

Detaljplan för bostäder inom del av Skönningared 7:9 och 7:5 m.fl  
Ale kommun, Västra Götalands län

# PLANBESKRIVNING



**Beslut:**

Godkännande i  
Samhällsbyggnadsnämnden  
Laga kraft

2014-11-13

2014-12-15

Normalt planförfarande  
2014-10-27

## *Handlingar*

Plankarta med bestämmelser  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Fastighetsförteckning 2014-02-20  
Granskningsutlåtande  
Samrådsredogörelse  
Behovsbedömning

## *Utredningar*

Geoteknisk utredning 2008-08-16  
Geoteknisk utredning 2008-10-10  
Förstudie av tillfartsväg, 2011:12  
Stabilitetskontroll för planerad väg 2010-08-19  
Särskild utredning (arkeologi), rapport 2010:1  
Förundersökning (arkeologi), rapport 2011:7  
VA-utredning till Fördjupad översiktsplan för Skönningared, 2006-03-30  
Geoteknisk utredning PM/Geoteknik, 2014-09-08  
Markteknisk undersökningsrapport geoteknik MUR/Geoteknik, 2014-09-08

# PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen är till för att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och att redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Planen handläggs med normalt planförfarande enligt 5 kap 20 § Plan- och bygglagen (1987:10).

## DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### *Bakgrund*

Efterfrågan på småhusfastigheter i Skönningared är stor och under de senaste åren har ett stort antal förhandsbesked och bygglov beviljats i området. För att få grepp om den framtida bebyggelseutvecklingen i området togs en fördjupad översiktsplan fram som antogs 2006-10-30

Kommunstyrelsen beslutade 2007-06-05, § 111, att ge miljö- och byggförvaltningen (nuvarande sektor samhällsbyggnad) i uppdrag att detaljplanelägga nu aktuellt område i Skönningared och att intentionerna i den fördjupade översiktsplanen, med möjlig hästhållning och lantlig karaktär, skall följas.

Detaljplanen handläggs enligt reglerna för normalt planförfarande, Plan- och bygglagen (1987:10), 5 kap 20§, vilket innebär att planen kan antas först efter genomfört samråd och utställning. Samråd hölls mellan den 29 april och den 29 maj 2009 efter beslut i Miljö- och byggnämnden 2009-04-02. Utställning hölls mellan 5 mars och den 28 mars 2014 efter beslut i Samhällsbyggnadsnämnden 2014-02-20.

### *Syfte*

Detaljplanens syfte är att pröva förutsättningarna för att skapa ca 20 nya småhusfastigheter i Skönningaredsområdet.

Detaljplanen skall möjliggöra för en sammanhållen bebyggelse på stora fastigheter i en lantlig miljö. Bebyggelsen ska till viss del ges ett sammanhållet utseende genom val av fasadmateriäl. Djurhållningen i närområdet ska kunna fortgå och ses som ett naturligt inslag i den lantliga miljön.

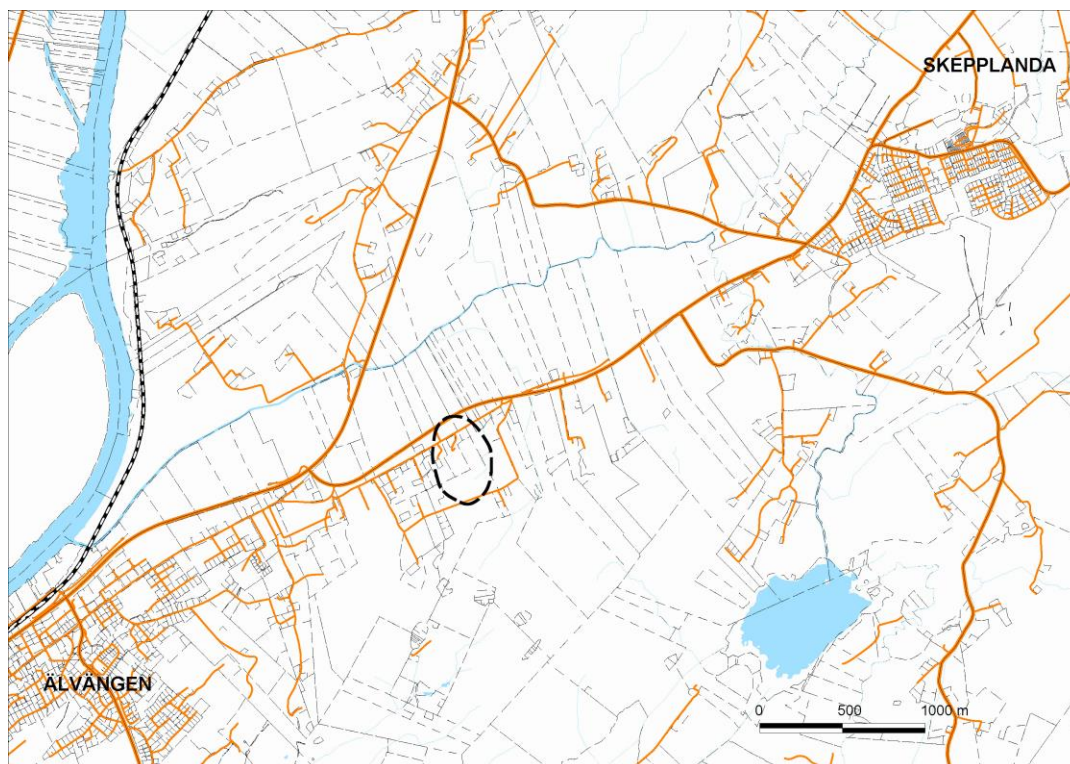
### *Planområdets läge och areal, markägoförhållanden*

Planområdet är beläget ca 2,5 km nordost om Älvängens centrum, söder om E45 och Skepplandavägen. Detaljplanen omfattar del av fastigheterna Skönningared 7:5 och Skönningared 7:9 samt Skönningared 7:14.

