



Detaljplan för bostäder i området söder om VIKADAMM  
omfattande del av fastigheten Häljered 3:1 samt 2:21, 2:22, 2:26, 2:28  
och 2:41 i Ale kommun, Västra Götalands län

# PLANBESKRIVNING



Beslut  
Godkänd av miljö- och byggnämnden 2010-05-20  
Antagen av kommunfullmäktige 2010-10-25  
Laga kraft 2010-11-24

## Handlingar

Planen består av: Plankarta med illustration

Till planen hör: Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Samrådsredogörelse  
Fastighetsförteckning

-----  
Dessutom finns: Geoteknisk undersökning, daterad 2008-03-07 (utförd av GF Konsult AB)  
Trafik och bullerutredning, daterad 2008-03-19 (utförd av GF Konsult AB)  
Arkeologisk förundersökning, rapport 2008:07 utförd av Lödöse Museum  
Programhandlingar, godkända av kommunstyrelsen 2008-04-15

## INNEHÅLL

|                                                    |           |
|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>Detaljplanens syfte och huvuddrag .....</b>     | <b>3</b>  |
| Planområdets storlek och läge.....                 | 3         |
| Förenlighet med miljöbalken och riksintressen..... | 3         |
| <b>Tidigare ställningstaganden .....</b>           | <b>3</b>  |
| Gällande översiktsplan.....                        | 3         |
| Angränsande detaljplaner.....                      | 3         |
| Bostadsförsörjningsprogram.....                    | 3         |
| Program för planområdet .....                      | 3         |
| <b>Förutsättningar .....</b>                       | <b>4</b>  |
| Natur och landskap .....                           | 4         |
| Befintlig bebyggelse.....                          | 4         |
| Omgivningar .....                                  | 5         |
| Service.....                                       | 5         |
| Kulturrehistoria, fornlämningar.....               | 6         |
| Geotekniska förhållanden.....                      | 6         |
| Dagvatten.....                                     | 6         |
| Radon .....                                        | 6         |
| Förorenad mark .....                               | 7         |
| <b>Beskrivning av förslaget .....</b>              | <b>7</b>  |
| Ny bebyggelse.....                                 | 7         |
| Grönytor, lek och rekreation.....                  | 7         |
| Gator och trafik .....                             | 7         |
| Tillgänglighet.....                                | 9         |
| Störningar .....                                   | 9         |
| Räddningstjänst.....                               | 9         |
| Teknisk försörjning .....                          | 9         |
| Fastigheterna Häljered 2:21 m.fl .....             | 10        |
| Genomförandetid och huvudmannaskap.....            | 10        |
| <b>Konsekvenser av planens genomförande .....</b>  | <b>10</b> |
| Miljö kvalitetsnormer.....                         | 11        |
| Miljöbedömning, behov av MKB. ....                 | 11        |
| <b>Medverkande .....</b>                           | <b>11</b> |

## PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen är till för att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och att redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan.

### Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syftet med planeringen är att tillskapa byggrätter för cirka 15-20 nya bostäder, i form av friliggande villor samt eventuellt ett par parhus. Intill Häljered 3:1, finns sedan tidigare fem fastigheter i det befintliga bostadsområdet som idag ligger på mark utan någon gällande detaljplan. Detaljplanens syfte är också att tillskapa byggrätter för dessa. Marken inom hela planområdet ägs privat.

#### Planområdets storlek och läge

Planområdet ligger i den södra delen av Älvängen, intill befintlig villabebyggelse vid Vikaredsvägen och vårdhemmet Vikadamm. Planområdet omfattar ca 3,3 hektar, varav större delen idag är obebyggd.

#### Förenlighet med miljöbalken och riksintressen

Inga riksintressen berörs av planeringen.

Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens 3 och 4 kapitel.

### Tidigare ställningstaganden

Kommunstyrelsen gav 2008-04-15 Miljö- och byggnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för området söder om Vikadamm (del av Häljered 3:1).

#### Gällande översiktsplan

I Ale ÖP 07 redovisas området som 'pågående planering, bostäder'.

#### Angränsande detaljplaner

Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

För villaområdet intill, väster om Vikaredsvägen, gäller dp 404 (från 1940-talet) och i vissa delar de minde planerna dp 408 och dp 439. Vårdhemsområdet omfattas av dp 419 (från 1974).

