

Planprogram för
Området söder om Vikadamm
Omfattande delar av fastigheten **Häljered 3:1**

Ale kommun, Västra Götalands län
Samhällsplaneringsavdelningen, Kommunstyrelsens förvaltning



Ängen sydväst om Vikadamm

Godkännandehandlig 2008-04-15



Innehållsförteckning

1. Inledning	4
<i>Planens syfte</i>	4
<i>Programområdet</i>	4
<i>Beslut om planprogram</i>	4
<i>Arbetsorganisation</i>	5
2. Sammanfattning - planförslaget	5
3. Avvägning enligt PBL och miljöbalken	6
4. Historik	6
5. Ale och Älvängen i regionen	6
6. Planförhållanden och tidigare ställningstaganden	7
<i>Ale ÖP 07</i>	7
<i>Detaljplaner</i>	8
7. Nulägesbeskrivning	9
<i>Markanvändning</i>	9
<i>Trafikförsörjning</i>	9
<i>Tekniska anläggningar</i>	9
<i>Närmiljö och rekreation</i>	9
<i>Arbetsplatser och service</i>	9
<i>Kollektivtrafik</i>	10
8. Områdets förutsättningar	10
<i>Topografi och landskapsanalys</i>	10
<i>Naturmiljöer och vegetation</i>	10
<i>Geoteknik</i>	13
<i>Radon</i>	13
<i>Markägoförhållanden</i>	13
<i>Befolkning</i>	13
<i>Kulturmiljö</i>	14
<i>Dagvatten</i>	14
<i>Vatten och avlopp</i>	15
<i>Energi</i>	15
<i>Trafik</i>	15
9. Programförslag - bebyggelseförutsättningar	15
<i>Bebyggelse</i>	15
<i>Trafikstruktur</i>	15
<i>Kollektivtrafik</i>	17
<i>Grönstruktur, rekreation och fritid</i>	17
<i>Dagvatten</i>	17
<i>Vatten och avlopp</i>	17
<i>Uppvärmning</i>	17
<i>Sophämtning</i>	17
<i>Huvudman</i>	17
<i>Exploateringsekonomi</i>	18
10. Tidplan	18

11. Behovet av miljöbedömning	18
<i>Processen vid bedömning av miljökonsekvenser</i>	18
<i>Behovsbedömning</i>	18
<i>Slutsats av behovsbedömningen</i>	19
12. Miljöutredning – konsekvenser	19
<i>Landskaps- och stadsbild</i>	19
<i>Natur, kultur och friluftsliv</i>	19
<i>Hälsa och säkerhet</i>	20
<i>Hälsa och säkerhet – trafik och buller</i>	20
<i>Hälsa och säkerhet – övrigt</i>	21
<i>Luft</i>	21
<i>Naturresurser</i>	21
<i>Sociala konsekvenser</i>	21
13. Miljökvalitetsnormer	21
14. Planarbetets bedrivande	21

Bilagor

- MKB - Checklista för planprogram för området söder om Vikadamm
- Trafik och bullerutredning, 2008-02-26
- Geoteknisk undersökning: PM beträffande geotekniska förhållanden, 2008-03-07
- Arkeologisk förundersökning, mars 2008
- Samrådsredogörelse

1. Inledning

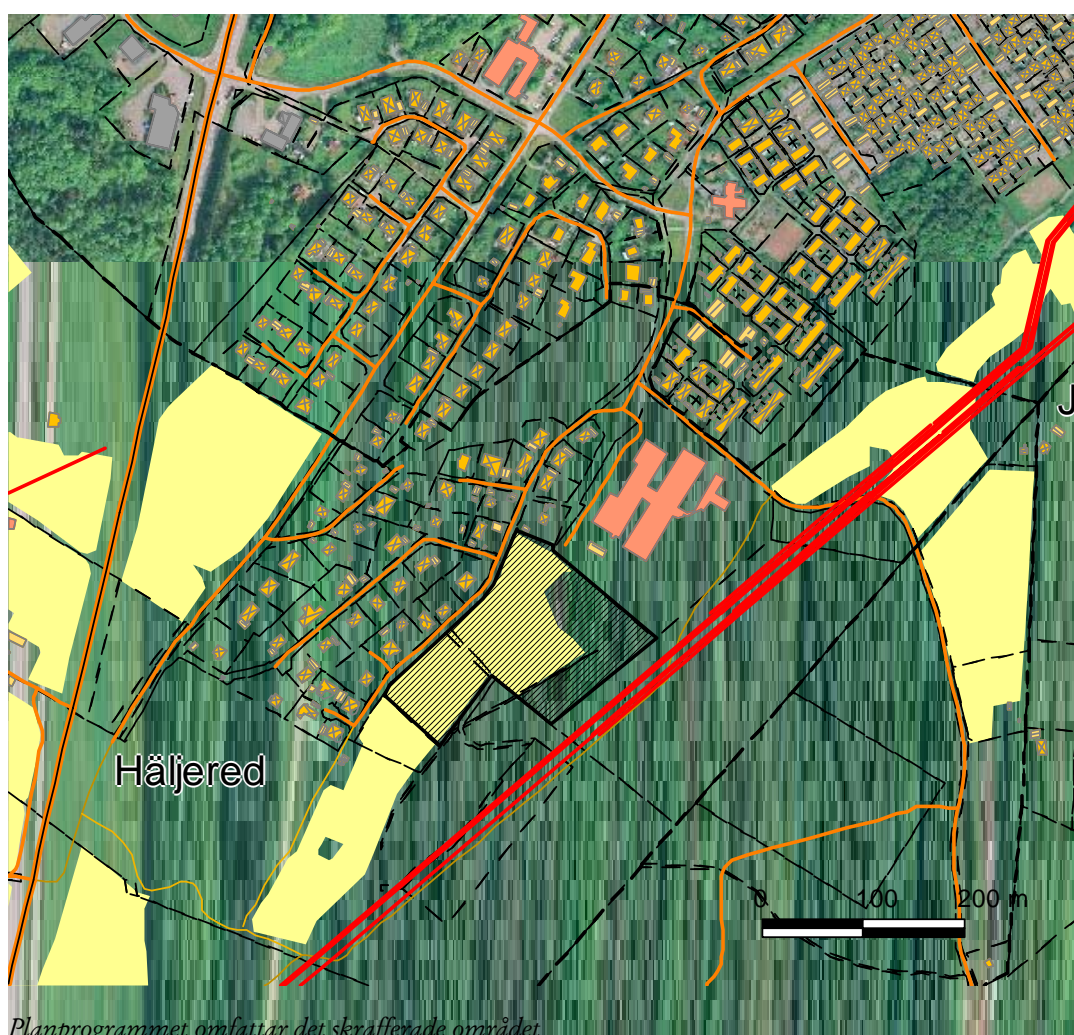
Planeringens syfte

Syftet med planprogrammet är att utreda förutsättningarna för att i området söder om Vikadamm i Älvängen skapa ett nytt attraktivt och välgestaltat bostadsområde med bra boendemiljö bestående av både friliggande villor och eventuellt parhus i två våningar.

Programmet ska utgöra en grund för det fortsatta detaljplanarbetet och är det första steget i planarbetet.

Programområdet

Programområdet ligger i den sydligaste delen av Älvängens samhälle och är inte tidigare detaljplanlagt. Området väster om Vikaredsvägen, vårdhemmet Vikadamm och norr därom om är detaljplanlagt och utbyggt. Arealen är ca 2,6 ha och marken är privatägd. Området trafikmatas idag via Vikaredsvägen.



Beslut om planprogram

Kommunstyrelsen tog beslut den 2006-11-28 att utreda förutsättningarna för byggnation av bostäder på del av Häljered 3:1 vid Vikaredsvägen samt att upprätta förslag till planprogram inom det aktuella området.

