



Detaljplan för bostäder inom Paradiset
Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING



SAMRÅDSHANDLING

Normalt planförfarande, PBL 2010:900

2015-08-31

Handlingar

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Behovsbedömning

Fastighetsförteckning, daterad 2015-11-17

Utredningar

Geoteknisk utredning, daterad 2014-10-14 (ÅF Infrastructure AB)

Väg-, VA- och bullerutredning (granskningshandling), daterad 2015-04-21 (Norconsult AB)

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 av plankartan och planbestämmelserna.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Organisatoriska frågor

Planen handläggs med normalt planförfarande enligt 5 kap 6§ Plan- och bygglagen (2010:900) samt efter följande preliminära tidplan:

2015 höst	Samråd
2015 vinter	Granskning
2016 vår	Beslut om antagande i Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen vinner laga kraft preliminärt våren 2016 om inget oförutsett inträffar och ingen överklagar planen.

Bakgrund

Efterfrågan på småhusfastigheter i Paradisområdet är stor och under de senaste åren har ett stort antal förhandsbesked och bygglov beviljats i området. För att få grepp om den framtida bebyggelseutvecklingen i området togs ett planprogram fram, godkänd 2008-11-11.

2011-10-04 påbörjades detaljplanearbete för bostadsändamål för en del av planområdet, (SBN 0081/11) med fastigheterna Svenstorp 1:92, Krokstorp 1:14 och Skönningared 4:4.

För att få ett bättre helhetsgrepp av ett större område bildade flera fastighetsägare i området *Paradisgruppen i Älvängen ekonomisk förening*. Planområdet för den påbörjade detaljplanen utökades och innefattar nu även följande beslutade planbesked:

2011-11-29 § 238 (KS0125/09) Svenstorp 1:65

2011-11-29 § 239 (KS0038/10) del av Svenstorp 1:3

2012-02-14 § 33 (KS0235/11) Krokstorp 2:14

2012-04-10 § 80 (KS0038/12) Svenstorp 1:25

Avsikten i samtliga planbesked är att pröva en planläggning för bostäder

Syfte

Planeringens syfte är att pröva planområdet för bostadsändamål i en miljö med bevarade naturvärden och hästverksamhet inpå knuten. Syftet är även att pröva områdets lämplighet för ny vägdragning

Planområdets läge och areal

Området ligger cirka 1 km nordost om Älvängens centrum. Området är cirka 14 hektar stort och ligger i anslutning till Göteborgsvägen, Emylundsvägen och Paradisvägen. Inom och i angränsning till planområdet finns en del befintlig bebyggelse i form av friliggande gårdar/villor och enstaka verksamheter.

Området består av flack oexploaterad jordbruksmark längts i norr som övergår i en brant skogbeväxt höjdområde, från ca +16,5 meter i norr till ca + 64 meter i söder.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är privatägd.

Fastigheter som avser ingå i planarbetet:

Högstorp 1:17, del av Högstorp 1:8, Högstorp 2:1, Högstorp 2:5, Krokstorp 1:14, Krokstorp 1:16, Krokstorp 2:14, Krokstorp 2:16, Skönningared 4:4, Skönningared 4:10, Starrkärr 11:1, Svenstorp 1:20, Svenstorp 1:25, Svenstorp 1:29, Svenstorp 1:3, Svenstorp 1:36, Svenstorp 1:63, Svenstorp 1:65, Svenstorp 1:66, Svenstorp 1:85, Svenstorp 1:92, Svenstorp 1:117, Svenstorp 1:145 samt Svenstorp 1:146

Planens förenlighet med Miljöbalken

En behovsbedömning är upprättad för detaljplanen och samrådd med Länsstyrelsen. 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 kulturresurser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt.

Nedan görs en kortfattad avstämning mot kommunens lokala miljömål som finns redovisade i kommunens översiktsplan, Ale ÖP07, och naturvårdsprogram.

God bebyggd miljö

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö skall utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden skall tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar skall lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Detaljplanens genomförande innebär en förtätning av bostäder i utkanten av Älvängen tätort. Lokaliseringen ger goda förutsättningar för en hälsosam boendemiljö med god kollektivtrafikförsörjning och närhet till naturvärden. Genomförandet bidrar till att de värdefulla grönområden som är omnämnda i kommunens Naturvårdsprogram och i planprogrammet för Emylund (2008) säkerställs och bevaras för framtida generationer. Gröna miljöer i tätorter förbättrar det lokala klimatet och luftkvaliteten samt ger möjligheter till rekreation och lek. Naturmiljön, dagvattenlösningar, stenmurar och hästthagar ses som en tillgång och skapar en tilltalande och kvalitativ livsmiljö.

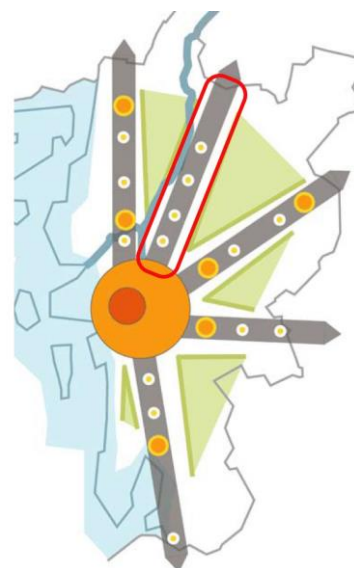
Levande sjöar och vattendrag

För att även i fortsättningen kunna ha glädje av alla sjöar och vattendrag är det viktigt att vi skyddar de områden som är särskilt värdefulla och restaurerar dem där det är möjligt. Vatten är grunden för allt liv och jordens viktigaste livsmedel. Göta älv som rinner genom kommunen är en unik miljö. En stor del av dricksvattnet kommer därifrån. Den har även en stor biologisk mångfald och är Sveriges största och fiskrikaste vattendrag. Att skydda älven mot utsläpp av föroreningar är en självklarhet. Alla bäckar och åar i kommunen är tillflöden till Göta älv. I flera av dessa vandrar lax och öring upp för att leka. Grönån är ett av dessa vattendrag. Sträckor med forsande och strömmande vatten är särskilt viktiga för vattenlevande organismer. När området tas i anspråk för bostadsbebyggelse kan snabbare dagvattenflöden genereras av hårdgjorda ytor i området vilket kan påverka flöden och risker för översvämningar. Planförslaget föreskriver ett lokalt omhändertagande av dagvattnet genom fördröjning och rening i magasin

och öppna diken vilka ska minimera påverkan på flödesnivåerna och tillförseln av närsalter och partiklar till Grönån. Detaljplanens genomförande innebär även att kommunalt VA byggs ut i området vilket minskar på näringsbelastningen på vattendragen som orsakas av enskilda avlopp.

Regionen

Strukturbilden (till höger) för Göteborgsregionens kommunförbund (GR) ligger till grund för det gemensamma arbetet med att utveckla en långsiktigt hållbar struktur i regionen. Bilden (till höger) 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 ca 1,8 km från resecentrum i Älvängen. God kollektivtrafikförsörjning mellan resecentrum och planområdet finns med befintlig busshållplats i direkt anslutning norr om området. En exploatering av området för bostadsändamål bedöms vara i linje med Göteborgsregionens strukturbild och strategi om förtätning längs med stråken i stationsnära lägen.

Gällande översiktsplan

Detaljplanen är förenlig med intentionerna i kommunens översiktsplan, Ale ÖP 07.

Program för planområdet

För del av området finns ett program framtaget ”Planprogram för Bostäder i Emylundsområdet och utbyggnad av Emylundsvägen” (2008-11-11).

Programmet innefattar ett ca 50 hektar stort planområde för bostadsändamål. Programmet föreslår en etappvis utbyggnad med utgångspunkt från kvarteren närmast Göteborgsvägen och första delen av Emylundsvägen. Tätare bebyggelse i form av grupphus, radhus eller flerbostadshus föreslås i de mer centrala delarna av området utmed den nya matargatan. Glesare bebyggelse med ett större inslag av friliggande villor föreslås i de mer perifera lägena och uppe på höjdryggen. Förskole- och skolbehov förutsätts kunna täckas av de befintliga och nya förskolorna och skolorna i angränsande områden. Programområdet föreslås till övervägande del kunna trafikeras genom en utbyggnad av Emylundsvägen. Programförslagets konsekvenser för miljön bedöms bli små. Mindre intrång görs i de utpekade områdena med lokala naturvärden.

Gällande detaljplaner

För del av planområdet finns gällande detaljplaner nr 444 (laga kraft 1992-11-30) och nr 458 (laga kraft 2000-07-06), båda vars genomförandetid är utgången. Plan nr 444 anger allmän platsmark med LOKALGATA, för Emylundsvägen, och med NATUR med egenskapsbestämmelsen n – *Skyddsområde. Träd- och buskplantering skall utföras och underhållas.* Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna.

Plan nr 458 gäller endast för fastighet Svenstorp 1:117 vilken inte får uppdelas och anger bostadsändamål för en huvudbyggnad och ett garage/uthus. Största byggnadsarea är 180 m²,

därutöver får garage/uthus inte uppta större area än 65 m². Högsta byggnadshöjd 4,5 meter, en våning, vind får inredas och takkupor får uppföras.



Gällande detaljplaner i förhållande till nuvarande föreslaget planområde, rödmarkerad gräns.

Bostadsförsörjningsprogram 2012-2016

I programmet anges att Älvängen ska utvecklas och utgöra en av kommunens två huvudorter. Förtätningar för bostadsändamål ska generellt eftersträvas i Älvängens centrum. Målsättningen är att bygga bostäder i olika upplåtelseformer. Planområdet är en del av det område ur planprogram för Emylundsområdet som är utpekade som utbyggnadsområde i bostadsförsörjningsprogrammet för perioden 2012-2016. Programområdet skulle kunna innebära cirka 300 bostäder och förväntas kunna få en första inflyttning med en tätare byggnation närmast Göteborgsvägen. Föreslaget planområde är den första delen ur planprogrammet som detaljplanläggs.

Naturvårdsprogram

I naturvårdsprogrammet (2007) finns objekt nr 115, Lövdunge vid Högstorp, utpekade inom planområdet. Området är ett klass 3 område med lokala naturvärden. En förutsättning för att de nationella miljömålen skall kunna uppfyllas är att arealen av områden med naturvärden inte minskar utan snarare ökar. Området består av tätortsnära blandlövsskog där ormbär är en särskilt noterad art.

Energi- och klimatplan

Kommunens Energi- och klimatplan (2015) innehåller mål och åtgärder som syftar till en minskad klimatpåverkan. Ett hållbart samhälle innebär att nuvarande och kommande generationer tillförsäkras en hälsosam och god miljö. En hållbar samhällsutveckling omfattar ekologiska, sociala och ekonomiska aspekter. Ale har som mål för sin planering att skapa möjligheter för en befolkningstillväxt på i genomsnitt 1,5–2 procent per år fram till år 2020. En förutsättning för att nå målet är en ökning av andelen resor med kollektivtrafik. 90 procent av all ny bebyggelse inom detaljplanlagt område ska planeras till kollektivtrafikhöga lägen. Kollektivtrafiken ska ha hög tillgänglighet, upplevas som attraktiv och ska vara det självklara valet. Ökad gång- och cykeltrafik minskar klimatpåverkan från transporter, har god inverkan på luftkvaliteten och har positiv inverkan på folkhälsan. Vid planläggning av nya bostadsområden ska alltid säker tillgänglighet med gång- och cykeltrafik säkerställas.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Inga riksintressen finns inom planområdet.

Planområdet påverkas av trafikbuller från E45:an som är av riksintresse för väg. Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på riksintresset.

Planen kan komma att beröra Grönån som är riksintresse för naturvård och friluftsliv. Tillförseln av närsalter och partiklar till Grönån kan öka om inte dagvattnet fördröjs och renas i tillräcklig omfattning.

