



Detaljplan för  
**villor vid Östans**  
Fastigheten Skårdal 69:1 m fl  
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 Östans**  
Fastigheten Skårdal 69 1 m fl  
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**

Området är avsett för bostadsändamål och planens syfte är att skapa ytterligare byggrätter inom fastigheten Skårdal 69:1. Den aktuella fastigheten avses styckas till fem villafastigheter. Dessutom avses en tomt bildas inom Skårdal 67:1.

### **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 på en sydvästsluttande ång vid en bergsklack ovan Bohus samhälle och gränsar mot vägen Sandliden i söder, se bif. kartbilaga. Planområdets areal är ca 1,9 ha. Marken är till största delen privatägd.

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

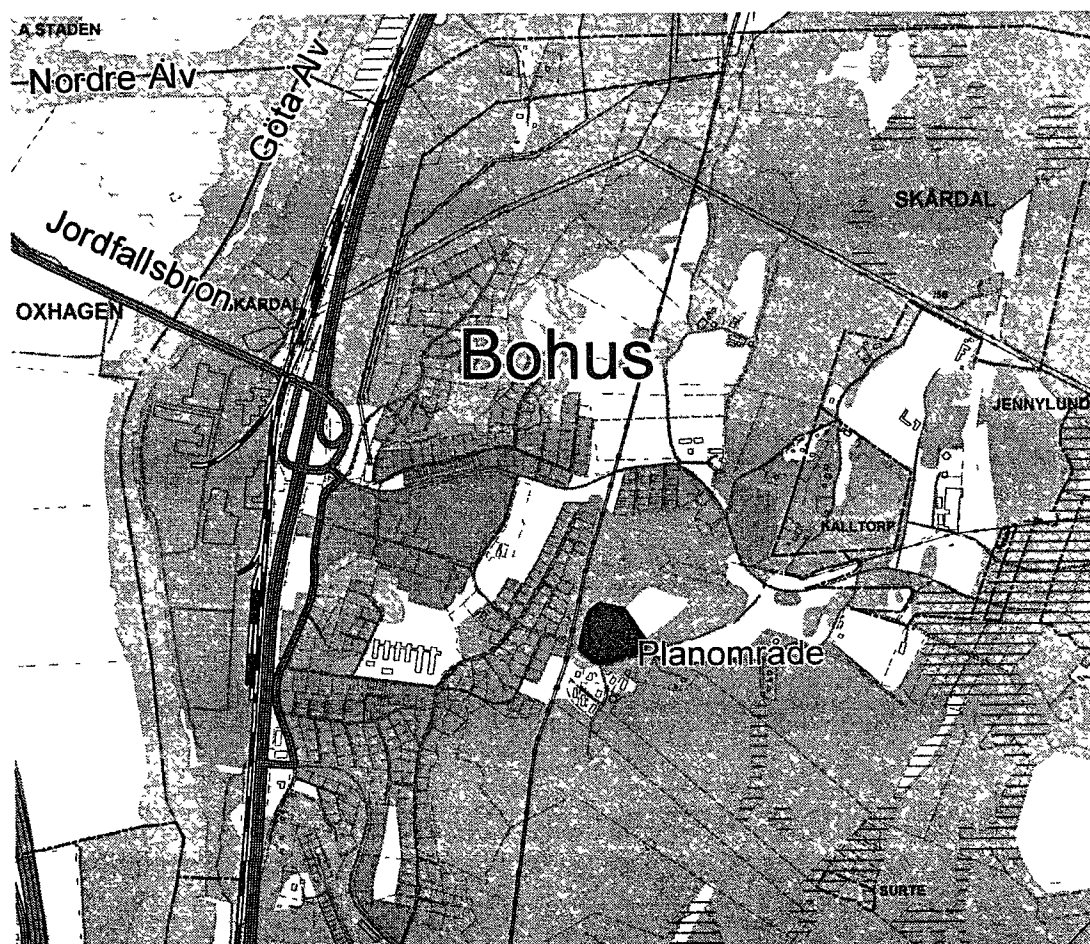
Området är till största delen inte tidigare detaljplanlagt men ingår i utbyggnadsområdet Sandliden-Kallariden-Kalltorp, enligt Ale ÖP90.

