

Detaljplan för bostäder inom Båstorp 6:7 m.fl.
Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

Utökat förfarande
2022-06-15, reviderad 2023-08-24

Ärendenummer: Plan.2015.12

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser. 2022-06-15 reviderad 2023-08-24
Planbeskrivning (denna handling) 2022-06-15 reviderad 2023-08-24
Behovsbedömning 2020-06-02
Fastighetsförteckning 2022-06-17
Illustrationsplan 2022 06-15 reviderad 2023-08-24
Samrådsredogörelse 2022-06-15
Granskningsutlåtande 2023-08-24

UTREDNINGAR

| | |
|---|------------|
| Geoteknisk utredning Båstorp 6:7 m.fl. Bohusgeo AB | 2016-05-06 |
| Projekterings-PM/Geoteknik, Båstorp 6:7 m.fl. Bohusgeo AB | 2021-03-04 |
| MUR/Geoteknik, Båstorp 6:7 m.fl. Bohusgeo AB | 2021-03-04 |
| Arkeologisk utredning i Skepplanda, Lödöse museum | 2016:11 |
| Bullerutredning Båstorp 6:7, Reinertsen | 2016-01-18 |
| Bullerutredning Båstorp 4:39, Efterklang (ÅF infrastructure AB) | 2022-03-04 |
| Naturvärdesinventering inom Båstorp 6:7 m.fl. Rio Göteborg | 2016:15 |
| Trafikutredning Båstorp 6:7, Norconsult | 2018-07-05 |
| Kompletterande trafikutredning, Tyréns | 2021-11-11 |
| VA- och dagvattenutredning, Sigma civil | 2022-11-21 |
| Förstudie Båstorp – Kattleberg, Ale kommun | 2020-08-27 |
| Jordbruksmarkens brukningsvärde, Mareld Landskapsarkitekter | 2022-05-17 |

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> | 4 |
| <i>Markägförhållanden</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> | 6 |
| <i>Förstudie Båstorp-Kattleberg</i> | 7 |
| <i>Gällande planer och bestämmelser</i> | 7 |
| <i>Kommunala beslut i övrigt</i> | 7 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR..... | 8 |
| <i>Riksentressen</i> | 8 |
| <i>Nationella intressen</i> | 8 |
| <i>Gator och trafik</i> | 8 |
| <i>Natur och landskap</i> | 9 |
| <i>Bebyggelse</i> | 11 |
| <i>Kulturmiljö</i> | 11 |
| <i>Service</i> | 12 |
| <i>Tillgänglighet</i> | 13 |
| <i>Geotekniska förhållanden</i> | 13 |
| <i>Radon</i> | 15 |
| <i>Störningar och risker</i> | 16 |
| <i>Teknisk försörjning</i> | 18 |
| GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER..... | 21 |
| <i>Gator och trafik</i> | 21 |
| <i>Föreslagen ny bebyggelse</i> | 21 |
| <i>Grönområden, lek och rekreation</i> | 24 |
| <i>Natur och landskap</i> | 24 |
| <i>Ianspråktagande av jordbruksmark</i> | 27 |
| <i>Miljökvalitetsnormer</i> | 31 |
| <i>Behov av miljökonsekvensbeskrivning</i> | 31 |
| <i>Miljömål</i> | 32 |
| <i>Kulturmiljö</i> | 33 |
| <i>Service</i> | 33 |
| <i>Geoteknik</i> | 33 |
| <i>Störningar och risker</i> | 34 |
| <i>Teknisk försörjning</i> | 34 |
| <i>Räddningstjänst</i> | 40 |
| GENOMFÖRANDEBESKRIVNING..... | 40 |
| <i>Organisatoriska frågor</i> | 41 |
| <i>Fastighetsrättsliga frågor</i> | 42 |
| <i>Ekonomiska frågor</i> | 45 |
| <i>Tekniska frågor</i> | 46 |
| <i>Avfall</i> | 47 |
| <i>Posthantering</i> | 47 |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER..... | 47 |

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:

| | |
|-----------|---|
| 2 kv 2020 | Samråd |
| 2 kv 2022 | Granskning |
| 3 kv 2023 | Beslut om antagande i Samhällsbyggnadsnämnden |
| 4 kv 2023 | Beslut om antagande i Kommunfullmäktige |

Detaljplanen vinner laga kraft 4 kv 2023 om inget oförutsett inträffar och ingen överklagar planen.

Bakgrund

En ansökan om planläggning för bostadsändamål inkom till kommunen 2010-08-02. Kommunstyrelsen beslutade 2012-01-17 att uppdra åt Samhällsbyggnadsförvaltningen att teckna planavtal med sökanden och påbörja detaljplaneläggning. 2013-09-19 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att uppdra åt planenheten att påbörja arbetet med en förstudie för att utreda förutsättningarna och inriktningen för etablering av bostadsbebyggelse i Båstorp och Kattleberg med målsättningen att upprätta områdesbestämmelser. 2015-10-15 fattade kommunstyrelsen nytt beslut om att teckna planavtal med sökanden och påbörja detaljplaneläggning med standardförfarande. Eftersom planeringen inte är förenlig med gällande översiktsplan, ÖP21, ska planeringen enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 5 kap. 7 § genomföras med utökat planförfarande. Planen var utställd för samråd mellan den 17 juni och den 21 augusti 2020 och för granskning mellan den 1 juli 2022 och 29 augusti 2022.

Syfte

Planens syfte är att skapa förutsättningar för byggnation av nya bostäder i form av enfamiljshus eller parhus. Bostäderna ska anpassas till landskapet och omgivande bebyggelse avseende skala och utformning. Planen ska också ge förutsättningar för gemensamma sociala aktiviteter inom planområdet och säkerställa möjligheten att bygga ut teknisk service och infrastruktur till och inom planområdet. Natur- och kulturvärden som uppmärksammas i samband med planeringen ska skyddas. Planen möjliggör cirka 45-57 bostäder.

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget norr om Kattleberg, cirka 4 kilometer norr om Älvängen. Området omfattar cirka 6,5 hektar.



Översiktskarta.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet är privatägd.

Planens huvuddrag

Planen innebär att jordbruksmark som med tiden blivit kringbyggd föreslås bebyggas med villor och parhus. Bebyggelsens skala och struktur styrs med hjälp av planbestämmelser till att anpassas till befintliga förhållanden. Kultur- och naturvärden i form av fornlämningar, åkerholmar etc. undviks i stor utsträckning. Dessa utesluts i möjligaste mån ur planområdet. Där naturvärden hamnar inom planområdet förses marken i plankartan med bestämmelser om bevarande av värdena och förbud mot uppförande av byggnad.

All allmän platsmark inom planområdet får enskilt huvudmannaskap. Planområdet planeras att införlivas i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

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.

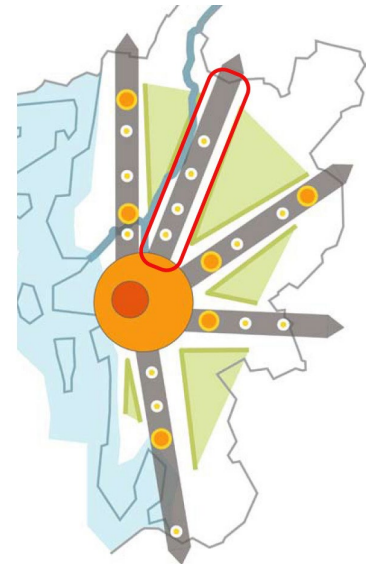
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Miljömål

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturer resurser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt.

Dessa miljömål bedöms som mest relevanta för den aktuella planeringen:

- Ett rikt odlingslandskap
- Levande sjöar och vattendrag
- God bebyggd miljö
- Ett rikt växt och djurliv
- Begränsad klimatpåverkan



Figur 1. Göteborgsregionens strukturplan

Regionen

Strukturplanen (Figur 1) 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 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 i ett landsbygdsområde cirka 3 km från pendeltågstationen i Nya Lödöse och cirka 4 km från pendeltågstationen i Älvängen.

Gällande översiktsplan

Ale kommuns översiktsplan, Ale ÖP21, antogs av kommunfullmäktige i november 2021. I översiktsplanens karta med pågående markanvändning har området pekats ut som jordbruksmark. Inom det som angivits som jordbruksmark ligger även befintliga villor/ bostadsfastigheter. Planförslaget stämmer inte överens med översiktsplanen.

När planarbetet påbörjades gällde den äldre översiktsplanen ÖP07. För planområdet anger den äldre översiktsplanen ÖP07 bevarandeområde för jordbruksområde för huvuddelen av området. Resterande delar är utpekade som bevarandeområde för område med annan markanvändning (opreciserad). Marken inom planområdet består huvudsakligen av jordbruksmark. Planförslaget bedöms därför inte vara i enlighet med intentionerna i den äldre översiktsplanen ÖP07.

Förstudie Båstorp-Kattleberg

Förstudiens syfte är att kartlägga förutsättningarna för kompletterande bostadsbebyggelse i området Båstorp – Kattleberg och ge rekommendationer för utveckling. Förstudien ska fungera som ett verktyg vid den fortsatta planeringen och vara ett stöd i handläggningen av förhandsbesked, bygglov och detaljplaner. Delar av planområdet ligger i förstudien inom område R1 – Tät bebyggelse. Det innebär att området har bedömts kunna vara lämpligt för ny sammanhållen bebyggelse. Gemensamma lösningar och utredningar krävs och det råder högt bebyggelsestryck. Ny bebyggelse ska prövas genom detaljplaneläggning. Förstudien anger också generella rekommendationer för hela området. De sammanfattas nedan.

Nya enstaka och grupper av byggnader ska placeras och utformas med stor hänsyn till landskapet, terrängen samt till kultur-, natur- och friluftsvärdena på platsen.

Huvudprinciperna är:

- Ny bebyggelse ska i första hand placeras i anslutning till befintlig.
- Ny bebyggelse ska placeras och utformas så att karaktärsdragen i det aktuella landskapsavsnittet bibehålls.
- Nya byggnader ska lokaliseras så att jordbruket inte försvåras.
- Byggnader eller bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.
- Byggnader ska anpassas till den terräng de placeras i. Vid schaktning och utfyllnad ska hänsyn tas till befintlig terräng och orörd naturmark ska i möjligaste mån sparas kring byggnaderna. Stora ingrepp i terrängen ska helt undvikas.

All ny sammanhållen bebyggelse ska vara ansluten till kommunala vatten och spillvattenledningar.

Vid lämplighetsprovning och vid provning i detaljplan behöver trafiksituationen utredas. Ny bebyggelse ska vara tillgänglig för servicefordon såsom renhållningsfordon. Även räddningstjänstens krav på tillgänglighet ska beaktas.

Gällande planer och bestämmelser

Planområdet omfattas inte sedan tidigare av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Kommunala beslut i övrigt

Bostadsförsörjningsprogram

Ale kommun saknar aktuellt bostadsförsörjningsprogram. Det senaste antogs av kommunfullmäktige i januari 2017, reviderat i april 2019, visar på planerad bostadsproduktion mellan 2017 och 2021.

Programmet redovisar också kommunens utgångspunkter och riktlinjer för det framtida bostadsbyggandet. Programmet innehåller mål om 3 % befolkningsökning per år samt att 450 bostäder per år i genomsnitt ska färdigställas i kommunen varav huvuddelen, drygt 260 bostäder/år ska byggas i Nödinge respektive Älvängens tätorter. Detta mål för befolkningstillväxt har 2022 ändrats till 1,5 % ökning av befolkningen per år. Programmet fastslår att all ny bebyggelse ska lokaliseras med god tillgänglighet, nära service, befintlig infrastruktur och kollektivtrafik. Bebyggelsemiljön ska utformas med utgångspunkt i landskapets och platsens förutsättningar samt ges en god arkitektonisk gestaltning.

Naturvårdsprogram

Kommunens naturvårdsprogram från 2007 redovisar områden med kända naturvärden samt riktlinjer för hur man ska förhålla sig till dem. Det finns inga områden redovisade i naturvårdsprogrammet från 2007 inom planområdet. Ett nytt naturvårdsprogram är under framtagande och planeras att antas under hösten 2023. Tillhörande kunskapsunderlag redovisar att planområdet ligger inom landskapsobjekt "Göta älv dalen".

Kultur i arv

Kommunens kulturarvsplan från 2008, Kultur i Arv, med tillhörande översiktliga bebyggelseinventering redovisar kända miljöer och byggnader med kulturhistoriska värden i kommunen. Inom planområdet finns inga objekt redovisade i kulturarvsplanen eller bebyggelseinventeringen.

Energi- och klimatstrategi

Kommunens Energi- och klimatstrategi beslutades av kommunfullmäktige i mars 2021. Strategin har fyra fokusområden varav två särskilt berör planförslaget: Klimatsmart och hälsosam mat samt Hållbara transporter. Planförslaget innebär byggnation på jordbruksmark vilket kan påverka målen i Energi- och klimatstrategin negativt. En bedömning har gjorts av markens brukningsvärde, se vidare under avsnitt *Jordbruksmark*.

Inom fokusområdet för Hållbara transporter finns den övergripande målsättningen att minska utsläppen från transporter med 80 % till år 2030. Det är troligt att de nyinflyttade till stor del använder bil på grund av lokaliseringen utanför tätort. Det finns dock en busshållplats i närheten, och även möjlighet att cykla till Älvängen centrum och pendelstation.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Planområdet berörs inte direkt av något riksintresse. Planområdet berörs indirekt av riksintresset för transport som utgörs av väg E45 bland annat genom att bullerspridning från vägen påverkar planområdet.

Söder om planområdet rinner Grönån som är av riksintresse för naturvård (Göta och Nordre älvs dalgångar, NRO-14-122) samt vars västra delar är av riksintresse för friluftsliv (Göta älv – delområdet Lilla Edet – Älvängen, NV-04528-15).

Nationella intressen

Planområdet ligger inom ett område med jordbruksmark. Jordbruksmark är av nationellt intresse enligt definition i Miljöbalkens 3 kapitel 4§. För att det ska bedömas lämpligt att ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk för bebyggelse ska bebyggelsen utgöra ett väsentligt samhällsintresse och detta behov ska inte kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Gator och trafik

Gatunät

Från planområdet finns det två anslutningar till väg 2002 som vidare leder till E45. En anslutning ligger söder om planområdet och en norr om området. De båda är trevägskorsningar utan höger-

eller vänstersvängsfält. Längs väg 2002 finns en gång- och cykelväg som är avskild från körbanan med räcke.

Gång- och cykeltrafik

Längs väg 2002 finns en 3 meter bred gång- och cykelväg, avskild med räcke. I övrigt finns inga andra enskilda gång- och cykelvägar runt eller inom planområdet.

Kollektivtrafik

Linje 421 kör förbi planområdet och stannar på hållplatsen Grönnäs. Linjen kör mellan Trollhättan och Älvängen två gånger/timme på morgon och eftermiddag. Övrig tid går linjen en gång/timme. Även busslinjerna 433 och 434 stannar på hållplatsen Grönnäs.

Natur och landskap

Landskapsbild

Mark och vegetation

Planområdet utgörs huvudsakligen av öppen gräsbevuxen mark som inte brukas. Längst i söder finns en del av en tidigare åkerholme med odlingsrösen och en mindre samling träd. I sydväst finns några trädbevuxna åkerholmar i gräsmarken.

Topografi

Marken inom planområdet är förhållandevis jämn och sluttar lätt mot söder och sydväst. I norr, där marken är som högst, ligger höjderna på mellan ca +41-+43 (RH2000) och i söder, där marken är som lägst, mellan ca +28-+29 (RH2000). En mindre svacka går i nordsydlig riktning centralt genom planområdet. Norr om planområdet reser sig en mindre höjdrygg, Kattleberg.

Rekreation

Planområdet ligger i direkt anslutning till den skogbevuxna höjdryggen Kattleberg. Planområdet ligger också i nära anslutning till dalgången Grönån och Göta älv som omfattas av riksintresse för friluftsliv. En 18 håls golfbana finns cirka 2 kilometer nordost om planområdet.