Natur och landskap

Landskapsbild

Området består av enstaka friliggande befintliga villor i en till två våningar i en grönskande omgivning av jordbruks- och skogsmark som sluttar ned mot Göta älvdalen. Skogsmarken i planområdet har till större del avverkats. Väster om planområdet växer nya småhusbebyggelser fram. Ur ett landskapsperspektiv bedöms platsen tåla en exploatering enligt planförslaget utan att landskapsbilden påverkas negativt.

Mark, vegetation och topografi

Området består av flack oexploaterad jordbruksmark längts i norr som övergår i en brant skogbeklätt höjdområde med en lutning på ca 1:8 som längst i söder mynnar ut i ett plant markområde igen. Från ca +16,5 meter i norr till ca + 64 meter i söder.

Naturmiljö, naturvärden, biotoper

I naturvårdsprogrammet (2007) finns objekt nr 115, Lövdunge vid Högstorp, utpekat inom planområdet. I samma del i området finns skogspartier som är upptagna i Länsstyrelsens lövskogsinventering och som redovisas i planprogrammet för Emylund (2008).

För en del av det området finns även en Skogsbruksplan för Häljered 3:1 m.fl. upprättad år 2013 varav två områden ur skogsbruksplanen finns på fastigheten Svenstorp 1:3.

4/R2: Ungskog. Skog som är över 1,3 meter och som i utvecklingshänseende motsvarar röjningsskog. 2 hektar.

5/G2: Äldre gallringsskog. Skog som uppnått skyddsåldern och där nästa lämpliga åtgärd normalt är gallring.

Område 4/R2 har röjts enligt skogsbruksplanen och består idag av mindre sly som växt upp samt något enstaka träd som har bevarats. Område 5/G2 är ett väl bevarat lövskogsområde som ses som en positiv förutsättning för de föreslagna nya bostadsområdet.

Sällsynta eller hotade arter har inte påträffats

inom området. Utanför planområdet har rika förekomster av orkidén grönvit nattviol påträffats



Utdrag ur Skogsbruksplan för Häljered 3:1 m.fl. upprättad år 2013, på fastighet Svenstorp 1:3 där områdena 4/R2 och 5/G2 redovisas.

under naturvärdesbedömningen (2006-05-24) som utfördes i samband med planprogrammet för Emylund (2008). Samtliga orkidéer är fridlysta i hela landet.

Göta älv och Grönån ingår i VISS (VattenInformationsSystem Sverige) som är en databas med klassningar och kartor över alla Sveriges större sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten. Databasen är utvecklad av Vattenmyndigheterna, Länsstyrelserna och Havs- och vattenmyndigheten.

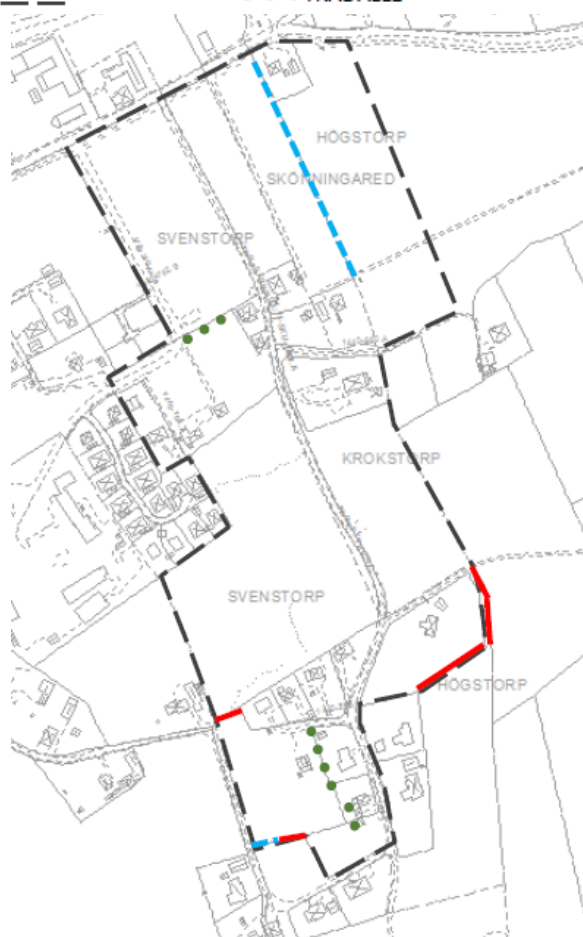
Göta älv berörs bland annat av miljökvalitetsnormer enligt fisk- och musselvattenförordningen och ska skyddas och förbättras för att upprätthålla fiskbestånden enligt NFS 2002:6 (SFS 2001:554). Älven är även av ett avloppsvattenskänsligt område vilket menas att den kräver med långtgående rening av avloppsvatten från tätort än av andra områden gör, framförallt vad gäller rening från kväve och fosfor (NFS 2006:13).

Grönån har problem med övergödning, syrefattiga förhållanden och miljögifter. Den ekologiska statusen i ytvattenförekomsten har klassificerats till måttlig, otillfredsställande eller dålig och Vattenmyndigheten har bedömt att det finns skäl att fastställa miljökvalitetsnormen till god ekologisk status med tidsfrist till år 2021 (4 kap 9 § vattenförvaltningsförordningen och 3 kap 1 § andra stycket NFS 2008:1). Problematiken kring övergödningen och dess effekter är komplex och det kan ta lång tid för åtgärder att uppnå avsedd effekt. Förutom jordbruk så är källorna till den otillfredsställande ekologiska statusen dagvatten och enskilda avlopp, som visat sig ha en betydande påverkan.

Biotober

Som underlag till detaljplanen för Paradiset har en inventering av biotoper i området gjorts av kommunen (2015-03-13). Inom området hittades biotoper i form av trädalléer, diken och stenmurar vilka alla omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Det innebär att det är förbjudet att till exempel ta bort eller skada biotoperna. Om särskilda skäl finns kan dispens från det generella biotopskyddet sökas hos Länsstyrelsen.

PLANOMRÅDE ●●● TRÄDALLÉ — DIKE — STENMUR



Bebyggelse

Omgivningar, stadsbild

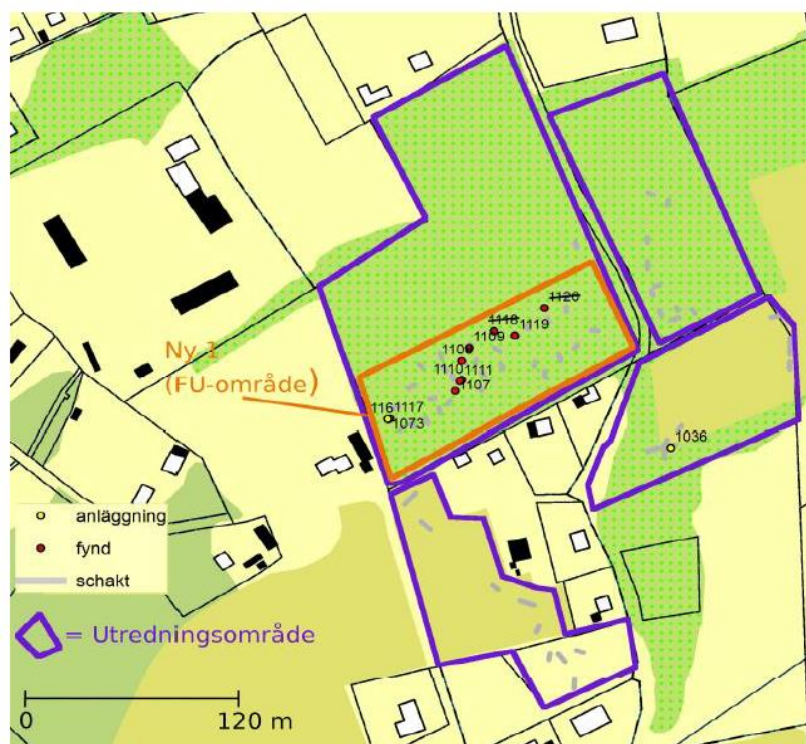
Området ligger cirka 1 km nordost om Älvängens centrum. Inom och i angränsning till planområdet finns befintlig bebyggelse i form av friliggande gårdar/villor och enstaka verksamheter. Generellt för den befintliga bebyggelsen finns inga gemensamma gestaltningselement. Bebyggelsen är uppförd under olika tidsperioder och med olika material.

Fornlämningar

I angränsning till området, norr om Göteborgsvägen, finns ett vägmärke RAA Skepplanda 100:1. Den bedöms ej påverkas av planförslaget.

Västarvet Kulturmiljö/Lödöse museum har utfört en särskild utredning i april 2015. Vid undersökningen framkom i ett platåliknande område i den mellersta och västra delen åtta flintor, en anläggning av förhistorisk karaktär samt ett keramikfragment. Anläggningen var ca 0,6 m i diameter. Fyllningen bestod av svartbrun sand/grus med stora inslag av träkol och måttliga inslag av sten. Två av flintorna påträffades i anslutning till anläggningen. Området har benämnts Ny 1. Västarvet kulturmiljö/Lödöse museum gjorde bedömningen att området för Ny 1 ska förundersökas innan planerad exploatering på platsen kan påbörjas.

En arkeologisk förundersökning av det utpekade området fornlämning RAÄ Ny 1 är under utredning.



Tillgänglighet

Planområdet är plant längst i norr och övergår därefter i till ett sluttande markområde mot norr med en lutning på ca 1:8 som längst i söder mynnar ut i ett plant markområde igen.

Den norra delen av planområdet bedöms ha goda förutsättningar för att skapa en tillgänglig miljö med närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelväg i ungefär samma marknivå.

Gator

Inom området finns idag två huvudsakliga gator, Emylundsvägen och Paradisvägen. Emylundsvägen är ca 6 m bred och belagd med asfalt. Emylundsvägen trafikeras av en del tung trafik då den leder till kommunens tekniska driftavdelning. Ett bostadsområde är anslutet till gatan. Bredden för Paradisvägen varierar mellan 3-4 m och den är belagd med grus. Ett flertal bostadshus är anslutna till Paradisvägen.

Emylundsvägen är flack i anslutningen mot Göteborgsvägen. Den börjar i en lutning på ca 1-2%, ca 70 m in på gatan ökar lutningen betydligt till ca 7-8 %. Paradisvägen är flack i anslutningen till Göteborgsvägen och blir sen brant när den går upp i lutningen mot höjddatån. På brantaste ställena lutar det ca 22 % och stora delar av sträckan har en lutning på 10-12 %.

Kollektivtrafik

Älvängens resecentrum ligger cirka 1,8 km bort där både pendeltåg och regiontåg stannar. Planområdet har goda kollektiva förbindelser. I angränsning till planområdet finns en befintlig busshållplats, Paradisvägen, som trafikeras av tre busslinjer.

Service

Offentlig och kommersiell service

Älvängen har en F-2 skola (Älvängensskolan), en åk 3–6 skola (Madensskolan) och en åk 7–9 skola (Aroseniussskolan) alla på ett avstånd av ca 1,5 – 2 km från planområdet, samt fyra förskolor med 16 avdelningar, den närmsta ca 600 meter från planområdet. Särskola finns i Madensskolan och Aroseniussskolan. Under hösten år 2016 ska den nya Kronogårdsskolan i södra Älvängen vara klar för inflyttning. Den ska då inrymma åk F-6, förskola, särskola, idrottshall och lokaler för föreningsverksamhet.

Huvudbiblioteket ligger i Nödinge och i Älvängen finns ett integrerat folk- och skolbibliotek. I Älvängens aktivitetshus finns också en utlåningsstation. I anslutning till idrottshallen ligger Älvängens kulturhus. Vårdcentral och tandläkare finns vid handelsplatsen i Älvängen.

