



## Detaljplan för bostäder inom Skårdal 7:2 i Bohus, Ale kommun, Västra Götalands län



### **Enkelt planförfarande**

BESLUT

Antagen av Miljö- och byggnämnden 2008-10-02

Laga kraft 2008-12-18

# Detaljplan för bostäder inom Skårdal 7:2 i Bohus, Ale kommun, Västra Götalands län

Enkelt planförfarande

## PLANBESKRIVNING

### Handlingar:

- Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta 2008-09-05
- Planbeskrivning, 2008-09-05
- Genomförandebeskrivning, 2008-09-05
- Geoteknisk utredning, GF Konsult AB, 2007-04-12
- Kompletterande geoteknisk utredning: PM beträffande stabilitet, 2008-04-29
- Fastighetsförteckning, 2007-05-31

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

För planområdet, fastigheterna Skårdal 7: 2, del av Skårdal 4:2 samt del av Skårdal 62:21, gäller idag en detaljplan från 1974 (Förslag till ändring av byggnadsplan för Bohus omfattande del av fastigheten Skårdal Uppegården, som fastställdes 1974-05-21, plannr: 136). Denna plan medger användningen friliggande bostäder i ett plan samt garage för det aktuella området.

AB Alebyggen inkom 2005 med en ansökan om att ändra gällande detaljplan så att ytterligare bostadsbebyggelse kan medges inom det aktuella området. Tanken är att den nya bostäderna skall upplåtas som kooperativ hyresrätt.

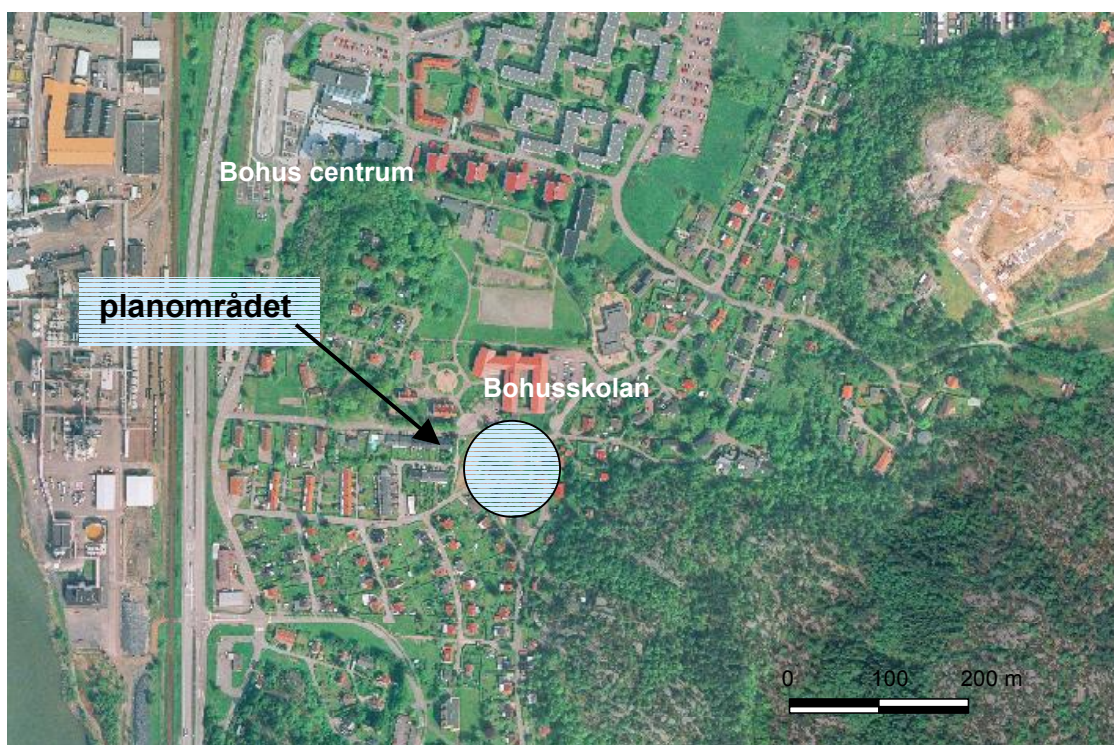
Kommunstyrelsen beslutade 2005-10-18 att ge miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ändring av gällande detaljplan. Planändringens syfte är att tillskapa ytterligare byggrätter för bostäder inom planområdet.