Fem angränsande fastigheter, Häljered 2:41, 2:21, 2:22, 2:26 och 2:28, omfattas inte av någon gällande detaljplan och dessa föreslås ingå i det nu aktuella planområdet.

#### Bostadsförsörjningsprogram

Området söder om Vikadamm finns redovisat i kommunens bostadsförsörjningsprogram för 2008-2015, med ca 20 lägenheter för inflyttning under 2011-2012.

#### Program för planområdet

Ett planprogram för området har godkänts av kommunstyrelsen 2008-04-15. Programmets syfte var att utreda förutsättningarna för att skapa ett nytt bostadsområde och det fungerar som grund för det fortsatta arbetet med förslag till detaljplan.

## Förutsättningar

### Natur och landskap

#### *Mark och vegetation*

Planområdet består i huvudsak av öppen åkermark. Ett mindre skogsparti finns på en liten kulle i den norra delen, där det växer tall och olika lövträd, bl.a. ek. Enligt en översiktlig inventering av områdets naturvärden som gjordes i det tidigare programarbetet, har ekarna idag ett lokalt värde som på sikt kan utvecklas till ett högre naturvärde. Ett område med sank mark/våtmark finns sydost om planområdet. Den sankta marken/våtmarken ligger öster om en stengårdsgård och här växer främst lövträd.

#### *Topografi*

Området ligger på en höjdrygg i södra Älvängen. Planområdet i sig är relativt flackt, marken sluttar svagt ned mot våtmarken i sydöstra delen.



*Planområdet sett från sydväst och ett par av villorna vid Vikaredsvägen.*

### Befintlig bebyggelse

Planområdet är till största obebyggt (den del som omfattar del av fastigheten Häljered 3:1). Fastigheterna Häljered 2:21, 2:22, 2:26, 2:28 och 2:41 ligger i det befintliga villaområdet. Tomterna bebyggdes i slutet av 1930- och början av 1940-talet och ett par av husen har blivit om- och tillbyggda med åren. Tre av husen är i två våningar med mansardtak och två är i en våning. Mindre komplementbyggnader som garage och förråd finns på tomterna. Tomtstorlekarna är mellan 1000 och 1500 m<sup>2</sup>, andelen bebyggd yta per tomt varierar.



*Häljered 2:21, 2:22, 2:26, 2:28 och 2:41*

I bostadsområdet i övrigt är bebyggelsen varierad. På västra sidan om Vikaredsvägen, i angränsning till planområdet, ligger villor i olika storlekar och med olika fasadmateriell. Några av husen är byggda med sutterrängvåning. Tomtstorlekarna varierar, de allra minsta tomterna är mellan 600-700 m<sup>2</sup> och de större upp till 1700 m<sup>2</sup>.



*Villor vid Vikaredsvägen*

### **Omgivningar**

Norr om planområdet ligger vårdhemmet Vikadamm, byggt på 1970-talet. Öster om planområdet ligger Furulund-Mossenområdet, som är ett sammanhängande skogsområde med stigar och elljusspår mellan Älvängen och Alafors som nyttjas av närboende, skolor/förskolor m.fl. för friluftsliv och rekreation.

### **Service**

I Älvängens centrum som ligger ca 2 km från planområdet, finns matvarubutiker, bank, blomsterhandel m.m. Närmsta skola/förskola finns idag vid Madenområdet, ca 1,5 km nordost om området. Vid Älvängens vårdcentral, ca 600 m från planområdet, finns närmsta hållplats för kollektivtrafiken med både lokala busslinjer och expressbussar in till Göteborg.

### **Kulturhistoria, fornlämningar**

En arkeologisk förundersökning har gjorts av Västarvet/Lödöse museum, i februari 2008. Vid undersökningen påträffades tre anläggningar av gropkaraktär (inom raä 34) och en stenpackning. Platsen för stenpackningen ligger strax utanför planförslagets områdesgräns, bakom stengårdsgården i sydöst. Efter den utförda undersökningen har Västarvet/Lödöse museum inte ansett att någon ytterligare arkeologisk aktivitet är motiverad inom planområdet. Vikaredsvägen är en gammal färdväg, söder om planområdet finns delar av en hålväg (raä 185).

