

Detaljplan för bostäder vid Skepplanda prästgård inom
Skepplanda 1:13, Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING



Beslut
Godkänd av Samhällsbyggnadsnämnden 2012-05-16
Antagen av Kommunfullmäktige 2012-08-27
Laga kraft 2012-10-01

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Illustrationskarta
Behovsbedömning för MKB
Fastighetsförteckning
Grundkarta

Utredningar

Geoteknisk utredning 2010-04-22
Kulturhistorisk utredning, dec 2009
Naturvårdsutlåtande, 2010-04-23
Särskild utredning (arkeologi), nov 2009
Förundersökning (arkeologi), april 2010
Besiktning av flygelbyggnad, 2011-07-18
PM vägsektion, 2011-09-19
Besiktning av flygelbyggnad, 2012-01-26

PLANBESKRIVNING

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Miljö - och byggförvaltningen fick 2009-04-14 i uppdrag av kommunstyrelsen att påbörja arbetet med en detaljplaneändring av fastigheten Skepplanda 1:13, från kyrkligt ändamål till bostadsändamål.

Planens syfte

Planens syfte är att ändra gällande markanvändning från kyrkligt ändamål till bostäder och att pröva förutsättningarna och lämpligheten att uppföra ny bebyggelse i anslutning till Skepplanda prästgård.

I planbeskrivningen tas platsens övergripande förutsättningar upp liksom förslaget och dess konsekvenser.

Planområdets läge och areal

Planområdet är cirka 1 hektar stort och ligger i norra Skepplanda, mellan Skepplanda kyrka och bostadsbebyggelse vid Arnes väg. Avståndet till Skepplanda centrum är ca 500 m. Planområdet består av prästgårdsmiljön med tillhörande trädgård, samt en öppen ängsyta i östra delen och en bit grus- och gräsyta i norra delen.

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet ägs privat.



Planområdet

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet ingår i ett större område av riksintresse för kulturmiljövården, KP 29 Skepplanda.

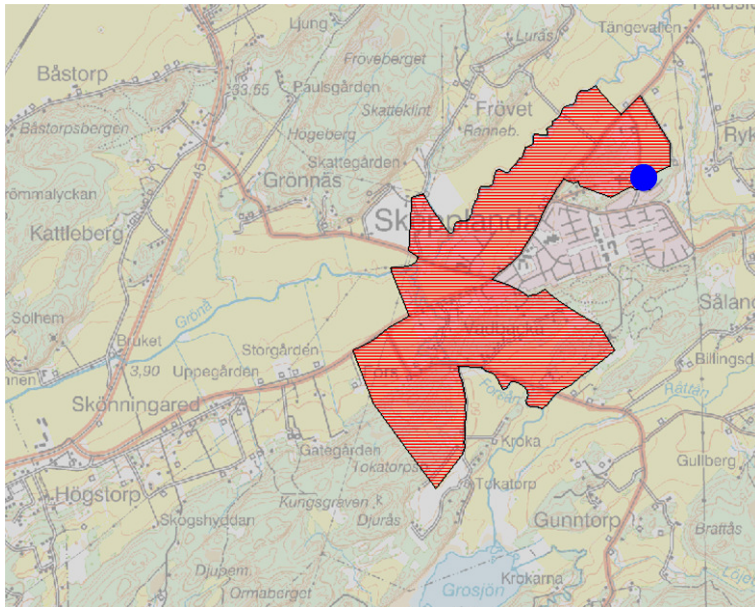
Behovsbedömning

Kommunen har arbetat fram en behovsbedömning enligt PBL och Miljöbalken avseende konsekvenserna av ett genomförande av planen. Vid en sammanvägning av konsekvenserna av planens genomförande har dessa ej bedömts medföra någon betydande miljöpåverkan.