Arbetsplatser

I Älvängen finns nästan 200 företag med cirka 550 anställda inom exempelvis produktion, logistik, handel- och tjänstesektorn. Fyra verksamhetsområden finns detaljplanlagda i Älvängen; Tolleröd i Älvängen södra, vid Hålstensvägen, Älvängens västra (väster om järnvägen) och norr om Ställverksvägen upp mot Folkets hus finns Älvängens norra verksamhetsområde.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning för området finns framtagen (2014-10-14, ÅF Infrastructure AB). I utredningen har de delat upp planområdet i tre geologiska lokaler *Jordbruksmarken*, *Sluttningsområdet* och *Höjdområdet*.

Jordbruksmarken i norr sluttar svagt mot norr. Marken bedöms överst generellt bestå av ett tunt lager mulljord. Under mulljorden följer lera som vilar på friktionsjord ovan berg. Djup till berg minskar mot söder. Mulljordens tjocklek uppskattas till ca 0,2 m. Närmast under mulljorden förekommer torrskorpelera till ett djup av 1 till 2 m under markytan. Lerans mäktighet uppgår i planområdets gräns i norr till mellan 20 m och 30 m. Mot söder avtar lerans mäktighet. Den underliggande friktionsjorden utgörs troligen av sand som mot djupet övergår i morän. Sonderingsstopp för trycksondering har erhållits på mellan 9,5 m och 43 m djup under markytan.

Inom den lägre liggande jordbruksmarken har den fria grundvattenytan observerats ca 1,0 - 1,3 m djup under markytan. Grundvattnets nolltrycksnivå är belägen i underkant torrskorpa ca 1 m under markytan. Ökningen mot djupet är ca 10,5 kPa/m. Vattenkvot i leran varierar mellan 50 - 100 % och konflytgränsen mellan 50 - 90 % båda avtar mot djupet. Densiteten ökar mot djupet och är uppmätt till ca 1,5 - 1,7 t/m³. Leran är mellansensitiv med St-kvoter upp till 28. Lerans okorrigerade odränerade skjuvhållfasthet varierar från 10 kPa i dess övre del till drygt 40 kPa på 30 m djup.

Leran inom området är generellt mycket sättningsbenägen. Vid markplanering är höjdsättningen av området avgörande. Redan vid mycket små tillskottsbelastningar uppkommer sättningar. Tidigare utförda typberäkningar inom område med 40 m lera dvs. något mer lera än vid Göteborgsvägen, visar att en uppfyllnad om 0,3 m ger en sättning på 0,1 m efter 40 år. Även förändringar/sänkningar av rådande grundvatten/ porttryck innebär en tilläggsbelastning som kan medföra sättningar.

Sluttningsområdet är centralt inom planområdet. Markytan har en sluttar mot norr med en lutning på ca 1:8. Området är ett fastmarksområde som utgörs av ett tunt lager mulljord av sandig morän/siltig sand ovan berg. Ställvis går moränen i dagen. Mulljordens tjocklek uppskattas till omkring 0,2 m till 0,4 m. Närmast under mulljorden/ i markytan återfinns i sluttningsens nedre del en sandig morän som längre upp i sluttningen övergår till en siltig sand. Den fria grundvattenytan har noterats ca 0,3 m under markytan

Höjdområdet i söder är även det ett fastmarksområde med inslag av lera i de ytliga jordlagren. Här återfinns, mellan mulljorden och den siltiga sanden, en torrskorpelera ovan en siltig lera. Sonderingsstopp har erhållits på mellan 1,5 och 11 m djup under markytan. Den fria grundvattenytan har noterats ca 1,5 m under markytan.

Radon

Inom jordbruksmarken bedöms marken till lågradonmark. Vid grundläggning med pålar till friktionsjord bör konstruktionerna hänföras till normalradonmark

Inom sluttnings- och höjdområdet bedöms marken vara låg- till normalradonmark. Dock visar en undersökningspunkt i jord på värden med högradonmark. Nykonstruerade byggnader ska uppföras radonskyddade.

Hästhållning

I anslutning till planområdet finns stall och betesmarker för ett antal gårdar som har en eller flera hästar för framförallt hobbyverksamhet. Djurhållningen i Paradiset utgör ett naturligt inslag i boendemiljön och bete bidrar till att hålla landskapet öppet.

För många är hästar ett positivt inslag i landskapet genom att de gör landsbygden både mer levande och öppen. Samtidigt kan de betyda olägenheter i form av exempelvis lukt, flugor, oljud etc. Senare års forskning kring hästallergener visar på att spridningen av dessa är betydligt mer begränsad än vad som tidigare trots. Gjorda studier visar att spridning av hästallergener är relativt begränsad utomhus. Framförallt sker allergenspridningen via människors närmkontakt med djuren. Mängden allergener i luften avtar snabbt och enligt studier som gjorts har mängden halverats redan 10 meter från stallet. Hästallergenen hindras också av vegetation och andra fysiska barriärer.

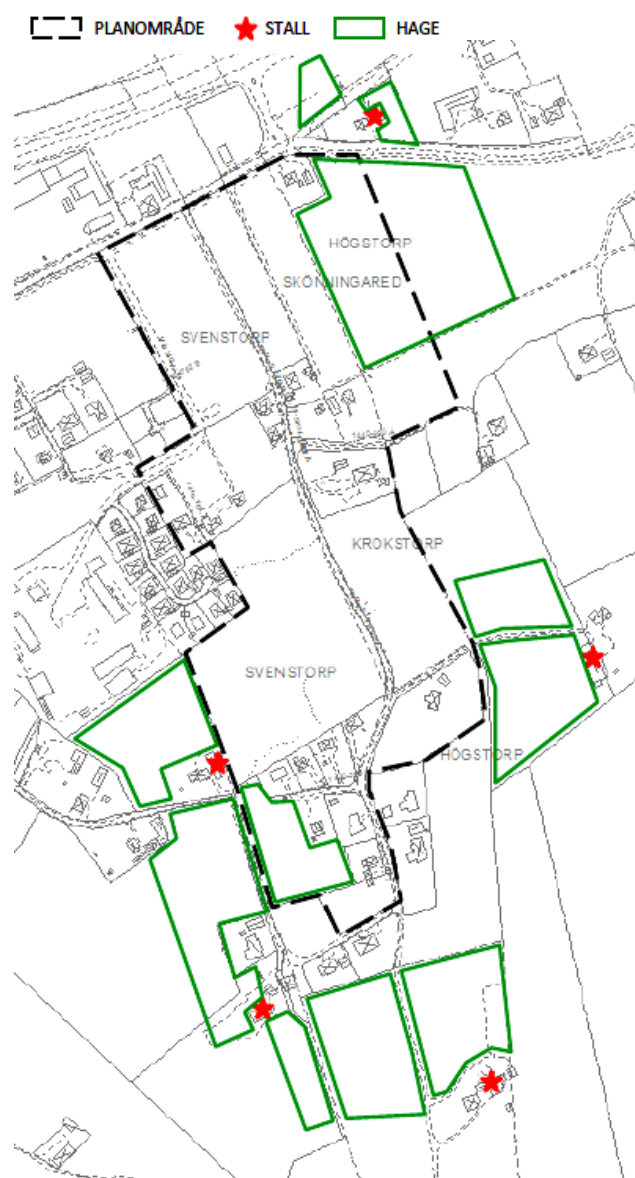
Konflikter kan uppstå mellan boende och hästhållande fastigheter. Kommunen har tagit ställning till att utveckla Paradiset med bostadsbebyggelse. Målet är dock att hästhållning ska kunna fortgå

parallellt i området. Som boende får en viss förekomst av hästhållning därför accepteras i området med omnejd.

I kommunens *Riktlinjer för byggnation på landsbygden* (2013-01-04) redovisas godtagbara avstånd mellan hästhållning och bostäder. Avståndet ska räknas mellan stallområdet och grannes bostadshus. Med stallområde avses helhetsmiljön kring stallet inklusive gödselanläggning och anslutande rasthagar. Beteshagar bedöms inte ha någon avgörande betydelse vid bedömningen av avstånd. Den slutliga bedömningen ska alltid göras utifrån de enskilda förutsättningarna på platsen. Faktorer som kan påverka bedömningen är exempelvis topografi, vegetation och andra fysiska barriärer, förhärskande vindriktning samt utformning av stall och stallområde, exempelvis gödselanläggningens läge.

För den befintliga hästhållningen i området, med 1-15 hästar, gäller avståndet 50 meter från bostadshus till stallområde.

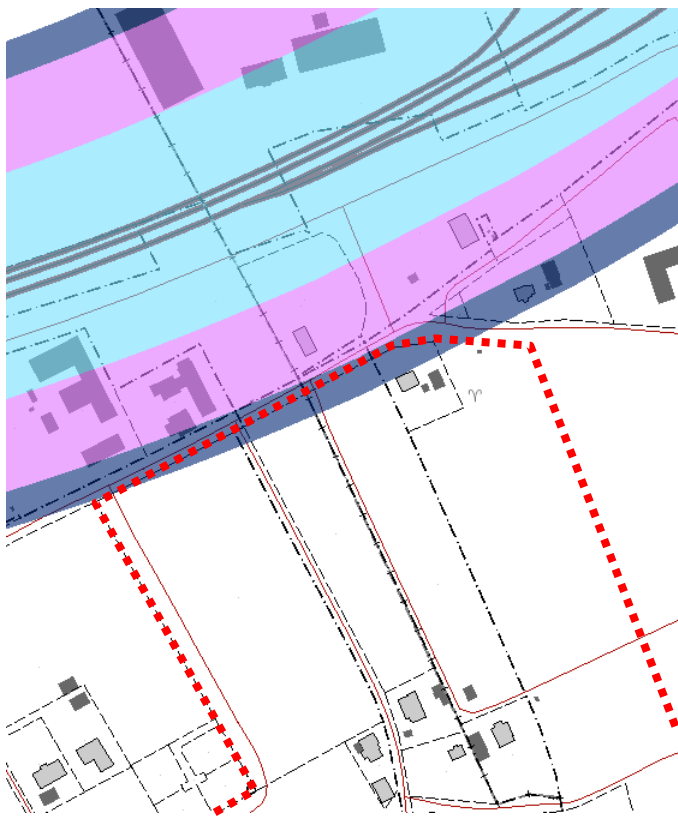
Som underlag till detaljplanen för Paradiset har en inventering av hästverksamheten i området gjorts av kommunen (2014-11-06). I den närmsta omgivningen har fem stallbyggnader identifierats varav två ligger närmare än 50 meter, två närmare än 100 meter och en på ett avstånd av ca 180 meter från plangräns.



Störningar, risker

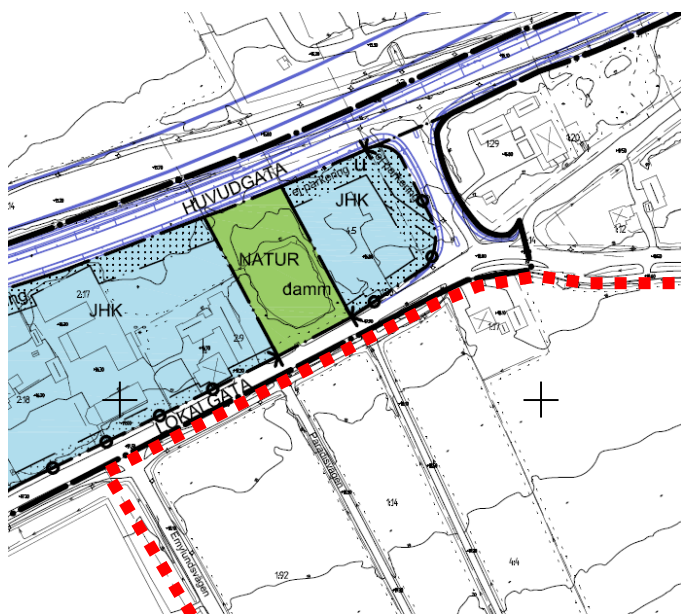
Farligt gods

Enligt kommunens *Riktlinjer för riskhantering intill transportleder för farligt gods* (2013-08-29) ligger ca 15 meter av den norra delen av planområdet inom buffertzonen för 120 – 150 meter från E45, som är transportled för farligt gods. Inom denna zon tillåts bostadsändamål.