Naturvärden

En naturvärdesinventering (NVI) har utförts för planområdet av Rio Göteborg. Under inventeringen avgränsades tre naturvärdesobjekt som bedömdes till naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) och sju objekt som bedömdes till naturvärdesklass 4 (visst naturvärde). De avgränsade naturvärdesobjekten består av relativt små biotoper som tillför variation i jordbrukslandskapet och ger möjligheter för många växt- och djurarter att finna livs- och födosökmiljöer samt spridningsvägar. Inventeringen resulterade också i avgränsningen av två landskapsobjekt, varav det ena sträcker sig även utanför inventeringsområdet. Över 30 värdeelement främst bestående av värdefulla träd samt stenmiljöer i form av odlingsrösen, berghällar och stenmurar noterades i området. Ett fåtal naturvärdsarter påträffades under inventeringen. Inom området finns ett antal biotoper som bedöms omfattas av det generella biotopskyddet. För flera objekt är det dock svårt att avgöra i vilken utsträckning biotopskyddet gäller, på grund av igenväxning och påverkan från tidigare anläggningsarbeten i området.

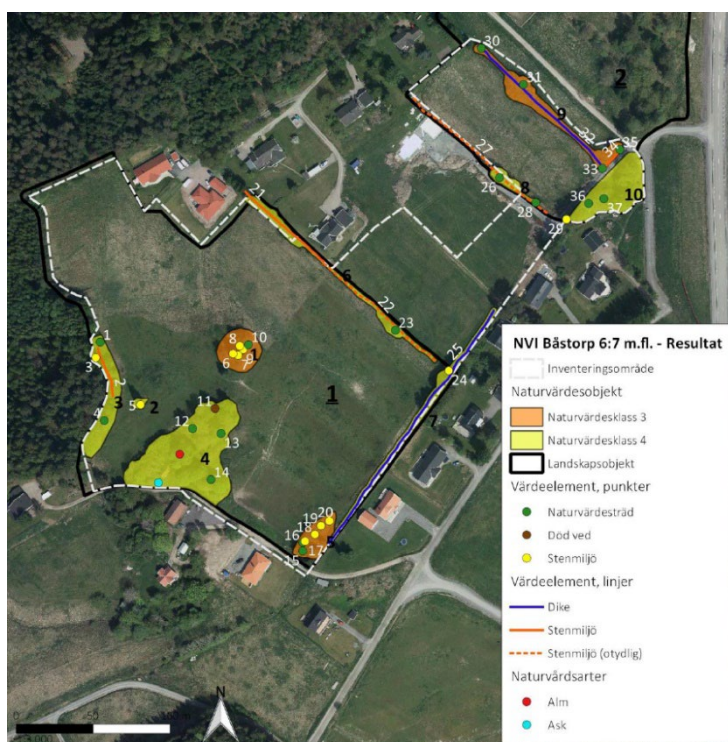
Det första (objekt 1) av de landskapsobjekt som avgränsades består av ett böljande landskap i den västra delen av inventeringsområdet där marken sluttar från skogen och ner mot dalen. Inom

objektet finns inslag av åkerholmar, träddungar, diken och stenmurar vilka bidrar till att skapa en småskalig variation i landskapet och en möjlighet för många växt- och djurarter att finna livs- och födosöksmiljöer samt spridningsvägar.

Det andra landskapsobjektet (objekt 2) omfattar åkermarken i den nordöstra delen av inventeringsområdet samt den öppna jordbruksmarken norr om fastigheten Båstorp 4:9. Runt åkermarken inom inventeringsområdet finns miljöer som bidrar till den biologiska mångfalden och variationen i jordbrukslandskapet. Diken och stenmurar kan fungera som spridningsvägar för olika arter och buskage samt blommande och bärande träd är viktiga för insekts- och fågelfaunan. Strax nordost om inventeringsområdet, i anslutning till grusvägen som går in i området, ligger en lite större trädklädd kulle. Även i denna del av området finns en stenmur. Dessa biotoper utgör tillsammans med de omgivande brynmiljöerna värdefulla inslag för den biologiska mångfalden i den norra delen av landskapsobjektet.

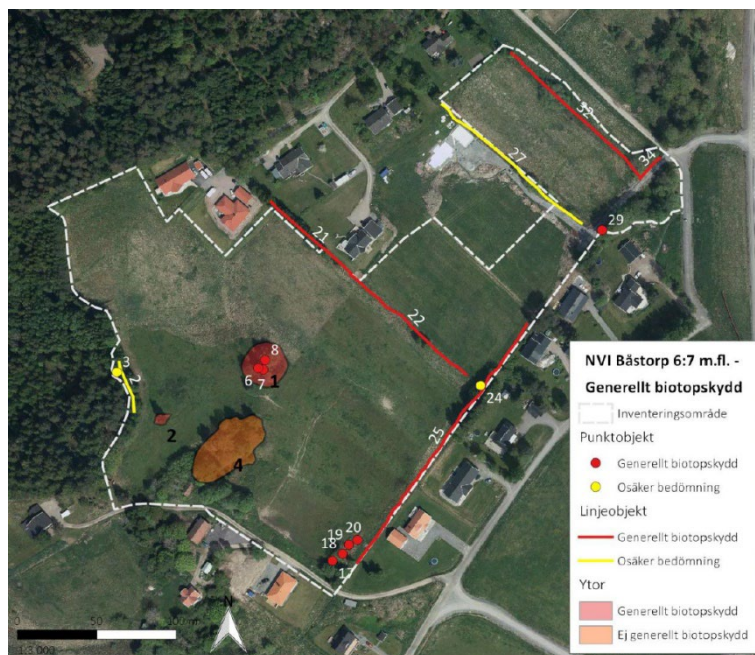
De tre objekt som bedömts till naturvärdesklass 3 utgörs av en åkerholme (objekt 1) i planområdets västra delar, en träddunge (objekt 5) som kan ha utgjort en tidigare åkerholme i planområdets sydvästra delar samt en dikesmiljö (objekt 9) i åkermark i planområdets östra delar. De bedöms alla ha ett påtagligt biotopvärde och ett obetydligt artvärde. Åkerholmen (objekt 1) bedöms även omfattas av generellt biotopskydd och innehåller flera värdeelement i form av en stor sälg, odlingsrösen och en berghäll. Träddungen (objekt 5) innehåller flera värdeelement i form av äldre träd och flera stenrösen. Stenrösen bedöms omfattas av generellt biotopskydd. Dikesmiljön innehåller flera värdefulla delbiotoper och kan fungera som spridningskorridor för groddjur. Den innehåller flera värdeelement i form av själva diket, en grov sälg, och en stenmur kantad av flera lövträd. Själva diket bedöms omfattas av generellt biotopskydd.

De objekt som bedömts till naturvärdesklass 4 utgörs av en liten åkerholme, några skogsdungar, ett skogsbryn, mindre trädsamlingar av värdefulla träd, stenmiljöer och ett dike. Flera av objekten har bedömts omfattas av generellt biotopskydd.



Endast ett fåtal naturvärdesarter noterades vid fältinventeringen. Inga arter som omfattas av artskyddsförordningen har noterats inom planområdet men det finns miljöer som skulle kunna utgöra lämpliga biotoper för grod- och kräldjur som omfattas av förordningen. Dessa miljöer omfattas också av det generella biotopskyddet.

Kommunens miljöenhet gjorde en kompletterande inventering i området under 2021 för fastigheten Båstorp 4:39 som inte ingick i den första naturvärdesinventeringen. Det anträffades en stenmur vid fastighetens östra gräns. Inom sydöstra delen av fastigheten finns en bevuxen slänt med en flerstammig ek och ett par äldre träd.



Areella näringar

Planområdet utgörs huvudsakligen av jordbruksmark och omfattas av den regionala bevarandeplanen för odlingslandskapet. Marken brukas inte i dagsläget. Inga betydande skogsarealer berörs av planeringen.

Översvämningsrisk

Planområdets höjdförhållanden innebär att ingen översvämningsrisk bedöms föreligga.

Bebyggelse

Omgivningar, stadsbild

Inom och i anslutning till planområdet finns en gles och småskalig bebyggelse bestående av ett 20-tal friliggande villor på egna fastigheter. Villorna är av varierande storlek och karaktär mellan ca 100–200 byggnadsarea (BYA) och en till två våningar. Bebyggelsen har vuxit fram successivt sedan 1900-talet, framförallt från 1950-talet till 2000-talet. Fastigheterna i området är relativt stora med bostadsfastigheter omkring 1500–4000 kvadratmeter, en del ännu större. Vid förhandsbesked utanför detaljplanelagt område i kommunen är det vanligt att fastigheterna blir relativt stora, så också här.

Kulturmiljö

Fornlämningar

En arkeologisk undersökning har utförts inom planområdet i samband med planläggningen. Undersökningen resulterade i att 21 förhistoriska anläggningar påträffades koncentrerade till tre områden i planområdets västra delar. Anläggningarna har bedömts vara fornlämningar av förhistorisk karaktär. En förundersökning har utförts av de tre fornlämningarna, RAÄ Skepplanda 182:1, 255 och 256. Förundersökningen resulterade i bedömningen att RAÄ Skepplanda 255 och RAÄ Skepplanda 256 inte behöver undersökas ytterligare utan kan betraktas som undersökta och borttagna. RAÄ Skepplanda 182:1 bedöms dock ha stor potential att fylla

kunskapsluckor angående förhistorisk bebyggelse i Ale kommun. Det området planläggs som naturområde och slutundersökning bedöms därmed inte vara aktuellt.

Fornlämningar inom planområdet:

| RAÄ-nummer | Fastighet | Status |
|----------------------|--------------|-------------------------|
| RAÄ Skepplanda 123:1 | Grönås 4:16 | Skadad |
| RAÄ Skepplanda 126:1 | Båstorp 4:35 | Undersökt och borttagen |
| RAÄ Skepplanda 182:1 | Båstorp 6:7 | Välbevarad |
| RAÄ Skepplanda 255 | Båstorp 6:7 | Undersökt och borttagen |
| RAÄ Skepplanda 256 | Båstorp 6:7 | Undersökt och borttagen |



Bilden visar fornlämningar inom och i anslutning till planområdet. RAÄ Skepplanda 182:1 är markerad med rött. (Kartutsnitt från Fornsök)

Service

Offentlig och kommersiell service

Ingen kommersiell eller offentlig service finns i planområdets närhet. Närmaste förskola finns i Alvhem cirka 2 kilometer norr om planområdet, därefter i Skepplanda cirka 2,7 kilometer öster om planområdet samt i Älvängen cirka 4 kilometer söder om planområdet. Närmaste skola finns i Skepplanda och därefter i Älvängen. Närmaste vårdcentral finns i Älvängen och i Skepplanda. Cirka 500 meter nordost om planområdet ligger Grönås verksamhetsområde med ett antal företag inklusive en bilverkstad och bensinstation. I Alvhem finns en lanthandel med drivmedelsstation och i Skepplanda finns en närlivsbutik, tandläkare, bibliotek och simhall. Övrig kommersiell service finns närmast i Älvängen.

Arbetsplatser

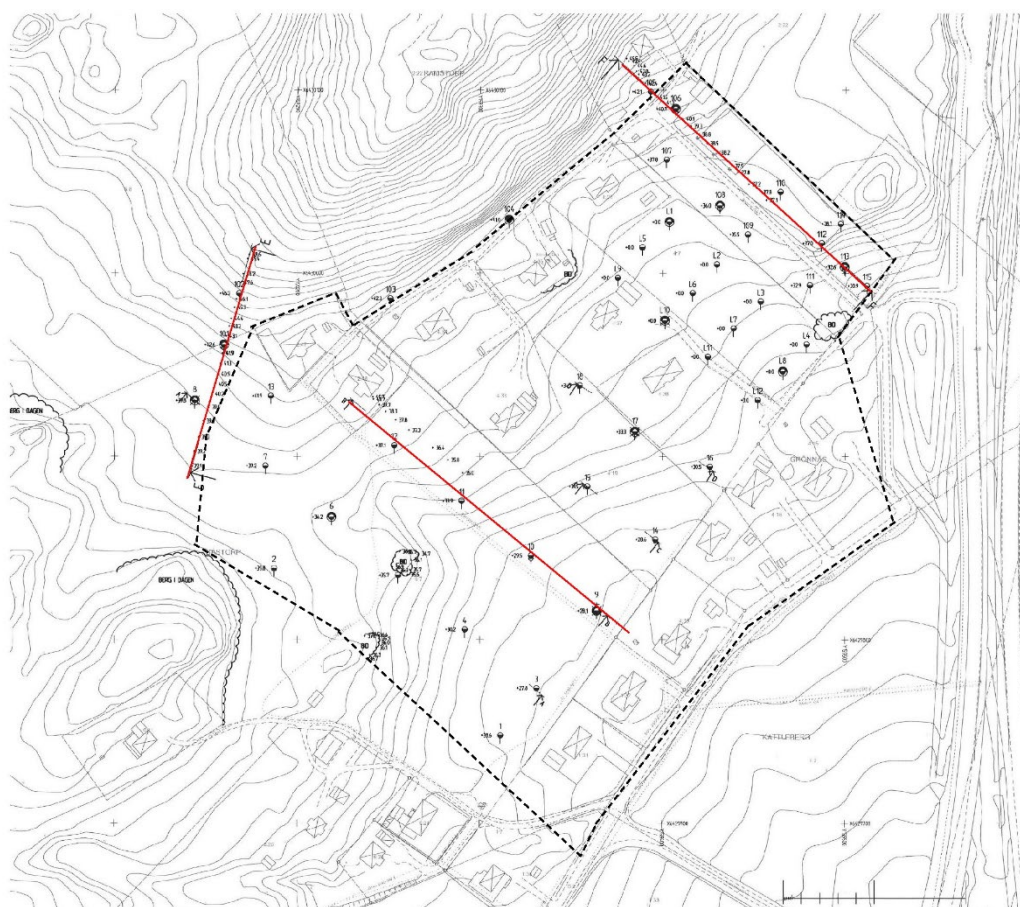
Inga arbetsplatser finns i eller i direkt anslutning till planområdet med undantag för ett fåtal jordbruksföretag. I Grönås verksamhetsområde finns ett fåtal arbetsplatser, i övrigt är Älvängen närmaste ort med ett flertal arbetsplatser/företag. Huvuddelen av boende i området antas komma att arbetspendla till större orter i regionen, både inom Ale kommun samt till Göteborg och Trollhättan.

Tillgänglighet

Då topografin inom planområdet är förhållandevis flack bedöms det finnas goda förutsättningar för att klara tillgänglighetskraven inom området. Även vägen till närmsta busshållplats som finns cirka 300 meter öster om planområdet är flack och det finns goda möjligheter att göra vägen tillgänglig för personer med nedsatt rörlighet. Det saknas dock servicefunktioner i området vilket är en nackdel för de som har begränsad rörelseförmåga. Bristen på service i närområdet och avståndet till skolor och förskolor innebär ett hinder för att barn ska kunna ta sig till skolan och andra målpunkter på egen hand.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning utfördes i samband med planarbetet inför samrådsskedet (Bohusgeo, 2016-05-08) som kompletterats inför granskningsskedet (Bohusgeo, 2021-03-04) med hänsyn till den utökade del mot nordost (fastigheten Båstorp 4:39) och inkomna synpunkter under samrådet.



Utdrag ur bilaga 1 till den geotekniska utredningen som visar undersökningspunkter, beräkningssektioner samt ungefärlig plangräns. (Bohusgeo 2021-03-04)

Det totala sonderingsdjupet varierar mellan cirka 1 och 14 meter inom området. Jordlagren bedöms under vegetationsjordlagret från markytan räknat i huvudsak utgöras av:

- fast ytlager
- lera (saknas ställvis)
- friktionsjord vilande på berg

Det fasta ytlagret utgörs av **siltig torrskorpelera** och tjockleken varierar mellan ca 2 och ca 3,5 m. Vattenkvoten har uppmätts till mellan ca 25 och ca 30 %.