Planområdets areal är ca 5,2 ha och samtliga fastigheter är i privat ägo. Marken inom planområdet består idag främst av hag- och betesmark. Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

### *Planens förenlighet med Miljöbalken*

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

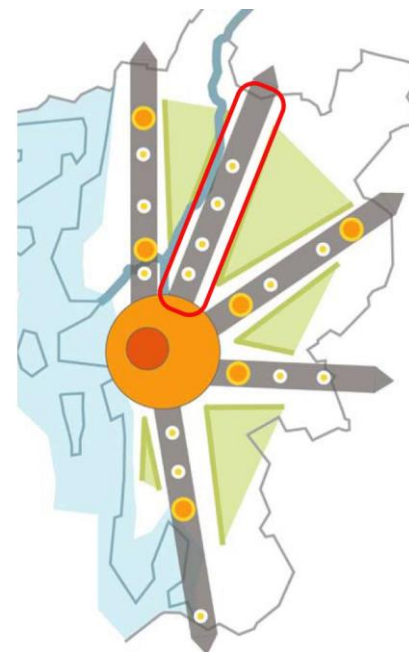


*Planområdets läge i förhållande till Älvängen och Skepplanda*

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### *Regionen*

Strukturbilden 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 regiontågstrafik. Ett bostadsbyggande i stationsnära lägen, eller i orter som med god kollektivtrafik är knutna till stationslägena, stärker förutsättningarna för en uthållig tillväxt i Göteborgsregionen. Om bostadsbyggandet i huvudsak sker inom en kilometer från pendel- och regiontågsstationerna skapas goda förutsättningar för att kunna gå eller cykla till och från stationen. Ale kommun utgör ett av huvudstråken som tillsammans ska utgöra ryggraden i Göteborgsregionen. Aktuellt planområde ligger cirka 2 kilometer från Älvängen centrum och cirka 3 kilometer från tågstationen.



### *Gällande översiktsplan*

Enligt kommunens översiktsplan, Ale ÖP 07, ligger det aktuella planområdet inom ett större område för pågående planering för bostäder. Samtidigt ingår området delvis i en regional bevarandeplan för odlingslandskapet, vilket också nämns i översiktsplanen.

Under rubriken ”Mål för bostäder” i kap 1:3 i Ale ÖP 07 kan man läsa att ”en positiv grundinställning till hästhållning inom givna ramar ska eftersträvas”.

Översiktsplanen tar också upp kommunens ambition för byggnation på landsbygden och beskriver att det bör ske genom:

- byggande i byar
- byggande vid gårdar
- byggande vid skogsbyn och i skogspartier

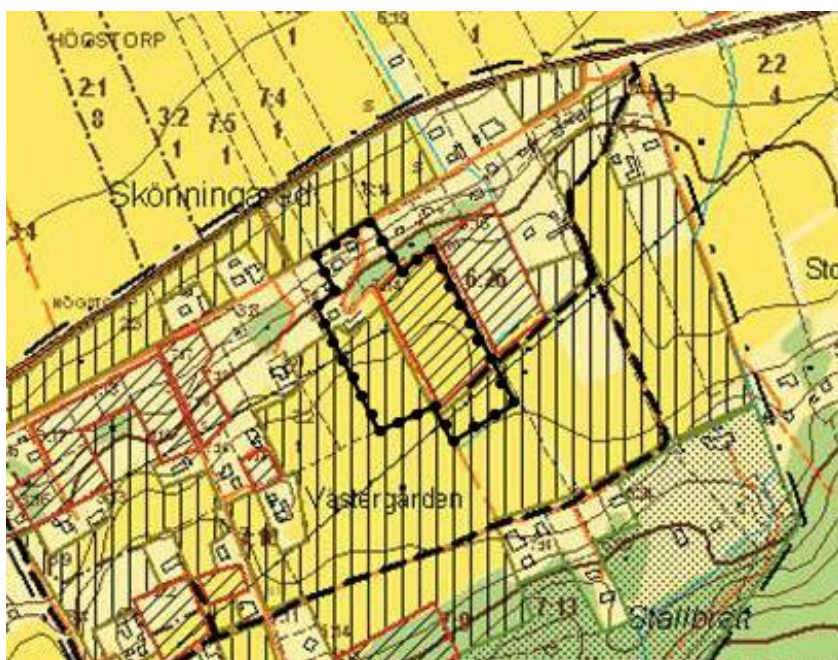
### *Fördjupad översiktsplan*

I september 2006 antogs en fördjupad översiktsplan för Skönningaredsområdet. Arbetet med denna bedrevs parallellt med den kommuntäckande översiktsplanen. Syftet var att försöka sammanväga följande målsättningar:

- att tillåta en varsam, välstrukturerad och vackert gestaltad bebyggelseutveckling på större tomter om ca 1500 kvm, i ett tätortsnära område med lantlig karaktär
- att viss djurhållning kan fortgå i området, samtidigt som bebyggelsen förtätas genom ett väl övervägt tillämpande av skyddsavstånd vid detaljplaneläggning.
- att förtätning av bebyggelsen kräver utbyggnad av gemensamma försörjningsstrukturer såsom anslutningsvägar, vatten och avlopp, vilket utreds i planen

Aktuellt detaljplaneförslag omfattar något fler bostäder än vad som avsågs i den fördjupade översiktsplanen. Planområdet stämmer inte heller helt överens med de ytor som bedömdes som lämpliga för byggnation i den fördjupade översiktsplanen. Vid arbetet med aktuell detaljplan har bedömningen gjorts att det är möjligt att utöka dessa utpekade ytor för byggnation. Syftet med den fördjupade översiktsplanen kan trots det uppfyllas.

*Utdrag ur plankartan för den fördjupade översiktsplanen (2006) med aktuellt planområde inlagt. Områdena inom röd heldragen linje visar lämpliga utbyggnadsområden enligt förslag i den fördjupade översiktsplanen. Svart linje med prickar visar aktuellt planområde.*



### *Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden*

Området är ej detaljplanelagt sedan tidigare. Söder om området, men ej i direkt anslutning, pågår detaljplaneläggning för ytterligare ca 10 nya bostäder. Områdena kommer att trafikmatas från

Gamla skepplandavägen och vidare via separata vägar in i bostadsområdena. Båda områdena ingår i den fördjupade översiktsplanen för Skönningared.

### *Närsaltstrategi*

Ale kommuns närsaltsstrategi antogs 1993-02-25 av Miljö- och hälsoskyddsnämnden. För Skönningaredsområdet betyder denna strategi att ytterligare exploatering inom området endast får ske på ett sådant sätt att en nollösning kan uppnås, dvs ingen ytterligare närsaltsbelastning på Grönån. Avsikten är att skapa en gemensam lösning för vatten och avlopp för den nya bebyggelsen och att ansluta denna lösning till kommunens befintliga nät vid Skepplandavägen. Dagvattnet ska tas omhand lokalt inom området.

### *Regional bevarandeplan för odlingslandskapet*

Planområdet ligger inom området runt Grönåns dalgång som finns beskrivet i ”Värdefulla odlingslandskap för Älvsborgs län” som togs fram av Länsstyrelsen 1994.

Aktuellt planområde ligger i utkanten av det ”regionalt värdefulla odlingslandskapet för Grönåns dalgång” men är inte i detalj beskrivet i rapporten. Odlingslandskapet i Skönningared är till stora delar redan splittrat av bebyggelse. Marken som avses bebyggas brukas ej utan utgörs främst av hag- och betesmark. Det finns dock ett värde i att bevara det gamla odlingslandskapet öppet vilket också är en av intentionerna i den fördjupade översiktsplanen.