Arbetsorganisation

Föreliggande förslag till planprogram har upprättats av samhällsplaneringsavdelningen med Kommunstyrelsen som beslutande organ. Förslag till framtida detaljplan kommer att upprättas av Miljö- och byggnämnden som beslutande organ, se även under avsnitt ”Planarbetets bedrivande”.

2. Sammanfattning - planförslaget

Programmet föreslår en bebyggelse i huvudsak på ängsmarken bestående av friliggande villor och eventuellt med några parhus i två våningar. Förslaget beräknas rymma cirka 15-20 lägenheter beroende på exploateringsgrad. Området omfattar ca 2,6 ha.

Programområdet är obebyggt och angränsar till bostadsbebyggelsen vid Vikaredsvägen samt till boendet och rehab på Vikadamm. Området består i huvudsak av öppen jordbruksmark, ett mindre skogsparti i nordost och den sankmarken inom Häljered 3:1 i nordost.

Totalstabiliteten inom området är tillfredsställande. Markdispositionen bör vara sådan att sankmarken undviks för byggnation. Flertalet byggnader med en eller två våningar bedöms preliminärt kunna grundläggas med platta på mark vid jämna grundförhållanden under hela byggnaden förutom närmast sankmarken.

På åkermarken finns en fornlämning i form av en härdgrop (eldstad) av förhistorisk tid från yngre bronsåldern. Efter utförd förundersökningen anser Västarvet/Lödöse museum att ingen ytterligare arkeologisk aktivitet är motiverad inom planområdet. En stensamling noterades inom Häljered 2:4 och detta område har efter samrådet utgått ur planprogrammet. Ett lämpligt säkerhetsavstånd för området har dock angetts av Västarvet/Lödöse museum, vilket innebär en viss hänsyn bör tas vid detaljplaneringen i anslutning till skogskanten/gårdsgården mot Häljered 2:4.

Två alternativ på lösning till tillfart redovisas i programmet.

1. Trafikmatning sker via en ny anslutning till området (den anvisade vägen framför Vikadamm som inte är utbyggd). Här föreslås också en ny anslutning till Vikaredsvägen och en avstängning av denna i den norra delen. Den nya bebyggelsen matas utifrån en ny bostadsgata.
2. Trafikmatning sker via den befintliga Vikaredsvägen. Den nya bebyggelsen matas utifrån nya bostadsgator till Vikaredsvägen

Val av tillfartsväg förordas ske via den befintliga Vikaredsvägen-Vallmovägen, alternativ 2, med en anslutningsväg från Vikaredsvägen in till det nya bostadsområdet. Slutligt ställningstagande i vägfrågan sker i detaljplaneskedet.

Vikadamm kan exploateras med 15 – 20 lägenheter utan att särskilda åtgärder behöver vidtas avseende buller eller trafiksäkerhetsåtgärder enligt de beräkningar som gjorts beträffande buller från E45 och en ny led sydost om Vikadamm. De beräknade värdena ligger inom gällande riktvärden angående buller för bostadsbebyggelse.

Möjlighet till anslutning för kommunalt vatten och avlopp finns i Torpvägen nordväst om Vikadamm. Avloppet måste pumpas till anslutningspunkten.

Bebyggelsen inom planområdet bör anslutas till fjärrvärmenätet.

Marken sydost om åkermarken utgörs av delvis dikat sumpskogsområde längs en mindre bäck. Längst i söder övergår sumpskogen i en bäckravin som är bevuxen med blandskog. Området bör ses som en tillgång i planeringen och kan möjligen utnyttjas vid lokalt omhändertagande av dagvattnet, LOD.

Inom planområdet finns två naturområden, den bevuxna kullen och sumpskogen, av lokalt intresse enligt gjord naturinventering. Vilka delar och på vilket sätt dessa områden kan tas i anspråk för bebyggelse eller sparas får utredas i detaljplaneskedet.

I anslutning till planprogramområdet finns 5 fastigheter som inte ingår i någon av de angränsande detaljplanerna. Dessa bör tas med i det fortsatta detaljplanearbetet.

Enskilt huvudmannaskap föreslås.

Ett genomförande i linje med programförslaget bedöms innebära små konsekvenser för miljön. Ingen separat MKB har upprättats med detta program.

3. Avvägning enligt PBL och Miljöbalken

Marken bedöms från allmän synpunkt vara lämplig för bostäder. Kommunen har genomfört en behovsbedömning i enlighet med PBL 5 kap 18 § och MB 6 kap 11 § och kommit fram till att en användning av marken i linje med programmet **inte** kan bedömas medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundar sig på att kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen inte har tillräcklig relevans. Se vidare avsnittet ”Behovet av miljöbedömning”.

4. Historik

Älvängen är ett stations- och industrisamhälle ca 2,5 mil från Göteborg och är handelscentrum i den norra delen av kommunen. Samhället är av tradition en handelsplats för ortsbefolkningen och den omkringliggande landsbygden. Till Älvängen räknas här också områdena runt Torp, Utby, Knaptorp och Häljered.

Bostadsbebyggelsen tog fart i början av 1970-talet då bostadsområdena i Maden och Olof Persgården byggdes med parhus och radhus. Flerbostadsbebyggelsen i norra Älvängen tillkom i början av 1980-talet. Efter år 2000 har områdena vid Båtsmansvägen, Gruvåsvägen och Furuhöjd bebyggts med egnahemsvillor, bostadsrätt och hyresrätt.

I Älvängen finns nästan 200 företag med cirka 550 anställda inom bl a produktion, logistik, handel- och tjänstesektorn.

5. Ale och Älvängen i regionen

Ale kommun är en kommun i stark utveckling på de flesta plan och behovet av att planlägga mark för bostäder är stort i samtliga samhällen och ett nytt mål beträffande befolkningstillväxten, på 2 % är beslutat i kommunfullmäktige.

Ale har sedan 1998 haft en positiv befolkningsutveckling, och ökningstakten är mellan 0,7 och 1,5 % per år. Älvängen har drygt 4300 invånare (årsskiftet 2006/2007) och antalet förväntas öka till ca 5800 invånare år 2015 (Befolkningsprognos 2008-2015).

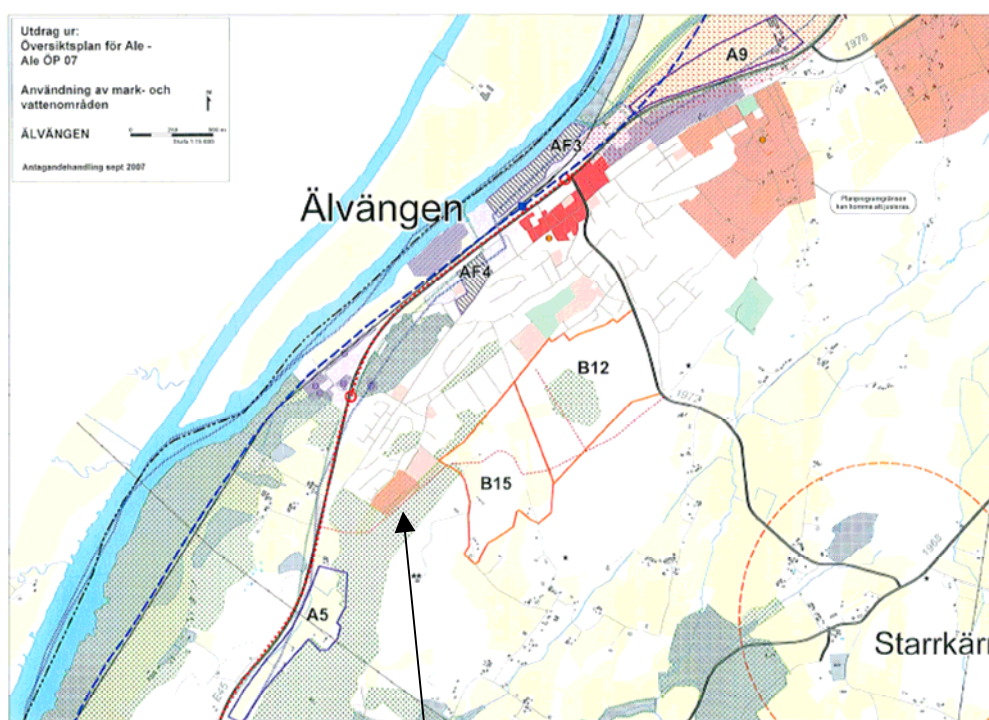
Ale kommun har goda förutsättningar att bidra till att öka antalet invånare i regionen utan att öka miljöbelastningen för regionens centrala delar. Utbyggnaden av dubbelspårig järnväg genom kommunen med pendelstationer möjliggör pendeltågstrafik med ett resecentrum i Älvängen som beräknas vara fullt utbyggd senast 2012. Genom en effektiv kollektivtrafik med både tåg och buss, finns det goda pendlingsmöjligheter mellan bland annat Älvängen och Göteborg. Kompletterad med matarbusstrafik erhålls en bekväm och tillgänglig kollektivtrafik för arbets- och fritidsresor för kommunens invånare.