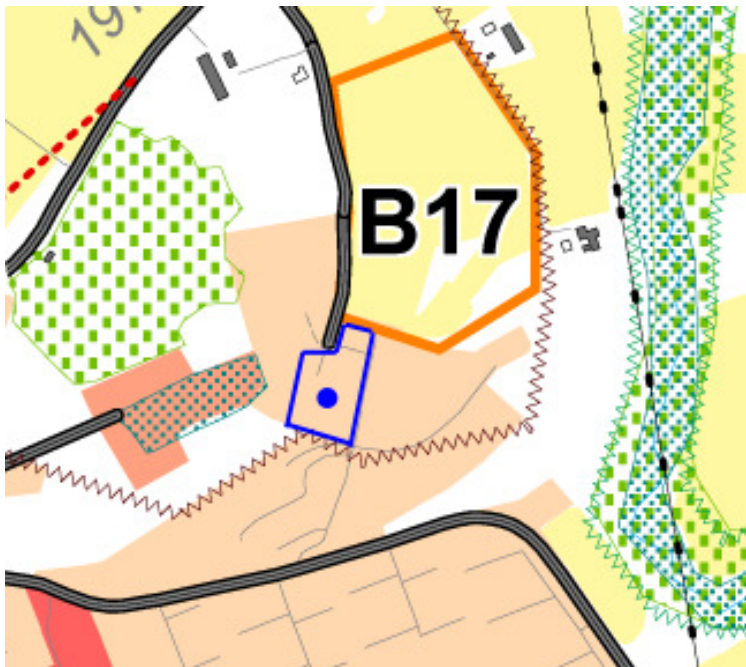
Gällande översiktsplan

Större delen av området är redovisat som kulturintresse/bostäder i kommunens gällande översiktsplan, Ale ÖP07. Strax nordost om planområdet finns ett utbyggnadsområde, B17 redovisat. Vid Skepplanda kyrka intill planområdet, finns också ett område markerat med särskilt värdefull natur, med höga/unika naturvärden.

I översiktsplanen anges att kulturhistorisk expertis måste medverka i en fortsatt planering i området. Det rekommenderas även inför eventuella utbyggnader i Skepplanda, att en kulturhistorisk analys och bedömning utförs för hela Skepplanda. Detta för att belysa viktiga objekt, stråk och sammanhang, visa om delar av området kan bebyggas utan att påverka den kulturhistoriska miljön, möjliga åtgärder m.m., för att på så sätt få en överblick över den värdefulla kulturmiljön som helhet.



Riksstresset kulturmiljö –
pricken visar planområdets
läge.



Utsnitt ur Ale ÖP07 – det
blå området med prick i
visar planområdets läge.

Kommunala beslut i övrigt - bostadsförsörjningsprogram, naturvårdsprogram, kulturarvsplan

Området ingår i kommunens bostadsförsörjningsprogram 2008-2015. För prästgården finns rekommendationer i kommunens kulturarvsplan Kultur i arv, antagen 2009. Enligt kommunens naturvårdsprogram, antaget 2007, finns även höga naturvärden i området kring Skepplanda kyrka.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

I gällande dp 517 är planområdet angivet som 'Kb - Kyrkligt ändamål, ej begravningsändamål'. På östra sidan om Arnes väg, i direkt anslutning till planområdet, anges bostäder.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kulturrehistoria/Kulturmiljö

Stora delar av Skepplanda är av riksintresse för kulturmiljövården. Hela riksintresseområdet omfattar Fors, Vadbacka och odlingslandskapet intill Grönån med fornlämningsmiljöer som tydligt påvisar gårds- och bybebyggelsens kontinuitet från bronsåldern. Planområdet ligger i anslutning till Skepplanda kyrka och gravfält. Gravfältet är en av Götaälvdalens största, med över 60-talet kända fornlämningar. Skepplanda kyrka är av medeltida ursprung, men den nuvarande kyrkobyggnaden är i huvudsak från 1700-talet. I miljön kring kyrkan ingår prästgården.



*Häradscharta, från slutet av 1800-talet.
Kartan visar Skepplandavägen,
Kvarnabovägen, kyrkkullen med gårdar runt
och jordbruk efter Grönån*

Fornlämningar

I omgivningarna vid Skepplanda kyrka finns flera kända fornlämningar. Norr om planområdet finns fossil åkermark och ett av Göta Älvdalen största gravfält med över 60-talet enskilda anläggningar. En särskild utredning inom planområdet avseende arkeologin har genomförts av Västarvet/Lödöse museum, efter beslut av Länsstyrelsens kulturmiljöenhet 2009-10-22.

Undersökningen resulterade i nyupptäckta boplatslämningar vid ett mindre, avgränsat område. Dessa lämningar bestod av ett tjugotal anläggningar i form av stolphål och gropar, varav ca hälften härrör från sen historisk tid. Några av dem som till synes kunde härröra från förhistorisk tid framkom keramik av järnålderskaraktär, flintavslag samt flera bitar bränt ben. En förundersökning har nu utförts, och lämningarna har tagits bort.