## 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.

## PLANDATA

Planområdet är beläget i Bohus, söder om Bohusskolan, ca 300 m öster om E45 och Norge/Vänerbanan. Området begränsas av Skolvägen i norr, Lindvägen i söder, Skårdalsvägen i öster och av befintligt radhusområde i väster. Planområdets areal uppgår till ca 5400 m<sup>2</sup> och marken är privatägd.



## HANDLÄGGNING

Detaljplanen har handlagts enligt reglerna i PBL 5:28 om enkelt planförfarande.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Översiktliga planer

I Ale kommuns nya översiktplan, Ale ÖP 07 redovisas området som "område med pågående planering för bostäder". I den gamla översiktplanen ÖP 90 låg det aktuella planområdet inom "område med befintlig tätortsbebyggelse".

### Detaljplaner

För planområdet, fastigheterna Skårdal 7: 2, del av Skårdal 4:2 samt del av Skårdal 62:21, gäller idag en detaljplan från 1974 (Förslag till ändring av byggnadsplan för Bohus omfattande del av fastigheten Skårdal Uppegården, som fastställdes 1974-05-21, plannr: 136). Denna plan medger användningen friliggande bostäder i ett plan samt garage för det aktuella området.

### Riksintressen

Planområdet ligger ca 300 meter öster om E 45 och NorgeVänerbanan som är av riksintresse för kommunikationer och ca 500 meter öster om Göta Älv som är av riksintresse för natur och friluftsliv samt för kanaltrafiken.

### Program för planområdet

Eftersom området sedan tidigare är detaljplanelagt för bostadsändamål har upprättandet av ett planprogram inte ansetts vara nödvändigt.

## **Behovsbedömning av MKB**

Ale kommuns bedömning är att ett genomförande av planförslaget, med tolv nya byggrätter, inte innebär någon betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap 18 § och en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning bedöms ej erfordras.

Ställningstagandet motiveras med att den aktuella fastigheten redan idag är planlagd för bostäder och den nya bebyggelse utgör ett komplement av befintlig bebyggelse.

Detaljplanens genomförande berör inte något område av riksintresse och bedöms inte innebära några risker för människornas hälsa. Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas. Planförslaget bedöms ge ringa miljöpåverkan.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **NATUR**

#### **Mark och vegetation**

Planområdet ligger i en gräsbevuxen sydostslänt och topografin inom området varierar från som lägst +24 vid Lindvägen och stiger till som högst + 35 vid korsningen Skolvägen/Skårdalsvägen i nordöstra delen av planområdet.



Planområdet mot väster

#### **Geoteknik**

En geoteknisk undersökning, PM beträffande detaljplan, daterad 2007-04-12 (uppdragsnr: 655 049 23) har tagits fram av GF Konsult AB. Efter det har en kompletterande stabilitetsutredning, PM beträffande stabilitet, daterad 2008-04-29 utförts (uppdragsnr: 1010635).

Marken inom planområdet sluttar från fastmarkspartiet strax öster om planområdet ner mot riksväg 45 och älven i väster. Inom fastigheten är nivåskillnaden ca 10 m vilket innebär en släntlutning på 1:10.

Under vegetationstäckets och ett fastare jordskikt utgörs jordlagren av i huvudsak lös lera underlagrad av friktionsjord på berg. Lerans mäktighet ökar från fastmarkspartiet i öster ner mot älven. Överst har leran bildat torrskorpa ner till ca 1 m djup. Närmare fastmarkspartiet, där jorddjupen är mindre, har leran högre silthalt. Jordlagren utgörs där av växelvis lagring av lera och sand/silt. Ställvis finns i den lösa leran inlagrat skikt av grövre material.