Älvängen är en populär och växande bostadsort i Ale kommun och ses som en av kommunens huvudorter tillsammans med Nödinge. Utbyggnad av bostäder är positivt för Älvängen och för Ales roll att bidra till att regionen växer. En ökad bostadsutveckling ligger alltså helt i linje med Västra Götalands vision om en hållbar utveckling.

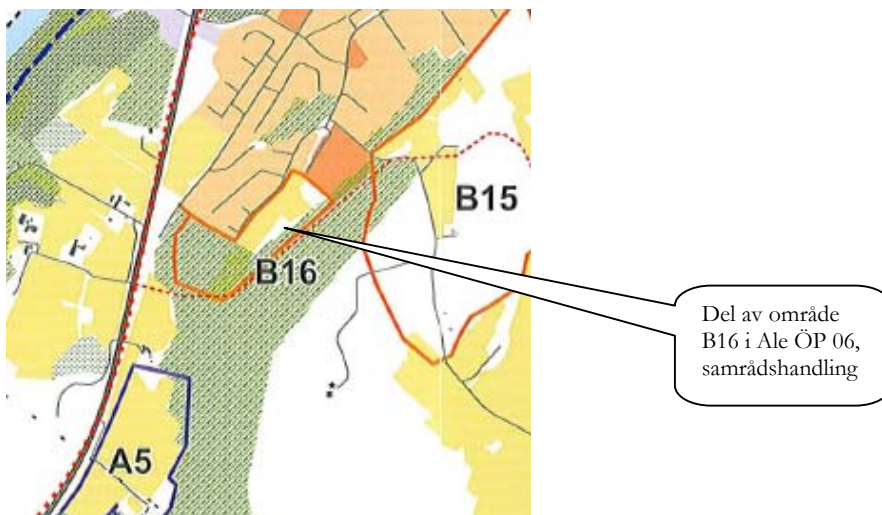
6. Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Ale ÖP07

För området söder om Vikadamm fanns redovisat ett större utbyggnadsområde med ca 35-40 lägenheter i förslaget till ÖP 06, samrådshandling (ÖP07). Därefter togs beslut i Kommunstyrelsen 2006-11-28 att utreda förutsättningarna för byggnation av bostäder på del av Häljered 3:1 vid Vikaredsvägen samt att upprätta förslag till planprogram inom det aktuella området. I nu antagen översiktsplan är området redovisat som pågående planprogram enligt beslut i Kommunfullmäktige 2007-09-24.



*Redovisat planprogramområde för Vikadamm, utdrag ur Ale ÖP07
(Teckenförklaring till Ale ÖP 07 finns bilagd sist i programmet)*



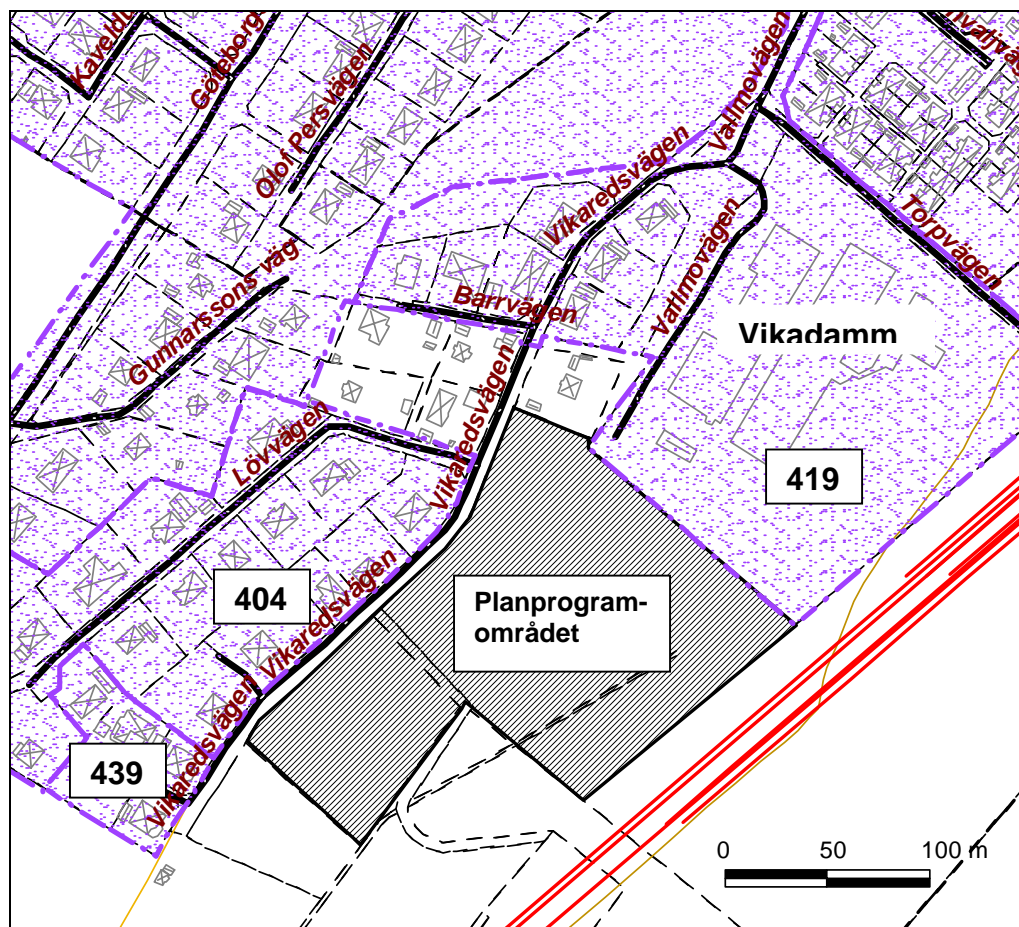
Redovisat planprogramområde för Vikadamm, utdrag ur Ale ÖP 06, samrådshandling.

Här redovisas ett större område än i nu föreslaget planprogram. I området B16 ingick då även åkermarken i söder och skogspartiet sydväst därom.

Detaljplaner

Området är inte tidigare detaljplanlagt. Angränsande detaljplanlagda områden är:

- detaljplan 404, området vid Lövvägen för bostäder från 1940,
- detaljplan 419, vårdhemsområdet från 1974 och
- detaljplan 439, södra delen av Vikaredsvägen för bostäder från 1991.



Orienteringsbild över området och karta med angränsande detaljplaner

7. Nulägesbeskrivning

Markanvändning

Området består i huvudsak av öppen jordbruksmark, ett mindre skogsparti i norr och den sankta marken inom Häljered 3:1 i sydost.

