eller på kommunal egendom ska ske i samråd med berörd enhet på Ale kommun och enligt vid varje tillfälle gällande riktlinjer i ”Teknisk handbok för Ale kommun”.

Ale kommun

Ale kommun ska på exploatörens bekostnad ombesörja flytt av busshållplats till mark belägen utanför planområdet. Detta då nuvarande busshållplats på grund av exploateringen inte kan ligga kvar med nuvarande placering.

Ale kommun ansvarar för dagvattenåtgärder inom allmän plats och VA-ledningar fram till av kommunen anvisad anslutningspunkt.

Avtal

Exploatören och Ale kommun

Innan detaljplanen antas ska ett marköverlåtelseavtal tecknas mellan kommunen och Alebyggen som detaljreglerar marköverlåtelsen och genomförandet. Avtalet innehåller bland annat kostnads- och genomförandansvar för åtgärder som krävs inom allmän platsmark och kvartersmark med anledning av exploateringen. Vilka riktlinjer exploatören ska följa vid genomförande av åtgärder samt hur detta ska samrådats med kommunen, försäljning av kvartersmark, reglering av detaljer kring avstyckning, köpeskilling och övriga villkor för markförsäljningen behandlas även i avtalet.

Älvängens vägförening och Ale kommun

Avtal ska tecknas mellan Ale kommun och Älvängens vägförening som reglerar skötsel och underhåll av den del av vägföreningens gata som genom detaljplaneläggningen övergår till kommunal förvaltning. Naturmarken inom tidigare detaljplaner ingick inte i vägföreningens skötselansvar, utan har sedan tidigare driftats av kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

Ale kommun äger all mark inom planområdet. Jakträtt finns inom planområdet, denna sägs upp för berörd del i samband med antagande av detaljplanen.

Fastighetsbildning

Ale kommun ansöker om och exploatören bekostar fastighetsbildning genom avstyckning för tillskapande av tomt för flerbostadshus. Avsikten är att en fastighet ska nybildas.

Gemensambetsanläggning

Den gatumark som sedan tidigare ingår i Utby ga:13 och som förvaltas av Älvängens vägförening, ska omprövas för att lyftas ur ga:n. Detta då detaljplanen i sin helhet får kommunalt huvudmannaskap. Gemensambetsanläggningen för Utby ga:13 kommer därför som en följd av planförslaget att behöva omprövas för minskning av det upplåttna området. Denna omprövning föreslås att genomföras i samband med att kommunen övertar alla vägar i Älvängen som förvaltas av vägföreningen, ett arbete som pågår. I väntan på att detta sker tecknas ett avtal med Älvängens vägförening om drift och skötsel av den berörda vägsträckan inom detaljplanen. Ingen del av redovisad allmän plats park ingår i gemensambetsanläggningen Utby ga:13.

De fastigheter som bildas på kvartersmarken kommer samtidigt att få andelar i Utby ga:13, då de behöver nyttja gemensambetsanläggningens väg för att komma ut till allmän väg. Detta föreslås regleras i den förrättning där marken avstyckas till egen fastighet och bekostas av exploatören.

Ledningsrätt

Befintliga ledningar i norra delen av kvartersmarken ska flyttas till allmän platsmark, ingen ledningsrätt behöver därför skapas inom kvartersmarken för detta.

Ledningsrätt ska bildas för vattenledningen i söder, inom område utlagt som u-område i plankartan.

Ekonomiska frågor

Exploatören

Förutom detaljplanekostnader och kostnader vad gäller inköp och byggnation av kvartersmark kommer exploatören få kostnader för åtgärder på allmän plats, flytt av busshållplats och gångväg i östra delen av planområdet. Kostnad uppstår för exploatören för eventuell flytt av befintliga VA-ledningar inom kvartersmark som berörs av exploateringen samt utbyggnad av VA- och dagvattensystem inom kvartersmark. Det tillkommer också anslutningsavgifter för VA samt övriga anslutningsavgifter och fastighetsbildningskostnader. Exploatörens blivande fastigheter kommer att anslutas till gemensambetsanläggningen Utby ga:13 och få andelstal för drift och underhåll av väg.

Genom detaljplanen tillskapas värde genom byggrätter för exploatören.

Ale kommun

Ale kommun får ökade kostnader för drift och underhåll av den del av gatan som övergår till kommunalt huvudmannskap. Samtidigt minskar kostnaden för skötsel och underhåll av grönytor som minskar i omfattning då de planläggs som kvartermark.

Ale kommun kommer få intäkter genom markförsäljning och anslutningsavgift till det kommunala VA-systemet.

Älvängens vägförening

Älvängens vägförening kommer att få minskade kostnader för drift och underhåll av gata. Ca 65 meter väg som ingår i vägföreningens skötsel och underhåll kommer att övergå till kommunen.

Älvängens vägförening kommer att få ökade intäkter genom de nya fastigheter som får andelstal i vägföreningen. De tillkommande fastigheterna ska betala ersättning till vägföreningen för anslutning, detta enligt 42a§ Anläggningslagen. Då gemensamhetsanläggningen minskas i omfattning kommer en bedömning göras i samband med omprövningsförrättningen om ersättning ska utgå till delägande fastigheter i gemensamhetsanläggningen enligt 40 a § Anläggningslagen.

Inlösen/ersättning

All allmänplats mark inom planområdet ägs av Ale kommun, någon inlösen och ersättning är därför inte aktuell.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Birgitta Wiktorsson Ekman, projektansvarig och planchef (Plan), Karin Svensson, planeringsarkitekt (Plan), Maria Magnusson, kommunekolog (miljö), Anders Alfredsson, parkchef (Teknik), Ann-Charlotte Svensson, utredningsingenjör (VA), Emma Lundholm, trafikingenjör (Teknik), Daniel Söderström, exploateringsingenjör (MEX), Sandra Vokstrup (MEX).

Plan- och illustrationskarta och planbeskrivning till granskning är upprättade av handläggande planeringsarkitekt Helena Rengemo tillsammans med uppdragsansvarig arkitekt Karolina Örmeblad, på AL Studio.

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg
Alafors 2019-05-06

LAGA KRAFT 2020-06-23

Magnus Blombergsson

Helena Rengemo

.....
Verksamhetschef plan och bygg

.....
Planarkitekt/Plankonsult AL Studio