Enligt tidigare utförda sonderingar bedöms jorddjupet variera mellan ca 4,5 m och 10 m. I den nordvästra delen av fastigheten är jorddjupen något större och sonderingarna avbröts i friktionsjord efter ca 12-18,5 m djup. Den lösare jorden sträcker sig ner till ca 3-10 m djup.

Lerans skjuvhållfasthet har utvärderats utifrån tidigare utförda undersökningar. Skjuvhållfastheten bedöms öka ju närmare fastmarkspartiet man kommer. Inom området är den korrigerade skjuvhållfastheten som lägst 13 kPa.

Uppmätta por- och grundvattentryck är avsänkta i förhållande till hydrostatiskt tryckfördelning och motsvarar en grundvattenyta belägen 3-7 m under markytan.

Stabiliteten har beräknats i två sektioner. I Skredkommissionens rapport 3:95 "Anvisningar för släntstabilitetsutredningar" ges riktvärden för erforderliga säkerhetsfaktorer. Med hänsyn till utredningens detaljeringsgrad bör beräknade säkerhetsfaktorer för båda sektionerna ligga i mitten av dessa intervall, vilket betyder att säkerhetsfaktorerna ligger betryggande över erforderliga nivåer enligt ovan redovisade riktvärden för både odränerad och kombinerad analys.

För kortare glidytor inom planområdet är säkerheten för befintliga förhållanden som lägst 2,3-faldig. För glidytor som sträcker sig ända ut till RV 45 är säkerheten som lägst 1,9-faldig. Uppfyllnad inom planområdet innebär att säkerheten mot skred sjunker något lokalt.

#### **Rekommendationer:**

Detaljplanens intentioner kan ur geoteknisk synpunkt genomföras under beaktande av nedan angivna restriktioner.

Enligt känslighetsanalysen går sektionen till skred vid en portryckshöjning med 50 kPa. Denna portryckshöjning bedöms ej vara sannolik för området och stabiliteten bedöms som tillfredsställande.

Befintliga stabilitetsförhållanden är tillfredsställande. Belastningen inom detaljplaneområde begränsas till 20 kPa med hänsyn till totalstabiliteten.

Kompletterande geotekniska undersökningar i aktuella huslägen rekommenderas för att mer exakt kunna bedöma grundläggning ev pållängder mm. Vid grundläggning skall det även beaktas att lerlagren bedöms som relativt sättningkänsliga samt att jorddjupen varierar inom fastigheten. Risk för differenssättningar föreligger vid plattgrundläggning i kombination med varierade grundförhållanden under plattan. Preliminärt erfordras någon form av grundförstärkning för byggnader.

## Fornlämningar

Planområdet berörs av fornlämning RAÄ 48, en registrerad stenåldersboplats. Lödöse museum har, efter beslut av Länsstyrelsen i Västra Götalands län, utfört en arkeologisk förundersökning inom fastigheten Skårdal 7:2, Rapport 2007:09. Det aktuella fornlämningsområdet breder ut sig i ett område som nästan helt är bebyggt av småhusbebyggelse och skolor. Den ursprungliga topografin har utgjorts av ett fint och skyddat läge mellan berg med platå och slutningsmark åt framförallt söder och öster.