Befintlig bebyggelse

Enligt tidigare byggnadsinventeringar, är prästgårdens manbyggnad uppförd i slutet på 1800-talet. Byggnaden bär spår av senare tiders förändringar men har ändå bevarat mycket av sin ursprungliga karaktär. Till prästgårdsmiljön hör också ett par äldre ekonomibyggnader, bl.a. en drängstuga från tidigt 1800-tal med tillhörande klockstapel.

I kommunens antagna kulturarvsplan Kultur i arv lämnas förslag på åtgärder och rekommendationer för prästgårdsmiljön. Enligt kulturarvsplanen är prästgårdsmiljön av sådant värde att den bör kunna omfattas av 3 kap 10, 12 och 13 § PBL och att särskilda skyddsbestämmelser kan komma att bli aktuellt. Vidare rekommenderas att bebyggelsen underhålls med traditionella material och metoder som tar hänsyn till det kulturhistoriska värdet. Ny bebyggelse ska placeras med hänsyn till befintliga värden och ges en omsorgsfull utformning.



Entrén till Prästgården

Som underlag för detaljplanearbetet har en kulturhistorisk utredning utförts av Västarvet /Regionmuséet. Utredningen framhåller prästgårdsmiljöns upplevelse-, kunskaps- och bruksvärden i sin helhet samt beskriver viktiga karaktärsdrag och kvalitéer för de enskilda byggnaderna och trädgården. Att gården kommer till bruk är i sig positivt, men för att bibehålla viktiga kvalitéer i prästgårdsmiljön krävs utrymme kring både byggnaderna och trädgården, ett 'hänsynsavstånd'. För att estetiska och kulturhistoriska kvalitéer ska kunna tillvaratas krävs varsamhet i renoveringsarbeten och en omsorgsfull gestaltning av tillkommande byggnader är önskvärd. Vidare poängteras att under byggprocessen ta hänsyn till trädgården, som är en viktig del av prästgårdsmiljön som helhet.



Gårdsformen och den lilla trappan upp mot kyrkan



Prästgårdens huvudbyggnad är uppförd omkring 1890. Huset bär spår av en tidstypisk renovering från mitten av 1950-talet, men dess ursprungliga karaktär är i väsentliga delar bevarad. Byggnaden är orienterad i öst-västlig riktning, med ett markerat mittparti och entré på den norra långsidan. Timmerstommen är klädd med gulmålad, till stora delar ursprunglig, locklistpanel. De flesta av fönstren har bytts (förmodligen vid renoveringen 1956) till kopplade tvålufts-fönster, men den symmetriska sättningen har bibehållits på norrsidan. Sadeltakets form bryts av frontespiser på båda långsidorna, och den södra är försedd med takkupor på vardera sidan. Takets pannor har bytts ut, men verandan/entrépartiet på den norra långsidan är välbevarad från tiden kring sekelskiftet. Tillbyggnader finns på bägge gavlarna, på den västra ett murat arkiv. Byggnadens planlösning är en traditionell 'salsplan' och interiört finns många tidstypiska detaljer bevarade. Det rekommenderas att byggnaden bevaras som enfamiljsbostad hellre än att inredas till ett flertal smålägenheter för att minimera de ingrepp som köks- och våtutrymmen, brand- och ventilationskrav ställer i byggskedet.

Flygelbyggnaden är enligt uppgift från 1850-talet, eventuellt uppförd på en äldre grund. Den har tidigare rymt bl.a. magasin, brygg- och hönshus. Byggnaden ligger i sluttning mot öster och vilar på en grund av natursten som även inrymmer en källardel. Timmerstommen är klädd med faluröd locklistpanel, äldre fönster finns bevarade och sadeltaket har snidade detaljer i takutsprången. På den östra långsidan bryts takformen med en kupa, som kom till på 1930-talet då vinden inreddes. En mera inredd del finns även i bottenvåningen, med en bakugn.

