



Detaljplan för  
**villor vid Källarliden**  
Del av fastigheten Skårdal 67:1  
i Bohus, Ale kommun, Västra Götalands län

**PLANBESKRIVNING**  
**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

BESLUT  
Antagen av KF 2002-01-28  
**Laga kraft 2002-03-01**

Detaljplan för  
**villor vid Källarliden**  
Del av fastigheten Skårdal 67 1  
i Bohus, Ale kommun, Västra Götalands län

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- planbeskrivning (denna handling)
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- översiktlig väg- och va-utredning
- geoteknisk undersökning
- miljökonsekvensbeskrivning
- miljöteknisk markundersökning
- arkeologisk utredning
- samrådsredogörelse
- utställningsutlåtande

### PLANENS SYFTE

Syftet med planförslaget är att möjliggöra nybebyggelse av 10 villor vid Källarliden

### AVVÄGNINGAR ENLIGT NATURRESURSLAGEN (NRL)

En avvägning har gjorts mellan allmänna och enskilda intressen avseende områdets centrala läge och dess karaktär som "närrekreationsområde". Det aktuella området innehåller inga naturvärden som innefattas av naturvårdslagens biotopskydd eller annan mark som bör beaktas enligt hushållningsbestämmelserna i naturresurslagen

### PLANDATA

Planområdet är beläget i en sluttning sydost om befintlig radhusbebyggelse vid Skomakargrand i Bohus. Arealen är ca 1,2 ha

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

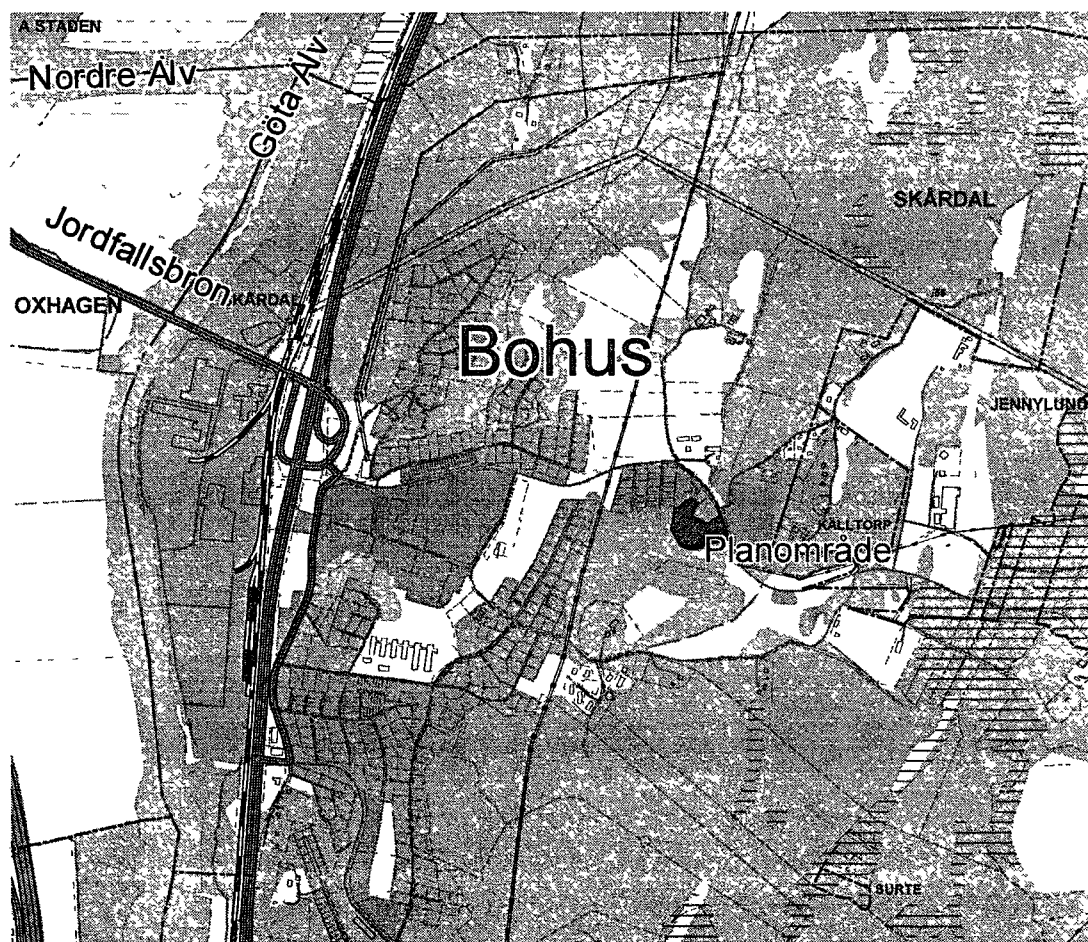
Området är till en mindre del tidigare detaljplanlagt. Den norra plangränsen går in i gällande detaljplan 153, lagakraftvunnen 1989-08-11. Dessutom gränsar