### **Geotekniska förhållanden**

En geoteknisk undersökning har gjorts av GF Konsult 2008-03-07. Undersökningen har omfattat fältundersökning med bl.a. olika typer av sonderingar och provtagningar, samt grundvattenrör. Totalstabiliteten har bedömts vara tillfredställande i området. En- till tvåvåningshus bedöms preliminärt kunna grundläggas med platta på mark, vid jämna förhållanden under hela byggnaden. Inom större delen av området är leran måttligt sättningsskänslig och mindre uppfyllnader kan göras utan att skadliga sättningar inträffar. Men sankmarken i den östra delen av planområdet bör undvikas för byggnation. I nordöstra delen (vid undersökningens borrhål nr 8) kan marken efter uppfyllnad eventuellt nyttjas, men då främst för parkering eller liknande. På grund av den höga grundvattennivån kan marken närmast sankmarken eventuellt behöva fyllas upp, om inte området avvattnas effektivt. Schakter inom området närmast sankmarken ska utföras med försiktighet med hänsyn till lerans relativt låga hållfasthet och höga sensitivitet, högt grundvattentryck under lerlagret och skikt av silt/sand.

Det rekommenderas att kompletterande geotekniska undersökningar utförs innan byggskedet.

I området med de fem befintliga villatomterna har geotekniska utredningar genomförts tidigare.

Enligt Räddningsverkets översiktliga stabilitetskartering (utförd av GF Konsult, daterad 2000-10-04) ligger Häljered 2:26 och 2:28 samt en mindre del av Häljered 2:21 inom stabilitetszon III, Fastmark. I 'PM beträffande grundförhållandena vid planerat vårdhem' som gjorts i samband med uppförandet av äldreboendet Vikadamm (ref. nr 32002 030 230, utförd av Göteborgs förorter, daterad 1972-09-18) redovisas även marken på Häljered 2:21 och 2:22 som fast mark. För Häljered 2:41 redovisas fast mark i de västra delarna och sediment i de östra.

I samband med en om- och tillbyggnad på fastigheten Häljered 2:21 har geoteknisk undersökning utförts (av Göteborgs förorter/Jan Madås, uppdrag nr 860 21 005 230, daterad 1984-05-02) med trycksondering i tre punkter, och s.k. störda prover togs i en punkt. Enligt utredningen består jordlagren av finkornig friktionsjord med upp till några meters mäktighet ovan berg, borrhåll uppnåddes på djup mellan ca 1- 2,5 m. Ingen fri vattenyta påträffades i provtagningshålet.

Kompletterande geoteknisk undersökning ska genomföras i bygglovskedet.

### **Dagvatten**

Området avvattnas idag till diket och sankmarken i öster/sydöst.

### **Radon**

Området klassas översiktligt som ett låg-/normalriskområde för förekomst av markradon.

### **Förorenad mark**

Planområdet består till största del av sedan tidigare obebyggd åkermark. Risken för markföroreningar bedöms därför som låg.

## **Beskrivning av förslaget**

### **Ny bebyggelse**

Målsättningen är att den nya bebyggelsen så långt som möjligt ska hänga samman med den befintliga villabebyggelsen i området. Den nya bebyggelsen uppförs som friliggande villor, eventuellt ett par parhus. Husen kan variera i utformning men tomternas minsta storlek regleras och en maximal byggnadsarea per tomt föreslås. Minsta tomtstorlek regleras till 700m<sup>2</sup> för friliggande villor och en maximal byggarea till 25%, dvs. en fjärdedel av tomtens storlek. En mindre tomt på 700 m<sup>2</sup> kan då bebyggas upp till 175 m<sup>2</sup> och en större tomt på 1000m<sup>2</sup> kan bebyggas upp till 250 m<sup>2</sup>. Den resterande delen av tomten blir trädgårdsmark. För par-/kedjehus regleras minsta tomtstorlek till 500 m<sup>2</sup>.

### **Grönytor, lek och rekreation**

Den trädbevuxna kullen sparas inom området, som en gemensam tillgång för de boende (betecknas Natur på plankartan). Ekarna på kullen har enligt naturinventeringen som gjordes i programskedet på sikt ett högre naturvärde. För att ekarna ska kunna växa bra, behöver vegetationen på kullen förmodligen gallras. Förutom naturvärdet har ekarna och stengårdsgården i den sydöstra delen av planområdet ett estetiskt värde och de föreslås därför bevaras (de betecknas n<sub>1</sub> och n<sub>2</sub> på plankartan).

