



ALE KOMMUN
Miljö- och byggnämnden

Detaljplan för bostäder på Utby 1:108
Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING



Enkelt planförfarande
2011-02-01

Beslut

Antagen av Miljö-och byggnadsnämnden 2010-12-15
Laga kraft 2011-01-13

Handlingar

Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta

Planbeskrivning 2010-11-22

Genomförandebeskrivning 2010-11-22

Särskilt Utlåtande 2010-11-22

Behovsbedömning MKB 2010-08-13

Fastighetsförteckning, daterad 2010-06-28

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.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Fastighetsägaren har inkommit med förfrågan till Miljö-och Bygghuset om att få bygga ett bostadshus till och att dela sin fastighet i två delar. Det var inte möjligt att genomföra enligt gällande detaljplanebestämmelser varför de då inkom med en förfrågan om en ny plan för deras fastighet. Byggnadsnämnden har 2009-10-01 gett huset i uppdrag att upprätta handlingar för att genomföra samråd.

Syfte

Planeringens syfte är att möjliggöra uppförandet av ett enbostadshus på del av bostadsfastigheten Utby 1:108.

Planområdets läge och areal

Planområdet ligger i Älvängen inom ett villaområde längs med Hövägen i Älvängen. Fastigheten är 1530 kvm

Markägoförhållanden

Fastigheten är privatägd av Ronny och Katrin Jönsson.

Planens huvuddrag

Den nya planen innebär i korthet att det blir möjligt att dela fastigheten i två och att uppföra ytterliggare ett enbostadshus med garage/kompletteringsbyggnad på den nya fastigheten. Storlek och volym på byggnader blir liknande som i planområdet runt omkring.

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.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Inom planområdet finns inga riksintressen.

Gällande översiktsplan

Gällande översiktsplan anger bostäder som pågående markanvändning.

Kommunala beslut i övrigt

Bostadsförsörjningsprogram

Detaljplanen finns inte namngiven i ”Bostadsförsörjningsprogram Ale kommun 2010-2016” men bedöms vara förenlig med de inriktningsmål vid bostadsbyggnation som finns uppställda i programmet.

Program för planområdet

Det finns inget planprogram framtaget för området.

Gällande detaljplan, nr 449, anger bostäder för området och medger plats för en byggrätt på den aktuella fastigheten. I den nya planen möjliggörs ytterliggare en byggrätt. Planens påverkan blir så

liten att något planprogram inte behöver göras. Markens användning för bostadsändamål är redan prövat i den tidigare planen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Det finns en gällande detaljplan för bostäder som kommer att ändras i och med antagandet av denna detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur och landskap

Landskapsbild

Landskapsbilden är präglad av villabebyggelse i Knaptorpsområdet intill Älvängens mer centrala delar.

Tomterna är relativt stora med inslag av något mindre tomter. Intrycket blir en ganska luftig villabebyggelse nära Hövägen.

Rekreation

Rekreation är framförallt på tomterna. Det finns även möjlighet att promenera i naturmarken runtomkring.

Mark, vegetation och topografi

Marken inom planområdet är plan gräsmatta.

Naturmiljöinventering, naturvärden

Det är inte gjord någon naturmiljöinventering och kända naturvärden saknas på den befintliga tomtmarken.

Bebyggelse

Omgivningarna är bebyggda med enbostadshus, villor.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns.

Service

Service finns i Älvängen centrum.

Daghem låg- och mellanstadieskola samt högstadieskola finns på ca 700-1000 m avstånd, nordväst om fastigheten. En ny skola är planerad väster om Starrkärrsvägen i Kronogården som kommer att hamna närmare planområdet.

Gator och trafik

Hövägen är idag en blandtrafiksgata med bilar och gång-och cykeltrafik.

I planförslaget för Kronogården väster om Starrkärrsvägen planeras en ny gång-och cykelväg längs med Starrkärrsvägen.

Tillgänglighet

Tomten är tillgänglig för rörelsehindrade.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning har utförts av GF konsult 1992-07-01 i samband med planarbetet för gällande detaljplan.

Rekommendationerna från den utredningen anger att den tidigare planens intentioner kan genomföras utan restriktioner ur geoteknisk synpunkt.

Den nya planen har samma planintention; att planlägga för enbostadshus.