Drängstugan är prästgårdens äldsta bevarade byggnad och ska enligt uppgift vara uppförd i 1800-talets början. Den kan sägas utgöra den sista resten av prästgårdens äldre ekonomidel. Stugan är belägen inom trädgårdstomten, men vetter mot de byggnader, ladugården m.m., som tidigare funnits kring den idag grusade planen utanför. Stugan är en s.k. enkelstuga, klädd med faluröd lockpanel. Taket täcks av enkupigt lertegel och på sydöstra gaveln finns en vällingklocka. Byggnaden som helhet är mycket välbevarad i äldre eller ursprungligt skick, ett av de bättre exemplen i sitt slag i länet/stiftet och har mycket stor betydelse för upplevelsen av den kulturhistoriska miljön kring Skepplanda prästgård.



Drängstugan med klockstapeln

Natur och landskap

Mark och vegetation

Marken utgörs av prästgårdstomten, en gräsbevuxen yta längs med Arnes väg och en grusplan norr om trädgården. Till prästgårdsmiljön hör en trädgård, med fruktträd och gräsmatta på södra sidan. På entrésidan mot norr är anlagda rabatter och buskar ordnade symmetriskt kring den grusade gårdsplanen. Inom trädgårdstomten finns också en del välvuxna äldre träd, som t.ex. en rad med oxlar och en stor ask vid entrén.

Öster om trädgården finns en öppen och något sank ängsyta, belägen något lägre än husen. Den grusade ytan i slutet av Arnes väg nyttjas idag som parkering. Den norra delen av planområdet består av en bit gräsbevuxen mark som sluttar svagt ner mot jordbruksmarken som planområdet gränsar mot.

Strax nordväst om planområdet betar ett mindre antal hästar (3 stycken) i en hage. Hagen ligger som närmast ca 10 meter från den planerade bebyggelsen. Hagens totala areal är ca 2 hektar varav endast en smal remsa ligger i anslutning till planområdet.

Topografi

Området sluttar från väster till öster, från ca +56,0 i de högre partierna invid prästgården till ca +45,0 nere vid ängen och Arnes väg.

Naturmiljö, naturvärden

Intill planområdet, uppe vid Skepplanda kyrka, finns enligt kommunens naturvårdsprogram grova ädellövträd bevuxna med olika arter av lavar, bl.a. den rödlistade almlaven. Inom planområdet finns det höga naturvärden i form av lavar på några av de äldre träden.

Geotekniska förhållanden

Grundläggning

Inom planområdet bedöms grundläggningsförhållandena vara goda. Byggnader med byggnadslasten ej överskridande 20 kPa (ca 2 ton/m²) kan grundläggas med platta på mark efter avschaktning av vegetationsjorden. Uppfyllnad i direkt anslutning till byggnaden begränsas till 10 kPa (ca 0,5 m) med hänsyn till risken för differenssättningar. I övrigt begränsas uppfyllnader till maximalt 20 kPa (ca 1,0 m).

Stabilitet

Totalstabiliteten för befintliga förhållanden är tillfredställande med mer än 2-faldig säkerhet mot skred. För att erhålla tillfredställande stabilitet vid framtida exploatering bör rekommendationer för grundläggning följas. Detta innebär att byggnadslasten maximeras till 20 kPa och övriga uppfyllnader till 20 kPa.

Förorenad mark

Inga markföroreningar är kända inom området. Prästgårdsmarken och marken i omgivningarna har i äldre tider använts för lantbruk, och risken för förekomst av föroreningar i området bedöms som låg.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet nås från Arnes väg. Söder om planområdet finns separat gångbana utbyggd längs med Arnes väg och vidare längs med en del av Kvarnabovägen. Cykelväg finns genom radhusområdet som ligger söder om prästgårdsträdgården. Där gångbanan och cykelvägen möts finns ett obevakat övergångsställe för att ta sig över Kvarnabovägen. Söder om Kvarnabovägen ansluter gång- och cykelvägar till en bostadsgata med blandtrafik. Det är också den här vägen som barn från planområdet tar till skolan (F,4-6) som ligger vid Albоторget. Från Albоторget finns separat gång- och cykelväg utbyggd som leder fram till ortens andra skolområde Garnvindan (F-3).

Kollektivtrafik

Närmsta hållplats för kollektivtrafiken finns idag vid Albоторget i Skepplanda centrum, ca 500m från planområdet.

Parkering, utfarter

Parkeringsplatser ordnas gemensamt, inom kvartersmark. Den möjlighet till parkering som idag finns vid den grusade planen längst upp på Arnes väg ska även fortsättningsvis finnas kvar för kyrkans besökare. Platserna kan dock komma att flyttas till annan plats inom planområdet. Antalet platser ska följa kommunens gällande riktlinjer. Parkeringsplatserna nås via Arnes väg.