Den sankta marken öster om kullen som enligt den geotekniska undersökningen bör undvikas för byggnation (betecknas med prickad mark på plankartan), kan användas för att anlägga en gemensam lekplats, boulebana eller liknande.



*Kullen sparas som gemensam grönyta.*

### **Gator och trafik**

#### *Gatunät*

I programskedet har två alternativa angöringsvägar till området föreslagits och efter programsamrådet har förslaget med angöringsväg via Vikaredsvägen (alternativ 2) förordats.

Detta med hänsyn till de fyra fastigheter som ligger mellan vårdhemmet och Vikaredsvägen, för att dessa inte ska bli omringade av trafik från två håll.

Förbättringsåtgärder längs Vikaredsvägen, som t.ex. breddning, utförs i de delar som utrymme och möjlighet finns.

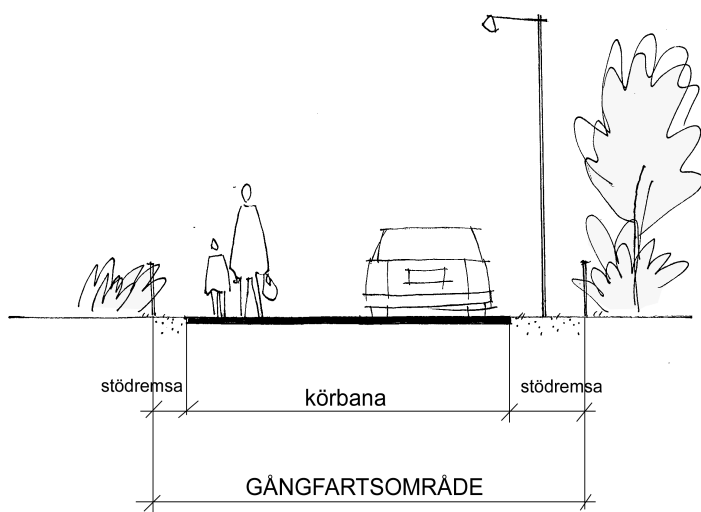
#### *Parkering, in- och utfarter*

De nya bostadshusens tillfarter ordnas i första hand via den gemensamma gatan i området, men några av de nya fastigheterna närmast Vikaredsvägen kommer att behöva ordna sina tillfarter via denna. Parkering anordnas på egen tomtmark och extra gästparkeringar kan om behovet uppstår anordnas i den nordöstra delen vid grönområdet (den prickade marken med beteckningen 'parkering' på plankartan), efter markuppfyllnad. Kommunens gällande riktlinjer för parkeringar ska följas.

#### *Gång- och cykeltrafik*

Den nya gatan i området utformas som ett 'gångfartsområde' som innebär att bilarna får föras fram med låg hastighet och på de gåendes villkor. För att gatan ska ha tillräckligt utrymme för att två bilar ska kunna mötas, för gående och cyklister samt sidoutrymmen för snöupplag, vattenavrinning m.m., behöver den vara totalt cirka 6,5 m bred.

I omgivningarna finns separat gång- och cykelbana utbyggd längs Vallmovägen, förbi och genom Maden-området och utmed Göteborgsvägen genom hela Älvängen.



*Gångfartsområdets utformning – körbana kantad med stödremisor för snöupplag, avrinning, belysning m.m.*

#### *Kollektivtrafik*

Närmaste hållplats för lokalbussar och för busstrafiken in till Göteborg finns idag vid Älvängens vårdcentral, ca 600 m från planområdet. Det går också en servicelinje med ett par turer om dagen till äldreboendet som ligger intill. Till och från Älvängens centrum, ca 2 km från planområdet, går förutom regionala bussar (Lila express) även pendeltågstrafik Göteborg-Trollhättan.

Pendeltågsspår och stationer är under utbyggnad i kommunen och pendeltågstrafiken förväntas komma igång 2012. Till och från den nya stationen i Älvängen centrum kommer den lokala busstrafiken som försörjer bostadsområdena att utökas och komplettera pendeltågstrafiken.