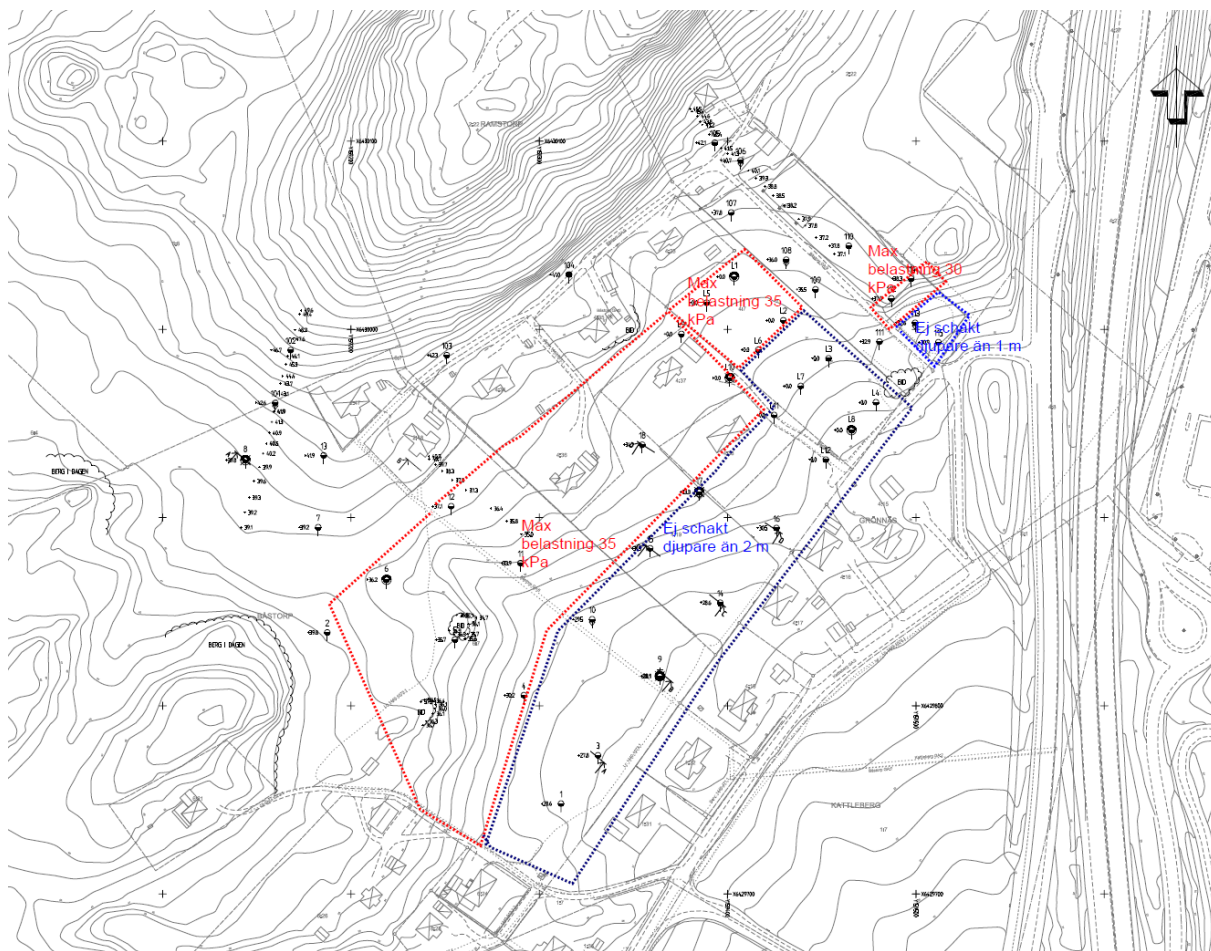
Lera finns som mest till ca 14 m djup under markytan. Lerdjupen varierar kraftigt inom området och lös lera saknas helt i anslutning till fastmarkpartierna. Leran är i regel siltig. Vattenkvoten och konflytgränsen har i huvudsak uppmätts till mellan ca 30 och 45 %.

Skjuvhållfastheten har i fält bestämts genom vingförsök och CPT-sonderingar och på laboratorium genom konförsök. Den, med hänsyn till konflytgränsen, korrigerade skjuvhållfastheten uppgår till ca 25 kPa.

Sensitiviteten har uppmätts i en tidigare utredning och den varierar mellan ca 15 och ca 45. Leran bedöms vara mellan- till högsensitiv men inte kvick.

I den tidigare undersökningen utfördes också kompressionsförsök typ CRS. Leran bedöms utifrån denna kunna belastas med minst 20 kPa utan att lång-tidssättningar uppkommer.

Friktionsjorden under leran har inte undersökts närmare. Sonderingarna har i regel trängt ned mellan cirka 0,5 och 1 meter och stoppat i den fast lagrade friktionsjorden, i regel mot sten, block eller berg.



Utdrag ur Bilaga 5 till den geotekniska utredningen. Visar områden med begränsningar. (Bobusgeo 2021-03-04)

Släntstabiliteten har tidigare beräknats i Sektion B och ytterligare 2 sektioner, sektion E och F, har beräknats efter samrådet för det utökade planområdet. Släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande. Den planerade bebyggelsen bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande. Planbestämmelser bör införas som begränsar belastning och schakt med hänsyn till stabiliteten. I bilaga 5 redovisas ett område med max belastning 35 kPa, ett med maximal belastning 30 kPa samt två områden med begränsningar gällande schakt.

Grundläggningsförhållandena bedöms som goda i området. Grundläggning bedöms preliminärt kunna ske direkt på de ytliga jordlagren. Med ledning av utförda CRS-försök i den tidigare utredningen, bedöms leran kunna belastas med minst 20 kPa ytterligare utan att skadliga sättningar uppstår. I områden där lös lera saknas gäller inte denna begränsning.

Radon

Den geotekniska utredningen visar att marken inom området är att betrakta som lågradonmark. Inom område östra delen av området har radonmätning inte kunnat genomföras vid mättillfället. Enligt SGU:s översiktliga markradonkartering är dock hela planområdet att betrakta som lågradonmark.

Störningar och risker

Farligt gods

Planområdet ligger i anslutning till E45 som är transportled för farligt gods. Enligt Ale kommuns riktlinjer för riskhantering intill transportleder för farligt gods bör bostäder inte placeras inom 100 meter från transportled utan att riskerna utreds och åtgärder vidtas. Efter planens samråd har förslaget justerats och den delen av området som ligger närmast till väg E45 planläggs som natur. I aktuellt planförslag överstiger avståndet mellan vägen och förslagna bostäder 100-meters avståndet med god marginal för alla bostäder förutom ett hus, där byggrätten ligger cirka 95 meter från vägen. Mellan vägen och planområdet ligger två jordvallar som skiljer planområdet från denna. Kommunen har gjort en avstämning med räddningstjänsten efter samrådet. Den samlade bedömningen är att risker kopplade till farligt gods inte behöver utredas vidare. Inga åtgärder bedöms heller som nödvändiga.



Höjdskillnad och jordvall lokaliserad mellan planområdet och E45.



Planområdet i förhållande till väg 45. Röda streckade linjen redovisar 100-meters avstånd från vägen.

Buller

Det har genomförts bullerutredningar i samband med planläggningen som visar att planområdet är utsatt för buller från E45. Detta är den enda bullerkällan som har någon betydande påverkan på området. Bullerberäkningarna (2016-01-18 och 2022-03-04) visar att de riktvärden som gäller för bostadsbebyggelse enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216, inklusive ändringar enligt SFS 2017:359) klaras inom samtliga områden som avses användas för bostadsbebyggelse, förutom för enstaka uteplatser som beskrivs nedan.

Riktvärdet dygnsekvivalent ljudnivå 50 dBA klaras inte för uteplatser vid tre av bostadshusen inom fastigheten Båstorp 4:39 (se bullerutredning 2022-03-04). Bullerskyddsåtgärder måste vidtas för dessa uteplatser för att klara riktvärdet i trafikbullerförordningen. Maximal ljudnivå beräknas underskrida 70 dBA på hela fastigheten Båstorp 4:39 (se bullerutredning 2022-03-04).

För att klara riktvärdet i trafikbullerförordningen föreslås följande bullerskyddsåtgärder vid uteplats (bullerutredning 2022-03-04):

- Bullerskyddsskärm vid uteplats på hus 2a: höjd på 2,5 meter, längd på 3,5 meter.
- Bullerskyddsskärm mellan uteplatser på hus 2a och 2b: höjd på 2,2 meter, längd på 3,5 meter. Skärmen måste vara ljudabsorberande på sidan som vetter mot uteplatsen på hus 2a.
- Bullerskyddsskärm mellan uteplatser på hus 4a och 4b: höjd på 2,2 meter, längd på 3,5 meter.



Bilaga 6 i bullerutredningen (Efterklang, 2022-03-04) som visar bullerskärmar vid uteplatser benämnda 2a, 2b och 4b.

Kattleberg airport är en privat fritidsflygplats som ligger väster om planområdet och har cirka 60 flygrörelser per år. Maximalt förekommer cirka 5 flygrörelser under en dag. Bullerutredningen visar att antalet flygrörelser är så lågt att det inte föreligger någon risk att bullernivåerna från flygplatsen överskrider riktlinjerna i förordningen.

Vibrationer

Väg E45 ligger ca 100 meter från de områden som planeras för bostadsbebyggelse. Vibrationer från vägtrafik ger normalt inte upphov till vibrationer över gällande riktvärden om 0,4 mm/s vägd RMS på så långa avstånd från vägen.

Förorenad mark

Marken inom planområdet utgörs av tidigare jordbruksmark och det finns inga indikationer som antyder att marken skulle vara förorenad. Risken för att marken är förorenad över riktvärden för känslig markanvändning som är det riktvärde som gäller för bostadsbebyggelse bedöms därför som liten. Ingen miljöteknisk markundersökning har därför utförts.

Berggras

Risk för berggras eller blocknedfall som kan påverka detaljplaneområdet bedöms inte föreligga enligt geotekniska utredningen. Några partier med berg i dagen finns i anslutning till planområdet och bilder av typiska bergspartier redovisas i bilaga 6 till utredningen (Bohusgeo, 2021-03-04).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

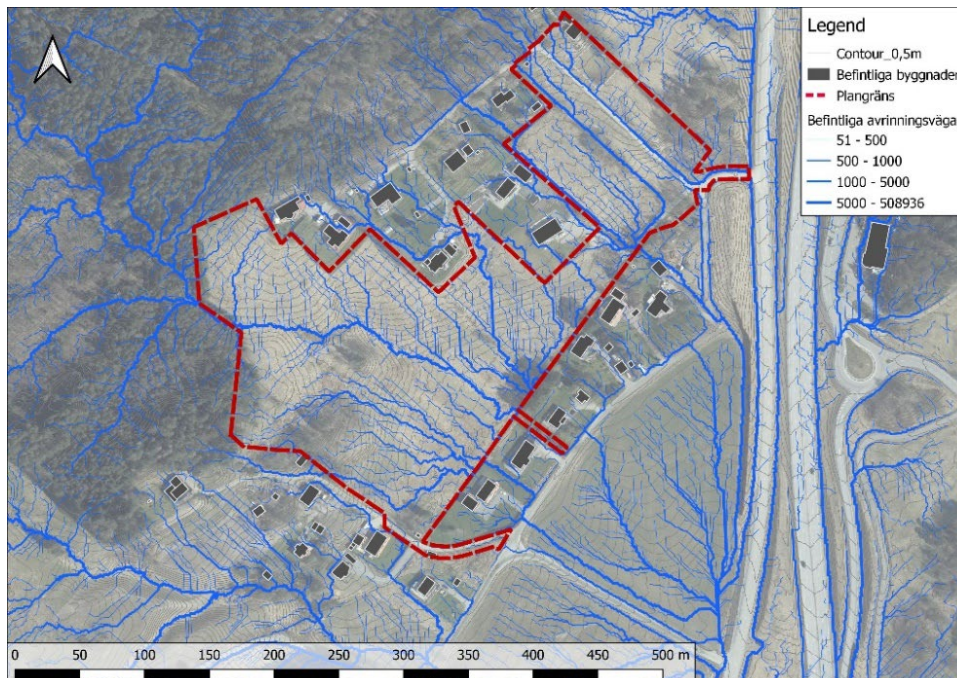
Inom planområdet finns gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp som matas av en huvudledning som ligger öster om motorvägen E45. Alla fastigheter i anslutning till planområdet är dock inte anslutna till gemensamhetsanläggningen. Majoriteten av fastigheterna har enskilda

lösningar varav ett flertal är i bristfälligt skick. Spillvatten hanteras dels genom slamtömning och dels i det privata ledningsnätet. En pumpstation är belägen vid länsväg 2002 i höjd med tillfartsvägen som leder till planområdet. Ledningarna inom planområdet är privata och av okänd dimension.

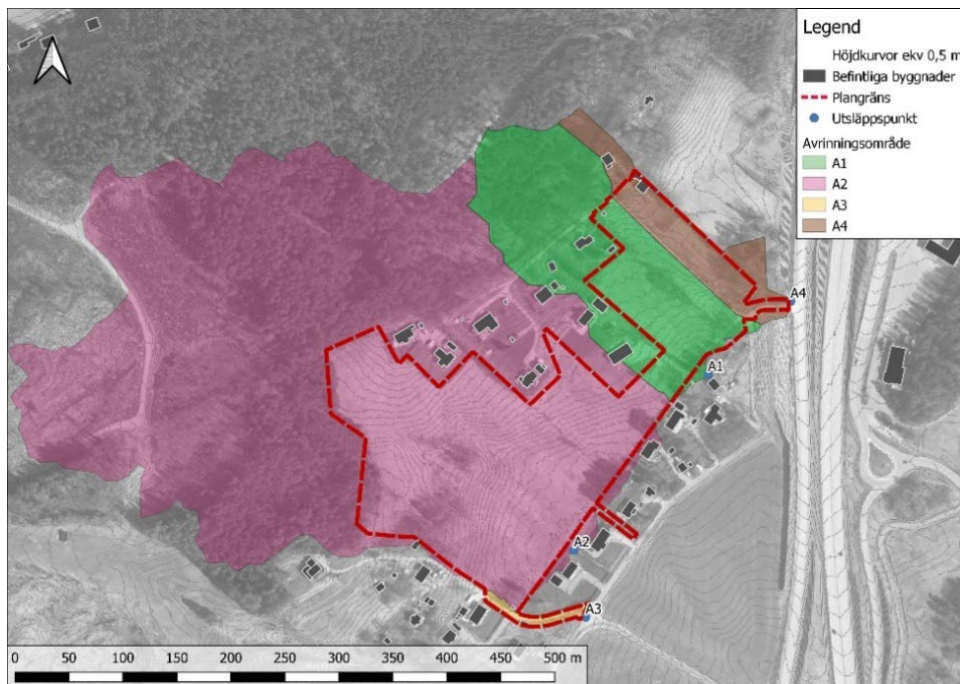
Dagvatten

En VA- och dagvattenutredning har tagit fram för området (Sigma, 2022-11-21). Avrinningsvägarna inom planområdet (se figur nedan) bildar inget permanent flödande vattendrag och rinner i sydöstlig riktning.

Planområdet har fyra delavrinningsområden (se figur nedan). Ytvatten från område A4 samlas i diket som avleds österut ur planområdet och sedan i sydlig riktning längs länsväg 2002. Ytvatten från område A1 går i sydöstlig riktning till dike som leder vattnet vidare i sydlig riktning. Ytvatten från område A2 och A3 samlas i ett dike i sydöst nedanför planområdet. Samtliga diken förenas nära pumpstationen och vatten förs sedan under motorvägen E45 i trumma. Enligt markanalysen finns det inga instängda områden i planområdet (Sigma 2022-11-21).



Befintliga avrinningsvägar. (VAD-utredning, Sigma, 2022-11-21)



Befintliga avrinningsområden och utsläppspunkter. (VAD-utredning, Sigma, 2022-11-21)

El

Ale elförening ansvarar för elförsörjningen till området. El finns utbyggt till befintlig bebyggelse inom och i anslutning till planområdet. I planområdets sydvästra del finns en befintlig transformatorstation, denna har inte tillräcklig kapacitet för att kunna försörja tillkommande bebyggelse.