### *Bostadsförsörjningsprogram*

Enligt programmet beräknas, med pågående planering som utgångspunkt, en utbyggnad av ca 30 småhus i Skönningaredsområdet kunna påbörjas 2014.

### *Kultur i arv*

Området kring Skönningared finns omnämnt sedan långt tillbaka i tiden, området är också rikt på lämningar. Redan 1550 finns det uppgifter om fem etablerade gårdar i Skönningared, en av kommunens största byar vid den här tiden.

I dokumentet *Ale kommun – Kultur i arv*, som tagits fram genom ett samarbete mellan kommunen, Länsstyrelsen i Västra Götalands län och Regionmuseet Västarrvet, finns på sidan 52 en karta över Skönningared från 1771. I denna visas områdets historiska struktur tydligt med ängsmarkerna längs Grönåns flacka marker. Söder om dessa låg åkergårdarna och de långsmala åkertegarna i anslutning till gårdarna som låg samlade uppe på platån vid gränsen till skogsbrynet. Ytterligare söderut fanns byns samfällda utmarker. Åkertegarna hade vid denna tid en ålderdomlig, svängd form som visar på långvarigt plogbruk och som knyter an till Bohuslän, där detta återfinns i många äldre kartor. Sedan 1700-talets slut har det hänt mycket i Skönningared. Ängarna och åkertegarna är ersatta med stora åkergården, bebyggelsen har flyttats runt och nu pågår omfattande villabebyggelse. E45 korsar de gamla ängsmarkerna. På vissa ställen är det dock ännu möjligt att se den ålderdomliga åkerstrukturen i form av stensträngar som ligger kvar i slutningen.

### *Riktlinjer för byggnation på landsbygden*

Kommunfullmäktige antog 2013-02-25 *Riktlinjer för byggnation på landsbygden*. Riktlinjerna är till för att underlätta bedömningen av och skapa förutsättningar för en snabb och enhetlig hantering av framförallt förhandsbesked och bygglov på landsbygden.

Delar av riktlinjerna kan även tillämpas när detaljplaner tas fram för områden på landsbygden, t ex kapitlet om lokalisering av nya hus och kapitlet om hästgårdar och hästhållning. De generella riktlinjerna för nylokalisering på landsbygden kan sammanfattas med följande:

- Bebyggelsen ska styras till traditionella byar, nyttillkomna villabyar och bebyggelsestråk främst där kollektivtrafik finns
- Kulturvärden ska beaktas – nya byggnader bör utformas så att de harmonierar med den lokala byggnadstraditionen
- Naturvärden ska beaktas – undvik byggnation i de glest bebyggda, opåverkade naturområdena
- Särskilt brukningsvärd jordbruksmark ska i allmänhet inte bebyggas
- Tomter på landsbygden bör ha en areal på cirka 1300 kvm
- Vid lokalisering av hästgårdar eller bostadsbebyggelse i närheten av dessa ska kommunens riktlinjer för avstånd beaktas
- Principen om ortsvanlighet ska följas. Exempelvis är djurhållning ett naturligt inslag på landsbygden och dess eventuella olägenheter måste accepteras.
- Om sammanhållen bebyggelse uppstår eller om nylokalisering sker intill tätorter eller i andra områden med högt bebyggelsetryck, ska områdesstudie genomföras och eventuella plankrav ställas.

Riktlinjerna redovisar också godtagbara avstånd mellan hästhållning och bostäder. Bedömningen har gjorts att hästhållning på landsbygden är ett naturligt inslag i miljön och att man som boende på landsbygden får acceptera en högre grad av påverkan från den typen av verksamhet. Bedömningen har också gjorts att hästhållningens omfattning kan ha betydelse för de faktorer som upplevs som störande och att antalet hästar därför har betydelse för de rekommenderade avstånden.

I riktlinjerna redovisas följande godtagbara avstånd mellan bostadshus och stallområde:

- 1-15 hästar – 50 meter
- 16-30 hästar – 100 meter

Med stallområde menas helhetsmiljön kring stallet, inklusive gödselanläggning och anslutande rasthagar. Beteshagar har inte bedömts ha någon avgörande betydelse vid bedömningen av lämpliga avstånd.

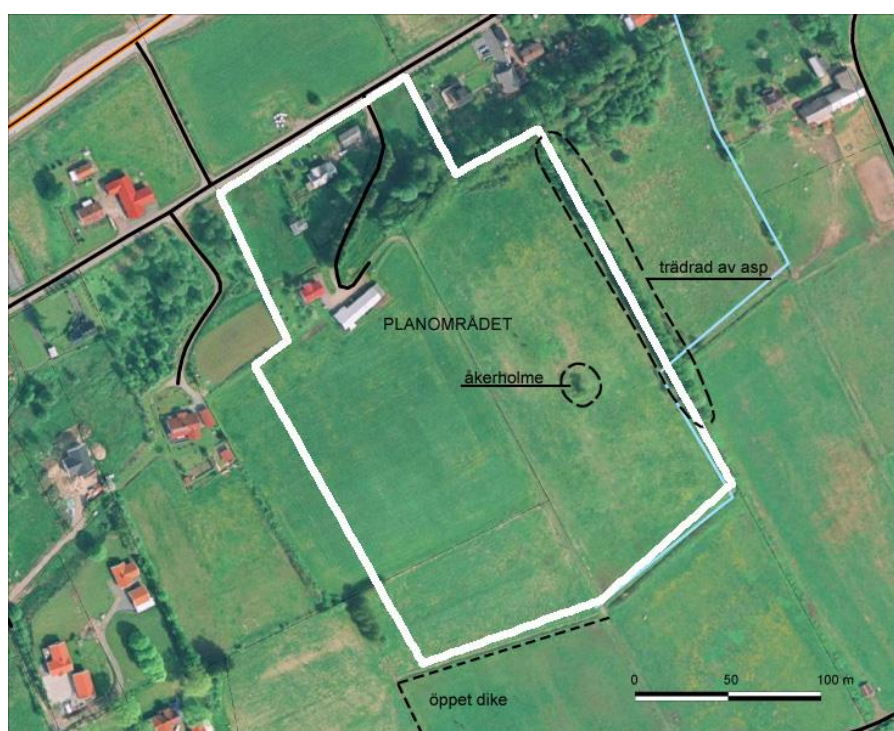
# FÖRUTSÄTTNINGAR

## *Riksintressen*

Detaljplanen kommer inte i konflikt med något riksintresse.