Buffertzoner för E45 enligt kommunens *Riktlinjer för riskhantering intill transportleder för farligt gods* (2013-08-29) i förhållande till föreslaget planområde för Paradiset, rödmarkerad gräns.

Mellan planområdet och E45 ligger gällande detaljplan nr 474 (laga kraft 2011-07-05) med kvartersmark för industri, handel och kontor. Detaljplanen anger att endast industrier med ett högsta skyddsavstånd på 50 meter får uppföras för att minimera störningar och risk för intilliggande bostäder.

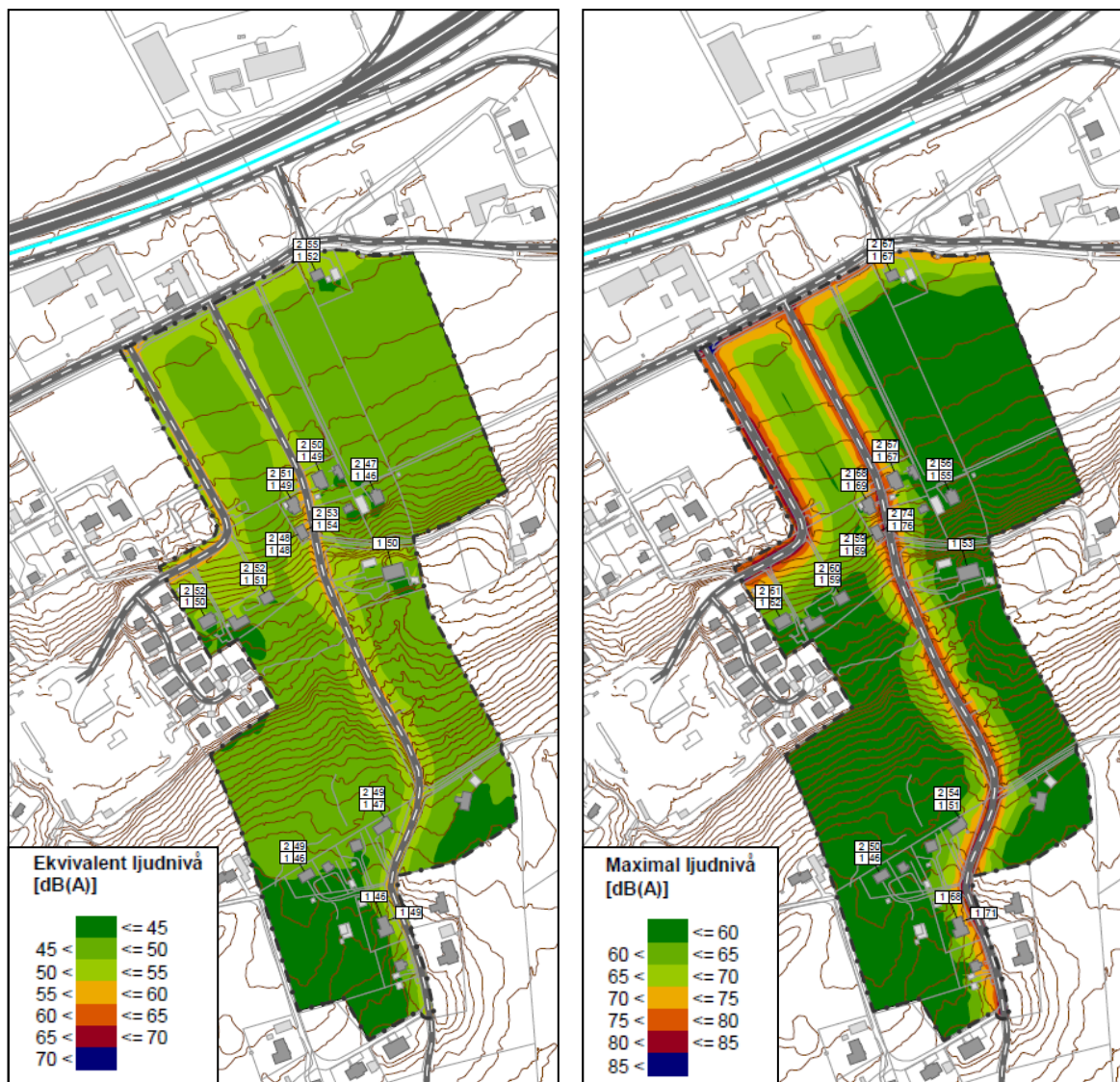


Gällande detaljplan nr 474 i förhållande till föreslaget planområde för Paradiset, rödmarkerad gräns.

Buller

En Väg-, VA- och bullerutredning (granskningshandling), daterad 2015-04-21 (Norconsult AB) har upprättats för området. De befintliga bostäderna inom planområdet beräknas i nuläget år 2015 ha ljudnivåer under gällande riktvärde för ekvivalent ljudnivå utomhus (55 dB(A)). De maximala ljudnivåerna beräknas vara strax över riktvärdet för maximal ljudnivå vid uteplats (70 dB(A)) vid några befintliga bostäders ytor mot Paradisvägen. Om uteplatserna är placerade bort från vägen klaras riktvärdet även i nuläget. E45 är den väg som idag ger klart högst ljudnivåer.

Nedan visas ekvivalenta ljudnivåerna respektive maximala ljudnivåer i nuläget år 2015 med en ljudutbredning 1,7 meter över mark samt frifältsvärden per våningsplan.



Gällande detaljplan nr 474, mellan E45 och planområde för Paradiset, anger att Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller ska följas, dvs ekvivalent ljudnivå för bostäder 50 dB(A) dagtid kl. 07-18, 45 dB(A) kvällstid kl. 18-22 och 40 dB(A) natt kl. 22-07. Bebyggelsen inom detaljplan nr 474 kan ge en viss dämpande effekt på bullerstörningarna från E45 till fördel för de befintliga och de planerade bostäderna inom planområdet för Paradiset. Trafiken till och från verksamhetsområdet leds via Lokalvägen utmed E45 och belastar därmed inte Göteborgsvägen.

Buller från Motocrossbanan

ÅF Ingemansson utförde 2007-11-23 (reviderad 2008-01-21) en bullerutredning för de planerade planområdena Emylund (innefattande Paradisområdet) och Utby avseende buller från motocrossbanan vid Älvängen (Paradisbanan).

Naturvårdsverket har i Allmänna råd om buller från motorsportbanor, halkövningsbanor och banor för provning av motordrivna fordon (NFS 2004:16) angivit riktvärden för buller. Följande riktvärden av maximala ljudnivåer gäller för bostäder (vid fasad):

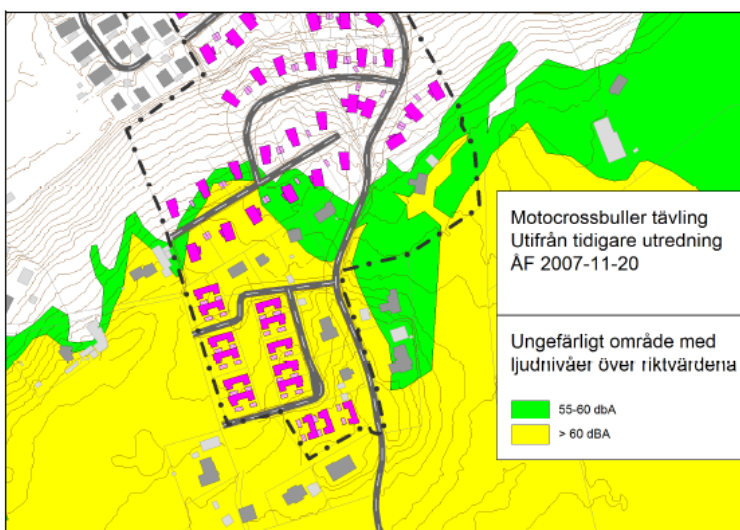
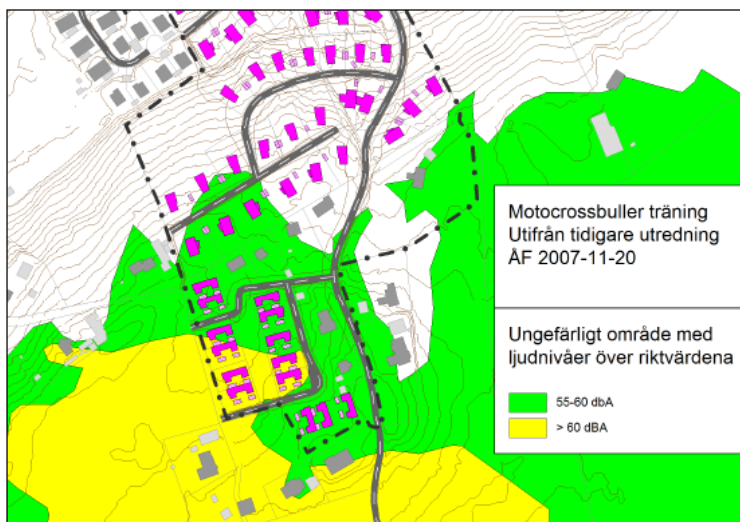
- Helgfri måndag-lördag kl 07-19 60 dBA
- Kväll kl 19-22 samt sön- och helgdagar kl 07-19 55 dBA
- Natt kl 22-07 Natttid bör bullrande verksamhet inte förekomma vid motorsportbanor

Utdrag ur Naturvårdverkets allmänna råd (NFS 2004:16)

"Riktvärdena är en utgångspunkt och vägledning för den bedömning, som görs i varje enskilt fall. Särskilda skäl kan medföra att avsteg kan behöva göras, såväl uppåt som nedåt, från de angivna riktvärdena. Hög eller låg verksamhet vid banan kan vara ett sådant skäl till avsteg. Vid nyanläggning av motorbana bör riktvärdena innehållas med god marginal. Vid motorbanor med mycket lågt utnyttjande (mindre än 10 verksamhetsdagar per år) bör ett något högre riktvärde få gälla. Detta bör också kunna vara fallet vid enstaka tävlingstillfällen eller vid provning eller uppvisning av motorfordon."

Enligt den tidigare utredningen pågår träningsverksamhet på banan vardagskvällar tisdagar och torsdagar kl. 17-20 samt lördagar kl. 11-15. Tävlingar sker ca 5-6 gånger per år, lördagar eller söndagar. Enligt de allmänna råden för buller från motorsportbanor betyder detta att den momentana ljudnivån vid närmaste bostäder inte bör överstiga 55 dBA.

Beräkningarna från utredningen visar att om inga åtgärder görs får delar av det planerade Paradisområdet södra delar både vid träning och vid tävling maximala ljudnivåer över riktvärdet (55 dBA) som gäller kvällstid och på helger. Vid träning beräknas endast ett litet område få ljudnivåer över riktvärdet (60 dBA) som gäller dagtid måndag-lördag, men vid tävling beräknas ett större område få ljudnivåer över 60 dBA.



Kraftledning

Tvårs genom den mittersta delen av planområdet går en nedgrävd högspänningsledning på 10kV. Söder om området löper en 20 kV kraftledning, vilken inte bedöms påverkas av planförslaget.

Bredband

Idag finns inte fiberbredband utbyggt till villor i eller i närheten av det planerade området. Dock avser IP-Only/Ale Stadsnät bygga fiber i närområdet i närtid.