Elektronisk kommunikation

Göteborg energi och GothNet har meddelat att de har fiber i närheten av planområdet och att det är möjligt att bygga ut fiber till området om intresse finns.

Fjärrvärme

Fjärrvärme saknas i området.

Avfallshantering

Vid nybyggnation har Ale kommun som mål att ha gemensamma lösningar för avfallshantering, med fastighetsnära insamling av återvinningsmaterial, matavfall och brännbart restavfall.

GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER

Gator och trafik

Gatunät

En trafikutredning utfördes innan samrådsskedet (Norconsult 2018-07-05). I denna utredning utfördes kapacitetsberäkningar i Capcal för den norra och den södra anslutningen mellan planområdet och väg 2002 för att undersöka hur belastningen påverkas av den nya bebyggelsen. För att beräkna maximal belastning i korsningarna antogs det att alla nya hushåll i planområdet använder en och samma korsning i respektive beräkning. Den maximala belastningsgraden beräknades till 0,02 i den norra korsningen och 0,03 i den södra vilket innebär att som mest utnyttjas 2 % respektive 3 % av korsningarnas kapacitet. Båda korsningarna bedöms därför uppnå god standard utan några problem med framkomlighet efter exploatering. Ytterligare en utredning har utförts (Tyréns 2021-11-11) för att studera trafikökning från tillkommande bostäder inom fastigheten Båstorp 4:39 som inte omfattades av den tidigare utredningen. Trafikökningen från de tillagda husen gör att området får 8 % mer trafik än i tidigare planförslag. Då kapaciteten för korsningar vid området enligt tidigare trafikutredning endast uppgick till maximalt 2–3 % kommer inte den tillkommande trafiken för det nya planförslaget skapa några framkomlighetsproblem.

För att få en bild av antalet trafikolyckor som förekommit vid området har ett utdrag ur den nationella olycksdatabasen för trafikolyckor, STRADA, gjorts. Inga personskadeolyckor hittades i utdraget för denna period.

Projekterings-PM/Geoteknik visar att marken består av lera på berg. Leran bedöms kunna belastas med minst 20 kPa utan att långtidssättningar uppstår, vilket motsvarar ca 1 m överbyggnad över befintlig mark. Om profilen anpassas så att ny vägyta inte hamnar mer än 1 m över befintlig mark behövs inga särskilda geotekniska åtgärder.

Områdets anslutning till väg 2002 sker via befintliga korsningar. Trafikförslaget innebär att väg- och gatunätet i Båstorp byggs ut för att nå de nya fastigheterna.

Föreslagen ny bebyggelse

Planförslaget möjliggör uppförande av cirka 50 – 65 bostäder i form av en- och tvåfamiljshus. Illustrationen visar parhus i den norra delen och enfamiljshus i övriga delar. I den södra delen möjliggörs parhus som alternativ.



Illustrationsplan som visar exempel på möjlig framtida bebyggelse. Illustrationen visar inte maximal utbyggnation. I den södra delen möjliggörs parhus som alternativ.

Tillkommande bebyggelse regleras genom nedanstående egenskapsbestämmelser på kvartersmark:

- e₁ – Största byggnadsarea är 240 m² per fastighet.
- e₅ - Största byggnadsarea är 240 m² per tomt för friliggande hus, och 120 m² per tomt för sammanbyggda hus.

Bestämmelsen e₁ reglerar exploateringsgraden för områden med enbostadshus. Bestämmelsen e₅ reglerar exploateringsgraden för områden som möjliggör både enbostadshus och parhus. För att underlätta för bostadsrätter eller hyresrätter med flera parhus inom en större fastighet regleras byggnadsarean per tomt.

För det norra området regleras byggnadsarean för flera parhus gemensamt inom ett större område där flera hus kan byggas inom samma fastighet.

- e₂ – Största byggnadsarea är 740 m² inom egenskapsområdet.
- e₃ – Största byggnadsarea är 560 m² inom egenskapsområdet.
- e₄ – Största byggnadsarea är 190 m² inom egenskapsområdet.

- e₆ – Minsta tomtstorlek är 1000 m².

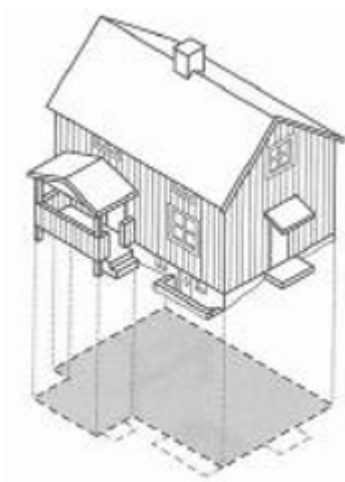
e₇ - Minsta tomtstorlek är 1000 m² för friliggande hus och 500 m² för sammanbyggda hus.

Bestämmelsen e₆ gäller inom område med enbostadshus och e₇ för områden där både enbostadshus och parhus möjliggörs. För norra delen med planerade parhus finns inte denna reglering för att möjliggöra större fastigheter med flera bostäder. Detta kan underlätta för att tillskapa bostadsrätter eller hyresrätter.

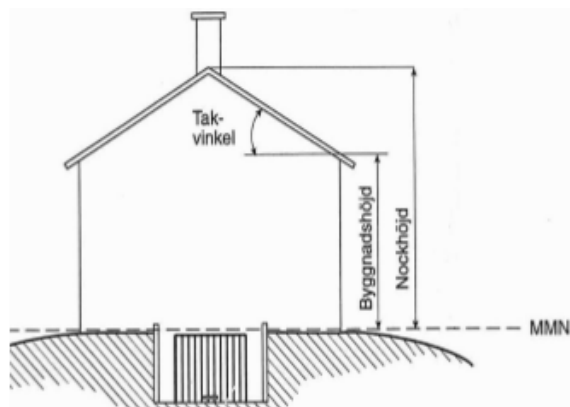
- f₁ – Endast friliggande enfamiljshus,
- f₂ – Endast friliggande enfamiljshus eller parhus
- f₃ – Byggnad ska uppföras med sadeltak,

Placering av bebyggelse inom området regleras i stora delar genom prickmark, där marken inte får förses med byggnad. På korsmarkerad mark får endast komplementbyggnad placeras. Inom områden för gemensam avfallshantering kan mindre miljöhus och dylikt placeras. För området med lekplats möjliggörs mindre byggnad eller väderskydd:
f₄ - Förråd och väderskydd får uppföras.

Byggnadernas höjd styrs av bestämmelse rörande nockhöjd.
Bestämmelse angående minsta respektive högsta takvinkel finns på plankartan.



Byggnadsarea: Area som en byggnad upptar på marken, inklusive utkragande byggnadsdelar som väsentligt påverkar användbarheten av underliggande mark. Med utkragande byggnadsdel avses taksprång, balkong, burspråk, skärmtak etc.



Nockhöjd: Höjden från markens medelnivå (MMN) invid byggnaden upp till taknocken.

- b₁ – Största schaktdjup är 2 meter under befintlig marknivå.
- b₂ - Största markbelastning är 35 kPa.
- b₃ - Endast 30 % av tomtarean får hårdgöras.
- b₄ - Endast 45 % av tomtarean får hårdgöras.
- b₅ - Största bredd på infarter är 6 meter per tomt.

För att klara gällande riktvärden för buller vid uteplats på en mindre del av planområdet i norr finns för dessa delar en planbestämmelse om bullerskärm. Bullerskärmen uppförs lämpligen i samband med byggnation av bostaden.

m₁ - Bullerskärm vid uteplats ska uppföras i samband med bostadsbyggnation.

Grönområden, lek och rekreation

Planområdet ligger i direkt anslutning till Kattleberg. Denna skogbevuxna höjdrygg utgör goda rekreativsmöjligheter i naturmiljö för befintliga och tillkommande bostäder.

Planområdet ligger också i nära anslutning till dalgången Grönån och Göta älv som omfattas av riksintresse för friluftsliv. En 18 håls golfbana finns cirka 2 kilometer nordost om planområdet.

Natur och landskap

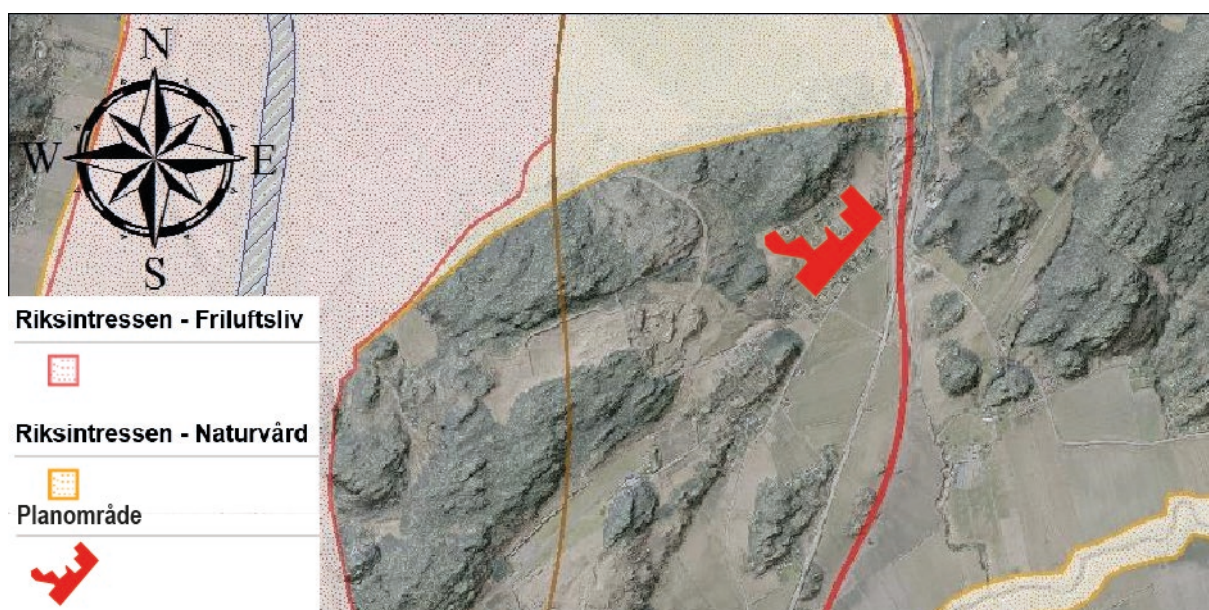
Landskapsbild

Ny bebyggelse bedöms inte reducera de storslagna vyer som beskrivs i riksintresset för Friluftsliv, delområdet Lilla Edet – Älvängen.

I riksintressets beskrivning står åtgärder som påtagligt kan skada områdets värden beskrivna. Där står att läsa att förändringar i landskapet, som medför förfulande av landskapsbilden, bör undvikas. Det är viktigt att den visuella kontakten mellan vattendrag och landområde kan bestå. Inom planområdet finns fina utblickar mot kringliggande odlingslandskap. Från riksintresset för friluftsliv är dock inte planområdet synligt på grund av Kattleberg.

Tillkommande bebyggelse omgärdas av antingen skogsmark eller befintlig sammanhängande bebyggelse. Utöver befintlig bebyggelse i söder avgränsas området av skogsklädda höjder i norr och i väster. I skogsmarken i västra delen av planområdet ligger även fornlämning RAÄ 182:1, vilken bidragit till att kvartersmarken inte omfattar denna yta. Öster om planområdet går väg E45, mellan denna och planområdet går en trädbevuxen jordvall som hindrar in/utblickar.

Riksintresset för friluftsliv eller landskapsbilden inom odlingslandskapet som är lokaliserat i utkanten av planområdet bedöms tillkommande bebyggelse inte påverka riksintresset eller landskapsbilden negativt.



Mark och vegetation

Planområdet utgörs huvudsakligen av öppen gräsbevuxen mark som i och med ett genomförande av planförslaget ersätts av bebyggelse, gator och tomtmark. Delar av området planläggs som allmän plats NATUR, bland annat åkerholmarna med naturvärdesträd. Flera värdefulla träd inom planområdet skyddas genom planbestämmelser, se beskrivning nedan.

Rekreation

Möjlighet till rekreation är i stort sett oförändrad i och med genomförande av planförslaget.

Naturvärden

De avgränsade naturvärdesobjekten består av relativt små biotoper som tillför variation i jordbrukslandskapet och ger möjligheter för många växt- och djurarter att finna livs- och födosökmiljöer samt spridningsvägar.

Inom området finns ett antal biotoper som bedöms omfattas av det generella biotopskyddet. Objekt med biotopskydd och naturvärdesklass 3 skyddas i plankartan mot exploatering av nedanstående planbestämmelser. Även vissa naturvärdesträd skyddas genom planbestämmelser.

Objekt 1 (landscapsobjekt, böljande landskap) i naturvärdesbeskrivningen kommer i och med genomförande av planförslaget att försvinna. Inom objektet finns inslag av åkerholmar, trädgångar, diken och stenmurar vilka bidrar till att skapa en småskalig variation i landskapet och en möjlighet för många växt- och djurarter att finnas. Dessa objekt kommer att bevaras och skyddas med planbestämmelser inom både kvartersmark och allmän platsmark:

n₁ och dike – Dike ska bevaras.

n₂ och stenmur – Stenmur ska bevaras.

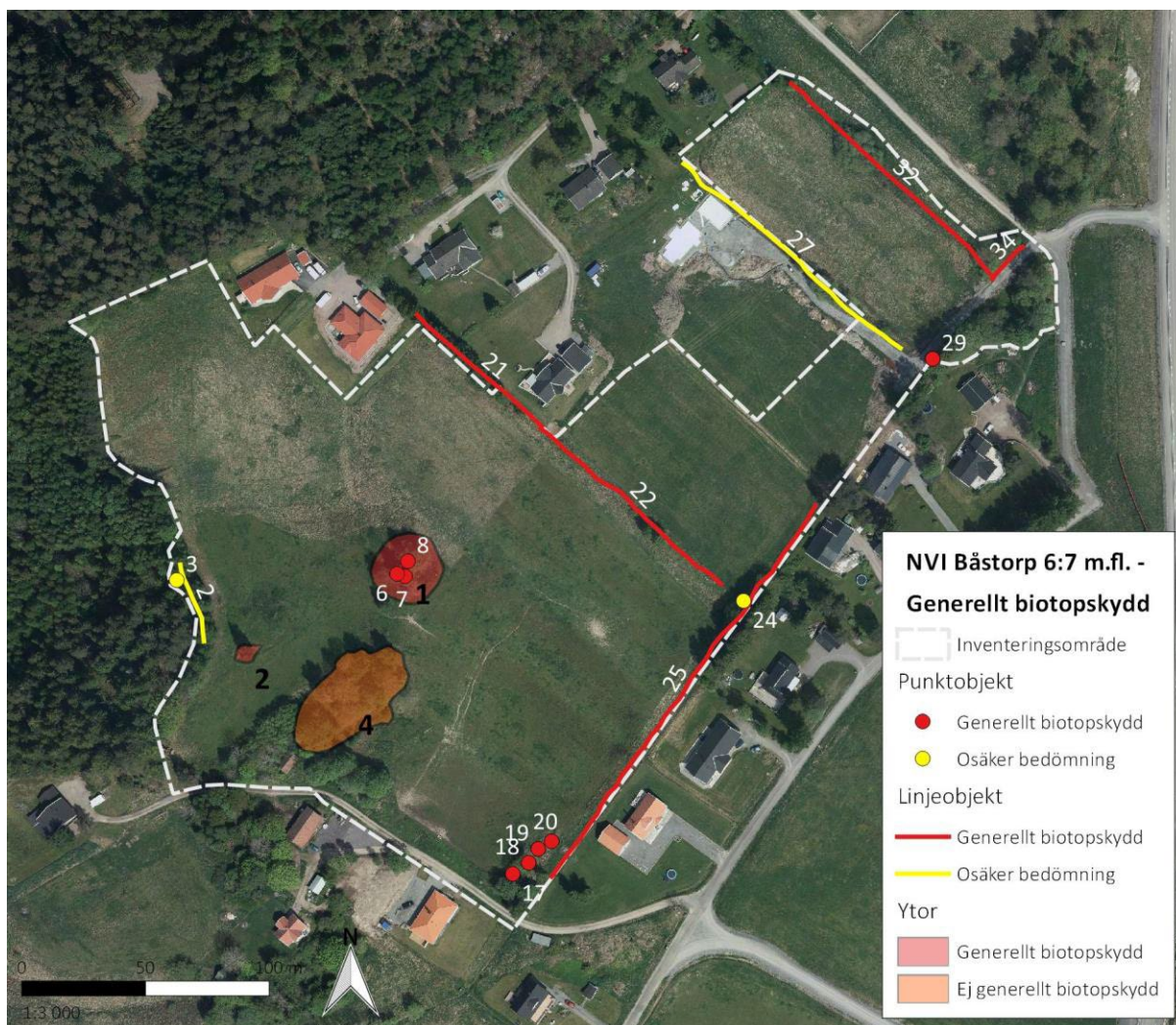
n₃ – De tre sälgarna får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

n₄ – Trädallé ska bevaras.

röse - Odlingsrösen ska bevaras.