Trafikförsörjning

För jordbruksdriften angörs området idag från Göteborgsvägen via Vallmovägen och Vikaredsvägen. En anvisning till ny matning från Vikadamm och söderut finns redovisad i detaljplanen för Vikadamm (419). Denna är inte utbyggd.

Tekniska anläggningar

Fjärrvärmeledningen mellan Alafors och Älvängen går längs med Vikaredsvägen och inom planområdets norra del utmed fastigheten Häljered 2:41 och vidare in till Vikadamm. Inom planområdet finns även en privat pumpstation vid Vikaredsvägen.

Närmiljö och rekreation

I det intilliggande närrekreationsområdet finns flera promenadvägar/stigar både öster och sydväst om planområdet som används flitigt.



Bilder från elljusspåret mellan Alafors och Älvängen

Arbetsplatser och service

I Älvängen finns nästan 200 företag med ca 550 anställda inom bl a produktion, logistik, handel- och tjänstesektorn. Arbetsplatser finns i centrum och inom industriområdena i Tollerred, Hålstensvägen, Älvängen västra, inom Älvängens norra verksamhetsområde samt inom de offentliga verksamheterna.

Kommersiell service

Ett brett utbud av dagligvaror och annan kommersiell service finns i Älvängens centrum inom ca 2 km avstånd. Här finns också apotek, post, bank, dagligvaruhandel, klädbutiker, blommor, optiker, konditori/bageri, cykelaffär/verkstad, bilverkstad, restaurang, gatukök, pizzeria, bensin m fl (ett 50-tal butiker).

Offentlig service

Vårdcentral och tandläkare finns vid Tollereds-/Göteborgsvägen i södra delen av Älvängen.

De flesta skolorna, förskolorna samt idrottsanläggning finns samlade i ett stråk ”Madenområdet” ca 1-2 km nordost om området.

Älvängen har en F-2 skola (Älvängenskolan), en skola 3–6 (Madenskolan) och en 7–9 skola (Aroseniuskolan) samt fyra förskolor med 16 avdelningar. Särskolan finns i Madenskolan och Aroseniuskolan. I Älvängen finns också AleÄlvskolans yngre elever.

Vikadams boende utgör särskilt boende för äldre. På Vikadamm finns också korttidsboenden och rehab. Handikappomsorg med boende för funktionshindrade och dagverksamhet för funktionshindrade finns i Älvängen och Krokstorp.

Huvudbiblioteket ligger i Nödinge och i Älvängen finns ett integrerat folk- och skolbibliotek. I Älvängens aktivitetshus finns också en utlåningsstation. Bokbuss betjänar landsbygd och skolor som inte har tillgång till fasta bibliotek. I anslutning till idrottshallen ligger Älvängens kulturhus.

Kollektivtrafik

Tågstopp sker idag i Älvängens centrum och närmaste busshållplats finns vid Göteborgsvägen/Tolleredsvägen. Älvängen är väl försörjt med kollektivtrafik med både regionala snabbussar och lokala busslinjer. Dessutom går det ett par bussar upp till ”vårdhemmet” Vikadamm per dag.

8. Områdets förutsättningar

Topografi och landskapsanalys

Åkermark, som brukas som vall, ligger på den södra delen av en höjdrygg i Älvängens södra del och marken sluttar svagt mot en våtmark/sumpskog i sydost som avvattnas av en mindre bäck. I norr ligger en liten kulle med träd och åkermarken kantas i övrigt med träd förutom i sydväst där åkermarken också brukas.

Det aktuella programområdet ligger väl skyddat för vind ifrån väster.

Naturmiljöer och vegetation

Översiktsplanen pekar ut området öster om kraftledningen, Furulund-Mossenområdet, mellan Alafors och Älvängen som ett prioriterat grönstrukturområde. Det är ett stort sammanhängande skogsområde med mycket stor betydelse för friluftsliv, idrott och närrekreation. Här finns elljusspår och många välanvända stigar som utnyttjas av boende, flera föreningar samt även av närbelägna skolor och förskolor. Området har stor betydelse för landskapsbild och boendemiljö samt mycket höga naturvärden främst i den östra delen. Området utgör en grön förbindelse mellan Älvängen och Alafors. Det prioriterade grönstrukturområdet ligger utanför det aktuella planprogramområdet.

Översiktlig naturinventering inom planområdet

Inventeringen har gjorts av kommunens ekolog med inriktning mot strukturer och biotoper och utgör ett underlag till programarbetet. Även delar utanför programområdet har tagits med i inventeringen med tanke på eventuellt tillkommande vägar m.m.

Programområdet ligger i södra delen av Älvängen och gränsar i väster till befintlig villabebyggelse. I öster begränsas området av en kraftledningsgata och i norr ligger vårdhemmet Vika damm. Största delen av marken utgörs av åkermark som fortsätter söderut utanför programområdet.

I området har följande delområden identifierats och bedömts vid fältbesök.

1. Åkermark som brukas som vall. Inga naturvärden noterades vid besöket.
2. Liten kulle som på toppen är bevuxen med medelålders tallar. De nedre delarna domineras av triviala lövträd som björk och sälg. På kullen finns några vidkroniga ekar. Kullen saknar i princip förhöjda naturvärden idag men ekarna har ett visst lokalt värde och kan på sikt få höga naturvärde. Området skulle kunna bli en tillgång som grönyta i bebyggelsen.
3. Delvis dikat sumpskogsområde längs en bäck. I de norra delarna dominerar ung björk, längre söderut blir inslaget av asp allt större. Längst i söder övergår sumpskogen i en bäckkravin som är bevuxen med blandskog av främst hägg, sälg, och björk med enstaka tallar. En del grova aspar finns i området. Den fuktiga miljön i kombination med lövskogen utgör en bra biotop för fåglar, grodor och vilt. Området bör ses som en tillgång i planeringen och kan möjligen utnyttjas vid hantering av dagvatten. (Ingår delvis i planområdet.)
4. Ungt bestånd med ek på torr till frisk mark i slänten upp mot ett berg, inga naturvärden noterades vid besöket. (Ingår inte i planområdet.)



