

Diarienummer: KS.2017.174
Datum: 2017-05-10
Planarkitekt Magnus Lövdahl
E-post: magnus.lovdahl@ale.se

Kommunstyrelsen

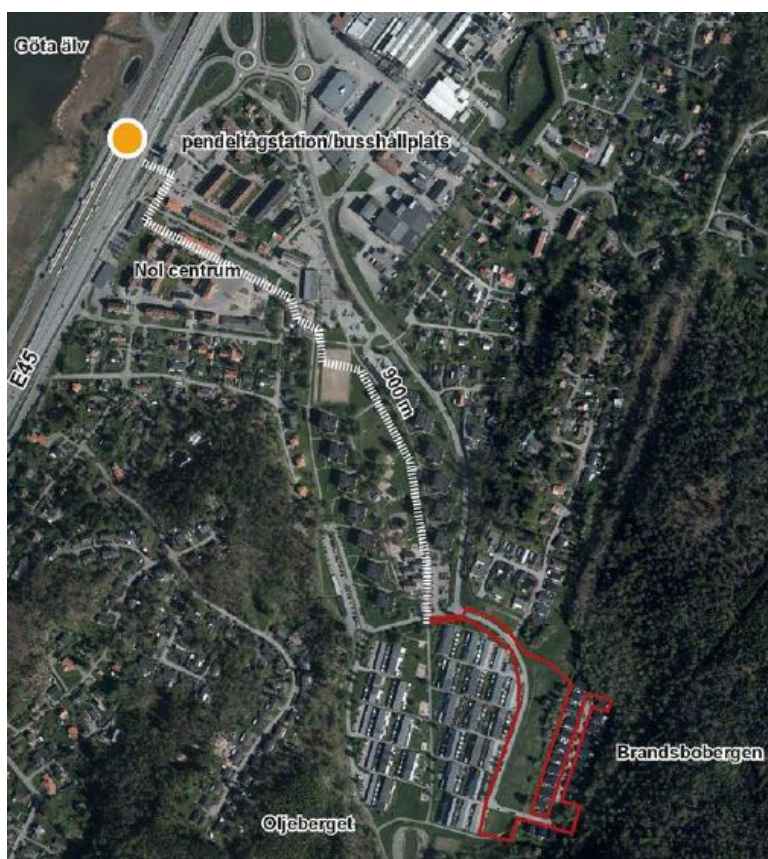
Detaljplan för bostäder inom Nol 18:1, beslut om antagande

Kommunstyrelsen beslutade, KS265/07, 2008-01-21, att uppdra åt samhällsplanerings-avdelningen att förhandla om markförläggning av de två parallella luftledningarna som går genom området samt påbörja detaljplaneläggning för att utreda möjligheterna till förtätning, lämplig avgränsning av planområdet och utformning av villabebyggelsen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade, SBN §55, 2017-05-04, att godkänna granskningsutlåtandet och förslaget till detaljplan samt överlämna ärendet till kommunstyrelsen för antagande.

Detaljplanen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) med normalt förfarande. Planen har varit föremål för samråd samt två granskningar.

Planområdet ligger öster om Kärrvägen i Nol. Området är cirka 1,8 hektar stort och ligger huvudsakligen inom fastigheten Nol 18:1 som ägs av kommunen samt till en mindre del inom Nol 2:289 som är privatägd. Avståndet mellan planområdet och Nol pendeltägsstation är cirka 900 meter.



Förvaltningen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har meddelat att de delar kommunens bedömning. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför inte upprättats.

Planförslaget bedöms vara förenligt med kommunens översiktsplan (ÖP07). Inga riksintressen bedöms påverkas negativt av planförslaget och förslaget bedöms innebära en lämplig markanvändning och god hushållning med resurser.

Exploateringen påverkar områden med vissa och påtagliga naturvärden. Naturvärdena finns även i närområdet och saknar lagstadgat skydd för bevarande. Behovet av nya bostäder anses i detta fall vara mer angeläget så att ett mindre ingrepp i områdets naturvärden kan accepteras.

Förvaltningens beslutsförslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att anta förslaget till detaljplan.

Barbro Sundström
Sektorschef samhällsbyggnad

Björn Järbur
Kommunchef

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande, 2017-05-10
- Plankarta med planbestämmelser, 2017-04-10
- Planbeskrivning, 2017-04-10
- Granskningsutlåtande 2, 2017-04-10
- Behovsbedömning MKB, 2014-03-07

Ärendet expedieras efter beslut till:

För vidare hantering

Planadministratör

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade, KS265/07, 2008-01-21, att uppdra åt samhällsplaneringsavdelningen att förhandla om markförläggning av de två parallella luftledningarna som går genom området samt påbörja detaljplaneläggning för att utreda möjligheterna till förtätning, lämplig avgränsning av planområdet och utformning av villabebyggelsen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade, SBN §55, 2017-05-04, att godkänna granskningsutlåtandet och förslaget till detaljplan samt överlämna ärendet till kommunstyrelsen för antagande i enlighet med PBL (2010:900) 5 kap. 27 §.

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för markförläggning av befintlig luftledning som går genom planområdet samt möjliggöra för kompletterande bostadsbebyggelse i Nol. Området ligger i huvudsak inom detaljplanerat område i kommunens översiktsplan (ÖP07). ÖP07 anger att generellt ska förtätningar för bostäder eftersträvas i Nol. Översiktsplanen pekar inte särskilt ut planområdet som förtättningsområde.