## **Tillgänglighet**

Det är relativt få höjdskillnader inom planområdet, så det finns bra förutsättningar att ordna god tillgänglighet för rörelsehindrade. Bostäderna ska följa gällande lagstiftning vad gäller tillgänglighet.

## **Störningar**

### *Buller*

Öster om området kan en ny väg komma att byggas längre fram i tiden. Den nya vägen är tänkt att byggas ut i samband med att nya bostadsområden etableras i norra Älvängen, som Kronogården och Torp. (Områdena finns redovisade i kommunens översiktsplan, Ale ÖP 07.) En trafik- och bullerutredning har gjorts i samband med programarbetet av GF Konsult 2007-10-19. Utredningen har kompletterats 2008-03-19 med hänsyn till en eventuell framtida vägutbyggnad öster om planområdet. Den nya vägen har förutsatts ligga vid elljusspåret, ca 80-85 m från den planerade bebyggelsen och med 70 km/h som högsta tillåtna hastighet. De beräknade värdena har enligt utredningen bedömts hamna inom gällande riktvärden för bostadsbebyggelse (ekvivalentnivå 55dBA utomhus vid fasad och maxnivå 70 dBA vid uteplats i anslutning till bostad). Bullerpåverkan från E45 utreddes samtidigt och har också beräknats hamna inom gällande nivåer. Den trafikökning som sker inom bostadsområdet har enligt utredningen inte heller beräknats kunna komma att leda till bullerstörningar över de gällande riktvärdena.

### *Kraftledning*

En kraftledningsgata med 3 ledningar (20kV) finns öster om planområdet. Det rekommenderade skyddsavståndet är 15 m för denna typ av ledning (0,4 microtesla). Avståndet mellan ledningarna och den planerade bebyggelsen är ca 45-50 m.

## **Räddningstjänst**

Närmsta brandpost finns vid korsningen Barrvägen/Vikaredsvägen, i direkt anslutning till planområdets norra del. Ännu en brandpost finns vid Torpvägen, norr om äldreboendet. Behovet av släckvattenförsörjning kan ske genom s.k. alternativt system för brandvattenförsörjning, som innebär att släckvattenförsörjningen kan säkerställas via räddningstjänstens tankfordon. Brandpost ska finnas tillgänglig inom 1000 meter, uppfylla VAV P83 (minst 900 liter/min) och vara lätt åtkomlig för tankfordon. I en akutsituation behöver utryckningsfordon kunna komma så nära den aktuella byggnaden att avstånd mellan fordon och ytterdörr inte överstiger 50 m. För vägar krävs en minsta körbredd på 3 m och en fri höjd på 4 m. Marken behöver också tåla 23 tons belastning (axeltryck 100kN) från utryckningsfordonen.

## **Teknisk försörjning**

### *Vatten och avlopp*

Möjlighet till anslutning av kommunalt VA finns vid Torpvägen nordväst om Vikadamm. Sedan tidigare finns en privat pumpstation inom planområdet, för de befintliga bostäderna vid södra delen av Vikaredsvägen. Den är ansluten till kommunalt VA vid Lövvägen. Avloppet för den nya bebyggelsen behöver pumpas och en ny gemensam pumpstation kommer att behöva anläggas. Läget för en ny pumpstation och kapaciteten i det befintliga ledningsnätet utreds längre fram i processen. Tills vidare har plats för en ny pumpstation reserverats på plankartan och betecknas E, teknisk anläggning.

Utmed Vikaredsvägen finns sedan tidigare en fastighet med eget vatten och avlopp och en fastighet med eget vatten men med kommunalt avlopp. Om intresse finns kan även de anslutas till det kommunala VA-nätet.

#### *Dagvatten*

Dagvattnet som genereras i området behöver avledas effektivt för att undvika sättningsskador på byggnaderna. På grund av högt grundvatten och porttryck är möjligheten till öppna diken i området begränsad. Dagvattnet ska omhändertas lokalt.

#### *El*

För de nya bostädernas elförsörjning behövs sannolikt en förstärkning av de befintliga lågspänningsnätet.

#### *Avfallshantering*

En bod eller liknande för gemensam hantering ska anordnas i anslutning till Vikaredsvägen. Läge och utformning ordnas i samråd med tekniska förvaltningen.