## *Natur och landskap, topografi*

Marken inom planområdet består av hag- och betesmark. Delar av området betas idag av hästar. Planområdet utgörs av en flackare plåtå i den södra delen som lutar kraftigt ner mot Skepplandavägen i norr. Marken inom planområdet varierar från +23 nere vid lokalvägen till +49 på den högsta punkten på plåtån. Området är en del av en större plåtå med långvid utsikt över Göta älvdalen. Området är också mycket synligt nerifrån dalen.



*Ungefärligt planområde och resultat av naturinventering, utförd under 2005*

## *Naturmiljöinventering, naturvärden*

En översiktlig naturinventering utfördes under våren 2005 i samband med den fördjupade översiktsplanen. Inom och i anslutning till det aktuella planområdet påträffades då följande värdefulla naturmiljöer och biotoper:

- Åkerholme på Skönningared 7:9
- Trädrad av asp mellan fastigheterna Skönningared 7:9 och 6:26
- Två öppna diken på plåtån, varav ett längs med en del av planområdets östra gräns

## *Lokalklimat*

Planområdet ligger i en nordvästslänt. Det är viktigt att placera byggnaderna så att trivsamma och solbelysta uteplatser och utemiljöer skapas. Placeringen påverkar även bebyggelsens möjlighet att utnyttja passiv och/eller aktiv solvärme.



## *Omgivningar/ befintlig bebyggelse*

Inom planområdet finns idag ett äldre bostadshus, byggt 1909, med tillhörande ladugård och uthus. Dessa avses rivas. Ytterligare ett bostadshus finns som ligger längs Gamla Skepplandavägen.



*Bild 1 visar ladan och bostadshuset inom planområdet som ska rivas, bild 2 och 3 visar befintlig bebyggelse med förhöjt väggliv i närområdet*

I närområdet finns bebyggelse av varierad karaktär. Längs Skepplandavägen och den gamla lokalvägen ligger enfamiljshus i en till två våningar på tomtmark som styckats av från jordbruksfastigheterna medan bebyggelsen på slutningen och uppe på platån mestadels utgörs av äldre gårdsbildningar. Ovanför platån finns även en del småhusbebyggelse från 80-talet och framåt. Gestaltningmässigt skiljer sig husen åt en del beroende på vilken tidsepok de byggdes, generellt sett dominerar trähusbebyggelse och sadeltak. Den äldre bebyggelsen är ofta utformad med ett förhöjt väggliv.

## *Fornlämningar*

Efter samrådet har arkeologiska undersökningar gjorts inom planområdet i flera omgångar. Innan planarbetet påbörjades fanns inga registrerade fornlämningar i området. Vid de arkeologiska undersökningarna upptäcktes två olika områden med boplatslämningar, Skepplanda RAÄ 249 och RAÄ 250. Fynden som hittades härrör från olika förhistoriska perioder såsom stenåldern och järnåldern. I ett av områdena hittades lämningar av en treskeppig byggnad och i en lagerrest påträffades hundratal flintor och splitter vilket tyder på att det rörde sig om en flintslagningsplats. De nyupptäckta fornlämningarna har sedan förundersökts och med Länsstyrelsens tillstånd tagits bort. Fornlämningsskildringen för området är därmed klarlagd och några ytterligare utredningar krävs inte.

## *Offentlig och kommersiell service*

Kommunal och kommersiell service finns i Älvängens centrum på cirka 2,5-3 kilometers avstånd och i begränsad omfattning även i Skepplanda som ligger 3,5 kilometer åt nordöst. I Älvängen finns bl.a. dagligvaruhandel, apotek, sko- och klädfaffärer, restaurang, pizzeria, bank, bibliotek, blomaffärer mm. I Skepplanda finns bibliotek och dagligvaruhandel. Tandläkare finns både i Skepplanda och i Älvängen

Förskolor och skolor finns både i Älvängen och i Skepplanda. I Skepplanda finns tre förskolor samt två skolor, Kyrkskolans förskola, Garnvindeskolan (åk F-3) och Alboskolan (åk 4-6). Elever i skolår 7-9 hänvisas till Aroseniussskolan (åk 7-9) i Älvängen där dessutom Älvängensskolan (åk F-2) och Madensskolan (åk 3-6) finns. Utöver dessa finns tre förskolor i Älvängen.

Skolorna ligger ca 3-4 km från planområdet. Skolskjuts finns.

## *Gatunät, gång- och cykeltrafik*

Planområdet trafikeras från den gamla lokalvägen, som löper parallellt med Skepplandavägen.

Gång- och cykelväg finns mellan Älvängen och Skepplanda men saknas på en sträcka om ca 1,2 km förbi Skönningaredsområdet. Här gäller blandtrafik. Sträckan löper längs med gamla Skepplandavägen och trafiken är relativt begränsad.

Huvudman för Gamla Skepplandavägen är Höga Nya samfällighetsförening. Ale kommun ansvarar dock för vinterväghållning då vägen ingår i kommunens gång- och cykelnät. Trafikverket är huvudman för Skepplandavägen (Rv 1978).



*De röda cirkelarna visar busshållplatserna i området.*

### **Parkering**

Parkering skall ske inom respektive fastighet. Enligt Ale kommuns gällande riktlinjer för parkering skall det finnas 2 parkeringsplatser per bostad.

### **Kollektivtrafik**

Älvängen är välförsörjt med kollektivtrafik. I Älvängen stannar regiontåget mellan Vänersborg/Trollhättan och Göteborg och pendeltåget mellan Göteborg och Älvängen. Ett nytt resecentrum har byggts i anslutning till pendeltågsstationen. Från resecentrumet utgår ett flertal lokala busslinjer. Bussar med anslutning mot pendeltåget som trafikerar Skepplandavägen och hållplatsen Västergården är linjerna 431 och 434. Hållplatsen, som ligger mellan 100 och 300 meter från planområdet trafikerar varje kvart under högrafik och varje halvtimme mitt på dagen och senare på kvällen. Vid resecentrum kan även byte göras för att resa vidare inom kommunen.

### **Tillgänglighet**

Bebyggelsen ska utformas så att god tillgänglighet säkerställs för rörelse- och funktionshindrade vid entréer, i byggnader och längs gångvägar mm. Anslutningsvägen inom planområdet byggs om för att klara max 8% lutning. För övrigt är höjdskillnaderna i området små. Förutsättningarna för en god tillgänglighet i utomhusmiljön ses som god. Bostädernas tillgänglighet ska följa gällande bygglagstiftning.

### **Geotekniska förhållanden**

En geoteknisk undersökning med en byggbarhetsbedömning och förslag på grundläggning har upprättats av GF Konsult AB, daterat 2008-05-16. En komplettering av denna har gjorts av Norconsult AB (före detta GF Konsult AB), daterad 2008-10-10. Syftet med kompletteringen var

att närmare utreda byggbarheten i planområdets norra del, i anslutning till slutningen mot gamla lokalvägen.