Bild tagen från elljusspåret mot planområdet



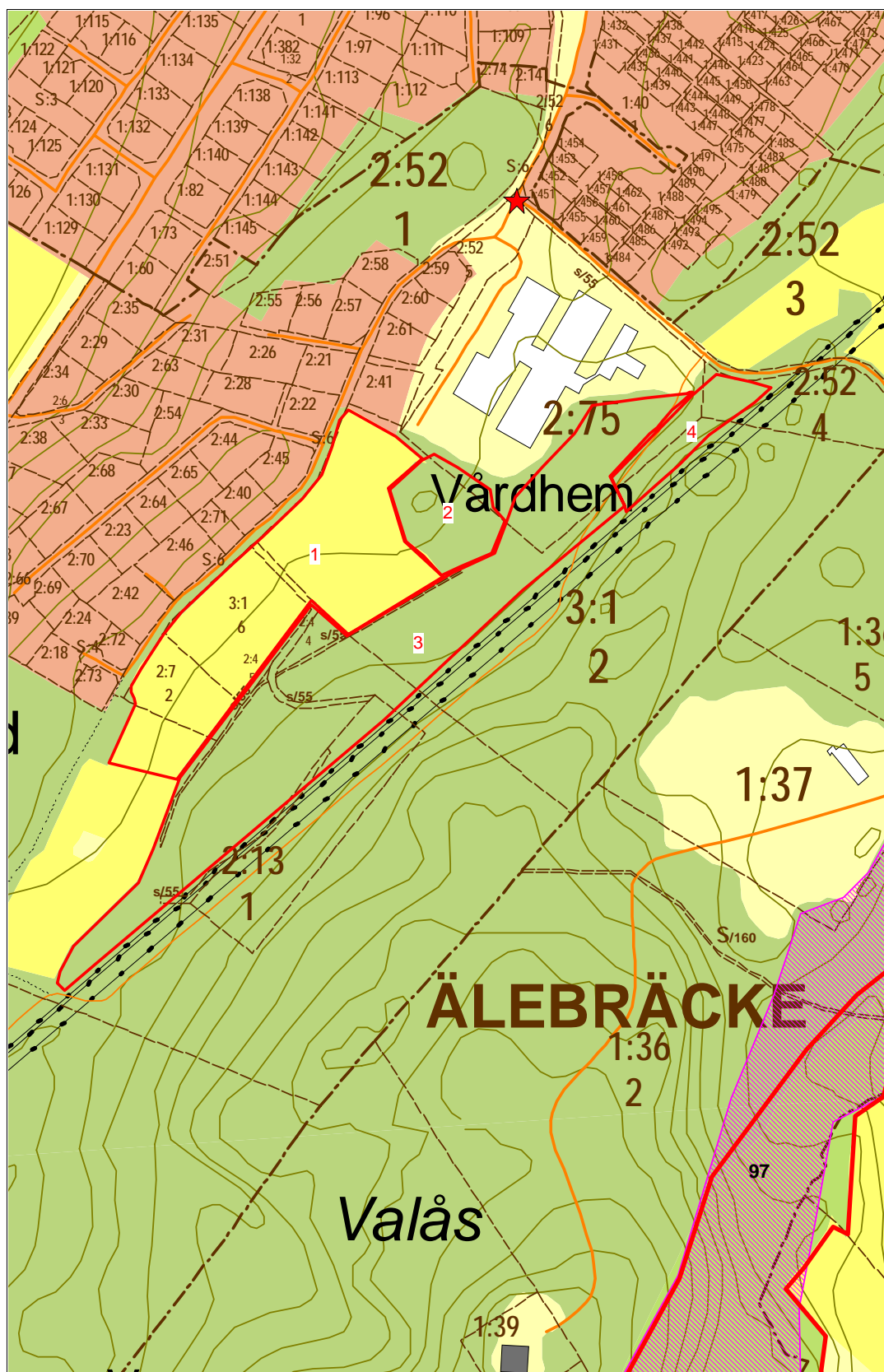
Bild på kullen inom planområdet



Promenadstig sydväst om planområdet



Bild öster om planområdet med kraftledning och elljusspår



Naturinventeringskarta

Inom det föreslagna området finns delområden med naturvärden på lokal nivå. Det är viktigt att området planeras på ett sådant sätt att förekommande naturvärden inte skadas utan ses som en tillgång i planeringen.

Geoteknik

GF Konsult AB har på uppdrag av Ale kommun översiktligt utrett de geotekniska förhållandena, 2007-10-18. Därefter har en geoteknisk undersökning gjorts av GF Konsult AB 2008-03-07 för att klarlägga de geotekniska förhållandena. Undersökningen har omfattat fältundersökning med bl a olika typer av sonderingar och provtagningar samt grundvattenrör. Därefter har analyser gjorts som redovisar följande rekommendationer i PM beträffande geotekniska förhållanden:

- Totalstabiliteten inom området är tillfredsställande. Markdispositionen bör vara sådan att sankmarken undviks för byggnation. Sankmarken vid borrhål 8 kan utnyttjas efter uppfyllnad men i första hand till parkering eller liknande.

- Flertalet byggnader med en eller två våningar bedöms preliminärt kunna grundläggas med platta på mark vid jämna grundförhållanden under hela byggnaden. Närmast sankmarken kan uppfyllnader eventuellt behövas pga den höga grundvattennivån om inte marken kan avvattnas effektivt.

- Inom större delen av området är leran måttligt sättningkänslig varför mindre uppfyllnader kan göras utan att skadliga sättningar inträffar.

- Schakter inom området närmast sankmarken skall utföras med försiktighet med hänsyn till lerans relativt låga hållfasthet, höga sensitivitet, skikt av silt/sand i leran och högt grundvattentryck under lerlagret.

Förutsättningarna inom ängsmarken har klarlagts och utifrån ovanstående redovisning förutsätter kommunen att marken är lämplig för bebyggelse.

Radon

Översiktligt klassas berggrunden i Älvängen som normalriskområde, lerområdena klassas som lågriskområden och moränmark som normalriskområden, enligt rapport av Sveriges Geologiska 1991 AB ”Markradonundersökning för Ale kommun”. Inom det aktuella området redovisas här som låg-/normalriskområde.

Markägförhållanden

Älvsbyhus har ett köpeavtal med privat fastighetsägare om ca 2,6 ha för exploatering.

Befolkning

Programområdet är obebyggt och angränsar till bostadsbebyggelsen vid Vikaredsvägen samt till boendet och rehab på Vikadamm.



Bild på bebyggelsen utmed Vikaredsvägen



Området mellan Vikadamm och bebyggelsen i början av Vikaredsvägen

Kulturmiljö

Ett större fornlämningsområde finns registrerad i och söder om programområdet (äldre väg/hålväg) invid Vikaredsvägen. Vissa delar av planområdet utmed Vikaredsvägen är också utredda beträffande fornlämningar.

Vid projekteringen av fjärrvärmeledningen mellan Alafors och Älvängen påträffades 8 anläggningar i form av härdar och härdgropar av förhistorisk tid (yngre bronsåldern). En av dessa ligger inom det aktuella planområdet.

Västarvet/Lödöse museum har utfört en arkeologisk förundersökning inom planområdet i mars 2008. Vid undersökningen påträffades tre anläggningar av gropkaraktär inom raä 34 i den nordvästra delen av området. För övrigt fanns inga indikationer på ytterligare förhistorisk verksamhet. Den delen av fornlämningen som undersökts får därför anses vara borttagen enligt museet.

På ett impediment inom planområdet påträffades en stenansamling, ca 2 m i diameter och med en stenstorlek på 0,2-0,3 m. Västarvet/Lödöse museum är av den uppfattningen att platsen förstensamlingen inte bör bebyggas och att ett lämpligt säkerhetsavstånd för området är en avgränsning vid skogskanten/gårdsgården. Stensamlingen ligger inom Häljered 2:4 och detta område har efter samrådet utgått ur planprogrammet.

Efter utförd undersökningen anser Västarvet/Lödöse museum att ingen ytterligare arkeologisk aktivitet är motiverad inom planområdet.

Västarvet/Lödöse museum påpekar att den del av fornlämningen som ligger söder om planområdet fortfarande är kvar.



Staty vid Vikadamm, konstnär: Eva Berggren



Diket öster om åkermarken

Dagvatten

Marken sydost om åkermarken utgörs av delvis dikat sumpskogsområde längs en bäck. Längst i söder övergår sumpskogen i en bäckkravin som är bevuxen med blandskog. Området bör ses som en tillgång i planeringen och kan möjligen utnyttjas vid

hantering av dagvatten med öppna lösningar (lokalt omhändertagande av vattnet - LOD). Dagvattenfrågan samt val av lösning skall utredas vidare i detaljplaneskedet.

Vatten och avlopp

Möjlighet till anslutning för kommunalt vatten och avlopp finns i Torpvägen nordväst om Vikadamm. Avloppet måste pumpas även för nybebyggelsen om man inte bygger en huvudavloppsledning mellan södra Älvängen och Alafors.

För det befintliga bostadsområdet vid Vikaredsvägens södra del finns en privat gemensam pumpstation som ligger inom planområdet vid Vikaredsvägen. Denna ledning är ansluten till kommunalt VA vid Lövvägen. Utmed Vikaredsvägen finns en fastighet som har eget vatten och avlopp samt en ytterligare med eget vatten men med kommunalt avlopp. Övriga fastigheter har både kommunalt vatten och avlopp.

Energi

Fjärrvärmeledningen mellan Alafors och Älvängen går igenom området längs med Vikaredsvägen. Området bör anslutas till fjärrvärmenätet.