planforslaget i nordväst till gällande detaljplan 127, fastställd 1966-10-11. Området ingår i utbyggnadsområdet Sandliden-Källarliden-Kalltorp, enligt Ale ÖP90

Tekniska förvaltningen har vänt sig till miljö- och byggnamnden, med önskemål om att den tidigare påbörjade detaljplanen för villabebyggelse vid Källarliden i Bohus färdigställs. Ett planförslag för det aktuella området ställdes ut under 1992, men efter utställningen avbröts planarbetet samtidigt som detaljplanearbetet lades ned för Sandlidenområdet och villor vid Östans.

Kommunstyrelsen beslutade 2000-01-18 att uppdraga åt miljö- och byggnamnden att färdigställa tidigare påbörjad detaljplan för tio villatomter inom Källarliden i Bohus. Den nya planen överensstämmer i princip med tidigare upprättat planförslag. Det aktuella planförslaget har enligt PBL 5.20 varit ute på samråd under april – maj 2001.

Program avses inte upprättas då planområdet redan varit ute på samråd och utställning 1992, med syfte att använda området för bostadsändamål och där berörda getts möjlighet till insyn och påverkan



**Orienteringskarta**

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING, MKB

Gemensam MKB för detaljplanerna Bohushöjd, Källarliden och Östans har upprättats av GF Konsult AB. MKB:n behandlar naturmiljö, rekreation, mark- och vattenfrågor, trafik och buller, luftföroreningar / miljö kvalitetsnormer, allergifrågor och naturresurser. Utförlig beskrivning och sammanfattning av miljökonsekvenserna för de tre planområdena finns i MKB:n.

Dessutom redovisas här åtgärder för det angränsande utfyllnadsområdet som kommer att bli en tillgång som rekreativt område. Anmälan om efterbehandlingsåtgärder har lämnats till Lansstyrelsen av kommunen. Dessa åtgärder förutsatts vara utförda när bostaderna inom de aktuella planområdena tas i bruk.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### Mark och vegetation

Merparten av marken är bevuxen med lövskog som består främst av björk och ask med inslag av bl.a. salix, klippar och hägg. Området inrymmer förhållandevis mycket död ved. Ett flertal av björkarna har dött och bildat grova hogstubbar. Dessa fungerar bl.a. som hålträd för olika fågelarter. I kanten mot en mindre ång står relativt grova bokar. Den största av dessa mäter knappt tre meter i omkrets i brosthöjd. Området ingår i lansstyrelsens lövskogsinventering, nr 6.

Spår från tidigare aktiviteter märks i sydvästra delen av planområdet. Här finns till exempel en mindre utfyllnad som tidigare troligen utgjort en uppställningsplats då området i söder utnyttjades för tåkt. Utfyllnaden är nu bevuxen med yngre lövträd.