Vidare har en geoteknisk utredning gjorts 2014-09-08 i syfte att uppfylla kraven enligt IEG Rapport 4:2010 som baseras på Skredkommissionens rapport 3:95.

Markytans nivå varierar mellan ca +30 i söder och ner mot ca +20 i norr. Området ansluter till Skeplandavägen i norr.

Djupet till fast botten inom planområdet varierar mellan ca.1 m och mer än 15 m. Jordlagrens mäktighet ökar från söder mot norr inom planområdet. Jordlagren inom planområdet utgörs huvudsakligen av friktionsjord, torrskorpelera och lera.

Den övre grundvattenytan har observerats i ett skruvborrhål och låg vid undersökningstillfället i juni 2014 ca 1,5 m under befintlig markyta.

Utförda stabilitetsberäkningar för befintliga förhållanden visar att säkerheten mot skred är tillfredställande för samtliga sektioner. Säkerheten mot skred har som lägst beräknats till 1,68 i odränerad analys för sektion A. Map att glidyten går igenom friktionsmaterial är säkerheten mot brott hög (se Geoteknisk utredning PM/Geoteknik, 2014-09-08).

### *Dagvatten*

Enligt dagvattenutredningen från den fördjupade översiktsplanen avleds allt dagvatten i området via trummor under Skeplandavägen och vidare i öppna diken till Grönån, som mynnar i Göta älv vid Älvängen. I bilaga 1 till utredningen redovisas dagvattentrummor samt observerad dagvattenavrinning i området (se VA-utredning till fördjupad översiktsplan för Skönningared). Inom området finns flera diken, varav många är vägdiken. Fälten uppe på höjdpartiet avdelas också av diken. Dagvattnet avleds huvudsakligen i nordlig riktning, från höjdpartiet i söder till dalgången i norr.

Två större diken finns i området. Det ena avvattnar en mosse i avrinningsområdets södra del, varefter det i huvudsakligen följer planområdets östra gräns. Det andra större diket avleder dagvatten från flera mindre diken, somförenas i planområdets mellersta flacka del.

### *Radon*

En översiktlig markradonutredning för Ale kommun upprättad år 1989 visar att Skönningaredsområdet har två olika riskmarktyper avseende radon. En skiljelinje löper ungefär diagonalt över platån, norr om denna utgörs marken främst av normalriskområde, söder om denna av lågriskområde.

### *Hästhållning*

I närområdet finns ett antal gårdar som har en eller flera hästar för framförallt hobbyverksamhet. Djurhållningen i Skönningared har rötter långt tillbaka i tiden och utgör ett naturligt inslag i boendemiljön. En viss förekomst av hästhållning får därför accepteras i området med omnejd. Djurhållningen hjälper även till att hålla landskapet öppet. På senare år har markanvändningen i området förändrats och allt fler bostäder byggts ut. För att få koll på hur det ser ut med hästhållningen i området har en sammanställning gjorts. Sammanställningen utgår ifrån inspektionsrapporter som gjordes av kommunen under 2007 då kommunen fortfarande ansvarade för djurtillsynen och en enkät som skickades ut till markägarna i området 2010. Sammanställningen visas på en karta på nästa sida.

De närmaste stallbyggnaderna ligger cirka 100 meter från planerat område.

Senare års forskning kring hästallergener visar på att spridningen av dessa är betydligt mer begränsad än vad man tidigare trott. Gjorda studier visar att spridning av hästallergener är relativt begränsad utomhus. Framförallt sker allergenspridningen via människors närbkontakt med djuren. Mängden allergener i luften avtar snabbt och enligt studier som gjorts har mängden halverats redan 10 meter från stallet. Hästallergenen hindras också av vegetation och andra fysiska barriärer.



*På kartan är stall markerade med vita ringar och hagar med vita heldragna linjer. De stall som markerats är de som kommunen känner till som varit aktiva någon gång under den senaste 10-årsperioden. De flesta har mellan 2-5 hästar. Öster om planområdet ligger en ridskola som, enligt egen uppgift, har cirka 14 hästar. Hästarna betar på ett större område och är ofta uppdelade i flera olika hagar.*

### *Transport av farligt gods*

Både E45 och Skepplandavägen utgör transportleder för farligt gods. Enligt den riskpolicy som Västra Götalands län har antagit skall riskhanteringsprocessen beaktas vid planläggning inom 150 meter från transportleder för farligt gods. Den norra delen av planområdet ligger ca 100 m från Skepplandavägen, som är sekundär transportled för farligt gods och ca 550-600 m från E45 som är primär led. Det området tillåter inte heller någon ny bostadsbebyggelse. Större delen av exploateringen ligger på en platå som ligger ca 15-25 meter högre än Skepplandavägen och på 175 meters avstånd från leden. På grund av avståndet tillsammans med höjdskillnaden är kommunens bedömning att några skyddsåtgärder ej behöver utföras i frågor kring farligt gods.

### *Buller*

Riksdagen har i samband med Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 fastställt följande riktvärden för buller från vägtrafik som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Enligt den miljökonsekvensbeskrivning som hör till arbetsplanen för E45, sträckan Älvängen – Alvhem, daterad 2008-04-01, ligger de beräknade bullernivåerna under 55 dBA för hela området öster om Skepplandavägen och därmed även för Skönningaredsområdet.

## *Kraftledning*

Längs med planområdets västra gräns finns en markförlagd 10 kV ledning. I områdets södra del löper en 20 kV kraftledning. Ledningen skall markförläggas för att ge möjlighet för bostadsbyggnation.

## BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

### *Föreslagen ny bebyggelse*

Inom området föreslås ca 20 nya bostadsfastigheter, om minst 1 350 kvm, för friliggande småhus i en våning med möjlighet till förhöjt väggliv. För att samspela med omkringliggande bebyggelse ska fasader utgöras av stående träpanel. Taken ska ha en lutning på 27-38 grader. Genom att tillåta ett förhöjt väggliv ges möjlighet för den nya bebyggelsen att knyta an till den äldre bebyggelsen i området.

Största totala byggnadsarea per fastighet är 200 kvm. Där inom får garage och uthus uppföras med en maximal byggnadsarea på 50 kvm. Endast en huvudbyggnad får uppföras på varje fastighet.

Husen får ges en byggnadshöjd om 4,0 m. Takkupa får där utöver anordnas till en 1/3 av takets längd. Högsta byggnadshöjd för garage och uthus är 3,0 m. Garage ska uppföras fristående och placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns och 6,0 meter från gata för att möjliggöra uppställningsplats för bil framför garaget.