Jorden öster om Hövägen består till största delen av fast siltig lera med skikt av sand. Leran underlagras av friktionsjord på berg.

Preliminärt kan grundläggning av hus utföras med platta på mark där fast lera förekommer.

I den geotekniska utredningen står det under rekommendationer: ”Preliminärt kan grundläggning av hus utföras med plattor där fast lera förekommer” samt ”utförd geoteknisk undersökning är översiktlig och vid projektering skall kompletterande geoteknisk utredning utföras för exakt bestämning av förhållandet vid husläget”.

Det innebär för den aktuella tomten att platta på mark kan användas där det är fast lera. Det är även med som en upplysning på detaljplanen.

I samband med byggnamöten redovisas grundläggningsförslag i vilket man måste redovisa att det är fast lera, eller motsvarande bärförhållande underlag, om man vill grundlägga med platta på mark

Radon

Den aktuella fastigheten ligger inom lågriskområde där det är siltig lera.

För område med berg är det normalriskområde.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ingen förorenad mark.

Störningar, risker

Inga störningar eller risker finns inom planområdet.

En bullerutredning som gjorts av ÅF konsulter dat 09-06-26, i samband med planarbete för Kronogården, väster om aktuellt planområde, visar att fastigheten inte är bullerstörd och inte heller kommer att bli det efter att ny bebyggelse uppförts i Kronogården.

Bullervärdena ligger under de rekommenderade maxvärdena för ekvivalentbuller och maxbuller dels från Starrkärrsvägen och dels från motorbanan som ligger öster om Utby 1:108.

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

Föreslagen ny bebyggelse

Förslaget innebär möjlighet att uppföra ett bostadshus på 150 kvm och ett garage på 50 kvm. Man får enbart uppföra ett bostadshus och komplementbyggnad per fastighet.

Gestaltning

Utformningen av de tillkommande byggnaderna skall i storlek och volym vara liknande omgivande bebyggelse. Formspråket och färgsättning är varierat i området och det saknas skäl att ytterligare styra utformningen av husen.

Naturvärden

Det finns inga kända naturvärden som kan påverkas av planförslaget.

Grönområden, lek och rekreation

Förslaget innebär ingen ytterliggare yta för rekreation än den befintliga tomtmarken.

Service

Det tillkommande bostadshuset får ta del av den befintliga servicen som finns i Älvängen. Ingen ytterliggare service ingår i planförslaget.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Tillkommande ny byggnad nyttjar befintliga gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Linjebustrafik går på Starrkärrsvägen mindre än 100 m från platsen. Turtätheten är 2 gånger i timmen under dagtid på vardagar och en gång i timmen kvällstid och helger.

Parkering, utfarter

En ny infart är inritad på illustrationen bredvid den befintliga. Infartsförbud är markerat mot Hövägen.

Tillgänglighet

Tillgängligheten är tillgodosedd och blir lika som befintligt utséende.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp samt dagvatten

Den nya byggnaden ansluter till befintligt kommunalt vatten och avlopp samt dagvatten.

El

Den nya byggnaden ansluter till befintligt utbyggt elnät. Ale El-förening är ansvarig för eldistributionen.

Uppvärmning

Kommunens antagna energiplan 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 exploitören 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 byggnaderna.

Räddningstjänst

Framkomstmöjlighet

Utryckningsfordon bör i en akutsituation kunna komma så nära aktuell byggnad att avståndet mellan fordon och aktuell byggnad inte överstiger 50 meter. För att säkerställa att

utryckningsfordon kan komma fram behövs en minsta köbredd på 3 meter, en fri höjd på 4 meter och att marken klarar av 23 tons belastning.

Vatten för brandsläckning

För denna typ av bebyggelse kan behovet av släckvattenförsörjning ske genom alternativt system för brandvattenförsörjning. Släckvattenförsörjning kan då säkerställas via räddningstjänstens tankfordon. Brandpost skall då finnas tillgänglig inom 1000 meter och uppfylla VAV P83 (krav som: min 900l/min samt att risk för frysning elimineras) och vara lätt åtkomlig med tankfordon, tankfordon skall enkelt kunna vända i brandpostens närhet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Förslaget innebär en liten förändring av befintlig situation. Ett bostadshus med komplementbyggnad kommer att innebära en något tätare struktur på den aktuella platsen men kommer inte att påverka naturvärden på något sätt. Den tekniska försörjningen är utbyggd i området och den tillkommande fastigheten kommer inte att påverka nämnvärt.