Utbyggnad enligt planförslaget kommer att medföra ingrepp i naturområdet med avseende på de naturvärden som redovisats (E övriga naturvärden). Av naturhansyn kan det vara svårt att spara enskilda medelgrova till grova lövträd såsom ask, björk, ek och asp på tomtmark. De stora nivåskillnader inom planområdet gör att marken delvis måste planeras om, för bättre terränganpassning av husen och lokalgatan.

#### Mark och vatten

En mindre bäck och ett dike avvattnar Bohushöjd och Källarliden mot norr. I övrigt sker ingen drainering via ytvatten.

De föroreningar, på platsen för tidigare garage för truckar, som konstaterats inom Källarliden avses föras bort enligt miljökonsekvensbeskrivningen. Den miljötekniska markundersökning som ligger till grund för MKB:n redovisar undersökningsresultat avseende hydrogeologi, provtagningspunkter och laboratorieresultat. Dessutom finns en redovisning om slutsatser och åtgärdsförslag. Deponeringsplats för de förorenade jordmassor (oljeskadad jord) som ska tas om hand kan ske på ett flertal deponier i Västsverige eller till Sakab. Eventuellt kan det bli aktuellt med mellanlagring på Sörmossen i Bohus.

### Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har utförts av GF-geoteknik 1991-11-06. Marken inom området har klassificerats som normalradonmark, vilket innebär att byggnationen skall utföras radonskyddande. I övrigt kan området disponeras utan restriktioner ur geoteknisk synpunkt.

### Fornlämningar och kulturvården

Inom planområdet fanns inga kända fornlämningar eller kulturvården. Enligt yttrande från utbildnings- och kulturförvaltningen föreslogs att en samlad kulturhistorisk utredning skulle utföras, avseende kulturlandskapslämningar och eventuella fornlämningar samt beträffande de vallanläggningar som finns inom Källarliden.

En arkeologisk utredning har utförts av Lodöse museum. De valliknande förhöjningarna i området är av sådan art att det inte föranleder ytterligare åtgärder.

### **Naturresurser**

Viss mängd uttagbart grusmaterial blir inte längre möjligt, vilket inte heller är lämpligt i anslutning till befintlig bebyggelse.

### **Befintlig och ny bebyggelse**

Området anses lämpligt att bebygga med villor, enligt tidigare upprättat planförslag, för att knyta samman befintlig bebyggelse och planerat bostadsområde Bohushöjd.

Området är belaget inom skyddsrumsort och besked skall inhämtas vid bygglovprövning.

Daghem, skolor och övrig service finns i Bohus centrala delar och nås av de oskyddade trafikanterna med gångbana utmed Källarliden samt även via Sandliden. Bohus centrum på ca 750 meters avstånd innehåller dagligvarubutik, apotek, vårdcentral och specialaffärer. Här finns bussterminal med goda förbindelser mot Göteborg, Kungälv, Vanersborg och mellan samhällena i kommunen. Utbyggnad (omlokalisering) av ny bussterminal i Bohus Centrum avses påbörjas under hösten 2001. Förändringen innebär också en trivsammare miljö i anslutning till köpcentrumet. När väg och järnväg byggs ut i älvdalen planeras även en pendelstation för buss och tåg i Bohus.

### **Friidrott och rekreation**

Planområdet ligger inom ett område av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § MB, Vättlefjällsområdet. Rekreativt intresset påverkas, men eftersom det är ett litet område i utkanten av riksintresset som berörs och denna del inte utgör något viktigt vandringsstråk eller på annat sätt viktig del av riksintresset bedoms skadan på riksintresset som liten.

Narhet till större idrottsområde med fotbollsplaner, bandyrink och motionsspår finns i Jennylundsområdet inom gångavstånd. Fina rekreativsmöjligheter med narhet till skog finns i angränsande Vattlefjällsområdet.