### *Befintlig bebyggelse*

Planen omfattar en befintlig bostad inom fastigheten Skönningared 7:14 som ligger i den norra delen av planområdet. Denna avses vara kvar och regleras likt nytillkommande bebyggelse. I övrigt finns ett bostadshus inklusive ladugård som avses rivas.

### *Naturvärden*

Åkerholmen bevaras och planläggs som naturområde. Trädraden vid planområdets östra gräns bevaras och skyddas med planbestämmelse. Dikena i området som delvis ligger utanför planområdet och delvis i plangräns, påverkas ej av förslaget.

### *Grönområden, lek och rekreation*

Den planerade bebyggelsen ligger lantligt och har nära ut till omgivande strövområden. Den egna fastigheten och naturmiljön runt omkring kommer att ge goda förutsättningar för lek och rekreation.

### *Gatunät*

Planområdet trafikmatas från Gamla skepplandavägen, som går parallellt med Skepplandavägen, och upp via den befintliga infarten till Skönningared 7:5 som ska breddas och ledas om något för att klara den maximalt tillåtna lutningen på 8 %.

Lokalgatan bör utformas som en lågfartsgata och möjliggöra för bilar, fotgängare och cyklister att samsas om utrymmet på ett trafiksäkert sätt. Lokalgatan skall projekteras i samråd med infrastrukturenheten på Sektor samhällsbyggnad. I backen bör gatan utformas med separat gångbana.

Den planerade bebyggelsen beräknas alstra ca 6 bilrörelser/bostad och dygn vilket totalt innebär ca 120 bilrörelser/dygn.

### *Parkering, utfarter*

Parkering skall ske inom respektive fastighet. Enligt Ale kommuns gällande riktlinjer för parkering skall det finnas 2 parkeringsplatser per bostad. Garage placeras därför minst 6 meter från gata för att möjliggöra parkering på uppfarten.

In- och utfartsförbud regleras i planen vid korsningar och backar med dålig sikt.

### *Geoteknik, grundläggning*

En stabilitetsutredning uppfyllande rekommenderad nivå för fördjupad utredning enligt IEG Rapport 4:2010 har utförts inom aktuellt område. Säkerheterna mot skred bedöms, baserat på denna utredning, vara tillfredställande både för glidytor som sträcker sig in i planområdet samt för glidytor utanför planområdet. Säkerheten har kontrollerats både för befintliga förhållanden samt för framtida förhållanden (uppskattade utbredda laster orsakade av detaljplanen och anläggning av ny väg).

Den planerade vägen kan utföras utan att totalstabiliteten för området äventyras. Vägsektionernas slänter går igenom fastlagrad friktionsjord och risk för ytlig erosion vid hög grundvattennivå kan förekomma. Vid projektering av väganläggning skall lokal stabilitet av vägens bakslänt säkerställas. Detta kan förslagsvis åtgärdas genom erosionsskydd i slänten och/eller permanent avsänkning av grundvatten genom väggroppens dränering och diken.

Vid detaljprojektering av eventuell byggnation i slänten, mellan +37-nivåkurvan och +27-nivåkurvan, rekommenderas i den geotekniska utredningen att särskild vikt läggs vid eventuell terrassering, uppfyllnad, och/eller avschaktning för hus och tomter. Lokalstabiliteten för varje enskild tomt bör i detta läge säkerställas. Kvartersmark för bostäder som är belägna inom detta område regleras enligt ovan.

Eftersom jordlagren inom planområdet är silthaltiga måste risken för jordflytning samt tjällyftning uppmärksammas vid byggnation.

Innan byggnation ska alla organiska jordar schaktas ur. Inom området med gyttjig lera/lera kan någon typ av grundförstärkning erfordras vid byggnation.

Grundläggning bedöms preliminärt kunna utföras med platta på mark inom södra och sydöstra delen av planområdet. I norra delen av området, nedanför slänten, erfordras sannolikt grundförstärkning vid byggnation.

Marken inom planområdet utgörs till stora delar av normalriskområde avseende radon. Detta innebär att grundkonstruktioner ska utföras radonskyddande.

### *Vatten och avlopp*

Befintliga bostäder i Skönningaredsområdet är i största utsträckning anslutna till enskilda eller gemensamma avloppslösningar och har egna brunnar för vattenförsörjning. I samband med planläggning av ytterligare ett antal bostäder i området planerar exploatören att bygga ut en gemensam va-lösning för den nya bebyggelsen. Denna kommer att ansluta till det kommunala nätet genom en ny anslutningspunkt vid Skeplandavägen.

## *Dagvatten*

Bostadsfastigheterna är stora vilket ger goda förutsättningar att utjämna dagvattenflödet inom varje fastighet. Detta kan ske genom att anlägga t.ex. utjämningsmagasin eller stuprörsutkastare och ”ränndal”. Utjämningsmagasinet kan med fördel utföras i huvudsak av makadam enligt *VÄ-utredningen tillhörande Fördjupad översiktsplan för Skönningared*, men bör föregås av en brunn med sandfång för att minska risken för igensättning.

Vid placering av huskroppar bör hänsyn tas till att dagvatten från utjämningsmagasinet kan avledas till närliggande dike (minst ca 5 ‰ lutning på ledningen).

Överskottsvatten från fastigheterna föreslås avledas ut till befintliga eller nya diken som har en viss renande effekt. I anslutning till utloppet anläggs en uppsamlingsbrunn.

Längs vägar skall det finnas diken som fördröjer vattnet från vägbana.

Norr om planområdet leds dagvattnet vidare i befintliga öppna diken.

En etablerad gräsyta har god förmåga att infiltrera vatten eftersom huvuddelen av vattenuptagningen sker i vegetationszonen ovanför de opåverkade jordlagren. Detta innebär att lokal infiltration på gräsytor även kan utnyttjas då de underliggande jordlagren är täta (t.ex. lerområdena i delar av Skönningared).

I områden med moränjordar finns goda förutsättningar att infiltrera dagvattnet även till underliggande jordlager, t.ex. via utkastare eller utjämningsmagasin (makadammagasin).

Grundvattensänkningen blir då troligtvis mindre.

Genom att inte anlägga konventionella dagvattensystem med dagvattenledningar inom området kommer dagvattnet att liksom tidigare till stora delar bibehållas inom området.

## *El*

Ale Elförening äger en 10 kV jordkabel, som berör den nordvästra delen av planområdet. Jordkabel och elnätet har tidigare byggts om för att möjliggöra byggnation i området.

En ny transformatorstation byggdes samtidigt vid lokalvägen, vilken är anpassad för att klara den planerade bebyggelsen.