BESKRIVNING, GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Föreslagen ny bebyggelse

Planförslaget innebär fullt utbyggt att ca 135 bostäder uppförs i en till två våningar. Längst i norr föreslås flerfamiljshus i två våningar med 6-8 lägenheter/byggnad runt en gemensam trädgård. Vind får inredas i flerbostadshusen vilket kan medföra att lägenheter kan uppföras i etage. Vind kan inredas som övre planet av en etagelägenhet utan att några krav på tillgänglighet till vinden ställs. Det förutsätter att det nedre planet i lägenheten innehåller de funktioner som BBR 3:222 anger. Därmed bedöms att flerbostadshusen inte har ett krav på att hiss ska anordnas. Garagelängor för flerfamiljshusen föreslås placeras längs med Göteborgsvägen för att fungera bullerdämpande. Därefter fortsätter det norra området med friliggande småhus i upp till två våningar. I slutningspartiet föreslås friliggande småhus med suterrängvåning. I södra delen av planområdet, uppe på platån, föreslås envånings atriumhus med gemensam grönyta.

Genomförande, drift och underhåll

Exploatören ansvarar för all utbyggnad och alla åtgärder inom kvartersmark.



Skissförslag över norra delen av planområdet.



Skissförslag över södra delen av planområdet

Gestaltning

Vid gestaltning av området har målet varit att skapa en attraktiv boendemiljö och möjliggöra för en relativt hög exploatering för att nyttja områdets läge och potential. Det innebär att fler människor ges möjlighet att bo centralt. Bebyggelsen föreslås i en till två våningar som bör gestaltas på ett sätt som knyter an till omgivande bebyggelse. Mötet mellan landskap och bebyggelse ska ske på ett naturligt sätt med samspel mellan grönstruktur och bebyggelsestruktur.

Placering av byggnader ska ske med tanke på klimat, till exempel gynnsamma lägen för vind och sol för att optimera energiförbrukning och möjligheter till tekniska system så som exempelvis solfångare. Sadeltakssidor mot söder lämpar sig för solceller och solfångare. Låglutande tak lämpar sig för sedum eller liknande för att absorbera och fördröja regnflöden.

Landskapsbild/stadsbild

Planförslaget medför att obebyggd jordbruks- och skogsmark blir i anspråkstaget. Ur ett landskapsperspektiv bedöms platsen tåla en exploatering enligt planförslaget utan att landskapsbilden påverkas negativt. Planområdet ses som en naturlig fortsättning på Älvängens samhälle. En förtätning med flerbostadshus och småhus i utkanten av Älvängen kommer innebära en förändrad landskapsbild och stadsbild för orten. Kommunens bedömning är att en

exploatering är möjlig i detta läge. Kommunens vision och planering omfattar att hela Älvängen ska genomgå en förändring där orten förtätas och får ett mer stadsmässigt uttryck. Planförslaget är ett steg i arbetet med ett större förändringsarbete i Älvängen för att skapa attraktiva bostäder i kollektivtrafiknära lägen.

Naturvärden

De naturvärden som riskerar att gå till spillo vid en exploatering av planområdet bedöms som låga till måttliga. Inom området försvinner en del betesmark för djurhållningen, en del av det utpekade lövskogsområdet samt ett av de fyra äldre träd som är inmätt i grundkartan i områdets nordvästra del. Det äldre trädet behöver ge plats för den nya sträckningen av Paradisvägen. Kompensationsåtgärder för förlust av gamla träd är svårt, eftersom värdena inte kan återskapas annat än över lång tid. Som åtgärd säkerställs därför värdefulla träd inom planområdet med skyddsbestämmelse q2 - *träd ska bevaras och vid behov ersättas genom nyplantering av samma art med stamomfång om minst 20 cm. Stamomfång mäts en meter över marknivå.*

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

Grönområde, rekreation

I plankartan har det utpekade lövskogsområdet, som ligger i mitten av planområdet, säkerställts med bestämmelsen NATUR. Området är ett väl bevarat lövskogsområde som ses som en positiv förutsättning för de boende i området och är en del av ett tätortsnära rekreativstråk.

Biotoper

Närmiljön för de biotopskyddade dikena, trädalléerna och stenmurarna kommer i och med planförslaget att ändras med utbyggnaden i området. Biotoperna omfattas av generell biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken, och i plankartan säkerställs de med bestämmelserna NATUR, q1 – *stenmur ska bevaras*, q2 - *träd ska bevaras och vid behov ersättas genom nyplantering av samma art med stamomfång om minst 20 cm. Stamomfång mäts en meter över marknivå* samt med dike - *dike för avledning av dagvatten. Diket ska bevaras. Diket omfattas av miljöbalkens 7 och 11 kapitel.*

Diket i den norra delen av planområdet korsas av LOKALGATA. Krav på anmälan till länsstyrelsen avseende vattenverksamhet föreligger, vilket regleras i 11 kapitlet Miljöbalken och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet.

Göta älv och Grönån

Kommunalt vatten och avlopp byggs ut inom området vilket både ny och befintlig bebyggelse kopplas till. Dagvattnet inom planområdet fördröjs och renas med öppna diken, kassetter och fördröjningsmagasin innan det förs vidare för utsläpp i recipienterna.

De föreslagna åtgärderna för avlopps- och dagvatten bidrar till en minskning av utsläpp av orenat vatten sker till de båda känsliga recipienterna. Förhoppningen är även att åtgärderna bidrar till miljö kvalitetsnormen god ekologisk status för Grönån kan uppnås till år 2021.

Genomförande, drift och underhåll

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats för natur inom planområdet.

Om särskilda skäl finns för ingrepp eller borttagande av biotop ska dispens från det generella biotopskyddet sökas hos länsstyrelsen.

Krav på anmälan till länsstyrelsen avseende vattenverksamhet kan föreligga. Åtgärder som påverkar biotopskyddade diken kräver anmälan om vattenverksamhet hos länsstyrelsen, vilket regleras i 11 kapitlet Miljöbalken och i lag med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet.

Gator och trafik

Gatunät

För att området ska bli lämpligt för utökad bostadsändamål krävs att Paradisvägen dras om för att klara krav på lutningar, enligt Väg-, VA- och bullerutredning (granskningshandling), daterad 2015-04-21 (Norconsult AB). Då den befintliga Paradisvägen har lutningar på upp till 22 % får det till följd att även den nya föreslagna gatan kommer att bli brant. Ett förslag med lutning på max 8 % på gatorna har utretts men uteslutits då det medförde höga banker där nya Paradisvägen ansluter mot Emylundsvägen, samt långa slänter på flera sträckor. Den nya sträckan föreslås därför vid ett parti i områdets mitt ha en lutning på 9 %, vilket bedöms som godtagbart i detta fall. För att klara den gränsen krävs markskärningar på upp till 3 m på flera av vägarna. Vilplan är föreslagna 5 meter före och efter korsningar för att öka säkerhet och sikt. Vilplan föreslås ha en maximal längslutning på 3,5 %.

Gatorna i förslaget är dimensionerade för en hastighet på 40 km/h. För de genomgående gatorna i området, Emylundsvägen och Paradisvägen, föreslås en 5,5 meter bred lokalgata med dike för dagvatten på ena sidan och enkelsidigt tvärfall på 2,5 %. Diket föreslås utformas med gräsarmering med en lutning på 2,5 % ner från gatan i 0,5 meter och en lutning på 1:5 uppåt i 0,5 meter där belysningsstolpar kan placeras. I dikesbotten placeras dagvattenbrunnar och dräneringsledning. Kvartersgatorna som ansluter fastigheterna till lokalgatorna föreslås ges samma utformning men en bredd på 5,0 meter.

Återvändsgator föreslås förses med vändplats med minsta radie 9 meter med hänsyn till vändradier för sopbilar och mindre lastbilar.

Genomförande, drift och underhåll

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats för lokalgata inom planområdet.

Gång- och cykeltrafik

För att säkerställa god framkomlighet för gång- och cykeltrafik föreslås i Väg-, VA- och bullerutredning (granskningshandling), daterad 2015-04-21 (Norconsult AB) en genomgående gång- och cykelväg som följer den nya sträckningen av Paradisvägen genom området, från den befintliga gång- och cykelvägen som går längs Göteborgsvägen till befintlig gata uppe på höjdplatån i söder med en koppling till Ivar Arosenius väg i väst. Förslaget är även en separat gång- och cykelväg inne i det norra flackare området som ansluter till den befintliga gång- och cykelvägen längs Göteborgsvägen med den befintliga Paradisvägen. Där gång- och cykelbanorna korsar gator föreslås upphöjda överfarter för minskad hastighet för biltrafiken. Överfarterna föreslås ha avvikande material eller färg jämfört med gatorna för att tydliggöras.

Gång- och cykelvägen i förslaget har en typsektion med bredd 3 meter, enkelsidigt tvärfall på 2 % samt slänter till terrängen med en lutning på 1:3. Där gång- och cykelvägen går längs gator skiljs den från gatan med ett dike av gräsarmering.

Gångbanorna i området föreslås få en bredd på 1,5 meter, enkelsidigt tvärfall på 2 % och slänter till terräng med lutningen 1:3.

Samtliga gång- och cykelvägar och gångbanor föreslås ha stödremor på 0,25 m där belysningsstolpar kan placeras. Utanför stödremorna föreslås slänter till terräng med lutningen 1:3. Vid sektioner med bergskärning föreslås en bergsslänt med lutning 5:1.

Genomförande, drift och underhåll

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats för gång- och cykelväg inom planområdet.

Kollektivtrafik

Genomförandet av föreslagen exploatering innebär ökat underlag till kollektivtrafiken. Nya invånare ges goda möjligheter till att pendla kollektivt och ges möjlighet att leva utan bil.

Genomförande, drift och underhåll

Genomförandet av föreslagen exploatering innebär ökat underlag till kollektivtrafiken.

Västtrafik ansvarar för kollektivtrafiken.

Parkering, utfarter

Parkering inom planområdet ska ske på den egna fastigheten.

Enligt Ale kommuns gällande riktlinjer för parkeringstal (2014-09-18) har en fastighetsägare tre olika möjligheter att säkerställa att parkeringsbehovet tillgodoses:

- Parkeringsplatserna ordnas på den egna tomten.
- Parkeringsplatserna ordnas genom ett parkeringsköp hos kommunen.
- Parkeringsplatserna ordnas i en anläggning som är gemensam för en eller flera fastigheter. Lösningen ska då vara bestående, det vill säga ej upphöra om till exempel någon av fastigheterna säljs. Nyttjanderättsavtal skall skrivas.

Planområdet ligger inom zon 3, det vill säga mer än 1200 meters avstånd till pendelstation. Gällande parkeringstal för bostadsändamål, inklusive besöksparkering, är enligt riktlinjerna 2 platser/bostad för småhus, 1,7 platser/bostad för småhus med gemensam parkering samt 1,3 platser/bostad för flerbostadshus.

För cykelparkering gäller 2,5 platser/bostad, inklusive besöksparkering.

Planen möjliggör för uppförande av carport/garage och markparkering.

Genomförande, drift och underhåll

Exploatören ansvarar för all utbyggnad och alla åtgärder inom kvartersmark.

Geoteknik

Stabiliteten för jord och berg inom planområdet bedöms vara tillfredställande med avseende på marklutning, djup till fast botten och jordlagerföljd.

Rekommendationer för jordbruksmarken:

- Små, lätta och sättningståliga byggnader kan grundläggas med plattgrundläggning under förutsättning att höjdsättning väljs så att uppfyllnader ovan befintliga marknivåer undviks. Alternativt kan kompensationsgrundläggning väljas så att ingen nettobelastning tillkommer.
- Övriga byggnader grundförstärks med pålar. Då lerdjupen inte överstiger 30 m utgörs sannolikt pålgrundläggningen av spetsbärande pålar slagna till fastbotten eller berg. Pålängderna bedöms variera mellan 5 och 35 m. I samband med bygglovsansökan bör

kompletterande geotekniska undersökningar utföras för att i detalj bestämma grundläggning så som förväntade pållängder.