Planområdet gränsar till detaljplan 109, fastställd 1951-11-23 och för en mindre del av vägen Sandliden gäller detaljplan 121 fastställd 1963-06-10

Enligt befintligt köpeavtal mellan Ale kommun och Rune Östan, Bohus, åligger det kommunen att färdigställa tidigare påbörjad detaljplan för det aktuella området. Ett planförslag för området ställdes ut under 1992, men efter utställningen avbröts planarbetet samtidigt som detaljplanarbetet för Sandlidenområdet och villor vid Kallarliden lades ned.

Kommunstyrelsen beslutade 2000-01-18 att uppdraga åt miljö- och byggnämnden att färdigställa tidigare påbörjad detaljplan för "Östans område" i Bohus enligt förutsättningarna i tidigare ingånget avtal mellan Rune Östan och kommunen. 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 de berörda getts möjlighet till insyn och påverkan.



**Orienteringskarta**

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING, MKB

Gemensam MKB för detaljplanerna Bohushöjd, Kallarleden 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 närrekreationsområde. Anmälan om efterbehandlingsåtgärder har lämnats till Länsstyrelsen av kommunen. Dessa åtgärder förutsätts vara utförda när bostäderna inom de aktuella planområdena tas i bruk.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet inrymmer, förutom ett befintligt hus med tomtområde, främst skogsbevuxen mark och ett halvöppet hällmarksområde. Skogsmarken utgörs av talldominerad skog i den östra delen, och övergår mot väster successivt i lövskog. En rad med planterade björkar ingår i området. Hällmarksområdet väster om boningshuset är glest bevuxet med småtallar, småbjörkar och enbuskar.

#### 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 kulturvärden

Inom planområdet fanns inga kända fornlämningar eller kulturvärden. Enligt yttrande från utbildnings- och kulturförvaltningen foreslogs att en samlad kulturhistorisk utredning skulle utföras, avseende kulturlandskapslämningar och eventuella fornlämningar.

En arkeologisk utredning har utförts av Lödöse museum. Den arkeologiska utredningen resulterade i att det framkom ett flertal förhistoriska lämningar (ca 300 f.Kr) i form av hardar och stolphål på ången inom Östans och Bohushöjd. Lämningsarna är av sådan art att de inte föranleder ytterligare åtgärder, vilket innebär att området kan exploateras enligt förslaget.

### Naturresurser

Mindre del av odlingsmark (slåtter-/betesvall) exploateras, vilket innebär att man begränsar möjligheterna att i framtiden nyttja området för närproduktion och lokala kretslopp.

## Befintlig och ny bebyggelse

Byggnaderna avses bevaras. Fyra nya småhus kan byggas i fastighetens södra del. I anslutning till dessa kan ytterligare en villa byggas på kommunägd mark.

Norr om planområdet, på ången, planeras ett parhusområde om ca 20 bostäder, som ev kommer att upplåtas med bostadsrätt. Bebyggelsen på ången placeras runt en gård.

Området är beläget inom skyddsrumsort och besked skall inhamtas 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. Har 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.

## Friytor och rekreation

Planområdet ligger inom ett område av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § MB, Vattlefjällsområdet. Rekreativintresset 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 bedöms skadan på riksintresset som liten.

Närhet till större idrottsområde med fotbollsplaner, bandyrink och motionsspår finns i Jennylundsområdet inom gångavstånd. Fina rekreativomöjligheter med närhet till skog finns i Vattlefjällsområdet öster om.