En 20 kV ledning är belägen i planområdets södra del vilken skall markförläggas för att möjliggöra byggnation av bostäder.

## *Tele och bredband*

I samma ledningsområde, som ovan nämnda markförlagda elledning, finns även kablar för TeliaSonera och GothNet vilka säkerställs i plankartan.

## *Uppvärmning*

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.

Fjärrvärme är inte framdraget till planområdet. Befintligt fjärrvärmenät är beläget inom Älvängens och Skepplandas tätbebyggda områden. I nuläget är det ej aktuellt att bygga ut fjärrvärmenätet till Skönningared eftersom avståndet är för stort.

## *Sophantering*

En plats för gemensam sophantering för de nya bostäderna redovisas på plankartan, i anslutning till lokalvägen. En gemensamhetsanläggning skall bildas för skötsel och underhåll av sophanteringsplatsen. Anläggningen skall vara försedd med tak.

Närmaste återvinningsstation är belägen i Älvängens centrum.

### *Underjordiska ledningar*

U-området längs med planområdets västra gräns avser befintliga el-, tele- och optokablar. Ledningsrätterna innehåses av Ale Elförening, TeliaSonera och GothNet. Inom U-området finns också plats för förläggning av VA-ledningar till den framtida exploateringen.

### *Räddningstjänst*

Enligt regler i PBL (1987:10) ska varje byggnad ha tillgång till två av varandra oberoende utrymningsvägar.

Med nuvarande organisationsform kan räddningstjänstens ingripande förväntas inom 20 minuter (insatstid från Nols brandstation). Utryckningsfordon bör i en akutsituation kunna komma så nära aktuell byggnad att avståndet mellan fordon och ytterdörr eller uppställningsplats för bärbar stege inte överstiger 50 meter. För att säkerställa att utryckningsfordon kan komma fram behövs en minsta körbredd på 3 meter, en fri höjd på 4 meter och att marken ska tåla 23 tons belastning (axeltryck 100 kN).

För området tillämpas alternativsystem. Tillgängligheten till släckvatten skall uppfylla VAV P83 (min 900 liter/min) och finnas tillgängligt inom en radie av 1000 meter samt vara lättåtkomlig med tankfordon som enkelt ska kunna vända vid brandposten. Närmaste brandpost finns cirka 300 meter nordöst om planområdet.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### *Byggnader och landskapsbild*

En exploatering av bostäder inom planområdet påverkar landskapsbilden genom att den glesa landsbygdsbebyggelsen förtätas ytterligare. Stora fastigheter om minst 1350 kvm föreslås för att anknyta till omkringliggande bebyggelse och traditionen i området. Stora bostadsfastigheter gör också påverkan på landskapsbilden mindre i jämförelse med tätare alternativ.

För att bebyggelsen ska smälta in i sin omgivning är det viktigt att bebyggelsen ges en varierande utformning och placering på fastigheten. För att anknyta till befintlig bebyggelse regleras byggnadernas fasadmateriell till träpanel och att taket ska ha en vinkel på mellan 27 och 38 grader. Avsteg görs från den fördjupade översiktsplanen för området ibland annat placering av bebyggelsen som enligt den fördjupade översiktsplanen främst skall uppföras huvudsakligen i skogsbyn. De av den planerade bebyggelsen planeras inom de utpekade områdena.

### *Anläggningar*

Ale Elförening har markförlagt 10 kV ledning för områdets utbyggnad. Befintlig 20 kV ledning kommer i och med planens genomförande att markförläggas vilket påverkar både säkerheten och landskapets karaktär till det bättre. Transformatorstation placeras i områdets norra del vid Gamla skepplandavägen.

Gemensam sophantering kommer att finnas vilken förenklar hanteringen i området.

### *Ekologi*

Värdefull odlingsmark som pekats ut i *regional bevarandeplan för odlingslandskapet* tas i anspråk vid en exploatering. Planförslaget strider därför också mot kommunens *riktlinjer för byggnation på landsbygden* som pekar på att särskilt brukningsvärd jordbruksmark i allmänhet skall bevaras.



Djurhållningen i närområdet ses som ett naturligt inslag i boendemiljön och bedöms kunna fortsätta i området. Det rör sig framförallt om mindre anläggningar med mellan 2-5 hästar, någon enstaka med uppemot 15 hästar. Hänsyn har tagits till de riktlinjer för skyddsavstånd som kommunfullmäktige antagit avseende avstånd mellan stall och bostadshus. En fortsatt utbyggnad av bostäder i området riskerar dock att på sikt göra det svårt för djurhållningen då ytor för t.ex. bete blir alltmer begränsade.

Inom planområdet finns en skyddsvärd biotop i form av en åkerholme på fastigheten Skönningared 7:9. Denna är skyddad enligt 7 kap 11 § miljöbalken, vilket förtydligas i 5 § Förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken. Detta innebär att den inte får skadas, flyttas eller täckas över eller liknande. Området planläggs som natur och konsekvenserna för naturmiljön bedöms som ringa. Åkerholmen kommer i och med planförslaget bevaras som objekt och kommer också att bevaras i en liknande närmiljö som idag vad det gäller ljusförhållanden vilket är en viktig förutsättning för funktionen.

Det finns också en biotop som lyder under det generella biotopskyddet i form av ett dike i södra och sydöstra planområdets gräns vilken delvis hålls utanför planområdet. Där den ligger innanför planeras bebyggelsen på ett lämpligt avstånd och diket skyddas med planbestämmelse. Biotopen påverkas ej negativt av planförslaget.

I övrigt kommer området troligtvis bidra till ett ökat bilåkande vilket har en negativ inverkan på den lokala miljön men också samhället i stort.

### *Geologi*

Det aktuella området är byggbart och exploatering bedöms kunna utföras ur geoteknisk synpunkt. Eftersom de släntnära delarna inte bebyggs bedöms inga särskilda åtgärder behövas gällande förstärkning av dessa delar. Det som tillkommer är ett ingrepp i slänten där väg, nya släntskärningar och eventuell gabionmur som till viss del kan påverka landskapsbildningen.

Dagvatten tas omhand och fördröjs i öppna diken i slänten längs med vägen för att förhindra ytliga släpp vid kraftig nederbörd eller liknande.

Marken inom planområdet utgörs till stora delar av normalriskområde avseende radon. Detta innebär att grundkonstruktioner ska utföras radonskyddande.

### *Sociologi*

Planområdet ligger drygt 2 kilometer från Älvängen centrum och sannolikt kommer många välja bilen som färdmedel. En utbyggnad i enlighet med planförslaget innebär ca 120 nya fordonsrörelser/dygn. Dessa kommer att belasta Skepplandavägen och lokalvägen som båda bedöms klara denna trafikökning. Då ingen genomfart planeras inom planområdet medför inte planförslaget någon ytterligare belastning på vägen genom Skönningared uppe på platån.