Service

Vid Albоторget finns service i form av skola, förskola, bibliotek, idrottshall och simhall. Här finns även mataffär och en del annan handel.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunen förordar att planområdet kopplas till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom den egna fastigheten. Exploatören ska samråda med kommunens VA-enhet om lösningar på dagvattenhanteringen. Krav på oljeavskiljare kan komma att ställas för parkeringsplatser.

Avfallshantering

En eller flera bodar för gemensam hantering ska anordnas i anslutning till Arnes väg. Läge och utformning ordnas i samråd med kommunens renhållningsenhet.

Uppvärmning

Området kan anslutas till fjärrvärmenätet, ledningar finns idag utbyggda sydost om planområdet en bit upp på Arnes väg. Ansträngningar ska göras för att åstadkomma en så god utformning som möjligt utifrån resurs- och energihushållningssynpunkt. Ale kommun ser gärna vid ny bebyggelse 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.

Beskrivning av förslaget

Befintlig bebyggelse

Prästgården och drängstugan anses ha ett högt värde och föreslås skyddas med q- och k-bestämmelserna i detaljplanen. Dessa bestämmelser innebär rivningsförbud samt krav på varsamhet vid underhåll och förändringsarbete. Den befintliga huvudbyggnaden avses inredas med ett mindre antal lägenheter.

Den befintliga flygelbyggnaden förses inte med några skyddsbestämmelser, däremot ställs krav på utformningen vid uppförande av en ny flygel på platsen.

Ny bebyggelse

Detaljplanen ger byggrätt för ny bebyggelse intill Arnes väg. Planförslaget medger även byggrätt för två flygelbyggnader. Den ena på samma plats som en tidigare byggnad funnits uppförd och den andra där den befintliga flygelbyggnaden från 1850-talet står. Planområdet bedöms totalt kunna inrymma cirka 26 lägenheter.

Vid uppförande av nya flygelbyggnader ställs särskilda krav på utformningen. Byggnadshöjden för fasad som vetter mot gårdsplanen får maximalt vara 4,5 meter räknat från gårdsplanens marknivå. Takvinkel får vara 28-32 grader. Takkupor får anordnas men får sammanlagt inte överstiga en bredd av 1/3 av takfallslängden. Flera mindre takkupor är att föredra framför en bred takkupa. Fasadmaterialet på flygelbyggnaderna ska utgöras av locklistpanel i faluröd kulör. Fasaderna bör ha en enklare karaktär än huvudbyggnadens för att underordna sig denna så att den även fortsatt upplevs som huvudbyggnad. Byggnadsdelar får därför inte sticka ut mer än 0,5 meter från fasad. Marknivåer i anslutning till byggnaderna bör i huvudsak bibehållas men får maximalt höjas med 0,4 m.

Övriga nya byggnader som uppförs inom planområdet ska utformas med stående träpanel som fasadmaterial samt målas i kulör som ansluter till karaktärsdragen hos prästgården, t ex faluröd. I den norra delen av planområdet får souterrängvåning anordnas för att ta upp höjdskillnaden om det bedöms som lämpligt. Befintliga marknivåer bör i huvudsak bibehållas.

Hästhagen som ligger i anslutning till planområdet bedöms inte ha någon negativ inverkan på de planerade bostäderna. Hagen som hästarna rör sig i är stor och endast en liten del av den gränsar till planområdet. Hästarna rör sig därmed över ett stort område och bedöms därför inte påverka närmiljön nämnvärt. Stall och gödselhantering ligger mer än 200 meter från planområdet. En befintlig väg skiljer bostadskvarteret och hästhagen åt.

Natur

De träd som har höga naturvärden har skyddats med förbud mot fällning. Man bör även vara varsam med ingrepp i trädens närmiljö eftersom rotsystemet sträcker sig långt ut från stammen. Det finns en bestämmelse om att det inte får anordnas parkeringsplatser framför prästgården samt att infarten till prästgården ej får asfalteras. Prästgårdsträdgården bör hanteras varsamt och bevaras i största möjliga utsträckning. De gamla fruktträden har stor betydelse även för kulturmiljön.