- Hårdgjorda ytor samt övriga opålade konstruktioner bör lastkompenseras med lättklinker, eventuellt kan marken förstärkas med kalkcementpelare. Dimensionering utförs vid detaljprojektering.
- Vid projektering av ledningar ska sättningsförhållandena beaktas. Ledningsanslutningar till pålade konstruktioner ska göras flexibla så att vissa sättningar kan upptas.

Rekommendationer för sluttnings- och höjdområdet:

- Grundläggning av små hus bedöms kunna utföras som ytlig grundläggning i friktionsjorden, förslagsvis som hel kantförstyvad bottenplatta av betong.
- Området bedöms inte vara sättningskänsligt. Innan grundläggning sker ska bortschaktning av mullhaltiga jordlager ske inom byggnadsytorna samt inom anslutande hårdgjorda ytor.
- Vid schakt ska beaktas att jorden innehåller silt och därmed har flytjordtendenser.
- Vid schaktning i samband med byggnation ska försiktighet vidtas vid exponering av större block som kan komma i rörelse. Efter färdigställande bör förnyad bergtekniskutredning utföras för att säkerställa att risk för blocknedfall inte föreligger.

Genomförande, drift och underhåll

Exploatören ansvarar för all utbyggnad och alla åtgärder inom kvartersmark.

Radon

Inom jordbruksmarken kan enklare byggnader med platta på mark byggas traditionellt. Vid grundläggning med pålar till friktionsjord ska konstruktionerna hänföras till normalradonmark, dvs nykonstruerade byggnader ska vara radonskyddade genom att grundkonstruktionen inte ger uppenbara otätheter mot markluft. Till exempel bör rörgenomföringar i byggnadens bottenplatta och eventuella källarytterväggar tätas, eller åtgärder vidtas som förhindrar att sprickor uppstår i golv och källarytterväggar på grund av sättningar eller andra rörelser.

Inom sluttnings- och höjdområdet ska nykonstruerade byggnader uppföras radonskyddade.

Genomförande, drift och underhåll

Exploatören ansvarar för all utbyggnad och alla åtgärder inom kvartersmark.

Störningar, risker

Buller

Samtliga illustrerade bostäder inom planområdet, förutom ett hus, beräknas få ekvivalenta ljudnivåer utomhus vid fasad som ligger under riktvärdet (55 dBA). Det nordligaste huset som planeras på Paradisvägens västra sida har efter justering av gatan hamnat ca en meter från väggkant och beräknas få 56 dBA i ekvivalent ljudnivå våning 1, ett litet överskridande av riktvärdet. Om huset flyttas något längre bort från Paradisvägen klaras riktvärdet även för detta hus. Bostäderna som planeras närmast Emylundsvägen och Paradisvägen beräknas få maximala ljudnivåer på ytorna närmast vägarna som är över riktvärdet för maximal ljudnivå vid uteplats (70 dBA).



Ekvivalenta respektive maximala ljudnivåerna med Paradisområdet utbyggt år 2025, med ljudutbredning 1,7 meter över mark samt frifältsvärden per våningsplan.

För att bostäderna som planeras utmed den befintliga Emylundsvägen skall få uteplatser med maximala ljudnivåer under riktvärdet rekommenderas att låga skärmar byggs utmed Emylundsvägen. Andra alternativ till skärmarna längs Emylundsvägen är att istället bygga lokala skärmar vid uteplatserna eller att bostäderna och uteplatserna flyttas längre bort från Emylundsvägen.

För bostäderna som planeras närmast Paradisvägen rekommenderas att uteplatserna förläggs på baksidan av huset bort från vägen, alternativt kan uteplatserna skämmas lokalt. De ekvivalenta och maximala ljudnivåerna inomhus beräknas bli under gällande riktvärden med fasader med normala 3-glasfönster.

Alla befintliga bostäder inom planområdet beräknas få ljudnivåer under riktvärdena.

Buller från Motocrossbanan

Norconsult har i sin Väg-, VA- och bullerutredning (granskningshandling), daterad 2015-04-21, gjort en bedömning av ÅF Ingemansson tidigare utredning avseende buller från motocrossbanan vid Älvängen (Paradisbanan), daterad 2007-11-23 (reviderad 2008-01-21).

De åtgärder som Norconsult AB föreslår är de samma som den tidigare utredningen visar. Höga vallar runt om motocrossbanan ger en liten förbättring av ljudnivå och att en flytt av starten ger ytterligare en liten förbättring. Ljudet från motorcyklarna är framförallt riktat bakåt från motorcyklarna och en åtgärd kan vara att justera banan så att avgasröret vid hopp och accelerationsfaser, där de högsta ljudnivåerna inträffar, är riktat åt ett håll som gör att ljudet inte stör några bostäder. En annan åtgärd som kan ge god effekt är att skärma lokalt på banan vid delar av banan där de högsta ljudnivåerna inträffar.

Om bostäderna byggs i planerat läge utan att åtgärder vidtas så bör bostäder som beräknas få ljudnivåer över riktvärdena få lokala skärmar vid uteplatser och fasader och fönster måste utformas så att inomhusvärden klaras.

Genomförande, drift och underhåll

Exploatören ansvarar för all utbyggnad och alla åtgärder av bullerskyddsåtgärder inom kvartersmark.

Hälsa, säkerhet och trygghet

Hästar

Djurhållningen i närområdet ses som ett naturligt inslag i boendemiljön och bedöms kunna fortsätta. Det rör sig främst om ett antal mindre anläggningar. Hänsyn har tagits till de kommunala riktlinjerna för skyddsavstånd avseende avstånd mellan stall och bostadshus, med 50 meter. En fortsatt utbyggnad av bostäder i området riskerar dock att på sikt göra det svårt för djurhållningen då ytor för till exempel bete blir alltmer begränsade.

Trafiksäkerhet

Hastigheten i området föreslås bli 40 km/h. Gatorna föreslås ha små radier för att hålla nere hastigheterna på kvartersgatorna samt att de upphöjda överfarterna över gatan i korsningarna med gång- och cykelvägar dämpar hastigheten. Gatubelysning föreslås på samtliga gator, gångbanor och gång- och cykelvägar för att öka trygghet och säkerhet, framförallt vid passager.

Service

Ny bebyggelse i detta läge är positivt för utvecklingen av Älvängen och ger boende inom planområdet möjlighet att bo med gångavstånd till välutbyggd service och kollektivtrafik. Ur ett regionalt och kommunalt perspektiv är bostadsbebyggelse i Älvängen strategiskt med tanke på resecentrum och E45.

Sociala frågor

Ny bebyggelse i detta läge ger människor möjlighet att bo lantligt och samtidigt centralt med närhet till service och kollektivtrafik. Ur ett regionalt perspektiv är bostadsbebyggelse strategiskt med tanke på pendeltågstationen i Älvängen och närheten till E45.

Det ges goda möjligheter till att pendla kollektivt och att leva utan bil. Den norra delen av planområdet är plant och bedöms ha goda förutsättningar för att skapa en tillgänglig miljö för personer med nedsatt rörelseförmåga med närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelväg i ungefär samma marknivå. Planförslaget ger möjlighet till utbyggnad av en varierad bostadsbebyggelse vilket bedöms positivt för mångfald och jämställdhet.

Fysisk inaktivitet är idag en av de största riskfaktorerna för ohälsa och tidig död. Friluftsliv är en av de viktigaste formerna för fysisk aktivitet och forskningen visar att närmiljön har en avgörande

betydelse för om man är fysiskt aktiv och vistas utomhus. Den tätortsnära naturen är den natur de flesta medborgare kommer i kontakt med i vardagen, och har visat sig vara en viktig del i människors rekreation och välbefinnande. Närheten till grönområden är därmed direkt positivt för folkhälsan. Vistelser och aktiviteter i natur- och skogsområden anses vara gynnsamt för stressade personer. I planen säkerställs det väl bevarade lövskogsområdet med planbestämmelsen NATUR. Området ses som en positiv förutsättning för de boende i området och är en del av ett tätortsnära rekreationsstråk.

Marken har bedömts vara av låg- till normalradonmark med en del högradonmark. Att exponeras dagligen och kontinuerligt för höga halter radon under en mycket lång tid utgör en hälsorisk för framförallt cancer. Planen säkerställer att nya byggnader och anläggningar ska uppföras i radonskyddande konstruktion.

Bullerljudnivåerna inom planområdet bedöms klaras med mer eller mindre åtgärder, vilka säkerställs i plankartan. Att bli störd av buller kan påverka prestation, inlärning och sömn negativt. För den vuxna befolkningen finns undersökningar som tyder på att det finns en ökad risk för blodtryckssjukdomar om man utsätts för mycket buller under lång tid. Mycket höga ljudnivåer kan även orsaka hörselnedsättning och tinnitus.

Djurhållningen i närområdet ses som ett naturligt inslag i boendemiljön och bedöms kunna fortsätta. Förutom att skapa en meningsfull fritid för flera människor och främja folkhälsa, så bidrar hästar till att hålla landsbygden levande och landskap öppna. Risker för olägenhet för människors hälsa från allergen, lukt och flugor har planförslaget tagit hänsyn till med skyddsavstånd mellan stall och bostadshus på 50 meter enligt de kommunala riktlinjerna.

Barnperspektiv

Sedan 1990 är Sverige skyldig att efterleva FN:s konvention om barns rättigheter. I riksdagens nationella strategi för att genomföra barnkonventionen (prop1997/98:182) ställs tydliga krav på kommunen att bland annat tydliggöra barnperspektivet i den kommunala planeringen.

Planförslaget har tagit höjd för att barn säkert ska kunna ta sig, till fots eller med cykel, till kollektivtrafik, skolor, rekreation och till Älvängens centrum. Med utbyggnaden av Paradisvägen säkerställs gång- och cykelväg i området som kopplas på befintlig gång- och cykelväg utmed Göteborgsvägen. I området säkerställs även det väl bevarade lövskogsområdet med planbestämmelsen NATUR. Området är ett lövskogsområde som ses som en positiv förutsättning för barns lek, motion och annan utevistelse i bostadsnära miljö.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp behandlas i Väg-, VA- och bullerutredning (granskningshandling), daterad 2015-04-21 (Norconsult AB). Befintliga VA-ledningar finns belägna i Göteborgsvägen nordöst samt nordväst om planområdet. I och med exploateringen uppstår ett behov av vattenförsörjning, spillvatten- samt dagvattenavledning.

Vattenförsörjning

Utbyggnad av allmänna va-ledningar kommer att krävas liksom en ny tryckstegringsstation. Enligt utredningen krävs det tryckstegring för fastigheterna belägna i sluttningsdelen och i höjdområdet. Högsta tappställe har identifierats som ett av de föreslagna bostadshusen i planområdets allra sydligaste del. Var tryckstegringsstationen bör placeras beror av hur många fastigheter som riskerar att få för lågt tryck. Förslag på placering av tryckstegringsstation redovisas i utredningen.

Enligt kommunens Tekniska Handbok ska vattennätet utformas på ett sådant sätt att vattenförsörjningen kan ske tillfredsställande inom anläggningen vid arbeten på nätet. Utredningen föreslår därför att nya vattenledningar för planområdet ansluts till befintlig vattenledning i Göteborgsvägen i två punkter, för att på så sätt skapa ett cirkulationsnät där vatten kan matas från flera håll. Detta ökar driftsäkerheten i nätet. De ledningar som bör kunna hantera brandvattenflöden har i utredningen dimensionerats för ett större flöde.

Spillvatten

I utredningen bedöms ett framtida spillvattenflöde för planområdet motsvara vattenförbrukningen. Området föreslås anslutas till befintligt spillvattennät i Göteborgsvägen i tre punkter. I och med dessa anslutningar möjliggörs avledning med självfall och således krävs ingen pumpstation för området.