Nu aktuellt planområde utgör ett relativt ostört parti av det ursprungliga fornminnesområdet men marken är i dag i det närmaste helt ommodellerad. Inom hela det registrerade fornminnesområdet har tidigare en hel del flintavslag, kärnor, knutor och en kärnyxa påträffats. Förundersökningsområdet är ca 5000 kvm stort och består idag av ängsmark. I området närhet finns en fyndplats, belägen ca 300 m söder om RAÄ 48, för 1 skrapa, 2 kärnor samt ett antal flintavslag. Höjden över havet är ca 25-30 m. Syftet med förundersökningen var att avgränsa fornlämningen och försöka ta reda på dess karaktär och status. Inga fyndkoncentrationer eller anläggningar kunde iakttagas. Däremot påträffades enstaka spridda bearbetade flintor, sammanlagt 6 st. i fem olika schakt. Inga fynd tillvaratogs. Regionmuseum, Västra Götaland/Lödöse museum är pga. av ovan redovisade faktum av den uppfattningen att resultatet inte motiverar några ytterligare arkeologiska undersökningar.

## BEBYGGELSEOMRÅDET

### Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag ett friliggande enfamiljshus. Bebyggelsen runt omkring det nu aktuella planområdet utgörs av både friliggande villabebyggelse och radhusbebyggelse.



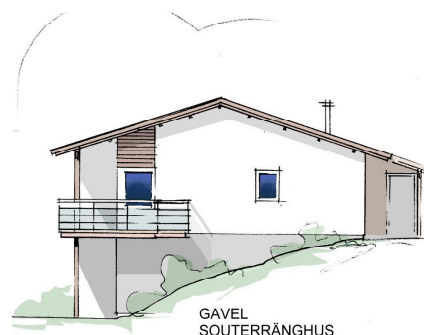
Befintlig bebyggelse runt om planområdet

## Planerad bebyggelse

AB Alebyggen har genom arkitekt Stig Karmalm, tillsammans med miljö- och byggförvaltningen, arbetat fram ett förslag till bebyggelse för området. Planförslaget möjliggör byggnation av 12 friliggande småhus alternativt kedje- eller radhus i en våning alternativt en våning och en souterrängvåning där det är möjligt. Till varje bostad hör en carport med en framförhängande parkeringsplats. Byggnaderna kommer att ges en ljus färgsättning och relativt flacka taklutningar. Högst  $\frac{1}{4}$  av fastighetens yta får bebyggas.



Den nya bebyggelsens entréer vänds i så stor utsträckning som möjligt mot gaturummet. En enhetlig utformning med hjälp av mark- och växtmaterial, häckar och/eller staket bör eftersträvas i zonen mellan gata och hus. En trädgård av mer privat karaktär kan skapas på trädgårdssidan inåt i kvarteret.



Samtliga lägenheter/bostäder har tillgång till balkong och/eller uteplats i söder alt. sydväst.

Nivåskillnader inom planområdet föreslås i första hand tas upp genom byggnation av en souterrängvåning. Det är önskvärt att nivåskillnaden mot angränsande fastighet Skårdal 7:97 blir så liten som möjligt. Där nivåskillnaden inte är tillräckligt stor för att det skall vara möjligt med en souterrängvåning är tanken att höjdskillnaden tas upp genom en kombination av att marken fylls upp något närmast husen och genom en förhöjd sockel. En höjning av marknivån i förhållande till omgivande gator och angränsande fastigheter skall undvikas.



### **Arbetsplatser, övrig bebyggelse**

Planområdets läge nära Bohus centrum innebär närhet till verksamheter, handel och kontor.

### **Offentlig service**

Planområdet har genom sitt centrala läge god tillgång till offentlig service. I närområdet finns tillgång till grundskola (fsk –åk 9), förskola, vårdcentral, tandläkare och äldreomsorg.

### **Kommersiell service**

Vid Bohus centrum, ca 700 m nordväst om planområdet, finns mataffär, gatukök, kiosk och konditori mm.

### **Tillgänglighet**

Planområdet innehåller vissa höjdskillnader. All ny bebyggelse och alla friytor ska planeras så att god tillgänglighet för rörelsehindrade uppnås. För bostädernas tillgänglighet ska gällande bygglagstiftning följas och tillgänglighetsfrågorna kommer att bevakas i bygglovskedet.

### **SKYDDSRUM**

Särskilt utsatt område där skyddsrum bör byggas har fastställts av Kommunstyrelsen 2000-02-15, Ks § 36. Det aktuella planområdet ligger utanför detta område.