Inom planområdena Källarliden och Bohushöjd går ett flertal småstigar, som vittnar om att områdena nyttjas av bl a boende som närrekreativsområde. Exploateringen kommer att minska den tillgängliga ytan för närrekreativ.

### **Gator, trafik och parkering**

Angöringen till nybebyggelsen foreslås ske från Källarliden via ny lokalgata. Parkering sker inom respektive tomtmark. Utfartsförbud redovisas utmed Källarliden.

I samband med planens genomförande avses en ombyggnad ske av Källarliden, förbi Källargården samfällighetsförening, i enlighet med gällande detaljplan 1989-11-09. Idag är Källarliden är försedd med gångbana och bör kompletteras med gc-väg från Bohus Centrum fram till Jennylundsvägen. Ombyggnaden av Källarliden och utbyggnad av gc-väg utmed denna och dess finansiering drivs som ett särskilt ärende till kommunfullmäktige.

Busshållplats har anvisats inom planområdet för lokal kollektivtrafik mot Jennylund, i enlighet med tidigare planförslag.

### **Räddningstjänst**

#### Insatstid

Bebyggelsestypen är av s k grupp 2 (parhus, radhus) enligt Statens Räddningsverks definitioner. Därvid är den rekommenderade högsta insatstiden 20 minuter. Med nuvarande organisationsstruktur har Ale räddningstjänst en insatstid av 12-14 minuter (Surte brandstation).

#### Brandvattenförsörjning

Gatubrandposter kommer att byggas inom bostadsområdena men med begränsad kapacitet. Alternativsystemet kommer att tillämpas och brandposter finns på Skomakargränd och Skräddargränd inom 200 meters avstånd.

#### Framkomstmöjlighet

Brandfordon bör kunna komma fram till minst 50 meter från hus. Vågar bör ha en minsta bredd av 3 meter och klara en totalvikt av 23 ton.

### **Störningar**

Enligt MKB n bedoms den planerade bebyggelsen inte få ljudnivåer som överskrider gällande riktvärden från skjutbanan söder om planområdet.

Beräkningar på trafikbullret har utförts i MKB:n. Bullernivåerna från trafiken på Källarliden är relativt hög beroende på gatans uppförslutning och en viss andel lastbilstrafik till kommunens avfallstipp, Sormossen, ovanför planområdet.

Bullerberäkningarna redovisar att de två husen närmast Källarliden får ekvivalenta ljudnivåer överskridande gällande riktvärden. För att klara riktvärdena behövs antingen en skärm/vall anläggas utmed Källarliden, alternativt bygga husen så att de inte hamnar närmare Källarlidens vägmitt än 22 m. Byggs garage mellan Källarliden och hus så klaras gällande riktvärden för ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad

Vid detaljplanering av området bör gällande maxnivåer för uteplats i anslutning till bostad säkerställas. För uteplats gäller att den ej placeras närmare vägmitt än 30 m, alternativt kan uteplatsen skärmas. Detta kan ske med en lokal skärm vid uteplats alternativt med skärm utmed Källarliden

För övrigt kan särskilda byggnadstekniska åtgärder som forläggning av uteplatser, rumsplacering mm ytterligare dämpa ljudnivån

### **Allergi**

Ridverksamhet inom Jennylund ligger ca 600 meter från planområdet. Avståndet mellan de planerade bostadshusen och ridskolan bedoms inte utgöra något problem från allergisynpunkt.

### **Teknisk försörjning**

Tomterna kan anslutas till det kommunala va-nätet, som byggs ut i samband med den större exploateringen inom Bohushöjd i sydväst. Anslutningspunkt anvisas i tomtgrans.

Området planeras att anslutas till fjarrvarmenätet

Elledningar finns i anslutning till planområdet.