## Gator, trafik och parkering

Planområdet angörs via Sandliden, som också är den vägen man går till skola och övrig service i Bohus. Tillfart till tomterna sker över tomtskäft mot Sandliden. Parkering sker inom respektive tomtmark.

## 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 vid korsningen Sandliden/Westerbyvägen inom 200 meters avstånd.

### Framkomstmöjlighet

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

### **Störningar**

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

Vid detaljprojekteringen av området bör gällande maxnivåer för uteplats i anslutning till bostad säkerställas. Beräkningar på trafikbullret har utförts i MKB n. Den redovisar att husen närmast Sandliden får för höga ljudnivåer vid fasad. Om uteplats placeras mot Sandliden, så bör den inte vara placerad närmare vägmitt än 12 m, alternativt kan eventuellt uteplats skärmas med lokal skärm.

### **Kraftledningar**

TVå stycken 20 kV högspänningsledningar loper väster om planområdet. När det gäller elektromagnetiska fält (EMF) eftersträvas Vattenfall att kunna tillämpa en försiktighetsprincip. Avståndet till närmaste planerade hus är i detta fall ca 50 meter. Vattenfall bedömer att detta är ett acceptabelt avstånd, till byggnad där människor stadigvarande vistas, vilket framförs vid tidigare kontakter..

### **Allergi**

Ridverksamhet inom Jennylund ligger ca 700 meter från planområdet. Några beteshagar förekommer inte inom planområdets närmaste omgivning. Avståndet mellan de planerade bostadshusen och ridskolan bedöms inte utgöra något problem från allergisynpunkt, under förutsättning att ridning inte kommer att ske i utfyllnadsområdet öster om planområdet. För verksamheten i Jennylund så föreslås att verksamheten söker sig nya ridvägar öster och söder om Jennylund.

### **Teknisk försörjning**

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

Planen omfattar även en tryckstegringsstation på naturområde längs uppfarten till området.

Elledningar finns i anslutning till planområdet.

Möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvattnet (LOD) bör vara goda, enl. MKB.

### **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 överskrids, enligt vad som är känt genom regionala utredningar, endast på ett fåtal centrala delar i Göteborgsregionen och vid vissa vaterleksförhållanden. I de mer perifera lägen i regionen, dit Bohus får räknas är de kända halterna lagre än de tillåtna gransvärdena.

Det bedoms att det marginella tillskottet av bebyggelse och fordonstrafik, som följer av planens genomförande, inte medför risk för att gransvärdena 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 700 meters avstånd.

Planområdet i Bohus bedoms 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 allmann plats inom området.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

I planarbetet har tekniska förvaltningen medverkat

### **KOMPLETTERING EFTER UTSTÄLLNINGEN**

Med anledning av inkomna synpunkter under utställningen har planförslaget kompletterats med ett nytt stycke om "Räddningstjänst".

I övrigt har vissa redaktionella ändringar utförts.

Alafors 2001-12-06  
Miljo- och byggforvaltningen

.....  
Sten Hedelin  
Miljo- och byggchef

.....  
Ann-Marie Carlsson  
Planingenjor





Detaljplan för bostadsområde  
**villor vid Östans**  
 Fastigheten Skårdal 69 1 m fl  
 i Bohus, Ale kommun, Vastra Götalands lan

## 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-nätet.

Ale Elförening är ansvarig för eldistributionen.

Utbyggnad avses ske i egen regi

#### 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

#### Avtal

Avtal har upprättats mellan Rune Östan och kommunen som reglerar genomförandet och de ekonomiska förutsättningarna.

**FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

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

**TEKNISKA FRÅGOR**

Enligt tekniska förvaltningen kommer anslutningspunkter avsättas i Sandliden för bebyggelsen.

**MEDVERKANDE**

Tekniska förvaltningen har medverkat i planarbetet.

Alafors 2001-12-06  
Miljö- och byggförvaltningen

.....  
Sten Hedelin  
Miljö- och byggchef

.....  
Ann-Marie Carlsson  
Planingenjör