#### *Uppvärmning*

Området ansluts med fördel till fjärrvärmenätet, ledningar finns utbyggda längs Vikaredsvägen och söder om Häljered 2:41. Kommunens antagna energiplan skall vara styrande vid val av uppvärmningssystem i fastigheterna. Ansträngningar ska göras för att åstadkomma en så god utformning som möjligt från resurs- och energihushållningssynpunkt. Ale kommun ser gärna att exploatören sörjer för energieffektiva lösningar såsom passivhus, det vill säga hus utan konventionell uppvärmning eller lågenergihus och att solenergi eller annan förnyelsebar energi utnyttjas för uppvärmning av området.

#### *Optokabel/Bredband*

Ledning finns utbyggd, på östra sidan Vikaredsvägen och söder om Häljered 2:41.

#### **Fastigheterna Häljered 2:21 m.fl**

Detaljplanen innebär en garanterad byggrätt för de fem fastigheter som idag ligger utom plan. Samma bestämmelser föreslås för dessa som för området i övrigt, en minsta avstyckningsbar tomtstorlek om 700 m<sup>2</sup> och största sammanlagda byggnadsarea 25% av fastighetsarean.

#### **Genomförandetid och huvudmannaskap**

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft. Efter detta datum fortsätter planen att gälla. Men då genomförandetiden gått ut, har fastighetsägaren inte längre rätt till ersättning om planen skulle komma att ändras eller upphävas.

I den godkända programhandlingen föreslås enskilt huvudmannaskap för detaljplanen, för att anpassa till rådande förhållande i angränsande områden. Planförslaget har arbetats fram enligt programhandlingen. Vikaredsvägen och andra vägar i anslutning till planområdet sköts idag av Älvängens vägförening.

#### **Konsekvenser av planens genomförande**

Planförslaget innebär att åkermark tas i anspråk och ett befintligt bostadsområde i Älvängen utökas. Planförslaget är i enlighet med översiktsplanen Ale ÖP 07.

Naturmark sparas i området, som en tillgång både för befintlig och nyttillkommen bebyggelse. Ekar och stengårdsgård bevaras. Bostadsgatorna 'öppnar upp' området, och gör den gröna kullen mer lättillgänglig än idag.

En något ökad trafikbelastning på Vikaredsvägen kan förväntas i och med utbyggnaden, men den befintliga infrastrukturen kan förbättras. Vikaredsvägen breddas och en ny pumpstation anläggs.

### **Miljökvalitetsnormer**

Miljökvalitetsnormer finns framtagna för partiklar och ämnen som kvävedioxid, svaveldioxid m.fl. i utomhusluften. Luftföroreningshalterna har i programskedet bedömts komma att påverkas ytterst marginellt av förslaget och gällande miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas vid ett genomförande av planförslaget.

### **Miljöbedömning, behov av MKB.**

Enligt PBL och MB ska konsekvenserna för miljön redovisas i samband med upprättande av planprogram och detaljplaner. För att ta ställning till om ett program eller planförslag innebär en betydande miljöpåverkan, ska en behovsbedömning genomföras. I de fall en plan eller ett program bedöms kunna få en betydande miljöpåverkan, som t.ex. om ett riksintresse eller Natura 2000-område berörs av planeringen eller om den föreslagna markanvändningen kan innebära en betydande miljöpåverkan, då ska en särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

En behovsbedömning har genomförts i programskedet och kommunens bedömning är att en särskild miljökonsekvensbeskrivning för planförslaget inte är nödvändig. Samråd med länsstyrelsen har genomförts.

## **Medverkande**

I arbetsgruppen har Carita Sandros och Dragan Medan/Tekniska förvaltningen, Sara Johansson/trafik, Miljö- och byggförvaltningen, Göran Fransson/kommunekolog och Lars Lindström/Samhällsplaneringsavdelningen medverkat från Ale kommun. Åsa Lundgren/ Miljö- och byggförvaltningen har skrivit planbeskrivningen.

Miljö- och byggförvaltningen  
Alafors 2010-05-20

.....  
Måns Werner  
Stadsarkitekt

.....  
Henrik Olsson  
Planarkitekt

Beslut  
Godkänd av miljö- och byggnämnden 2010-05-20  
Antagen av kommunfullmäktige 2010-10-25  
Laga kraft 2010-11-24