Öster om området går tre kraftledningar på 20 kV. Det är endast två som levererar ström samtidigt och den tredje utgör reservledning. Den närmaste ledningen ligger på ca 50 meters avstånd till planerad bebyggelse.

Trafik

En framtida väg har redovisats öster om planområdet fram till den lokalväg som byggs parallellt med ny E45 (Ale ÖP07). Denna väg utgör en ny förbindelselänk som på sikt planeras bli utbyggd från Starrkärrsvägen och söderut till lokalvägen i Häljered. Det planerade bostadsområdet bedöms idag inte vara utsatt för störande nivåer av vägtrafikbuller från E45 som överstiger Boverkets rekommendationer. Detsamma gäller för bostadshusen utmed Vikaredsvägen, Vallmovägen och Tolleredsvägen.

9. Programförslag

Bebyggelse

Programmet föreslår en bebyggelse bestående av friliggande villor och eventuellt med några parhus i två våningar. De friliggande villorna kan med fördel placeras utmed Vikaredsvägen för att komplettera befintlig bebyggelse utmed vägen. Förslaget beräknas rymma cirka 15-20 lägenheter beroende på exploateringsgrad. Lämplig utformning av bebyggelsen skall ske i detaljplaneskedet.

Kommunens gestaltningsambitioner för området är höga och skall ytterligare förtydligas och fördjupas under detaljplaneprocessen. Dessa ambitioner finns också beskrivna i Ale ÖP 07 under kapitel 1.3 Sammanfattning av mål/Mål - bostäder och under 4.2 Generella riktlinjer/God boendemiljö.

Trafikstruktur

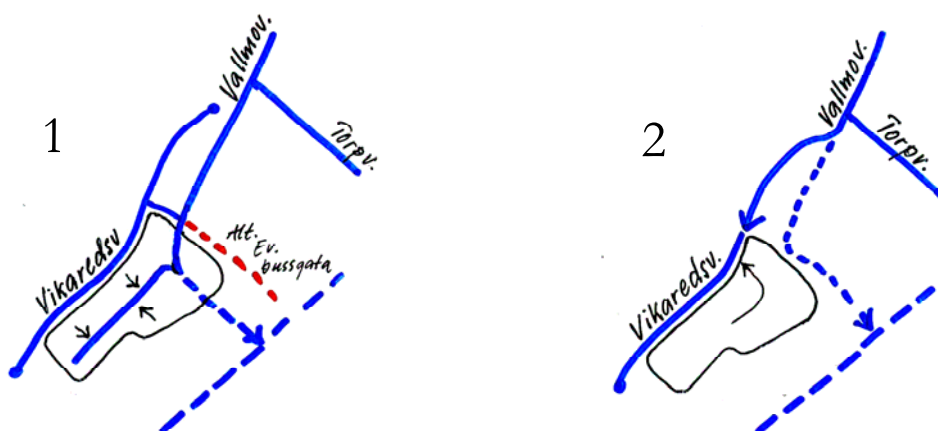
Biltrafik

Varje lägenhet beräknas alstra 6 fordonsrörelser/dygn. Två alternativ på lösning för tillfart till området redovisas nedan.

1. Trafikmatning sker via en ny anslutning till området (den anvisade vägen framför Vikadamm som inte är utbyggd). Här föreslås också en ny anslutning

till Vikaredsvägen och en avstängning i den norra delen. Den nya bebyggelsen matas utifrån en ny bostadsgata.

2. Trafikmatning sker via den befintliga Vikaredsvägen. Den nya bebyggelsen matas utifrån nya bostadsgator till Vikaredsvägen.

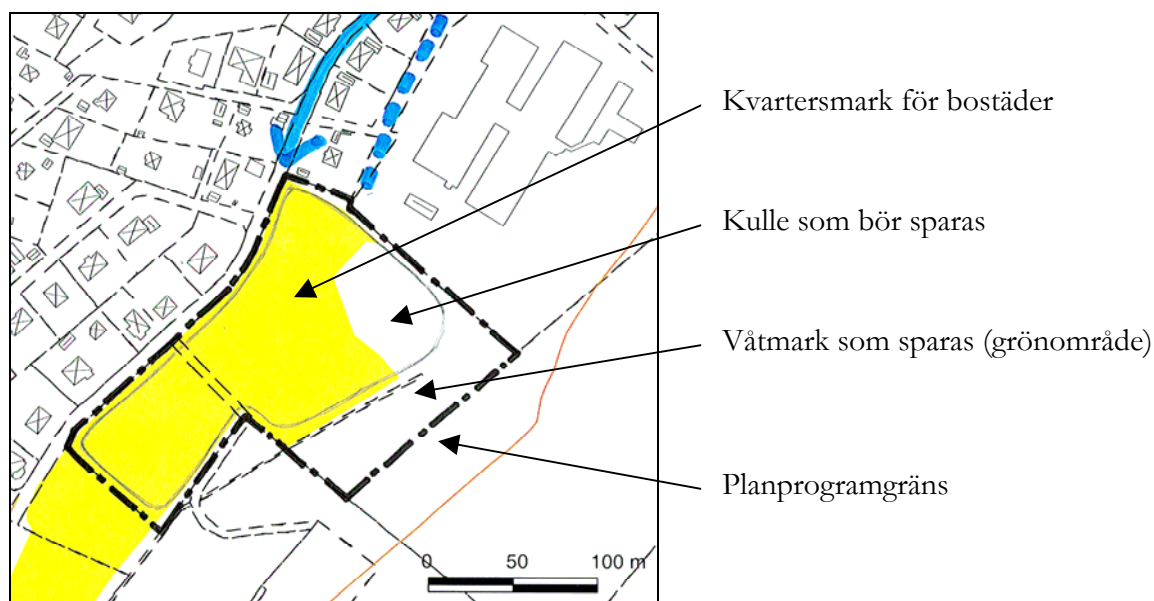


Val av tillfartsväg förordas ske via den befintliga Vikaredsvägen-Vallmovägen, alternativ 2, med en angoringsväg från Vikaredsvägen in till det nya bostadsområdet. Slutligt ställningstagande i vägfrågan sker i detaljplaneskedet.

I planförslaget anvisas ett släpp invid Vikadamm åt öster för gångväg till rekreationsområdet och eventuellt en bussgata till den framtida vägen. Lämpliga lösningar för lokala busslinjer till pendeltågsstationen utreds i kommunens arbete med kollektivtrafikfrågorna, K2020 Lokalt.

Ställningstagande till upprustning av Vikaredsvägen och eventuell utbyggnad av gångbana mot Vallmovägen samt anslutningen mot Vallmovägen får avvakta val av trafiklösning av planområdet.

Separat gång- och cykelväg finns utbyggd utmed hela Vallmovägen och förbi idrottsområdet i "Maden" med gångvägsförbindelser kopplade till samtliga skolor. Cykelväg finns utbyggd genom Madenområdet och även utmed Göteborgsvägen igenom hela Älvängen.



Kollektivtrafik

Älvängen är väl försörjt med kollektivtrafik med både regionala tåg, snabbussar och lokala busslinjer. Närmaste busshållplats finns vid Göteborgsvägen/Tolleredsvägen, dessutom går det ett par bussar upp till ”vårdhemmet” Vikadamm per dag.

En framtida pendeltågstrafik med ett resecentrum i Älvängen beräknas vara fullt utbyggd senast 2012. Avsikten är att kollektivtrafiken ska kompletteras med matarbusstrafik genom bostadsområdena. I planförslaget anvisas ett släpp, för gångväg och eventuellt en bussgata, åt öster till den framtida vägen intill kraftledningen.

Grönstruktur, rekreation och fritid

Ambitionen är att bebyggelsen ska passas in i naturen så att viss del av vegetationen inom planområdet kan sparas i anslutning till bebyggelsen, särskilt inom delområde 2 och 3 i naturinventeringen. Det är viktigt att något släpp lämnas för passage mellan Vikaredsvägen mot elljusspåret inom planområdet antingen genom bostadsområdet eller i anslutning till redovisad ”bussgata” mot framtida förbindelseväg.