Genomförande, drift och underhåll

Planområdet kan anslutas till det kommunala vatten-, spill- och dagvattensystemet.

Samtliga fastigheter i detaljplaneområdet kommer att få betala en anslutningsavgift vid påkoppling av det kommunala avloppssystemet. Vid nybyggnation kommer även fastigheterna kopplas på det kommunala vattennätet mot en anslutningsavgift. För redan bebyggda fastigheter är påkoppling till det kommunala vattennätet frivilligt.

Dagvatten

Marken utgörs idag till stor del av naturmark men även av befintlig bebyggelse och vägytor. Befintlig bebyggelse inom planområdet är inte ansluten till det kommunala dagvattennätet och har inte heller några fördröjningslösningar för dagvattnet. Marken inom planområdet sluttar i stort sett åt nordnordväst, vilket innebär att dagvattenavrinningen även sker i denna riktning. Dagvattnet leds via ledningar och diken och mynnar i Grönån som har sitt utlopp i Göta Älv. Befintligt dagvattensystem i Älvängen anses ej ha kapacitet att hantera ökade dagvattenflöden.

I samband med exploateringen förändras markanvändningen vilket i sin tur påverkar dagvattenflödet från området. I och med att fler ytor hårdgörs ökar avrinningen. För planområdet har en dimensionering för dagvattnet beräknats för ett 30-årsregn. Flödet vid ett 30-årsregn före exploateringen uppskattades till 730 l/s, vilket kan jämföras med ett framtida flöde som uppskattas till 1 820 l/s med hänsyn till klimatförändringar. Flödet från planområdet ökar således med ca 1 090 l/s om inga åtgärder vidtas.

För att tillse att flödet från planområdet inte ökar, samt minimera risken för översvämningar, föreslås utjämning av dagvattenvolymer med hjälp av fördröjningsmagasin. Utflödet från fördröjningsmagasin föreslås begränsas till naturmarksavrinning.

Avvattning av väg

Dagvattnet avrinner från vägen till en gräsarmerad yta där det har möjlighet att infiltrera till ett underliggande kassetmagasin som anläggs i vägens längsled. Genom detta system fås en trög avrinning samt möjlighet för dagvattnet att infiltrera till underliggande mark. Rännstensbrunnar föreslås placeras på särskilt känsliga platser, där de behövs för att säkerställa avvattningen.

Avvattning av tomtmark

Utredningen föreslår att avvattning och fördröjning av dagvatten från tomtmark ske med dagvattenkassetter på respektive fastighet. Magasin med dagvattenkassetter, liksom traditionella stenkistor, fördröjer dagvatten och tillåter infiltration till underliggande mark. Kassetterna har en våtvolymer på ca 96 %, vilket betyder att de är mycket utrymmeseffektiva i förhållande till volymen dagvatten som kan magasineras. Fördelar med dagvattenkassetter jämfört med stenkistor och

makadammagasin är, förutom att kassetmagasinen inte kräver lika stor plats, att möjligheterna till inspektion, rensning och spolning är större. Genom att magasinet förses med ett strypt utlopp kan mängden dagvatten från tomtmark som leds till dagvattensystemet i gata begränsas. Marken inom planområdet förefaller ha begränsad infiltrationskapacitet, främst i det flackare området i norr. Dock bedöms vissa infiltrationsmöjligheter finnas i sluttningsområdet och till viss del i det flackare höjdpartiet, där förekomst av sandig morän/siltig sand har observerats.

Höjdsättningen av planområdet är mycket viktig och bör ägnas stor omsorg. Byggnader och gator skall i möjligaste mån harmonisera med varandra. Tomtmark bör generellt höjdsättas till en högre nivå än anslutande gata för att en tillfredsställande avledning av spill-, dag- och dräneringsvatten skall kunna erhållas. Om höjdsättningen utformas enligt ovan, så att kvartersmark i området alltid är belägen på högre nivåer än kringliggande gatumark, kan dagvatten avledas via gatan om dagvattensystemets maxkapacitet skulle överskridas vid extrem nederbörd. I planen säkerställs detta med bestämmelsen *Lägsta golvnivå får ej understiga 0,3 meter över marknivån vid förbindelsepunkt för dagvatten.*

I fortsatt planarbetet kommer hanteringen av dagvatten inom och från planområdet att utredas vidare.

Genomförande, drift och underhåll

Exploatören ansvarar för att anläggningar för dagvattenhanteringen byggs inom kvartersmark. Fördröjningsmagasinen kan skötas antingen av bostadsrättsförening eller i det fall det styckas av till flera flerbostadshusfastigheter, av delägarna i gemensamhetsanläggning.

El

Den nya bebyggelsen förutsätts kunna anslutas till befintligt elnät. Inga nya områden för transformatorstationer föreslås i förslaget. I fortsatt planarbete får behovet utredas vidare.

Genomförande, drift och underhåll

För områdets elförsörjning ansvarar både Skanova och Ale Elförening. Vid arbete i närheten av ledningar ska respektive ledningsägare kontaktas.

För om- eller nydragning av el- eller telenätet ansvarar fastighetsägaren i samråd med el- och teleleverantör. För drift och underhåll ansvarar respektive el- och teleleverantör.

Tele och bredband

IP-Only/Ale Stadsnät avser att bygga fiber i närområdet av planområdet inom snar framtid. De är informerade och kommer att förbereda med en kopplingsbrunn i närheten av området för att kunna ansluta fastigheter i samband med markarbeten och utbyggnad av VA/el/vägar.

Genomförande, drift och underhåll

Området kommer att förberedas för fiberutbyggnad i samband med nedläggning av va-ledningar.

Underjordiska ledningar

Ale Elförenings nedgrävda högspänningsledning på 10kV i mitten av planområdet säkerställs med u-område.

Genomförande, drift och underhåll

Inom U-område ska ledningar förläggas. Det är upp till ledningsägaren att säkra dessa ledningar med ledningsrätt eller servitut.

Uppvärmning

Kommunens Energi- och klimatplan (2015) skall vara styrande vid val av uppvärmningssystem i fastigheterna. Ansträngningar ska göras för att åstadkomma en så god utformning som möjligt från resurs- och energihushållningssynpunkt.

Ale kommun ser gärna att exploatören sörjer för energieffektiva lösningar exempelvis lågenergi-hus eller passivhus, det vill säga hus utan konventionell uppvärmning. Hus bör byggas med så bra isoleringsförmåga, det vill säga lågt U-värde, som möjligt. En fastighet ska ha låg energiförbrukning under hela sin livstid och god möjlighet att använda ny teknik i framtiden. Solenergi eller annan förnyelsebar energi bör utnyttjas för uppvärmning av området.

Fjärrvärme är inte framdraget till planområdet. Befintligt fjärrvärmenät är beläget inom Älvängens och Skepplandas tätbebyggda områden.

Avfallshantering

För avfallshanteringen i området följs kommunens Föreskrifter om avfallshantering (2015) vilka anger att gemensamhetsanläggningar ska prioriteras. Enligt Ale kommuns Tekniska handbok (2014-10-06) är målet vid nybyggnation gemensamma lösningar för avfallshantering, med fastighetsnära insamling (FNI) av återvinningsmaterial, matavfall och brännbart restavfall.

Framkomlighet på gatorna har kontrollerats i Väg-, VA- och bullerutredning (granskningshandling), daterad 2015-04-21 (Norconsult AB), med hänsyn tagen till körspår för sopbil och mindre lastbil. Föreslagen bredd på gatorna är anpassad för möte mellan personbil och sopbil. Även föreslagna vändplatser är anpassade för sopbil där vändning kan ske utan att backning behöver genomföras.

I plankartan säkerställs fem platser för gemensam sophantering med full sortering. Läget styrs i detaljplanen med bestämmelsen g1 – *marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för avfallshantering*. Vid ett genomförande av detaljplanen enligt skissförslaget kommer varje plats att betjäna ett 10-20-tal bostäder. För de skissade flerbostadshusen i norr föreslås en egen gemensam sophantering för de cirka 40 bostäderna.

Närmaste återvinningsstation är belägen i Älvängens centrum.

Genomförande, drift och underhåll

Gemensamhetsanläggningar ska bildas för gemensam sophantering inom planområdet. Till gemensamhetsanläggningarna kopplas blivande bostadsfastigheter vilka ansvarar för drift, underhåll och skötsel. Vid bildandet av gemensamhetsanläggningen för avfallshantering bör även befintliga bostadsfastigheter i närområdet som inte ingår i planområdet, ges möjlighet att ansluta sig.

Räddningstjänst

Insatstid

Insatstiden från Nols brandstation är under 10 min. Byggnaderna bedöms vara lätt tillgängliga från omgivande lokalgator.

Framkomstmöjlighet

Framkomlighet på gatorna med hänsyn tagen till körspår för sopbil och mindre lastbil har kontrollerats i Väg-, VA- och bullerutredning (granskningshandling), daterad 2015-04-21 (Norconsult AB). Föreslagen bredd på gatorna är anpassad för möte mellan lastbil och personbil.

Återvändsgator föreslås förses med vändplats med minsta radie 9,0 meter med hänsyn till vändradier för sopbilar och mindre lastbilar.

Vilplan är föreslagna 5 meter före och efter korsningar, för att öka säkerhet och sikt, och föreslås ha en maximal längslutning på 3,5 %.

Vatten för brandsläckning

I Väg-, VA- och bullerutredning (granskningshandling), daterad 2015-04-21 (Norconsult AB), ingår en bedömning av släckvatten för planområdet. Räddningstjänsten följer Svenskt vattens anvisningar VAV P 83 för dimensionering av släckvatten. I och med att byggnaderna planeras för maximalt 2 våningar och det berör bostäder så kan alternativsystemet tillämpas med glest placerade brandposter i kombination med räddningstjänstens tankfordon. Tillgång till släckvatten ska då finnas inom en radie på 1000 meter med markförlagd brandpost som har en kapacitet på 15 liter/s. I och med att det inte finns några servicebyggnader inom planområdet är det lämpligt att placera brandposterna vid infartsvägen till respektive område, där det går att ställa upp ett tankfordon utan att blockera vägen in till området. I utredningen föreslås att brandpost placeras i den norra flackare delen av planområdet.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap 10 § PBL (Plan- och bygglagen, SFS 2010:900) ska miljökvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av 5 kap. miljöbalken följas vid planläggning. En miljökvalitetsnorm ska ange de förorenings- eller störningsnivåer som människor eller miljön kan belastas med utan fara för betydande eller påtaglig olägenhet. Miljökvalitetsnormer gäller tillåten halt av bly, svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid, bensen och partiklar (PM10) i utomhusluften.

Av en rapport från miljöförvaltningen i Göteborg, *Ren Regionluft -Beräkningar av kvävedioxid i Ale kommun 2009, Rapport 152 (2010)*, framgår att miljökvalitetsnormen klaras i hela Nödinge. I en annan rapport, *Beräkningar av partikelhalter för utvalda gaturum och vägavsnitt i Göteborgsregionen, Rapport 150 (2010)*, redovisas beräkningar av partikelhalter för fyra gaturum i Ale kommun. Samtliga klarar miljökvalitetsnormen. Halterna för kvävedioxid och partiklar antas därmed klara miljökvalitetsnormerna för hela kommunen.

Behov av miljökonsekvensbeskrivning

Ale kommun bedömer att ett genomförande av planen för bostäder inom Paradiset inte leder till en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser enligt 4 kap. 34§ i PBL. En miljökonsekvensbeskrivning för planen har därför inte upprättats. Behovsbedömningen har samrått med Länsstyrelsen (2015-03-16) som delar kommunens åsikt. Men anger att ett genomförande av planen enligt förslaget dock kan innebära viss miljöpåverkan.