### **FRIYTOR**

#### **Lek och rekreation**

Ytor för lek finns inom skolområdet strax norr om planområdet. Den planerade bebyggelsen har nära, ca 2 km, till Jennylunds motionsanläggning med ridanläggning, fotbollsplaner, isbana mm och ut till omgivande naturområden bla Vättlefjälls naturreservat. Varje bostad kommer att få tillgång till en liten trädgårdsyta inom kvartersmarken. Inom kvartersmarken kommer det även att finnas en mindre gemensam plats med möjlighet att anordna ex. sittplatser, boulebana mm.

### **GATOR, TRAFIK OCH PARKERING**

#### **Gator**

Trafikmatningen till området kommer att ske från Göteborgsvägen via Skolvägen, Lindvägen, Hagtornsgränd/Ligustergränd och Skårdalsvägen. Samtliga gator är återvändsgator. Detaljplaneförslaget innebär att vändplatsen vid slutet av Ligustergränd byggs ut och flyttas något längre österut.

#### **Gång- och cykelvägar**

Detaljplaneförslaget innebär att gång- och cykelbanan som idag finns i förlängningen av Skolvägen byggs om till infartsgata för att möjliggöra infart direkt till de hus som planeras längs med Skolvägen. En ny gång- och cykelväg byggs på den norra sidan av Skolvägen.

Den gångväg som i dag förbinder Skolvägen och Lindvägen breddas och byggs ut till en gång- och cykelväg. Den kommer att ligga inom allmän plats och skall skötas och vinterväghållas av vägföreningen.



## Kollektivtrafik

Göteborgsvägen trafikeras av buss och hållplats finns strax intill planområdets norra sida. NorgeVänerbanan planeras att vara färdigställd 2012 och då kommer en pendeltågstation att finnas ca 600 meter nordväst om planområdet. Gång- och cykelväg finns utefter Göteborgsvägen.

## Parkering

Till varje hus kommer en carport med en framförliggande uppställningsplats för bil att finnas. Planbestämmelse införs på plankartan om att 2 parkeringsplatser /lägenhet skall finnas inom kvartersmarken. Inom planområdet, vid vändplatsen, föreslås 5 parkeringsplatser på allmän plats mark för att tillgodose behovet av besöksparkering för omkringliggande bebyggelse.

## Transport med farligt gods

Göteborgsvägen är ej avsedd för transport av farligt gods.

## RÄDDNINGSTJÄNST

### Insatstid

För aktuell byggnation är den normala insatstiden 15 –20 minuter från Nols brandstation.

## Vatten för brandsläckning

Vatten för brandsläckning finns bland annat vid Skolvägen och i korsningen Brunnsleden/Skårdalvägen. Fast vattennät med brandposter dimensioneras mot bakgrund av brandbelastning och avstånd mellan byggnader eller enligt schablonregler. VAV P83, mars 2001, ska användas vid dimensionering av släckvattenkapaciteten.

## Framkomstmöjlighet

Utryckningsfordon bör i en akutsituation kunna komma så nära att avståndet mellan fordon och aktuell byggnad inte överstiger 50 meter. För att säkerställa att utryckningsfordon kan komma fram behövs en minsta körbredd på 3 meter, en fri höjd på 4 meter och att marken klarar av 23 tons belastning.

## STÖRNINGAR

För fastigheter längs med E 45 i Bohus har bullernivåer beräknats och redovisats av Arkitektringen AB i september 2001 i samband med studier av ombyggnation av E 45 och NorgeVänerbanan. Närmaste byggnad där bullernivåer beräknats ligger ca. 150 m från planområdet. För denna fastighet har bullernivåerna för våning 1 beräknats till 54 dBA ekvivalent nivå utomhus och 26 maximalnivå inomhus och för våning 2 till 58 dBA ekvivalent nivå utomhus och 30 maximalnivå inomhus för våning 2. En bullerskärm längs med nya E45 gör att bullersituationen i framtiden blir ännu bättre och för ovan

5 parkeringsplatser för besökare föreslås i detta läge!



nämnda fastighet gör bullerskärmen att ekvivalentnivån utomhus sjunker till 54 dBA. Det aktuella planområdet bedöms pga. av tidigare gjorda beräkningar klara riktvärden för buller för både väg- och järnvägstrafik.