åkerholme - Åkerholme ska bevaras.

träd - Gles lövskog. Ekar med en stamdiameter över 40 cm i brösthöjd får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Även döda träd ska bevaras.



Objekt inom planområdet som omfattas av generellt biotopskydd enligt utförd naturvärdesinventering. (NVI, Rio Göteborg, 2016)

Flera av de objekt som bedömts som naturvärdesklass 4 omfattas av generellt biotopskydd. Dessa skyddas i detaljplanen på liknande sätt som objekten inom naturvärdesklass 3. I de fall där naturvärdesobjekt med generellt biotopskydd hamnar i konflikt med bebyggelse ska dispens från detta sökas. I samband med detta ska också kompensande åtgärder utföras för borttagande av objekt som omfattas av det generella biotopskyddet. Ansökan skickades till länsstyrelsen och dispensen godkändes 2022-06-03. Dispensen är förenad med villkor att kompensationsåtgärder genomförs och under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.

- Punkt nr 17–20: Ett antal odlingsrösen belägna i anslutning till jordbruksmark.
 - Området innehållande odlingsrösen omfattas i planförslaget av allmän platsmark NATUR och med planbestämmelsen:
 - röse - Odlingsrösen ska bevaras.
- Linje nummer 21 och 22: Bedömning att biotopskyddet gäller för hela murens sträckning även om värdet som stenmiljö i odlingslandskapet för delar av muren i dagsläget är lågt och muren är i behov av restaureringsåtgärder. Raden av aspar bedöms som en allé.
 - Stenmuren omfattas till största delen i planförslaget av planbestämmelserna:
 - n₂ – Stenmur ska bevaras.

- Del av stenvuren kommer att behöva rivras för att kunna bygga ut gatunätet inom planområdet.
- Trädallén omfattas i planförslaget av planbestämmelsen:
 - n₄ – Trädallé ska bevaras.
- Linje nr 25: En stor del av diket är igenvuxet med fuktgynnade växter. Diket bedöms åtminstone delvis vara vattenförande under en stor del av året.
 - Diket omfattas i planförslaget av planbestämmelserna:
 - n₁ - Dike ska bevaras.
 - Dike - Dike ska bevaras.
- Linje nr 32: Ett dike som enligt inventeringen omges av åkermark på båda sidor. Detta stämmer dock inte då fastigheten norr om diket inte är jordbruksmark utan taxerad som bebyggd småhusenhet. Längs delar av sträckan omges diket av buskvegetation. I diket fanns vatten vid inventeringstillfället och det bedöms kunna vara en blöt eller fuktig miljö under en stor del av året. Diket bör därför omfattas av det generella biotopskyddet.
 - Diket omfattas i planförslaget av planbestämmelserna:
 - n₁ - Dike ska bevaras.
 - n₃ – De tre sälgarna får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.
- Punkt nr 29 och linje nr 34: Punkt nummer 29 (kortare stenvur) bedöms ligga utanför planområdet. Stenvur nr 34 (figur 17) kantas av träd mellan stenvuren och åkermarken men då det rör sig om träd i odlingslandskapet är bedömningen att det generella biotopskyddet gäller för båda stenvurarna (enligt naturvärdesinventeringen). Stenvur som omfattas av linje 34 gränsar inte till jordbruksmark då denna gränsar till fastigheten Båstorp 4:9 och bedöms därmed inte omfattas av det generella biotopskyddet.
- Utöver ovanstående finns ytterligare en stenvur längs med planområdets nordöstra gräns inom Båstorp 4:39, som bedöms omfattas av det generella biotopskyddet. Stenvuren omfattas till största delen i planförslaget av planbestämmelserna:
 - n₂ – Stenvur ska bevaras.
 - stenvur - Stenvur ska bevaras.

Ianspråktagande av jordbruksmark

Vid exploatering av jordbruksmark ska prövning ske enligt miljöbalkens 3 kap. 4§ som anger att brukningsvärd jordbruksmark på grund av sin nationella betydelse får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Jordbruksmark omfattar åkermark, betesmark och slätteräng. Definitionen av brukningsvärd jordbruksmark avser mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

Bedömningen om det är möjligt att ianspråkta jordbruksmark för bebyggelse är en bedömning som görs i tre steg.

1. Är jordbruksmarken brukningsvärd?
2. Innebär ianspråktagandet ett väsentligt samhällsintresse?
3. Kan annan mark (som inte är jordbruksmark) tas i anspråk för att tillfredsställa behovet?

För att bedöma om jordbruksmarken är brukningsvärd (steg 1) har en utredning tagits fram (Mareld, 2022-05-17) i arbetet med detaljplanen. Bedömningen utgår ifrån Jordbruksverkets exempel på värden som kan relateras till jordbruksmarkens värden, genom stödverket ”Kommunens arbete med jordbruksmarkens värden”:

- Produktionsvärden (livsmedel, foder, bioråvaror, annat)
- Naturvärden (biologiska värden, biotoper)
- Sociala värden (rekreation, upplevelse, landskap)
- Kretsloppsvärden (kretsloppsfunktioner, rening av utsläpp, binda kväve, svavel, koldioxid)
- Landskapskaraktär/bild (kulturhistoria, miljövärden, naturvärden, sociala värden)

Kommunen gör bedömningen att jordbruksmarken inom planområdet inte är brukningsvärd utifrån den utredning som tagits fram (2022-05-17). Bedömningen görs med hänsyn till att:

- Jordbruksmarken är inom planområdet fragmenterad och inte sammanhängande som på många andra ställen i kommunen. Den är i princip kringbyggd av relativt modern bebyggelse.
- Jordbruksmarken brukas inte idag. Vissa delar har använts som betesmark. I den östra delen är det över 10 år sedan. Marken kan inte anses lämplig för rationellt jordbruk/odling. Den är svåråtkomlig och svår att bruka med moderna maskiner.
- Ett ianspråktagande av marken försvårar inte jordbruk på intilliggande mer sammanhängande odlingsmark. Marken är kringbyggd och fragmenterad och är därför inte heller lämplig för bete för exempelvis hästar. Den del som skulle kunna användas för bete sparas i planen som NATUR.
- Marken är klassad som 3–4 på 10-gradig skala där 10 är högst (Lantbruksstyrelsens åkerklassificering 1971). Enligt jordbrukare som markägaren försökt arrendera ut till är jorden bättre/bördigare i dalgången än i den här delen.
- Planområdet är naturligt avgränsat av en skogsbevuxen höjd i norr, E45 i öster, befintliga bostäder i norr, söder och väster. Inom planområdet finns flera nyare byggnader på avstyckade småhusfastigheter. Ny bebyggelse förslås i anslutning till det som redan är utbyggt.
- Landskapsbilden påverkas inte negativt av ny bebyggelse då det ramas in av befintliga hus.
- Delar av planområdet är utpekade som tät bebyggelse i Förstudie Båstorp – Kattleberg.
- Marken saknar sociala värden i den mening att den är ojämn, tuvig och svårtillgänglig. Den lämpar sig inte för exempelvis bollspel eller liknande. Ytan klipps och sköts inte regelbundet.
- Markägaren får inte jordbruksstöd för marken.

Se vidare beskrivning i planens utredning Jordbruksmarkens brukningsvärde (Mareld, 2022-05-17).

Eftersom kommunen bedömer att planområdet inte består av brukningsvärd jordbruksmark görs inte steg 2 (bedömning av samhällsintresse) eller steg 3 (lokaliseringsprövning) i bedömningen av ianspråktagande av jordbruksmark.



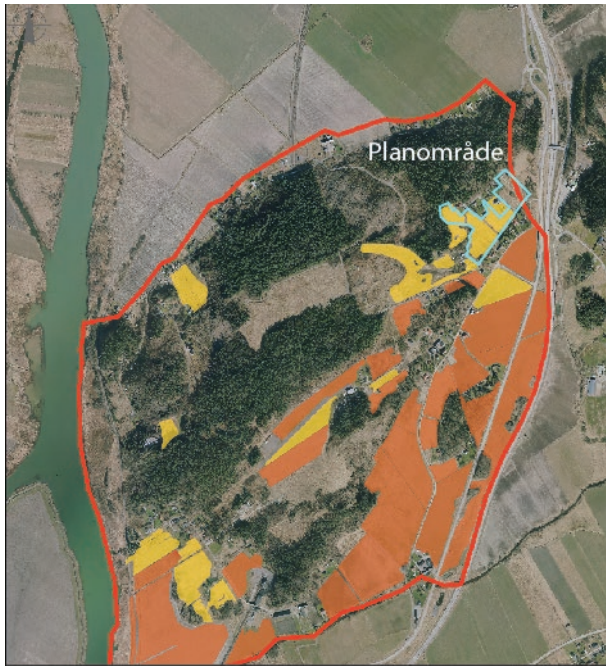
På bilden syns den tydliga gränsen mellan den sammanhängande jordbruksmarken sydost om planområdet och befintliga byggnader. På bilden nedan är byggnaderna lila och den sammanhängande jordbruksmarken gulmarkerad. (Bild Mareld)



Planområdet markerat med röd linje avgränsas av en skogsbevuxen höjd i norr, E45 i öster, befintliga bostäder i norr, söder och väster. Bilden ovan är tagen där det står vy. (Illustration Mareld 2022-05-17)

Jordbruksmarken som planeras för bostadsbebyggelse omgärdas av befintlig bebyggelse i söder och av skogsklädda höjder i norr och i väster. Markområdet brukas inte idag och erhåller heller inget jordbruksstöd. Området har med tiden till stor del kringbyggts av bostäder. I och med detta har sammanhanget med de större arealer av jordbruksmark som finns i närheten gått förlorade och tillgängligheten för maskiner använda i jordbruket kan antas ha begränsats.

Området kan lämpa sig för ytterligare bebyggelse för att stärka den sammanhållna bebyggelsen i området. Detaljplanen säkerställer ett samlat grepp om framtida exploatering och avgränsar tydligt var i området som ny bebyggelse tillåts. Här råder högt bebyggelsetryck, och ny bebyggelse ska prövas genom detaljplan i de utpekade byarna enligt förstudie Båstorp-Kattleberg.



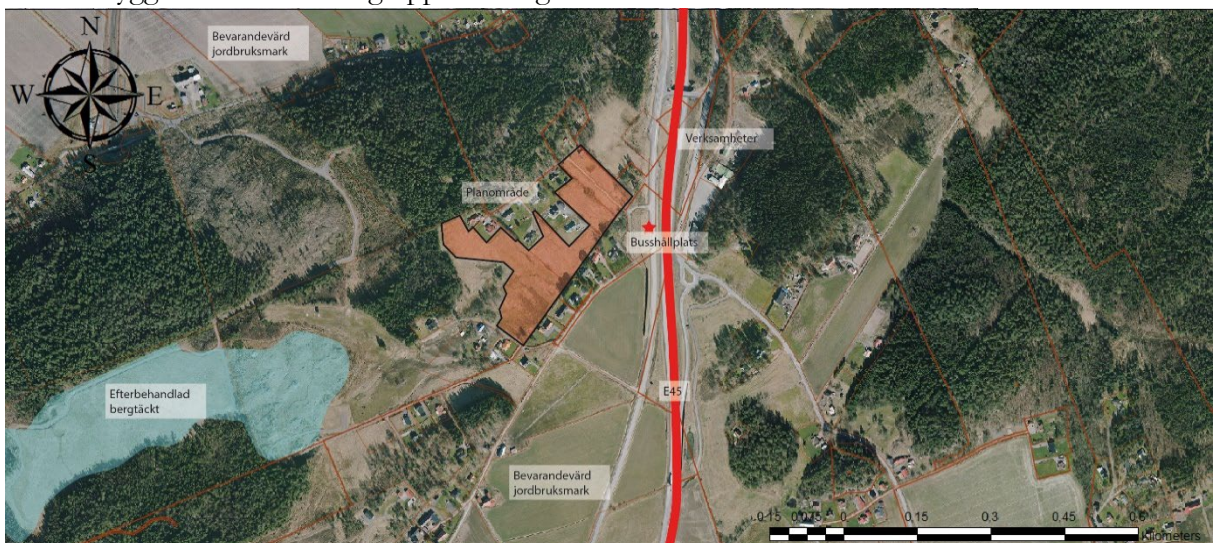
Jordbruksmark med jordbruksstöd (orange) och jordbruksmark utan jordbruksstöd (gul).

Generella rekommendationer i Förstudie Båstorp - Kattleberg

Nya enstaka och grupper av byggnader ska placeras och utformas med stor hänsyn till landskapet, terrängen samt till kultur-, natur- och friluftsvärdena på platsen.

Huvudprinciperna är:

- Ny bebyggelse ska i första hand placeras i anslutning till befintlig.
- Ny bebyggelse ska placeras och utformas så att karaktärsdragen i det aktuella landskapsavsnittet bibehålls.
- Nya byggnader ska lokaliseras så att jordbruket inte försvåras.
- Byggnader eller bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.
- Byggnader ska anpassas till den terräng de placeras i. Vid schaktning och utfyllnad ska hänsyn tas till befintlig terräng och orörd naturmark ska i möjligaste mån sparas kring byggnaderna. Stora ingrepp i terrängen ska helt undvikas.



Planområdet i förhållande till jordbruksmark och riksintresse för transport.

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.

MKN för luft

Miljökvalitetsnormen för luft gäller generellt för luften utomhus i hela landet med vissa undantag bland annat för områden där människor normalt inte vistas. Normen innefattar gränser för 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. 2016 utfördes spridningsberäkningar för Nödinge och Älvängen (*Luftutredning Nödinge, Sweco 2016* och *Luftutredning Älvängen, Sweco 2016*). Beräkningarna utfördes för situationen år 2016 för år 2030. Resultatet av beräkningarna stämmer väl överens med tidigare mätningar i Bohus. Miljökvalitetsnormerna för såväl kvävedioxid som partiklar beräknas klaras för samtliga scenarion. Dygnsmedelvärdet för kvävedioxid riskerar att överskrida gränsvärdet precis vid själva vägbanan för E45. Miljökvalitetsnormen ska dock inte tillämpas för luften på vägbanan som enbart fordonsresenärer exponeras för och miljökvalitetsnormen antas därför klaras för hela Nödinge och Älvängen. Därmed bedöms risken vara liten att miljökvalitetsnormen överskrids för det aktuella området.