ADMINISTRATIVA, FASTIGHETSÄTTSLIGA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till 10 år, räknat från den dag då planen vunnit laga kraft. Den förhållandevis långa genomförandetiden motiveras av planens stora omfattning och att utbyggnaden kommer att ske etappvis under relativt lång tid.

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 kan kommunen ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägaren får ersättning för förlorad byggrätt. Tiden kan förnyas högst fem år i taget.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. I detaljplanen ingår allmän platsmark för lokalgata, gc-väg och natur.

Exploatörerna ansvarar för all utbyggnad och alla åtgärder, inklusive bullerskyddsåtgärder, inom kvartersmark. Ale kommun är huvudman för vatten-, avlopp- och dagvattensystemet i anslutning till planområdet. Anslutningspunkt, vattenmätning, sophantering mm kommer att ske enligt kommunens anvisningar. Ale El är ansvarig för eldistributionen.

Avtal

Exploatörerna har tecknat ett planavtal med kommunens planavdelning inför påbörjandet av detaljplanen där exploatörerna betalar alla kostnader.

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunens mark- och exploateringsavdelning och exploatörerna innan detaljplanen vinner laga kraft. Avtalet kommer bland annat att reglera överlåtelse av allmänplatsmark till kommunen, ansvar och kostnader för utbyggnad av allmänplatsmark samt villkor för VA-anslutningsavgifter.

Överenskommelser om fastighetsreglering för att möjliggöra utbyggnaden av lokalgata, gc-väg och naturområde behövs tecknas med ägarna till Högstorp 1:8, 1:17, 2:1, 2:5, 2:6, Krokstorp 1:14, 2:14, 2:16, Skönningared 4:4 och Svenstorp 1:3, 1:20, 1:25, 1:29, 1:66, 1:92, 1:145, 1:146.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

De delar av planområdet som utgörs av allmän plats ska överföras till lämplig kommunal fastighet.

Exploatörerna ansöker om omprövning av Krokstorp ga:1 och Utby ga:13 och bildande av gemensamhetsanläggningar för gemensam sophantering inom planområdet samt för de nya kvartersvägarna hos Lantmäteriet.

Exploatörerna ansöker om och bekostar all fastighetsbildning. Dessa kostnader kan sedan komma att regleras gentemot blivande köpare.

Gemensamhetsanläggningar mm.

Ett genomförande av detaljplanen medför att en omprövning av Krokstorp ga:1 och Utby ga:13 måste ske för att utesluta berörda vägavsnitt i detaljplanen ur vägföreningen och justera andelstalen därefter.

Gemensamhetsanläggningar ska bildas för gemensam sophantering inom planområdet samt för kvartersvägar. Till gemensamhetsanläggningarna kopplas blivande bostadsfastigheter vilka ansvarar för drift, underhåll och skötsel. Vid bildandet av gemensamhetsanläggningen för avfallshantering bör även befintliga bostadsfastigheter i närområdet som inte ingår i planområdet, ges möjlighet att ansluta sig.

Ekonomiska frågor

Exploatörerna står för alla kostnader som uppstår i samband med genomförandet av detaljplanen inklusive kostnad för förrättningar.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

I tabellen nedan listas de konsekvenser som ett genomförande av planförslaget kommer att innebära för respektive fastighet inom eller i anslutning till planområdet.

Alla gemensamma konsekvenser för alla fastigheter i planområdet ser du nedan.

Gemensamma konsekvenser för alla fastigheter:

- anslutning/påkoppling till kommunalt vatten- och avlopp ska göras.
- Gemensamhetsanläggning för sophantering
- Gemensamhetsanläggning för lokalgata??
- Ansvar enskild fastighetsägare/kommunen.
- Ekonomisk konsekvens: Detaljplanen kommer att medföra obligatoriska kostnader för de enskilda fastighetsägarna genom anslutningsavgifter för kommunalt vatten- och avlopp.
- Ekologisk konsekvens: Positivt
- Utbyggnad av Paradisvägen Reducerad fastighetsbegränsning på nya Paradisvägen....
- Kostnader för exempelvis bygglov belastar de fastighetsägare som önskar nyttja byggrätten enligt den nya planen, kostnader för markköp och förrättning kommer endast belasta de fastigheter som önskar nyttja detaljplanens möjligheter.

Konsekvenser för respektive fastighet:

Fastighet	Lantmäteriatgård	Konsekvenser av planens genomförande	Ekonomisk konsekvens
Krokstorp ga:1	Omprövning av andelstal och omfattning.	En del av Paradisvägen kommer övergå från vägföreningsväg till kommunal lokalgata.	Kan påverka negativt/positivt då Krokstorp ga:1 både minskar i omfattning och får färre andelstal.
Utby ga:13	Omprövning av andelstal och omfattning.	En del av Emylundsvägen kommer övergå från vägföreningsväg till kommunal lokalgata.	Kan påverka negativt/positivt då Utby ga:13 både minskar i omfattning och får färre andelstal.
Högstorp 1:8	Fastighetsreglering och avstyckning.	Den del av fastigheten som i detaljplan är utlagd som gc-väg och lokalgata kommer att överföras till kommunens fastighet. GC-vägen är redan utbyggd och upplåten med servitutsrätt.	Värdeökning tillskapas genom nya byggrätter.
Högstorp 1:17	Fastighetsreglering.	Den del av fastigheten som i detaljplan är utlagd som gc-väg kommer att överföras till kommunens fastighet. GC-vägen är redan utbyggd.	Intrångsersättning utgår för marköverföringen.
Högstorp 2:1	Fastighetsreglering.	Paradisvägen är redan utbyggd och upplåten till Krokstorp ga:1.	Ingen ersättning utgår.
Högstorp 2:5	Fastighetsreglering och avstyckning.	Den del av fastigheten som i detaljplan är utlagd som lokalgata kommer att överföras till kommunens	Värdeökning tillskapas genom nya byggrätter.

		fastighet.	
Högstorp 2:6	Fastighetsreglering.	Den del av fastigheten som i detaljplan är utlagd som lokalgata kommer att överföras till kommunens fastighet.	Intrångsersättning utgår för marköverföringen.
Krokstorp 1:14	Fastighetsreglering och avstyckning.	De delar av fastigheten som i detaljplan är utlagda som gc-väg och lokalgata kommer att överföras till kommunens fastighet.	Värdeökning tillskapas genom nya byggrätter.
Krokstorp 1:16		Fastigheten detaljpaneläggs och planbestämmelserna måste följas tills genomförandetiden har löpt ut.	
Krokstorp 1:20		Fastigheten detaljpaneläggs och planbestämmelserna måste följas tills genomförandetiden har löpt ut.	
Krokstorp 2:14	Fastighetsreglering och avstyckning.		Värdeökning tillskapas genom nya byggrätter.
Krokstorp 2:16	Fastighetsreglering.	Den del av fastigheten som i detaljplan är utlagd som lokalgata kommer att överföras till kommunens fastighet.	Intrångsersättning utgår för marköverföringen. Kan bli en ekonomisk påverkan om befintlig in- och utfartsväg måste flyttas.
Skönningared 4:4	Fastighetsreglering och avstyckning.	De delar av fastigheten som i detaljplan är utlagda som gc-väg, lokalgata och natur kommer att överföras till kommunens fastighet.	Värdeökning tillskapas genom nya byggrätter.
Skönningared 4:10		Fastigheten detaljpaneläggs och planbestämmelserna måste följas tills genomförandetiden har löpt ut.	
Svenstorp 1:3	Fastighetsreglering och avstyckning.	De delar av fastigheten som i detaljplan är utlagda som lokalgata, gc-väg och natur kommer att överföras till kommunens fastighet.	Värdeökning tillskapas genom nya byggrätter.
Svenstorp 1:20	Fastighetsreglering.	De delar av fastigheten som i detaljplan är utlagda som lokalgata och natur kommer att överföras till kommunens	Intrångsersättning utgår för marköverföringen. Kvartersmark som tillskapas kan med fördel

		fastighet.	fastighetsregleras till Svenstorp 1:85 som då erhåller en större byggrätt.
Svenstorp 1:25	Fastighetsreglering och avstyckning.	De delar av fastigheten som i detaljplan är utlagda som lokalgata och gc-väg kommer att överföras till kommunens fastighet.	Värdeökning tillskapas genom nya byggrätter. Kvartersmark som tillskapas kan med fördel fastighetsregleras till Svenstorp 1:36.
Svenstorp 1:29	Fastighetsreglering.	Den del av fastigheten som i detaljplan är utlagd som lokalgata kommer att överföras till kommunens fastighet.	Intrångsersättning utgår för marköverföringen. Kommer att innebära kostnader då staket mm är byggt utanför tomtgräns.
Svenstorp 1:36	Fastighetsreglering.	Den del av fastigheten som i detaljplan är utlagd som lokalgata kommer att överföras till kommunens fastighet.	Intrångsersättning utgår för marköverföringen. Detaljplanen stödjer en fastighetsreglering med Svenstorp 1:25.
Svenstorp 1:63	Fastighetsreglering.	Den del av fastigheten som i detaljplan är utlagd som lokalgata kommer att överföras till kommunens fastighet.	Intrångsersättning utgår för marköverföringen. Kommer att innebära kostnader i och med att staket mm behöver flyttas till ny fastighetsgräns.
Svenstorp 1:65	Avstyckning.	Fastigheten detaljpaneläggs och planbestämmelserna måste följas tills genomförandetiden har löpt ut.	Värdeökning tillskapas genom nya byggrätter.
Svenstorp 1:66	Fastighetsreglering.	Den del av fastigheten som i detaljplan är utlagd som lokalgata kommer att överföras till kommunens fastighet.	Intrångsersättning utgår för marköverföringen. Kommer att innebära kostnader då häck, staket mm är byggt utanför tomtgräns. Kan även innebära en kostnad pga skyddsbestämmelsen q2 för trädallén.
Svenstorp 1:85		Fastigheten detaljpaneläggs och planbestämmelserna måste följas tills genomförandetiden har löpt ut.	Detaljplanen stödjer en fastighetsreglering med Svenstorp 1:20 som möjliggör en utökad byggrätt.
Svenstorp 1:92	Fastighetsreglering och avstyckning.	De delar av fastigheten som i detaljplan är utlagda som lokalgata och gc-väg kommer att överföras till kommunens fastighet.	Värdeökning tillskapas genom nya byggrätter.
Svenstorp 1:117	Fastighetsreglering.	Den del av fastigheten som i detaljplan är utlagd som lokalgata kommer att överföras till kommunens fastighet.	Intrångsersättning utgår för marköverföringen.

Svenstorp 1:145	Fastighetsreglering.	Den del av fastigheten som i detaljplan är utlagd som lokalgata kommer att överföras till kommunens fastighet.	Intrångsersättning utgår för marköverföringen. Kommer att innebära kostnader i och med att staket mm behöver flyttas till ny fastighetsgräns.
Svenstorp 1:146	Fastighetsreglering	Den del av fastigheten som i detaljplan är utlagd som lokalgata och gc-väg kommer att överföras till kommunens fastighet.	Intrångsersättning utgår för marköverföringen.

Medverkande tjänstemän

I arbetsgruppen från Ale kommun har följande personer medverkat:

Magnus Lövdahl – Planarkitekt
Dag Widmark – Bygglövsarkitekt
Gabriel Oberlé – Mättningsingenjör
Per Sjöblom – Mättningsingenjör
Göran Fransson – Kommunekolog
Beata Åhall – Trafikingenjör
Linda Henningsson – Utredningsingenjör
Anja Pielström – VA-ingenjör
Ann-Charlotte Svensson – Projektledare VA
Peter Fahar – Enhetschef VA
Peter Johansson – Driftledare renhållning
Linda Karlsson – Exploateringsingenjör
Caroline Rundlöf – Energi- och klimatrådgivare.

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg
Alafors 2015-11-27

.....
Joanna Hagstedt
Enhetschef plan

.....
Charlotte Lundberg
Planarkitekt