Gatunätet påverkas inte av förslaget.

Det finns inga hälso- eller säkerhetsrisker i området och förslaget ändrar ingenting i det avseendet.

Planförslaget bedöms inte få några geotekniska konsekvenser för omgivningen.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL) skall miljökvalitetsnormer enligt 5 kap 3 § miljöbalken (MB) iakttas vid planering och 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, *Luftföroreningar i Nordöstra passagen. Rapport 129 (2002)* framgår att miljökvalitetsnormen per dygn för kvävedioxid i dagsläget riskeras att överskridas på några ställen utmed E 45, 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.

Miljö- och byggförvaltningen bedömer att utökningen med aktuell detaljplan dels inte är betydande i sin storlek, dels inte ensidigt inriktat mot bilåkande. Bebyggelsetillskottet som detaljplanen innebär bedöms därför inte utgöra en olämplig lokalisering i det regionala sammanhanget även med hänsyn taget till miljökvalitetsnormerna.

Behovet av miljökonsekvensbeskrivning

Ale kommun bedömer att ett genomförande av planen för en ny bostad på del av fastigheten Utby 1:108 inte leder till en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser enligt 5 kap. 18§ i PBL (plan- och bygglagen). En miljöbedömning för planen skall därför inte upprättas.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år.

Huvudmannaskap

Det finns ingen allmän plats inom det nya planområdet och all kvartersmark är för bostadsändamål och ägs av privatperson.

Fortsatt arbete

Tidplan

Planen är planerad att beslutas 2010-12-16.

Medverkande tjänstemän

I arbetsgruppen från Ale kommun har Erik Wikström, Måns Werner medverkat.

Miljö- och byggförvaltningen

Alafors 2011-02-01

.....

Måns Werner

Stadsarkitekt

.....

Erik Wikström

Planarkitekt

Beslut

Antagen av Miljö-ochbyggnämnden 2010-12-15

Laga kraft 2011-01-13



Detaljplan för bostäder på Utby 1:108

Ale kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen belyser frågorna när, hur och av vem plangenomförandet ska ske. Den anger de medel som behövs för att genomföra planen. Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planärendet handläggs enligt reglerna för enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagen 5 kap 20/ 28 § och efter följande preliminära tidplan:

2009-10-01	Beslut om uppdrag samt samråd i Miljö-och byggnadsnämnden
V 34-40, 2010	Samråd
2010-12-15	Beslut om antagande i Miljö- och byggnämnden

Detaljplanen vinner laga kraft i januari 2011.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till 5 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.

Ansvarsfördelning

Detaljplanen har ingen allmän plats och tomtmarken/kvartersmarken är privatägd.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan exploatören/fastighetsägaren och Miljö- och byggförvaltningen, Ale kommun.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

En ny fastighet för enbostadshus skall bildas i fastighetsförrättning hos lantmäteriet. Fastighetsägaren ansöker om lantmåteriförrättning.

Gemensamhetsanläggningar mm.

Den samfällighet, för väg, som går genom fastigheten skall tas bort i fastighetsförrättning hos lantmäteriet. Det är fastighetsägarens ansvar att ansöka om detta.

EKONOMISKA FRÅGOR

Inlösen, ersättning m.m.

Eventuellt ersättning för förvärv av del av Utby S:9 betalas av fastighetsägaren.

Exploatören skall avlägga avgift för anslutning till VA-nätet enligt taxa.

Kostnaden för fastighetsbildning betalas av fastighetsägaren.

Kostnader för framtagandet av ny detaljplan betalas av fastighetsägaren enligt avtal.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Geoteknisk utredning och VA-utredning utfördes i samband med framtagandet av tidigare detaljplan. Ny byggnad kan ansluta till befintligt kommunalt VA..

Ale elförening är ansvarig för elnätet.

MEDVERKANDE

Från Ale kommun har Erik Wikström och Måns Werner medverkat.

Miljö- och byggförvaltningen

Alafors 2011-02-01

.....
Måns Werner

Stadsarkitekt

.....
Erik Wikström

Planarkitekt

Beslut

Antagen av Miljö-ochbyggnämnden 2010-12-15

Laga kraft 2011-01-13