MKN för vatten

En VA- och dagvattenutredning (Sigma 2022-11-21) har tagits fram för planen där MKN för vatten behandlas. Enligt uppgifter från SMHI vattenwebb så ligger planområdet i Grönåns avrinningsområde som mynnar i Göta älvs vattendragsyta. *Grönån - Mynningen till Skepplanda* är vattenförekomst enligt VISS och är en känslig recipient med höga naturvärden. Miljökvalitetsnormerna för recipienten *Grönån - Mynningen till Skepplanda* är god ekologisk status till 2033 och god kemisk ytvattenstatus till 2027, med undantag för kvicksilver och bromerad difenyleter. Motivering till att recipienten inte uppfyller kraven nu är övergödning, att den är hydromorfologisk påverkad, samt att höga halter av kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter har fastställts. Det finns mindre stränga krav på kvicksilverföreningar och bromerade difenyletrar enligt miljökvalitetsnormen.

Planområdet bedöms varken nu eller efter exploatering bidra nämnvärt till recipientens kemiska och ekologiska status. Den generella bedömningen blir att exploateringen inte förväntas försvåra möjligheterna att nå miljökvalitetsnormen för recipienten. Se vidare under avsnitt *Dagvatten*.

Behov av miljökonsekvensbeskrivning

Ale kommun bedömer att ett genomförande av planen inom fastigheten Båstorp 6:7 m.fl. inte leder till en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser enligt 4 kap. 34 § i PBL. Kommunen gjorde en behovsbedömning inför samråd av detaljplanen. Samhällsbyggnadsnämnden tog beslut 2020-06-04 att godkänna behovsbedömningen, detaljplanen väntas inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning för planen har därför inte upprättats.

Miljömål

Av de nationella 16 miljömålen har fem av dessa bedömts som mest relevanta för den aktuella planen. Dessa fem mål är Begränsad klimatpåverkan, God bebyggd miljö, Ett rikt växt och djurliv, Ett rikt odlingslandskap samt Levande sjöar och vattendrag. Planförslaget har stämts av mot målen och en sammantagen bedömning är att innehållet i detaljplanen är i linje med målsättningarna eller att förslaget varken innebär en försämring eller förbättring.

Nedan kommenteras miljömålen:

Begränsad klimatpåverkan

Planera för a) minskade utsläpp av växthusgaser.

a) Det är troligt att bebyggelsen kommer leda till bilanvändning på grund av lokaliseringen utanför tätort och därmed inte bidra till målet. Alternativ till bilen finns med utbyggd gång- och cykelbana samt kollektivtrafik i anslutning till planområdet.

God bebyggd miljö

Planering för a) miljöanpassade och resurssnåla transporter, b) kulturhistoriska och estetiska värden, c) grön- och vattenområden, d) effektivare energianvändning och förnyelsebar energi, e) minskat buller.

- a) Planområdet ligger inom ett avstånd av 200 meter från närmaste hållplats. Benägenheten att använda kollektivtrafiken sjunker ju längre gångavståndet är. 400 meter utgör ett kvalitetsvärde avseende gångavstånd mellan bostaden och hållplatsen, vilket främjar kollektivt resande.
- b) Kulturhistoriska och estetiska värden bedöms påverkas till viss del. Påverkan på omgivning har bedömts som acceptabel
- c) Påverkan på skogsområdena i anslutning till planområdet bedöms som obefintlig. Viss påverkan på naturvärden inom planområdet då somliga av dessa förlorar sitt sammanhang i öppna landskap.
- d) Kommunen kan inte styra uppvärmningsform. Kommunens energi- och klimatstrategi ska dock vara vägledande.
- e) Exploateringen kan innebära ökad trafik på väg 2002. Ökningen bedöms inte påverka ljudnivåer på ett sätt att riktvärden för bostäder överskrids.

Ett rikt växt- och djurliv

Planering för att a) hejda förlust av biologisk mångfald och b) minskad andel hotade arter.

- a) Påverkan på befintliga murar och diken kräver dispens från generellt biotopskydd. Förslaget har anpassats för att möjliggöra för kompensationsåtgärder inom planområdet.
- b) Inom planarbetet har en naturvärdesinventering utförts. I uppdraget ingick att notera potentiella livsmiljöer för särskilt skyddade arter enligt artskyddsförordningen. De två diken i kanten av inventeringsområdet skulle kunna utgöra spridningsvägar för groddjur. Det finns dock inga permanenta vattensamlingar i inventeringsområdet eller dess närmaste omgivning som skulle kunna fungera som reproduktionsmiljöer.

Småbiotoper i anslutning till åkermark är livsmiljö för växter och djur och bidrar till en varierad landskapsbild som många uppskattar. Vissa småbiotoper omfattas av ett generellt biotopskydd som innebär förbud mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Exempel är stenmurar, odlingsrösen, alléer, åkerholmar, dammar, öppna diken och våtmarker.

I arbetet med att ta fram detaljplanen har naturvärdesinventeringen identifierat småbiotoper, bestämmelser med syfte att skydda dessa har förts in i plankartan. Inventeringen har bidragit till en reducering av planområdet för bevarande av de som identifierats i planförslagets utkanter.

Ett rikt odlingslandskap

Ett småbrutet landskapsrum med fragmentiserad jordbruksmark, som har estetiska värden, försvinner. Jordbruksmarken bedöms ha lågt produktionsvärde.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Planområdet avgränsas så att inga fornlämningar berörs av planförslaget. I planområdets västra del tangerar fornlämning 182:1 kvartersmark. Även kringliggande mark runt en fornlämning kan ha ett skydd. Tillstånd för ingrepp i fornlämning kan krävas också utanför fornlämningens avgränsning. Vid osäkerhet hur stort det skyddade området är kontaktas Länsstyrelsen.

Service

Ingen ny service tillförs i området som en konsekvens av planförslaget.

Geoteknik

Stabilitet

Släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande och den planerade bebyggelse bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande.

Grundläggningsförhållandena bedöms som goda i området. Grundläggning bedöms kunna ske direkt på de ytliga jordlagren.

b₁ – Största schaktdjup är 2 meter under befintlig marknivå.

Bestämmelsen införs i enlighet med geotekniska utredningen och gäller permanenta schakter.

b₂ – Största markbelastning är 35 kPa.

Kompletterande geotekniska undersökningar kan erfordras i samband med detaljerad nivåställning och placering av byggnader vid projektering och byggande.

Radon

Området bedöms vara lågradonmark.

I samband med exploateringen bör markradonmätningar utföras, speciellt inom område C då markradonhalten i jordluften inte gick att utföra i samband med fältarbete inom den geoteknisk utredningen.

Inga särskilda åtgärder för radonsäkring av byggnader bedöms krävas.

Kompletterande radonmätning inom fastigheten Båstorp 4:9 behövs inför byggnation då radonmätning inte utförts där.

Störningar och risker

Buller

En bestämmelse om bullerskyddsåtgärder införs i plankartan inom planområdets nordöstra delar för att klara av riktvärden för uteplats. Detta regleras med bestämmelsen

m₁ - Bullerskärm vid uteplats ska uppföras i samband med bostadsbyggnation.

Farligt gods

Inga bestämmelser för skyddsåtgärder införs i plankartan då ingen risk bedöms föreligga.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Efter att VA-utredningen utförts har VA-enheten föreslagit att kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten ska inrättas i samband med att planen vinner laga kraft. Detta förslags ges då VA-enheten bedömer att rekvisiten i § 6 Lagen om allmänna vattentjänster (SFS 2006:412) uppnås om området byggs ut. Dessutom pekar kommunens VA-plan ut området som ett omvandlingsområde om bostadstrycket i området ökar.

Verksamhetsområde inrättas först efter att planen vunnit laga kraft. I samband med laga kraft påbörjas projektering och därmed säkerställs att ny bebyggelse får tillgång till vatten och spillvatten. Efter år 2024 kommer spillvatten från kommunen ledas till GRYABs reningsverk.

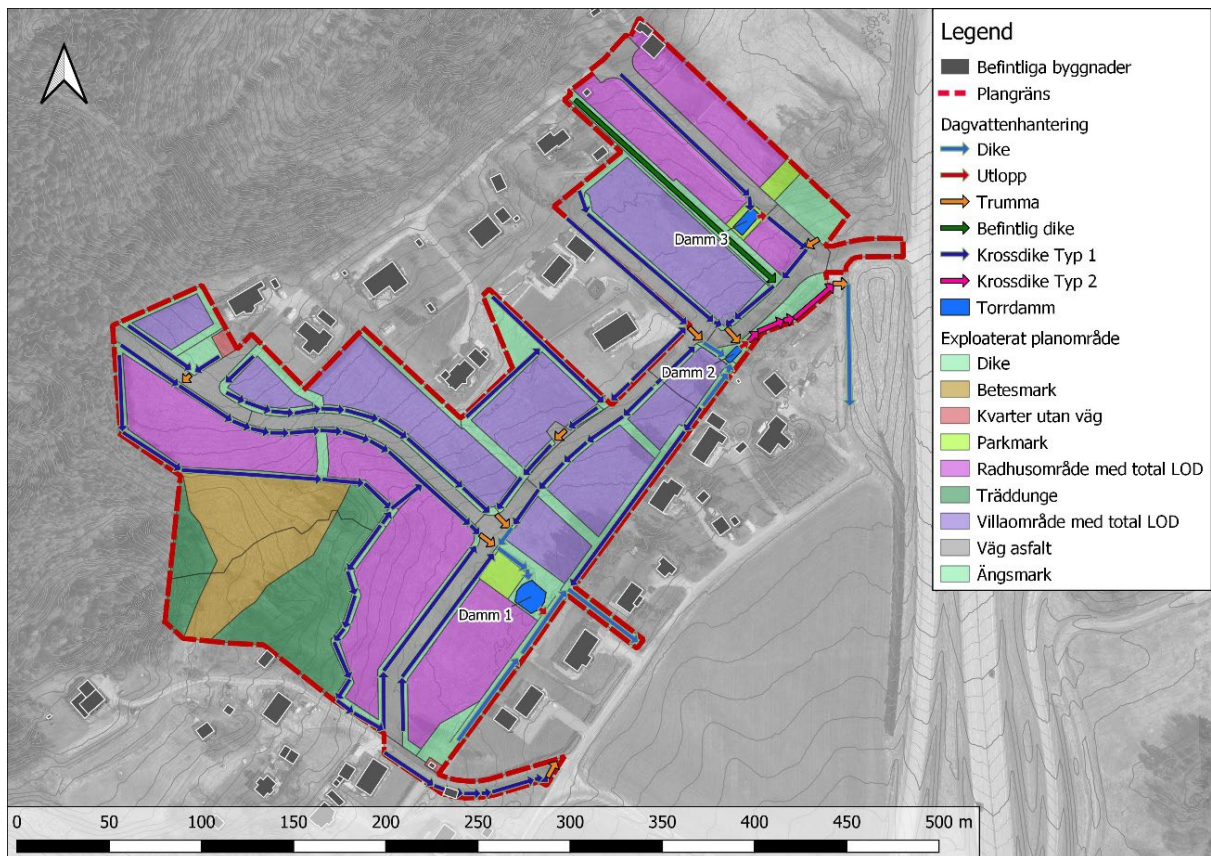
I samband med projektering/utbyggnad av det kommunala ledningsnätet ska vid behov brandpost placeras inom området. Angående släckvatten gäller Räddningstjänstens alternativsystem vilket innebär att det finns tillgång till en brandpost med 900 l/min kapacitet inom 1000 meters köravstånd. Närmaste brandpost som uppfyller kravet ligger cirka 500 meter från planområdet.

Dagvatten

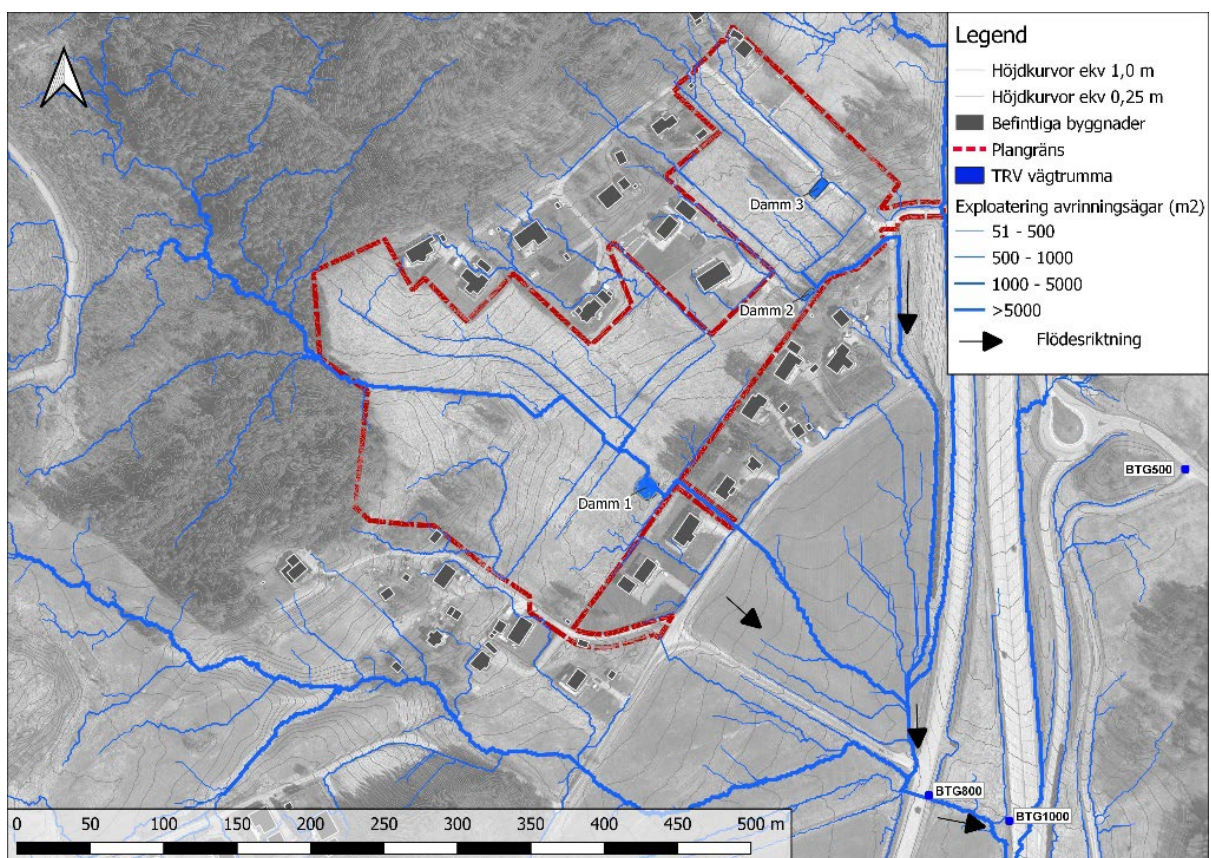
Det har tagits fram en VA- och dagvattenutredning (Sigma 2022-11-21) med förslag på dagvattenhantering för exploateringsområdet. Förslaget avser anläggning av flera dagvattenanläggningar för att möta den befintliga topografin och befintliga diken nedströms planområdet. Åtgärder för fördröjning och rening består av krossdiken, öppna diken och tre torrdammar.

På plankartan har planbestämmelse införts om villkor för startbesked för att säkerställa att gemensamma lösningar för dagvattenhantering kommer att anläggas i området:

- Startbesked får inte ges för byggnad förrän erforderliga dagvattenanläggningar inom g₁ och allmän plats har kommit till stånd.



Förslag på dagvattenhantering inom planområdet (Sigma, 2022-11-21).



Avrinningsvägar efter exploatering (Sigma, 2022-11-21).