Ett planavtal har upprättats 2013-11-07 mellan parterna MEX (Mark och exploatering, Ale kommun) och sektor samhällsbyggnad i Ale kommun.

Samråd/samverkan

Dialog har skett internt inom för projektet upprättad arbetsgrupp. Samråd har ägt rum under tiden 2015-07-02 – 2015-09-11 genom att planhandlingar utsänts till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter m.fl. Samrådsmöte ägde rum den 11 augusti 2015 och besöktes av cirka 20 stycken personer. Granskning 1 ägde rum 2016-08-24 –2016-09-21 och Granskning 2 ägde rum 2017-02-17 –2017-03-13. Resultatet av samråd och granskningar redovisas i samrådsredogörelsen respektive granskningsutlåtande 1 och 2.

Ekonomisk bedömning/konsekvens

Ett genomförande av planen innebär att fastigheten kan bebyggas med bostäder vilket innebär att markens värde bedöms öka.

Kommunen får kostnader för inlösen av allmän platsmark, kostnader för utbyggnad av allmän platsmark samt kostnader för utbyggnad, drift och underhåll av VA-ledningar i allmän platsmark.

Kommunen får intäkter genom markförsäljning samt VA-anslutningsavgifter.

Barnperspektivet

Plats för lek och vistelseytor för boende har beaktats vid utformning av detaljplanen. Området ligger på en central plats och har goda solförhållanden över dygnet.

Strövområden och idrottsplats finns inom kort avstånd från området vilket ger barn möjlighet till lek, motion och friluftsliv.

Miljöperspektivet

Sektor samhällsbyggnad bedömer att ett genomförande enligt planen inte leder till en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 §. En miljöbedömning för planen ska därför inte upprättas. Upprättad behovsbedömning har samrått med länsstyrelsen som delar kommunens bedömning. Miljökvalitetsnormer för luft bedöms inte påverkas av förslaget.

Generellt bedöms de boende i området kunna åka kollektivt och använda bil i begränsad omfattning vilket ses som positivt ur miljösynpunkt.

Ny bebyggelse bedöms vara positivt för orten och bedöms inte ha betydande påverkan på

omgivningen. Befintlig infrastruktur, vägar och VA kan nyttjas mer effektivt och förslaget innebär utökad underlag för service som i orten. Marken inom området bedöms ha goda geotekniska förhållanden och en exploatering bedöms inte påverka omkringliggande bebyggelse av geotekniska skäl.

En konsekvens är att föreslagen byggnation beräknas innebära att trafiken på Folketshusvägen och Kärrvägen kommer att öka. Trafikmängderna bedöms dock inte bli så stora att det finns risk för trafikbullernivåer som överskrider gällande riktlinjer. En ytterligare konsekvens är att allmän platsmark planläggs som kvartersmark. Bedömningen är dock att det finns allmänna ytor i närområdet som uppfyller behovet.

Exploateringen påverkar tre områden med naturvärden, ett med vissa naturvärden och två med påtagliga naturvärden. Påtagliga naturvärden finns inom de två nya tomterna som föreslås längs med Myrvägen. I övrigt har planområdet generellt sett låga naturvärden. De flesta av de naturvärden som har påträffats finns även i närområdet. Värdena saknar lagstadgat skydd. I ett tidigt skede i detaljplaneprocessen föreslogs en mer omfattande exploatering i Myrvägens förlängning. Den föreslagna exploateringen har utgått ur förslaget innan samrådet bland annat på grund av hänsyn till naturvärdena. Ingen ytterligare anpassning av planförslaget med hänsyn till naturvärdena bedöms krävas. Behovet av nya bostäder anses i detta fall vara angeläget. Ett mindre ingrepp i områdets naturvärden bedöms kunna accepteras.

Funktionshinderperspektivet

Planområdet är tillgängligt via avfart från väg E45. Avståndet mellan planområdet och Nol pendeltågsstation är cirka 900 meter. Benägenheten att använda kollektivtrafiken sjunker ju längre gångavståndet är än 400 meter. Bedömning är ändå att detaljplanen uppfyller detta mål då terrängen mellan planområdet är flackt och det finns bra gång- och cykelvägar från planområdet till stationen. Planområdet är i övrigt plant och bedöms ha goda förutsättningar för att klara tillgänglighetskraven.

Förvaltningens bedömning och motivering

Planförslaget innebär möjlighet till förtätning av bostäder och förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner om att förtätning ska eftersträvas i Nol.

Inga riksintressen bedöms påverkas negativt av planförslaget och en utbyggnad enligt planförslaget bedöms inte leda till betydande påverkan på människors hälsa och säkerhet.

Sett till det föreslagna nyttjandet samt till den tillgång på service och infrastruktur som finns i planområdets närhet bedöms genomförandet av planen innebära en lämplig markanvändning och god hushållning med resurser. Planförslaget ger möjlighet att komplettera området med en för området ny typ av bebyggelse.

Planförslaget säkerställer möjligheten att förlänga Kärrvägen söderut vilket möjliggör en eventuell framtida förbindelse mot södra Nol och Nödinge om ett sådant behov skulle uppstå.