Från den tillkommande verksamheten, bostäder, förväntas inga störningar uppkomma.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### **Vatten och avlopp**

Kommunalt ledningsnät för vatten, avlopp och dagvatten finns utbyggt till planområdet.

I områdets västra del finns idag en befintlig dagvattenledning. Denna ska flyttas till den planerade gång och cykelvägen mellan Skolvägen och Lindvägen i planområdets västra kant.

På grund av nivåskillnaderna mot angränsande fastighet, Skårdal 7:97, bör dagvatten samlas upp med hjälp av ett avskärande dike eller motsvarande. Dagvatten från hårdgjorda ytor mm inom planområdet skall ledas till och kopplas in på befintlig dagvattenledning i Lindvägen.

Kommunen har i planbestämmelserna lagt in text enligt följande; "Alla nya byggnader skall anslutas till av tekniska förvaltningen godkända lösningar för dagvatten, ren- och spillvatten".

### **Vatten- och elmätare – mål 8 i energiplanen**

Enskilda vatten- och elmätare bör eftersträvas i varje lägenhet.

### **El**

Ledningsnät för el finns utbyggt till planområdet.

### **Värme**

Kommunens energiplan, antagen av Kommunfullmäktige i november 2001, skall vara styrande vid val av uppvärmningssystem i fastigheterna.

I enlighet med denna plan bör husen kopplas in på fjärrvärmesystemet. Ansträngningar bör göras för att åstadkomma en så god utformning som möjligt från resurs- och energihushållningssynpunkt.

### **Sophantering**

Två områden (E) för gemensam sophantering för den nya bebyggelsen redovisas på plankartan. Sophanteringsstationerna ska utformas enligt kommunens (Tekniska förvaltningens) anvisningar.

## MILJÖKVALITETSNORMER

Enligt 2 kap 2 § PBL skall miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap 3 § miljöbalken, MB, iakttas vid planering och planläggning. En miljö kvalitetsnorm ska ange de förorenings- eller störningsnivåer som människor eller miljön kan belastas med utan fara för betydande eller påtaglig olägenhet. Miljö kvalitetsnormer gäller tillåten halt av bly, svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid, bensen och partiklar (PM10) i utomhusluften.

Av en rapport från miljöförvaltningen i Göteborg (2002) framgår att miljö kvalitetsnormen per dygn för kvävedioxid i dagsläget riskeras att överskridas på några ställen utmed Rv 45, bland annat i Nödinge. Vidare visar andra undersökningar att normen för kvävedioxid överskrids vid de mest trafikerade lederna i Göteborg. I mer perifera lägen i regionen, dit detta planområde får räknas, är de kända halterna lägre än de tillåtna gränsvärdena.

De planerade bebyggelsen ligger ca 300 meter från Rv 45.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **GENOMFÖRANDETID**

Genomförandetiden för aktuellt planförslag går ut 5 år efter det datum då planens antagandebeslut vinner laga kraft.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Från Ale kommun har trafikingenjör Kenneth Gustavsson, miljö- och byggförvaltningen, lantmätare Lars Lindström, samhällsplaneringsavdelningen, utredningsingenjör Carita Sandros samt Sten-Åke Christenson, tekniska förvaltningen, medverkat.

Miljö- och byggförvaltningen  
Alafors 2008-09-05

.....  
Karin Gustafsson  
Planarkitekt

.....  
Måns Werner  
Stadsarkitekt

## **BESLUT**

Antagen av Miljö- och byggnämnden 2008-10-02  
Laga kraft 2008-12-18