Dagvatten

Dagvattnet bör ledas via öppna lösningar med lokalt omhändertagande av vattnet - LOD. Eventuellt kan någon yta öppnas upp för att bättre kunna ta hand om dagvattnet från området. Arealen hårdgjorda ytor ska minimeras i den tillkommande bebyggelsen. Möjligheter och behov för dagvattnet ska utredas vidare i detaljplanskedet utifrån den väglösning och kvartersindelning som kommer att föreslås.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp kan anslutas i befintliga ledningar i Torpvägen nordväst om Vikadamm. Lämplig ledningsdragningsdragning kan vara i det redovisade utrymmet för vägranlutning som finns i detaljplanen för Vikadamm. All bebyggelse inom planområdet måste föras till en ny gemensam pumpstation med ledning fram till anvisad anslutning vid Torpvägen. I detaljplanearbetet bör studeras möjligheten att ta bort befintlig pumpstation och leda avloppet till den nya pumpstationen. I en framtid kan det bli aktuellt att ansluta åt söder om det byggs en ny huvudavloppsledning mellan Älvängen och Alafors.

Uppvärmning

Området bör anslutas till befintligt fjärrvärmenät som passerar planområdet.

Sophämtning

Sophämtning ska ske på gemensam plats inom området.

Huvudman

För området föreslås enskilt huvudmannaskap, för att anpassa till rådande förhållande, då angränsande områden har detta.

Exploateringsekonomi

- Eventuellt ny väganslutning från Torpvägen förbi Vikadamm
- Ny pumpstation
- Geotekniska utredningar
- Trafikbullerutredning
- Arkeologisk förundersökning
- VA-utredning inkl. dagvatten
- Befintlig pumpstation tas eventuellt bort och kopplas till den nya pumpstationen
- Delvis upprustning av Vikaredsvägen och ombyggnad av väganslutning mot Vallmovägen
- Eventuellt delta i kostnader för en del av den framtida förbindelsevägen mot Starrkärrsvägen

Exploateringen bedöms översiktligt kunna bära nu kända kostnader för utbyggnad av tekniska försörjningssystem, utredningar mm.

10. Tidplan

- Beslut om samråd i KS 2008-11-27
- Markägarsamråd 2008-01-08
- Samråd under december 2007-12-11 -- 2008-01-08
- Beslut om godkännande av planprogrammet i KS 2008-04-15

Efter beslut om godkännande i Kommunstyrelsen går planärendet till miljö- och byggförvaltningen för upprättande av detaljplan för området.

11. Behovet av miljöbedömning

Processen vid bedömning av miljökonsekvenser

När kommunen upprättar planer eller program för mark- och vattenanvändning ska dess konsekvenser för miljön beskrivas. Beroende på konsekvensernas omfattning och art, utformas och processas denna beskrivning på olika sätt. I de fall programmet eller planen bedöms innebära betydande miljöpåverkan skall en formell och separat miljöbedömning genomföras. Såväl processen som utformningen av kärndokumentet, en Miljökonsekvensbeskrivning (MKB), regleras i Miljöbalken (MB). I de fall programmet eller planen inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan ska konsekvenserna likväl beskrivas, men det kan då ske inom ramen för detaljplaneprocessen och de dokument som tas fram för att beskriva planförslaget i övrigt, t.ex. programhandlingen och planbeskrivningen.

För att ta ställning till om ett program eller en plan innebär betydande miljöpåverkan ska en behovsbedömning genomföras. Hur denna ska genomföras regleras i Plan- och bygglagen (PBL) samt i MB. I MB finns riktlinjer att följa och frågeställningar att ta ställning till, bl.a. betraktas det alltid som att en plan ger upphov till en betydande miljöpåverkan om riksintressen eller Natura 2000 områden är berörda eller om det som planeras är av särskild art.

Behovsbedömning

En användning av marken inom programområdet för bostäder är i linje med kommunens gällande översiktsplan Ale ÖP 07. Planområdet ligger i den sydligaste

delen av Älvängen med tillgång till strövområden i naturen och även elljusspår. Den huvudsakliga delen av marken utgörs av åkermark och i nordost/öster av blandskog. Planområdet ligger i anslutning till befintligt bostadsbebyggelse och är lämplig som utbyggnadsområde för ytterligare bostäder. Inom området finns inga naturmiljöer som är upptagna i naturvårdsprogrammet.

Programförslaget innebär att marken bebyggs med bostäder, med små risker för människor och miljö. Vidare grundar sig bedömningen på att kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen inte har tillräcklig relevans, vilket principiellt innebär att programförslaget:

- inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål,
- inte påverkar några nyckelbiotoper,
- inte bidrar till att någon miljö kvalitetsnorm överskrids,
- inte påverkar något riksintresse,
- inte påverka något Natura 2000-område,
- inte negativt påverkar människors hälsa eller säkerhet och
- inte medger några tillståndspliktiga verksamheter.

Effekterna på miljön av ett genomförande av planen bedöms inte bli betydande i PBL:s och MB:s mening. De direkta och lokala följderna av en exploatering i linje med programförslaget är att:

- ett område som idag ianspråktagits för åkermark omvandlas till ett iordningställt bostadsområde.

De mer indirekta och regionala följderna är att:

- Ett attraktivt bostadsområde skapas i Älvängen, med god framtida tillgänglighet till pendeltåg mot Göteborg och Trollhättan,
- bostadssökande i regionen får tillgång/möjlighet att flytta till ett mindre bostadsområde i Ale kommun.
- Älvängens tätort i regionen förstärks.

Slutsats av behovsbedömningen

Kommunen bedömer att en miljöbedömning inte ska genomföras. Konsekvenserna av ett genomförande av programmet beskrivs i de dokument som tas fram inom ramen för detaljplaneprocessen och benämns Miljöutredning – konsekvenser.

12. Miljöutredning – konsekvenser.

I förslag till ÖP 06 (samrådshandling) för Ale kommun bedöms konsekvenserna för en utbyggnad av Vikadamm B16. Endast delar av denna bedömning ingår i denna miljöutredning, pga. att nuvarande område har minskats i förhållande till samrådsskedet.

Landskapsbild- och stadsbild

Planområdet gränsar till befintlig bebyggelse och programmet föreslår komplettering med villabebyggelse/parhus. Konsekvenserna för landskaps- och stadsbilden bedöms bli måttliga då inte hela åkermarken tas i anspråk.

Natur, kultur och friluftsliv

Aktuellt område tar i huvudsak åkermark i anspråk. Inom detta område finns två fornminnen i form av en gammal landsväg och en eldstad från yngre bronsåldern. I övrigt finns inga kulturvärden eller riksintressen inom det aktuella området.

De områden som inte tidigare utretts beträffande fornlämning kan behöva undersökas ytterligare i samband med detaljplanläggningen. I övrigt berörs inga utpekade kulturvärden.

Direkt sydost om planerat bostadsområde och befintlig kraftledning ligger ett av kommunens prioriterade grönområden ”Furulund-Mossenområdet” med naturvärden och med betydelse för friluftslivet. Det stora sammanhängande skogsområdet utgör en grön förbindelse mellan Alafors och Älvängen. Planen kommer inte att innebära intrång i eller direkt påverkan på prioriterat område.

Inom programområdet finns inga naturvärden som är skyddsvärda förutom de av lokalt intresse i planområdet. Konsekvenserna för naturmiljön bedöms därför som ringa.

En utbyggnad av bostäder bedöms kunna fungera väl i förhållande till befintlig bebyggelse, dock beroende på hur bebyggelsen utformas och lokaliseras.

Hälsa och säkerhet

Programförslaget bedöms ha mycket ringa konsekvenser för människors hälsa och säkerhet.