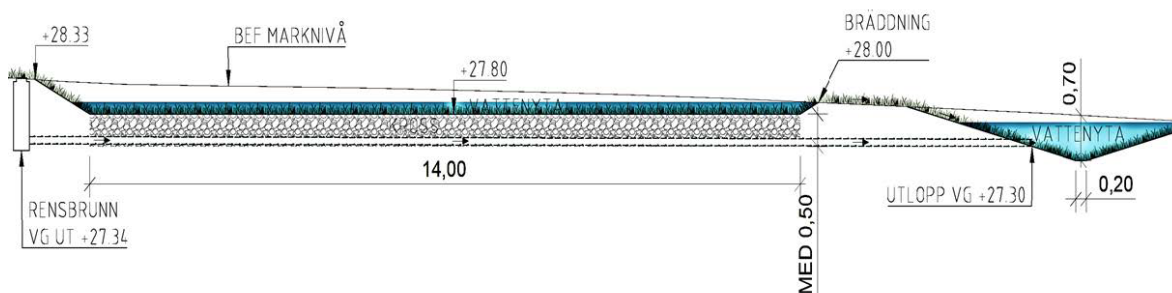
För att garantera säker avrinning, fördröjning och rening har det tagits fram typsektioner för diken i området. Alla krossdiken utom ett har samma utformning medan de öppna dikena varierar i utformning beroende på lutning och kapacitetskrav sett för 100-års flöden. Dikena beskrivs närmare i VAD-utredningen (Sigma 2022-11-21) med dimensioneringskrav. Det finns befintliga öppna diken i området som omfattas av generellt biotopskydd och ska behållas. Nya diken som föreslås utförs i form av krossdiken. Om diken leds om kan det innebära vattenverksamhet vilket kräver att en anmälan görs till länsstyrelsen.

Krossdiken förses med en dräneringsledning i botten. Där vatten från krossdiken måste ledas genom väg kan detta göras genom anläggande av kupolbrunnar på vardera sida av vägen som ansluter dräneringsledningen med vägtrumman. För infarter föreslås att dessa anläggs direkt ovan krossdiken, alternativt att använda samma lösning som för vägar om så bedöms nödvändigt. För att inte förlora renings- och fördröjningskapacitet rekommenderas att infarternas bredd inte överstiger 6 meter per fastighet. Detta säkerställs med planbestämmelse. Det är lämpligt att sätta in rensbrunnar för dräneringsledningarna så att dessa kan spolras rent vid behov.

b₅ - Största bredd på infarter är 6 meter per tomt.

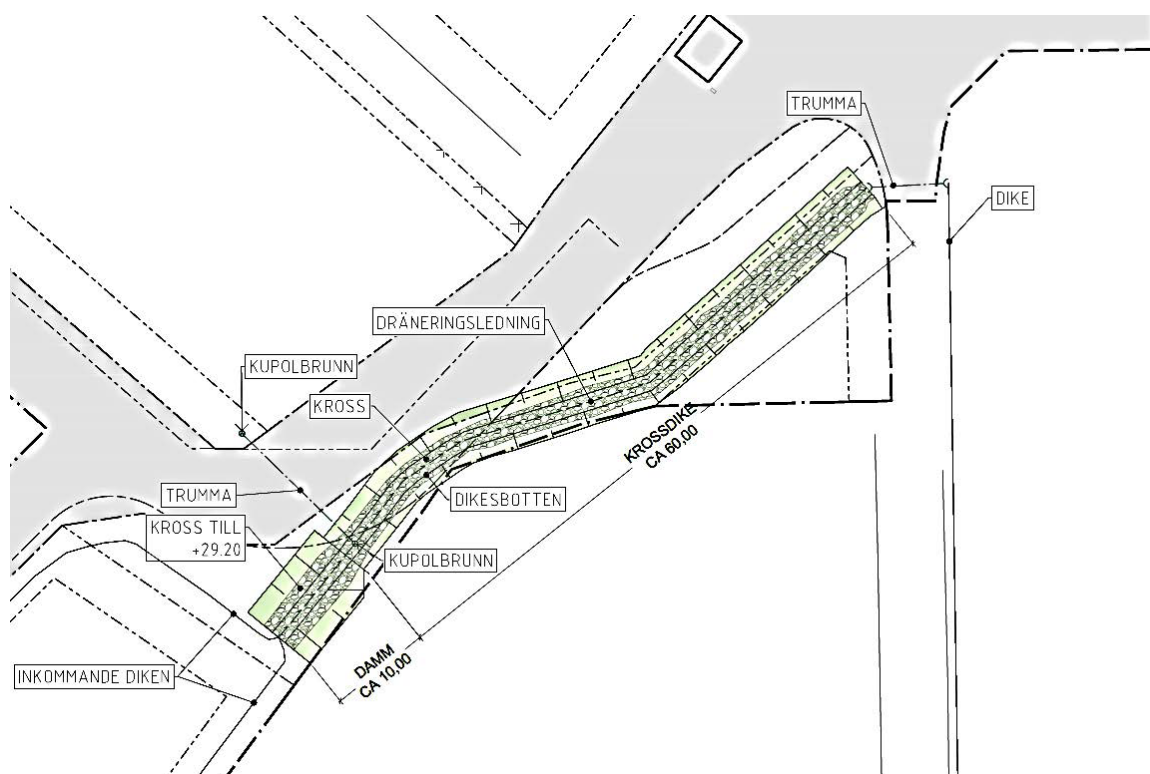
I utredningen finns förslag på utformning av torrdammar.

Dagvatten från den västra delen av exploateringsområdet föreslås fördröjas i en yta för torrdamm (damm 1) nordväst om fastigheten Kattleberg 1:32. Torrdamm 1 utformas som nedsänkt yta med en area av 250 m². Torrdammen förses med 50 cm kross i botten samt en vall mot diket i sydost som tillåter som mest 20 cm stående vatten vid dimensionerande regn. Dammen förses med underliggande dräneringsledningar som ansluter till diket i sydost. Vallen och tvärgående diken nedan denna säkras mot erosion så att när vattennivån i dammen når 20 cm kan vattnet rinna över vallen utan att orsaka skada. Medeldjup vid dimensionerande regn är 0,2 meter ovan kross och 0,5 meter kross med underliggande dräneringsledning.



Förslag på sektion för torrdamm 1 med underliggande kross och dränering. (Sigma, 2022-11-21).

Dagvatten från den östra delen av exploateringsarean föreslås fördröjas i en yta för torrdamm (damm 2) norr om fastigheten Kattleberg 4:15. Denna torrdamm utformas som en nedsänkt yta med en area på cirka 40 m² och förses med 35 cm kross. Dammen ansluter direkt mot krossdike där krossen ligger 20 cm högre än krossen i dammen. Vattengången från inkommande diken ansluter direkt till krossens överkant i dammen. Detta medför att dammen som mest kan ha 20 cm stående vatten vid dimensionerande regn.

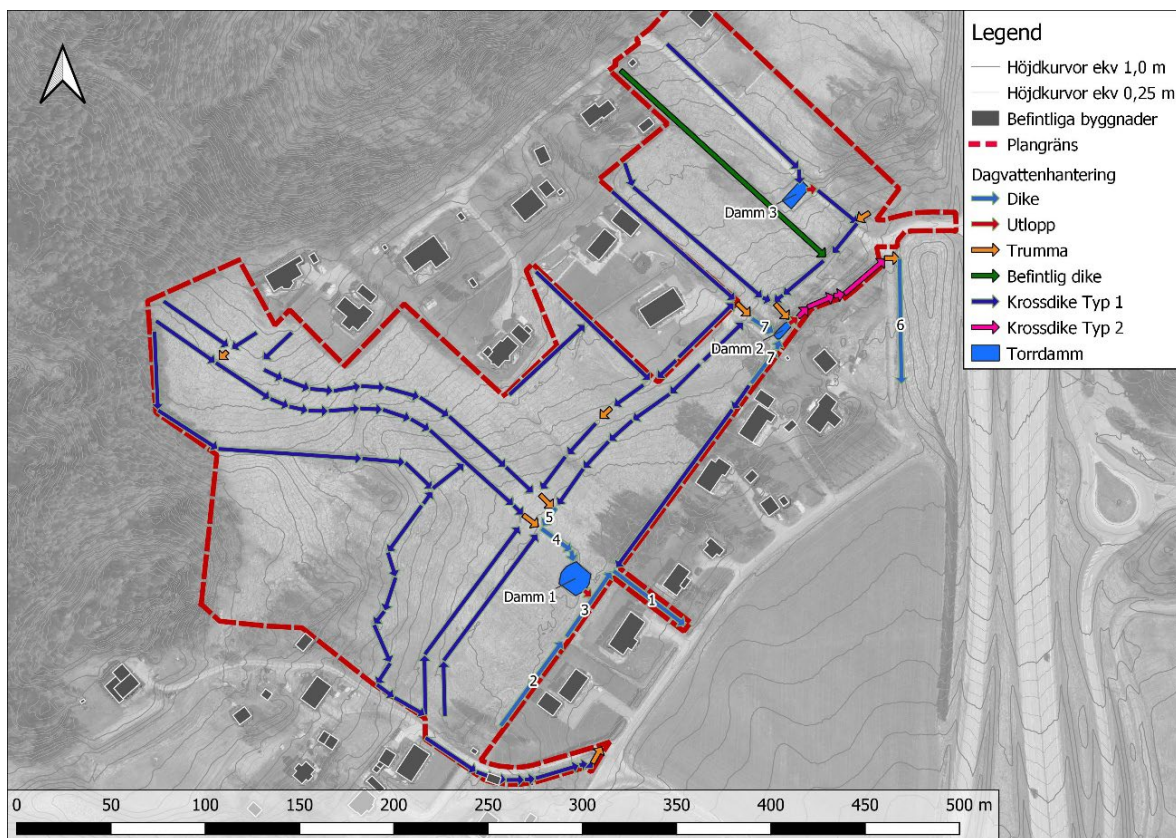


Förslag på utformning av torrdamm 2 (Sigma, 2022-11-21).

Torrdamm 3 inom norra delen av planområdet föreslås utformas som en nedsänkt bottenyta med en area på ca 105 m². Torrdammen förses med 30 cm kross i botten, ett materialavskiljande lager på 10 cm och 10 cm växtjord ovan detta. Inloppet till dammen tar vatten från krossdike utmed vägen och släpper sedan tillbaka vattnet till samma krossdike lägre nedström via dräneringsledning och bräddning. Dammen förses med dräneringsledningar och en bräddningsfunktion vilket medför att dammen som mest kan ha 20 cm stående vatten vid dimensionerande regn.

Eftersom planområdet har två utlopp som går genom trummor är det viktigt att dessa och diken nedströms klarar skyfall. Dike 1 som i dagsläget ligger mellan fastigheterna Kattleberg 1:31 och 1:32 flyttas till att ligga inom befintlig fastighet 4:19 där marken reserveras som gemensamhetsanläggning för dike i plankartan. Diket 1 mynnar vid Grönnäsvägen där det leds genom en trumma vidare söderut mot E45. Trumman nedan dike 1 som går under Grönnäsvägen bör dimensioneras upp till en 800 mm alternativt två 500 mm trummor för att klara skyfall enligt Trafikverkets MB 310. Det är även lämpligt att man ser över diket nedströms trumman så att det ej satt igen och hindrar vatten att ledas bort från vägen vid skyfall.

Ny trumma i sydöst mellan dike 6 och 7 bör vara minst 600 mm för att klara ett skyfall (se figur nedan). Dike 6 nedan trumman måste anläggas och även här bör befintliga diken nedström ses över så att vatten ej svämmas över och skadar Grönnäsvägen.



Diken med numrering (Sigma, 2022-11-21).

Krossdiken placeras i stora delar inom allmän platsmark gata. Inom kvartersmark planläggs avsedda ytor för dagvattenanläggningar som markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvatten och betecknas med bestämmelsen g_1 .

För att fördröja och rena dagvatten så nära källan som möjligt rekommenderas även dagvattenhantering på tomtmark (Lokal omhändertagen av dagvatten, LOD) i form av öppna stuprörsutkastare och ytlig avledning av dagvatten till diken. Kommunens dagvattenhandbok föreskriver att 2 m^3 per 100 kvm hårdgjord yta ska fördröjas inom tomten. I planförslaget föreslås denna mängd vatten hanteras i gemensamma lösningar för fördröjning, så som diken och dammar.

Genomsläpplighet inom tomtmark säkerställs med planbestämmelse. Andelen hårdgjord yta gäller bara kvartersmark, inte för vägar och mark utanför bostadsfastigheterna.

n_3 – Endast 30 % av tomtarean får hårdgöras.

För den tätare bebyggelsen med parhus i norr:
 n_4 – Endast 45 % av tomtarean får hårdgöras.

Påverkan miljö kvalitetsnormer

Grönån - Mynningen till Skepplanda är vattenförekomst enligt VISS.

En VA- och dagvattenutredning (Sigma 2022-11-21) har tagits fram för planen där MKN för vatten behandlas. Utsläppen från området ligger alla långt under riktvärdena, och i de fall halterna ökar är det fortfarande väldigt låga halter vilket gör att inga ytterligare åtgärder bedöms vara nödvändiga. Från området fortsätter avrinningen ytligt i öppna diken till recipienten cirka 1,2 km nedströms. Detta betyder att utsläppshalterna från området kommer att fortsätta att minska innan de når recipienten till följd av sedimentation av partiklar till vilka föroreningarna är bundna.

Planområdet bedöms varken nu eller efter exploatering bidra nämnvärt till recipientens kemiska och ekologiska status. Den generella bedömningen blir att exploateringen inte förväntas försvåra möjligheterna att nå miljö kvalitetsnormen för recipienten.

Skyfall

Höjdsättningen i området bör utföras så att inga instängda områden skapas. För att få en säker avrinning av dagvatten bort från huskropparna föreslås markytan att luta ca 5 % de första 3 meterna och därefter ca 1 % (Svenskt Vatten Publikation P105).

För att undvika att sekundära avrinningsvägar uppkommer som leder vatten mot befintliga byggnader sydost om exploateringsområdet måste öppna diken ha en minimidimension enligt angivet i VAD-utredningen (Sigma 2022-11-21).

Flöden efter fördröjning från delområdena har beräknats för 30, 100 och 200-års regn före och efter exploatering med föreslagna fördröjningsåtgärder och klimatfaktor 1,25. Flödet som genereras från planområdet vid regn med återkomsttiden 30-år minskar efter exploatering. Vid ett regn med återkomsten 100-år ökar det beräknade flödet med 17% från 778 till 909 l/s efter exploatering. För ett regn med återkomsttiden 200-år ökar flödena efter exploateringen med 26% från 978 till 1233 l/s.

El

Befintlig transformatorstation inom planområdet har inte tillräcklig kapacitet att försörja befintlig och tillkommande bebyggelse. Området som i plankartan avsätts för transformatorstation (E₁) är större än nuvarande station, vilket möjliggör för eventuell ombyggnation vid behov.

Elektronisk kommunikation

Det är möjligt att bygga ut fiber till området om intresse finns, Göteborg energi och GothNet erbjuder tjänsten i nära anslutning till planområdet.

Uppvärmning

Kommunens antagna energi- och klimatstrategi ska vara vägledande 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 området.

Avfallshantering

Enligt kommunens avfallsplan ska kommunen verka för att nya bostadsområden ska anpassas för gemensam, rationell hämtning av källsorterat hushållsavfall och återvinningsmaterial. Gatunätet i det nya bostadsområdet utformas därför så att renhållningsfordon enkelt kan angöra till gemensamma miljöhus och enkelt kan vända utan att behöva backa. Då området har relativt gles bebyggelse med stora tomter innebär gemensamma insamlingsplatser att avståndet 50 meter till avfallshantering inte uppnås för alla bostäder i området. Det kan därför innebära att sopkärl med restavfall behöver hämtas vid dessa fastigheter.

Yta för gemensamhetsanläggning säkerställs i plankartan.
g2- Markreservat för gemensamhetsanläggning för avfallshantering.

Posthantering

Det finns ytor för gemensamhetsanläggningar inom området där även posthantering kan samlas.

Underjordiska ledningar

Underjordiska ledningar säkras i plankartan genom bestämmelse om u-område och prickmarksbestämmelse, byggnad får inte uppföras.

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Belysning

Om gatubelysning uppförs så bör det ske med hänsyn till områdets karaktär så att den naturliga ljusbilden inte får så stor påverkan.

Räddningstjänst

Insatstid

Räddningstjänstens insatstid till området beräknas vara under 20 minuter.

Framkomstmöjlighet

Planområdet är tillgängligt från E45 via väg 2002. Framkomligheten är god fram till planområdet. Gator ska utformas för att möjliggöra för räddningstjänstens fordon ska kunna ställas upp max 50 meter från angreppspunkt.