Lokalt omhändertagande av dagvattnet anses vara goda inom planområdet, efter de föreslagna åtgärder om bortschaktning av förorenad jord utförts

### **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 för betydande eller påtaglig olägenhet. Miljö kvalitetsnormer gäller tillåten halt av bly, svaveldioxid och kvävedioxid i utomhusluft

Tillåtna halter överskrider enligt vad som är känt genom regionala utredningar, endast på ett fåtal centrala delar i Göteborgsregionen och vid vissa väderleks-

förhållanden. I de mer perifera lägen i regionen, dit Bohus får räknas är de kända halterna lägre än de tillåtna gränsvärdena.

Det bedöms att det marginella tillskottet av bebyggelse och fordonstrafik, som följer av planens genomförande, inte medför risk för att gränsvärdena kommer att överskridas i Bohus. När det gäller de regionala trafiklederna i centrala delen av Göteborgsregionen, medför en utökning av regionens befolkning i stort att biltrafikarbetet sannolikt ökar även i de centrala delarna. För att motverka denna ökning av biltrafiken, görs en regional satsning på kollektivtrafik mm.

Utökningen av bebyggelsen i planområdet är inte betydande till sin storlek och är inte ensidigt inriktad på bilkörande eftersom det i Bohus finns goda kollektivtrafikmöjligheter med bussterminal inom 750 meters avstånd.

Planområdet i Bohus bedöms därför inte utgöra en olämplig lokalisering i det regionala sammanhanget med hänsyn till miljö kvalitetsnormerna.

#### **Administrativa frågor**

Genomförandetiden utgår 10 år efter det att planen vunnit laga kraft

Surte-Bohus vägförening avses bli huvudman för allmän plats inom planområdet.

#### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

I planarbetet har tekniska förvaltningen medverkat.

#### **REVIDERING EFTER UTSTÄLLNINGEN**

Med anledning av inkomna synpunkter under utställningen har planförslaget reviderats varvid den nya byggrätten och området "NATUR" inom den nordvästra delen av planområdet utgår samt att planbeskrivningen kompletterats med ett nytt stycke om "Räddningstjänst".

I övrigt har vissa redaktionella ändringar utförts.

Alafors 2001-12-06  
Miljö- och byggförvaltningen

.....  
Sten Hedelin  
Miljö- och byggchef

.....  
Ann-Marie Carlsson  
Planingenjör



Detaljplan för  
**villor vid Källarliden**  
 Del av fastigheten Skårdal 67:1  
 i Bohus, Ale kommun, Västra Götalands län

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

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

#### Ansvarsfördelning

Surte-Bohus vägförening avses bli huvudman för de allmänna platserna i och i anslutning till planområdet.

Kommunen är huvudman för Va-natet.

Ale Elförening är ansvarig för eldistributionen.

#### Tidplan

Samråd	april	2001
Utställning	oktober-november	2001
Antagande	januari	2002
Laga kraft	februari	2002

#### Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till tio år, räknat från den dag då planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägaren får ersättning för förlorad byggrätt. Tiden kan förnyas högst fem år i taget.

De nio tomterna som kommunen äger kommer att säljas, varefter utbyggnad kommer att ske i privat regi.

#### Avtal

Avtal har upprättats mellan Stig Gerlin och kommunen som reglerar genomförandet och de ekonomiska förutsättningarna.

**FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

Planen ger möjlighet att inrätta gemensamhetsanläggningar för utfarter och va-servitut.

**EKONOMISKA FRÅGOR**

Plankostnad tas ut av Skårdal 2.99 enligt taxa vid nybebyggelse.

**TEKNISKA FRÅGOR**

Enligt tekniska förvaltningen kommer anslutningspunkter avsättas i fastighetsgräns för bebyggelsen och avgift debiteras enligt va-taxan

**MEDVERKANDE**

Tekniska förvaltningen har medverkat i planarbetet

Alafors 2001-12-06  
Miljö- och byggförvaltningen

.....  
Sten Hedelin  
Miljö- och byggchef

.....  
Ann-Marie Carlsson  
Planingenjör