Gator och trafik

Arnes väg avses användas som tillfartsväg till planområdet. Inom planområdet finns bestämmelse som säkerställer utfart från angränsande fastigheter (bl.a kyrkovaktmästarbostaden). Arnes väg

breddas något för att möjliggöra utbyggnad av separat gångbana. Vägen som går norrut i den nordvästra delen av planen avses stängas för biltrafik.

Tillgänglighet

Det bedöms finnas goda förutsättningar att med detaljplanen som grund utforma området så att en god tillgänglighet uppnås i området både vad gäller ute- och innemiljö. Nivåskillnaderna inom planområdet är relativt begränsade i anslutning till byggnaderna, och bör inte utgöra något hinder för att klara tillgänglighetskraven. Gångvägar kommer att anläggas mellan husen och utformningen av bostadsnära gårdssytor ordnas så att de uppfyller tillgänglighetskraven.

Detaljfrågorna kring tillgänglighet i byggnader och för tomter mm hanteras i samband med bygglovsansökan. Vid nybyggnation ställs krav på att byggnader och tomter ska utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet utgör en mindre del av ett större område som är av riksintresse för kulturmiljövården. Förslaget innebär att bevarande- och varsamhetskrav som inte finns i den gällande planen fastställs för huvudbyggnaden och drängstugan. Den befintliga flygelbyggnaden får inga skyddsbestämmelser. Om den befintliga byggnaden ersätts av en ny ställs särskilda krav på dess utformning vilket i viss mån kompenserar en rivning. Ny bebyggelse tillåts även norr och öster om prästgårdens trädgård. Även denna bebyggelse förses med utformningsbestämmelser. Dessa skiljer sig dock något från de krav som ställs på flygelbyggnaderna.

För att bevara trädgårdsmiljöns värden är det viktigt med stor försiktighet i samband med byggprocessen.

Naturvärden

De träd som har högt naturvärde har skyddats med förbud mot fällning. Man bör även vara varsam med ingrepp i trädens närmiljö eftersom rotsystemet sträcker sig långt ut från stammen.

Det finns en bestämmelse om att det inte får anordnas parkeringsplatser framför prästgården samt att gårdsplanen och infarten till prästgården ej får asfalteras.

Behovsbedömning 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 ska en särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Kommunen har gjort en behovsbedömning (enligt PBL 5 kap.18 § och MB 6 kap. 11§) avseende konsekvenserna av ett genomförande av planen. Vid en sammanvägning har konsekvenserna ej bedömts medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget innebär viss miljöpåverkan, främst vad gäller kultur- och naturmiljö. Detta har redogjorts vidare under ”Konsekvenser av planens genomförande”. En särskild miljökonsekvensbeskrivning för planförslaget bedöms inte vara nödvändig.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planen ges en genomförandetid på 10 år. Tiden börjar det datum planen vinner laga kraft. Planen fortsätter att gälla även efter det att genomförandetiden gått ut, men fastighetsägaren har då inte längre rätt till ersättning om planen skulle komma att ändras eller upphävas.

Huvudmannaskap

Planen har enskilt huvudmannaskap eftersom det anses vara omotiverat att de sista 130 metrarna på en längre sträcka med enskilt huvudmannaskap ska ha kommunalt huvudmannaskap.

MEDVERKANDE

I arbetsgruppen har följande personer från Ale kommun medverkat: Marie Lindström/kommunekolog, Göran Fransson/kommunekolog, Bengt-Arne Johansson/Miljö- och hälsoskyddsinspektör, Dragan Medan/VA-ingenjör, Pernilla Rokosa/enhetschef Infrastruktur, Sara Johansson/trafikingenjör, Beata Åhall/trafikingenjör och Lars Lindström/mark- och exploateringsansvarig.

Åsa Lundgren/planarkitekt har tagit fram planbeskrivningen, som sedan har justerats av Henrik Olsson/planarkitekt.

Illustrationsplan har tagits fram av Björn Hellenius på Hellenius-Bergelin arkitekter ab, tecknarstudion.

Sektor Samhällsbyggnad, Plan och bygg
Alafors 2012-04-27

.....
Erik Wikström
Tf Stadsarkitekt/Tf Verksamhetschef

.....
Emely Lundahl
Planarkitekt

Beslut
Godkänd av Samhällsbyggnadsnämnden 2012-05-16
Antagen av Kommunfullmäktige 2012-08-27
Laga kraft 2012-10-01