Vatten för brandsläckning

Alternativsystem med tankbilar förväntas användas för planområdet vilket kräver tillgång till en brandpost med minst 900 l/m kapacitet inom 1 kilometer körväg från samtliga fastigheter inom planområdet. Närmsta brandpost ligger sydost om planområdet med som längst ca 700 meter körbar väg.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen belyser frågorna när, hur och genom vem plangenomförandet ska ske. I beskrivningen redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande. Detaljplanens juridiskt bindande bestämmelser framgår av plankarta och planbestämmelser som är juridiska dokument.

Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplan för bostäder inom Båstorp 6:7 m.fl.

Organisatoriska frågor

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

| | |
|-----------|---|
| 2 kv 2020 | Samråd |
| 2 kv 2022 | Granskning |
| 3 kv 2023 | Beslut om antagande i Samhällsbyggnadsnämnden |
| 4 kv 2023 | Beslut om antagande i Kommunfullmäktige |

Detaljplanen vinner laga kraft under kvartal 4 2023 om inget oförutsett inträffar och ingen överklagar planen.

Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen ska detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Begreppet ”genomförandetid” innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. 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 av kommunen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för exempelvis förlorad byggrätt. Genomförandetiden kan förnyas med högst fem år i taget. Genomförandetiden för denna detaljplan är satt till tio år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft då området till största del kommer att säljas till privata tomtköpare och efterfrågan är oklar.

Huvudmannaskap

Detaljplanen föreskriver enskilt huvudmannaskap. I detaljplanen anges vad som är allmän platsmark respektive kvartersmark. Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Detta innebär att det är fastighetsägarna inom detaljplanen som genom en eller flera gemensamhetsanläggningar ansvarar för drift och underhåll av allmän plats (NATUR och GATA) inom planområdet. Inom enskild kvartersmark svarar respektive fastighetsägare för iordningställande och skötsel. De skäl som ligger till grund för enskilt huvudmannaskap är att Ale kommun inte är huvudman för gator och naturområden i närområdet. Med undantag från de statliga vägarna förvaltas samtliga vägar i närområdet av enskilda eller av samfällighetsföreningar. Enskilt huvudmannaskap för allmänna platser i området följer områdets sed vilket också bidrar till enhetlighet till angränsande områden. Utöver VA-utbyggnaden planeras inga ytterligare kommunala anläggningar. Gator kommer att byggas ut av exploatören, men driftas av en eller flera samfällighetsföreningar då det är enskilt huvudmannaskap inom planområdet. Även naturmark kommer att skötas av en samfällighetsförening.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan exploatören och Samhällsbyggnadsförvaltningen, Ale kommun som reglerar kostnaderna för framtagandet av detaljplanen.

Exploateringsavtal ska tecknas mellan Ale kommun och exploatörerna innan antagande av detaljplanen. Exploateringsavtalet reglerar bland annat kostnads- och genomförandansvar för åtgärder som krävs med anledning av exploateringen. Detta omfattar åtgärder både inom allmän platsmark och kvartersmark. Avtalet behandlar även vilka riktlinjer exploatören ska följa vid genomförande av åtgärder och hur dessa åtgärder ska samrådats med kommunen. Även ansvar för att ansöka om och bekosta erforderliga gemensamhetsanläggningar och eventuella avstyckningar och fastighetsregleringar regleras i avtalet.

Ale kommuns VA-enhet ska upphandla entreprenör för att projektera och bygga ut det kommunala vatten- och spillvattennätet. Dessa arbeten måste samordnas med exploatörernas entreprenörer vid utbyggnad av gata med mera.

Exploateringsavtalet kommer även att ange den säkerhet som kommunen kräver av exploatörerna i form av bankgaranti.

En VA-anmälan ska upprättas av exploatörerna inför anslutning av det kommunala VA-systemet.

Exploatörerna själva avtalar om ersättning och tecknar överenskommelser med de fastigheter som berörs markmässigt inför kommande lantmäteriförrättning. I de fall där exploatören och fastighetsägaren inte kommer överens överlämnas ärendet att lösas i lantmäteriförrättningen och då beslutar även Lantmäteriet om ersättning för intrånget där gemensamhetsanläggningens delägare blir betalningsskyldiga. Exploatörerna är skyldiga att ersätta gemensamhetsanläggningens delägare med samma summa som Lantmäteriets ersättningsbeslut.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningen beskriver hur detaljplanen lämpligen avses att genomföras, men kan genomföras på andra sätt. Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Fastighetsplan bedöms inte vara nödvändig inom området. Planen möjliggör byggrätt för cirka 50-65 nya bostäder i form av enfamiljshus eller parhus. Möjlighet finns att stycka av planområdet till ett antal fastigheter.

Markägoförhållanden

I planområdet ingår de privatägda fastigheterna Båstorp 6:7, Båstorp 4:7, Båstorp 4:19, Båstorp 4:9, Båstorp 4:39 samt en liten del av Båstorp 4:27 och Kattleberg 1:36. Se även detaljplanens fastighetsförteckning där även berörda rättigheter med mera redovisas.

Ledningsrätt

Eventuellt säkerställande av icke kommunala ledningars bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt ansvarar respektive ledningsägare för. Dessa får i möjligaste mån ledas inom allmän plats GATA. Bildande av ledningsrätt sker genom lantmäteriförrättning. För befintlig ledningsrätt har u-område inom kvartersmark tillskapats.

Servitut

Fastighetsutredning är utförd av Metria.

Gemensamhetsanläggningar

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningarnas utförande och framtida drift. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen eller så kan den förvaltas av en särskild bildad samfällighetsförening. En gemensamhetsanläggning bildas genom lantmäteriförrättning där det även beslutas om vilka fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningen, vilka andelstal som reglerar fördelning av framtida drifts- och underhållskostnader samt eventuella ersättningar för

upplåtet utrymme. Bildande och/eller omprövning av en gemensamhetsanläggning sker genom lantmäteriförrättning.

Tillkommande gatunät för allmän plats inom detaljplanen införlivas i befintliga gemensamhetsanläggningar för väg Kattleberg GA:3. För det behöver gemensamhetsanläggningen omprövas avseende omfattning och medlemsantal. Undantaget är den nordligaste gatan som idag ingår i Båstorp GA:9. Båstorp GA:9 kan omprövas avseende medlemsantal. För delar av det tillkommande gatunätet kan tillskapande av ny gemensamhetsanläggning bli aktuellt och/eller att befintlig gemensamhetsanläggning ska upplösas, detta beror på Lantmäteriets prövning.

Båstorp GA:7 omfattar vatten och avloppsledningar och kan efter att kommunen utökat sitt verksamhetsområde behöva upplösas. För detta kan deltagande fastigheter ha rätt till ersättning. Ersättningsreglerna som gäller vid upphävande/minskning av gemensamhetsanläggning enligt 40 a § anläggningslagen säger att ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning ska betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada. Dessa regler är inte dispositiva och gäller alltså när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning eller upphävs.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Generellt sett så har den markägare som blir av med mark rätt till ersättning. Antingen kan en överenskommelse tecknas mellan fastighetsägaren och exploatören som sedan ligger till grund i lantmäteriförrättningen eller så kan fastighetsägaren eller huvudmannen (i detta fall vägföreningen) i Lantmäteriförrättningen begära att den mark som i detaljplanen avsatts som allmän plats löses in. Lantmäteriet beslutar då om ersättning men då blir det delägarna i gemensamhetsanläggningen som blir ersättningsskyldiga.

Båstorp 2:47, 2:48, 4:9, 4:23, 4:24, 4:34, 4:35, 4:36, 4:37 och 4:38

Trafiken inom området kommer att öka. De nya fastigheter som kommer att tillskapas norr om den bom som planeras i detaljplanen kommer eventuellt att tilldelas andelstal i befintliga Båstorp GA:9 genom omprövning eller så kommer en ny gemensamhetsanläggning att bildas om Lantmäteriet anser det lämpligt, se bild nedan.

Båstorp 6:21, 6:23, 6:24 6:26, Kattleberg 1:31, 1:32, 1:36, Grönäs 4:15, 4:16, 4:17 och 4:19

Trafiken inom området kommer att öka. De nya fastigheter som kommer att tillskapas söder om den bom som planeras i detaljplanen kommer antingen att tilldelas andelstal i befintliga Båstorp GA:7 och Kattleberg GA:3 genom omprövning eller också kommer en ny gemensamhetsanläggning att bildas om Lantmäteriet anser att det är lämpligt, se bild nedan.



Det röda strecket visar planerad placering av bom.

Båstorp 4:8

Fastigheten är redan idag belastad med gemensamhetsanläggningen Kattleberg GA:3. I samband med genomförandet kommer ytterligare del av fastigheten behövas tas i anspråk för utrymme allmän plats - GATA.

Båstorp 4:9

Den förrådsbyggnad som är belägen inom en liten del av fastigheten kommer att rivas i samband med utbyggnaden av detaljplanen. Den del av fastigheten som ingår i detaljplaneområdet kommer att lösas in. Överenskommelse kommer att tecknas mellan exploatör och fastighetsägare.

Båstorp 4:27

En liten del av fastigheten berörs på grund av utbyggnaden av gatan och kommer att lösas in i samband med lantmäteriförrättning. För upplåtelsen av marken har fastighetsägaren rätt till ersättning, vilket prövas i lantmäteriförrättning. Fastighetsägaren kan i lantmäteriförrättningen begära att den mark som i detaljplanen avsatts som allmän plats löses in av huvudmannen. Överenskommelse kan tecknas mellan exploatören och fastighetsägaren som kan ligga till grund till lantmäteriförrättningen.

Båstorp 4:39

De förrådsbyggnader som är belägna inom fastigheten kommer att rivas i samband med utbyggnaden av detaljplanen. Vägen inom fastigheten kommer att flyttas något norrut i samband med utbyggnaden.

Grönäs 4:19

Fastigheten kommer att beröras då det är inlagt ett markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering vid fastighetens sydvästra gräns.

Kattleberg 1:7

En liten del av fastigheten berörs på grund av utbyggnaden av gatan och kommer att lösas in i samband med lantmäteriförrättning.

Kattleberg 1:31

Fastigheten kommer att beröras vid utbyggnad av gatan då häcken delvis är placerad utanför fastighetsgränsen samt att ägarna har ett arrendeavtal på den del av fastigheten Kattleberg 1:7 som berörs av gatuutbyggnaden.

Kattleberg 1:36

Fastigheten kommer att beröras vid utbyggnad av gata då gatan behöver breddas vid denna trånga passage. Området kommer att lösas in i samband med lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Ansvars- och kostnadsfördelning

Exploatörerna

Respektive exploatör svarar för kostnader inom den egna kvartersmarken samt anslutningsavgifter för VA, tele, fiber med mera.

Exploatörerna bekostar och anlägger de dagvattenlösningar som dagvattenutredningen föreslår. Om diken behöver flyttas så är det exploatörens ansvar att ansöka om och bekosta anmälan om vattenverksamhet.

Respektive exploatör kommer att få betala elanslutning enligt schablonavgift till Ale El samt utföra och bekosta schakter för elledningarna.

Exploatörerna ansvarar för och bekostar all projektering samt utbyggnad av gata och tillhörande diken i enlighet med framtagna trafikutredningar. Anläggningarna ska godkännas av vägföreningen innan de överlämnas efter utförd omprövning av gemensamhetsanläggning.

Det är exploatören som beställer och bekostar markradonmätning där det krävs i samband med exploateringen.

Eventuella kompletterande geotekniska utredningar som krävs bekostas av exploatören för respektive område.

Exploatörerna ansvarar för och bekostar anläggandet av gemensam sophantering och posthantering.

Exploatörerna ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad av eventuella brandposter.

Exploatörerna ansöker om och bekostar samtliga lantmäteriförrättningar gällande avstyckning, fastighetsreglering, bildande av ny gemensamhetsanläggning samt omprövning och/eller upplösning av befintliga gemensamhetsanläggningar mm.

Exploatörerna upplåter mark för allmän plats inom detaljplanen utan ersättning vilket regleras i exploateringsavtalet enligt 16§AL.

Genom detaljplanen tillskapas värde genom byggrätter för exploatörerna.

Kommunen

Kommunen kommer att erhålla intäkter genom ny bebyggelses anslutningsavgift till det kommunala VA-nätet enligt gällande taxa för vatten och spillvatten, avfallshantering och ökat skatteunderlag samtidigt som kommunen kommer att få kostnader för utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar inom det blivande verksamhetsområdet.

Ale El

Ale El står för alla kostnader för material för sina arbeten gällande utbyggnad av elnät, ökad transformatoreffekt, nya ledningar och kabelskåp osv. Ale El kommer att erhålla intäkter från elanslutningsavgifter från exploatörerna.

Övriga anläggningar

Respektive nätägare ansvarar för genomförande och skötsel av elanläggningar, bredband, värme och teleanläggningar.

Ledningsägare

Ledningsägare kan få kostnader för eventuell fastighetsbildning för att fastighetsrättsligt trygga sina ledningar.

Befintliga samfällighetsföreningar

Exploatören bygger ut och bekostar tillkommande vägar och tillhörande diken som efter omprövning i lantmäteriförrättning kommer att överlämnas till befintliga gemensamhetsanläggningar. Efter omprövningen av gemensamhetsanläggningen kommer antalet delägare att öka och vägdragningen kan komma att ändras vilket kan påverka årsavgiften.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Se detaljplanens planbeskrivning för genomförda utredningar/undersökningar. Respektive exploatör/fastighetsägare ansvarar för att ta fram och bekosta eventuella tillkommande tekniska utredningar för att genomföra detaljplanen.

Gator

Detaljplanen möjliggör två infarter till det planerade området från väg 2002 som förvaltas av Trafikverket.

Vatten och spillvatten

Detaljplaneområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Innan projektering av ledningar inom detaljplanen ska huvudmannen projektera nya huvudledningar fram till planområdet och därefter bygga ut ledningsnätet inom planområdet. Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av anläggningar och ledningar för vatten och spillvatten. Tillkommande bebyggelse ansluts till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

Dagvatten kommer inte att ingå i kommunens verksamhetsområde då det är enskilt huvudmannaskap för detaljplanen. Det är därför exploatörernas ansvar att projektera och bygga

ut de dagvattenlösningar som dagvattenutredningen föreslår. Dagvatten föreslås enligt VA-utredningen avledas, fördröjas och renas genom diken och översvämningssytor och därefter ledas vidare. Startbesked för byggnation kommer inte att medges förrän dagvattenlösningarna är besiktade och godkända av Ale kommun och vägföreningen. Vägföreningen kommer därefter att få sköta och drifta diket vid vägen medan de andra dagvattenlösningarna kommer att driftas och skötas av gemensamhetsanläggningens delägare.

Skyddsavstånd till bevarandevärda träd

Innan byggnation eller markarbeten påbörjas ska de träd som pekats ut som bevarandevärda stängslas in med skyddsavstånd i samråd med kommunens ekolog för att skydda rötterna från skada från maskiner med mera.

Värme

Kommunens antagna energi- och klimatstrategi ska vara vägledande 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 exploatörerna 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.

Avfall

Det är exploatörernas ansvar att anlägga och bekosta områdesgemensamma ytor i enlighet med gällande renhållningsordning i Ale kommun för uppställning av kärl för matavfall, hushållsavfall och återvinningsmaterial.

Posthantering

Exploatören ansvarar för att en gemensam yta anordnas i samråd med Postnord för områdets gemensamma posthantering.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Från Ale kommun har följande tjänstepersoner medverkat:

Mikaela Ranweg (Plan) och Linda Karlsson (MEX) samt tjänstepersoner från infra (trafik och VA), miljö, renhållningen och bygg. Plankonsult har varit Ramboll genom Saeed Ebrahimabadi och Pauline Sandberg.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, planering och exploatering
Alafors 2022-06-15, reviderad 2023-08-24

.....
Kajsa Reimers
Planerings- och exploateringschef

.....
Pauline Sandberg
Plankonsult

.....
Linda Karlsson
Exploateringsingenjör