Hälsa och säkerhet – trafik och buller

Det planerade bostadsområdet bedöms idag inte vara utsatt för störande nivåer av vägtrafikbuller från E45 som överstiger Boverkets rekommendationer.

Området avsågs tidigare trafikmatas via en ny väganslutning fram till den lokalväg som byggs parallellt med ny väg 45. Denna väganslutning utgör en del av en ny förbindelselänk som på sikt planeras bli utbyggd från Starrkärrsvägen och söderut till Häljered och lokalvägen. Förbindelsen syftar till en ökad tillgänglighet för busstrafiken och skall fungera som matning av framtida bebyggelseområden (områdena B15 Torp och B12 Kronogården).

I det aktuella planförslaget redovisas nu en trafikmatning för detta område via Vallmovägen istället. Området beräknas alstra ca 100 f/d när det är fullt utbyggt.

I tidigare gjord utredning beträffande buller görs bedömningen att området kan exploateras utan att särskilda åtgärder behöver vidtas, GF Konsult 2007-10-19. Denna utredning har kompletterats 2008-02-26 med ytterligare uppgifter om beräknade framtida bullernivåer för planprogramområdet beträffande buller från E45 och en ny led sydost om Vikadamm. Denna utredning visar på tre beräkningspunkter som ligger 40–45 meter utanför planerat bostadsområde. De beräknade värdena ligger inom gällande riktvärden angående buller för bostadsbebyggelse; ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) 55 dBA och maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad 70 dBA. Den nya leden har förutsatts ligga vid elljusspåret, ca 80-85 meter från planerat bostadsområde, och ha en tillåten hastighet om 70 km/h.

Vikadamm kan exploateras med 15 – 20 lägenheter utan att särskilda åtgärder behöver vidtas avseende buller eller trafiksäkerhetsåtgärder. Bostadshuset utmed Vikaredsvägen, Vallmovägen och Tolleredsvägen bedöms varken idag eller efter utbyggnad av aktuellt område ha ljudnivåer från vägtrafikbuller som överstiger gällande riktvärden.

Hälsa och säkerhet - övrigt

Omkring 50 m utanför områdets sydöstra gräns finns tre 20 kV kraftledningar (Vattenfall). Avståndet till planerad bebyggelse bedöms komma på mer än 50 meters avstånd, vilket är ett bra skyddsavstånd utifrån försiktighetsprincipen.

Beträffande radon redovisas den aktuella marken som låg/normalriskområde.

Luft

Luftföroreningshalterna bedöms påverkas endast marginellt.

Naturresurser

Det finns inga betydande naturresurser inom området som påverkas av en utbyggnad.

Sociala konsekvenser

Utbyggnadsområdet ligger i direkt anslutning till befintlig tätort som ger möjlighet till flera direkta kopplingar. Här finns också service och allmänna kommunikationer.

13. Miljö kvalitetsnormer

Enligt Miljöbalken 5 kap 1 § får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa och miljö eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö (miljö kvalitetsnormer). Miljö kvalitetsnormer finns framtagna för kvävedioxid, svaveldioxid, bly, partiklar, kolmonoxid och bensen i utomhusluft och redovisas i förordningen om miljö kvalitetsnormer (Svensk författningssamling 2001).

Luftföroreningshalterna bedöms bara påverkas ytterst marginellt vid ett genomförande av programförslaget och gällande miljö kvalitetsnormerna bedöms inte överskridas p.g.a. ett genomförande av programmets innehåll.

14. Planarbetets bedrivande

Planeringen av markens och vattnets användning regleras i plan- och bygglagen (PBL). Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan som omfattar kommunens hela yta. Av översiktsplanen ska bl a framgå grunddragen i användningen av mark- och vattenområden, kommunens syn på hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras.

Översiktsplanen är till sin karaktär strategisk och mycket översiktlig. En fördjupning av översiktsplanen kan göras för avgränsade områden, där markanvändningen preciseras. Översiktsplanen och dess fördjupningar är inte juridiskt bindande.

En detaljplan reglerar i detalj hur marken får användas, hur områden ska utformas och hur bebyggelsen ska gestaltas. Detaljplan är juridiskt bindande och ska upprättas vid större förändringar. Detaljplanen ligger sedan till grund för bygglov. Vid upprättande av detaljplan ska en lagstadgad planeringsprocess följas, med följande steg: **program**, **samråd** och **utställning**, innan planen kan antas av kommunfullmäktige (KF).

I en första fas tas ett **program** fram om det inte uppenbarligen är onödigt. Därefter genomförs ett **programsamråd**. De synpunkter som framförs sammanställs i en

programsamrådsredogörelse, varefter programförslaget revideras och kompletteras. Därefter godkänner kommunstyrelsen programmet som underlag för detaljplanen.

I en andra fas utarbetas ett detaljplaneförslag som efter godkännande av Miljö- och byggnadsnämnden (MBN) blir föremål för **samråd** bland sakägare, kommunala förvaltningar, statliga myndigheter m fl. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och eventuella justeringar av planförslaget görs.

I en tredje fas följer en **utställning** av planförslaget. De synpunkter som då inkommer sammanställs i ett utställningsutlåtande, varefter eventuellt ytterligare justeringar genomförs. Planen godkänns sedan av MBN och antas därefter av Kommunfullmäktige. Om planen inte överklagas vinner den laga kraft.

Medverkande

Ansvarig för programarbetet är samhällsplaneringschef Lennart Nilsson och projektledare är Ann-Marie Carlsson på samhällsplaneringsavdelningen.

I projektgruppen har även deltagit: exploateringsingenjör Jörgen Sundén, planarkitekt Karin Gustafsson, trafikingenjör Kenneth Gustavsson, utredningsingenjör Carita Sandros, kommunekolog Göran Fransson och enhetschef miljö Laila Ekman från Ale kommun.











Teckenförklaring tillhörande A3 kartor för mark- och vattenanvändning

Utdrag över samhällena

Skala 1:15 000

- SURTE
- BOHUS
- NÖDINGE
- NOL OCH ALAFORS
- ÄLVÄNGEN
- SKEPPLANDA
- ALVHEM

Gränser mm

	Kommungräns
	Större ställverk
	Större kraftledning
	3G-mast
	Ridstig
	Planerad pendelläggstation
	Befintlig järnvägssträckning (NorgeVänerbanan är av riksintresse)
	Planerad järnvägssträckning
	Allmänna vägar, E45, 1972 m fl (E45 är av riksintresse)
	Planerad planskild trafikplats
	Ev. framtida malarväg
	Planerad ny vägsträckning E45
	Vägkorridor
	Riksintresse kultur
	Riksintresse friluftsliv
	Riksintresse natur

Befintlig bebyggelse

	Bostäder
	Verksamheter
	Centrum/handel
	Allmänt ändamål
	Fritids-, rekreations-, idrottsanläggning, badplats, golfbana, småbåtshamn, skjulbana mm
	Särskilt verksamhetsområde

Pågående planering

	Bostäder, större områden
	Bostäder, mindre områden
	Verksamheter, större områden
	Verksamheter, mindre områden
	Golfbaneanläggning

Förslag till utbyggnadsområden

	Bostäder och bostadskomplement B1 osv.
	Byar, förtätning/komplettering
	Verksamheter, A2 osv.
	Verksamheter - omvandling, AF1 osv.
	Utredningsområde, U1 osv.
	Utredningsområde, lång sikt

Förslag till bevarandeområden

	Gräns för Vättlefjäll och Risveden (beträffande Vättlefjäll, avgränsning enligt kommunen)
	Särskilt värdefulla naturområden Höga naturvärden/unika naturvärden
	Grönstruktur
	Rekreation/friluftsliv
	Jordbruksområde (A, B och C) varav delar är bestående
	Vattenområde
	Område med annan markanvändning (opreciserad) varav delar är bestående