Trafikökningen som helhet bedöms ge ringa påverkan för omgivningen men påverkar till viss del det sociala livet till fots i och kring området i och med ökat buller och avgaser samt minskad säkerhet. Närmaste busshållplats ligger cirka 100-300 meter från planerade bostäder i aktuellt planområde. Skolskjuts finns vilket är en stor fördel för barnens rörlighet.

Bilberoendet kommer troligtvis få stora sociala och fysiska konsekvenser på människorna i området och på de som bor och lever inne i samhällena där biltrafiken med stor sannolikhet kommer att öka när människor flyttar till aktuellt område och behöver ta sig till service som enbart finns inne i samhällena idag. I samhällena tar bilarna plats i det offentliga rummet, som tidigare kunde figurera som plats för det sociala livet.

Luftföroreningshalterna bedöms inte påverkas betydande av den trafikökning som det enskilda planförslaget innebär. Rekommenderade riktlinjer för högsta bullernivåer bedöms ej överskridas.

Området bedöms kunna bli mer tillgängligt *per se* eftersom infrastruktur byggs ut vilket är positivt ur ett socialt perspektiv eftersom fler kommer att kunna röra sig och vistas där som besökare eller

som boende. En homogen villabebyggelse på landsbyggen bedöms dock exkludera en rad grupper i samhället i frågor kring livsstil och ekonomi både vad det gäller att bo och besöka.

En utglesning av våra samhällen gör också ofta att människor måste ta sig längre för att nå ut till naturen och landsbyggen för friluftsliv och liknande. Våra orter förlorar således sociala kvalitéer som tidigare kunde nås på ett enklare sätt i och med exploateringar likt denna.

### *Ekonomi*

En utglesning av samhället är oerhört kostsamt för Ale kommun, den enskilde och det allmänna i och med de sociala och ekologiska konsekvenserna som uppstår. Ett glest samhälle förbrukar också mer energi och är således mer kostsamt för kommunen att sköta och driva. Det blir också dyrare att serva med kollektivtrafik och teknisk försörjning i övrigt så som bredband, fjärrvärme etc. Det har visat sig att leverantörer av fjärrvärme inte är villiga att serva området av denna anledning vilket tydliggör problematiken och får konsekvenser.

I och med att odlingsbar mark tas i anspråk kommer mattransporter behöva transporteras en längre sträcka än om denna mark fortfarande varit tillgänglig för odling. Detta försvårar en framtida matförsörjning samtidigt som matbehovet förväntas öka i takt med att vi blir fler.

### *Miljö kvalitetsnormer*

Enligt 2 kap 2 § PBL (1987:10) skall miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap 3 § miljöbalken 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, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid, bensen och partiklar (PM10) i utomhusluften.

Av en rapport från miljöförvaltningen i Göteborg, *Luftföroreningar i Nordöstra passagen. Rapport 129 (2002)* framgår att miljö kvalitetsnormen per dygn för kvävedioxid i dagsläget riskerar att överskridas på några ställen utmed E45, bland annat i Nödinge. Vidare visar andra undersökningar att normen för kvävedioxid överskrids vid de mest trafikerade lederna i Göteborg. I mer perifera lägen i regionen, dit detta planområde får räknas, är de kända halterna lägre än de tillåtna gränsvärdena.

Det bebyggelse tillskott som denna detaljplan innebär bedöms inte enskilt påverka luftutsläppen nämnvärt. Området ligger mittemellan Älvängen och Skepplanda och det kan förväntas att boende i området ofta väljer bil som transportmedel. Busshållplatsen som ligger mellan 100 och 300 meter norr om området trafikeras av flera linjer och har en god turtäthet med anslutning mot pendeltåg och regiontåg i Älvängen centrum. Det finns även möjlighet att ta sig tryggt med cykel in till Älvängen och Skepplanda.

### *Behovet av miljökonsekvensbeskrivning*

Enligt PBL (1987:10) 5 kap 18 § skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas för en detaljplan om den kan antas medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. För att klargöra om planen kan innebära en betydande miljöpåverkan har en behovsbedömning gjorts.

Planförslaget omfattar mer bebyggelse än vad som avsågs i den fördjupade översiktsplanen för området men är för övrigt förenligt med intentionerna i densamma. Detaljplanen omfattar ett litet område med friliggande bostadsbebyggelse och området i stort bedöms ej ha några särskilt höga natur- eller kulturvärden eller i övrigt beröras av kriterier som anges i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Inom planområdet finns dock två skyddsvärda biotoper i form av en trädrad av asp och en åkerholme. Dessa skyddas med planbestämmelser.

Ala kommun bedömer att ett genomförande av detaljplanen för bostäder inom Skönningared 7:9 och 7:5 inte kommer att leda till en betydande påverkan i enlighet med 5 kap 18 § PBL och 6 kap 11-18 § och 22 § MB. Någon separat miljökonsekvensbeskrivning för planen har därför inte upprättats.

Samråd med Länsstyrelsen om behovsbedömningen har genomförts. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt i frågan.

## Administrativa frågor

### *Genomförandetid*

Genomförandetiden för aktuellt planförslag går ut 10 år efter det datum då planens antagandebeslut vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägaren får ersättning för förlorad byggrätt.

### *Huvudmannaskap*

För att anpassa till platsens befintliga förhållanden föreslås enskilt huvudmannaskap. Höga Nya vägsamfällighet är väghållare för befintliga vägar inom planområdet. Nya vägar som anläggs sköts genom gemensamhetsanläggning och/eller ansluts till Höga Nya vägsamfällighet. Kommunen är därmed ej huvudman för allmän plats.

## Medverkande tjänstemän

Planarkitekt Emely Lundahl, planarkitekt Karin Gustafsson, trafikingenjör Sara Johansson, VA-ingenjör Dragan Medan, VA-ingenjör Ann-Charlotte Svensson, VA-ingenjör Anja Pielström, trafikingenjör Beata Åhall, kommunekolog Göran Fransson, miljö- och hälsoskyddsinspektör Bengt-Arne Johansson, mark- och exploateringsingenjör Mari Giers, mark- och exploateringschef Lars Lindström, utredningsingenjör Pernilla Rokosa, kommunekolog Marie Lindström, miljö- och hälsoskyddsinspektör Bengt-Arne Johansson

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg  
Alafors 2014-10-27

.....

Alvaro Florez  
Planchef

.....

Robin Pettersson  
Planarkitekt

Beslut:  
Godkänd av Samhällsbyggnadsnämnden 2014-11-13  
Laga kraft 2014-12-15