



Beslut:
Godkännande i SBN 2014-11-13
Laga kraft 2014-12-15

Normalt planförfarande
2014-10-27

Detaljplan för bostäder inom Skönningared 7:9 och 7:5 m.fl.
Ale kommun, Västra Götalands län

UTSTÄLLNINGSGUTLÅTANDE

ÄRENDETS HANDLÄGGNING

Kommunstyrelsen beslutade 2007-06-05, § 111, att ge Miljö- och byggförvaltningen (nuvarande Sektor samhällsbyggnad) i uppdrag att detaljplanelägga aktuellt område i Skönningared och att intentionerna i den fördjupade översiktsplanen, med möjlig hästhållning och lantlig karaktär, skall följas. Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för att skapa ca 20 nya småhustomter i området. Detaljplanen skall möjliggöra för en sammanhållen bebyggelse på stora fastigheter i en lantlig miljö. Bebyggelsen ska till viss del ges ett sammanhållet utseende genom val av fasadmateriäl. Djurhållningen i närområdet ska kunna fortgå och ses som ett naturligt inslag i den lantliga miljön.

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande, enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen (1987:10), vilket innebär att den kan antas först efter genomfört samråd och utställning. När en detaljplan upprättas eller ändras, skall de som har ett väsentligt intresse av detaljplanen, ges tillfälle till samråd. Samråd har ägt rum under tiden 2009-04-29 till 2009-05-29 genom att planhandlingar utsänts till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter m.fl.

Utställning hölls mellan 2014-03-05 och 2014-03-28 efter beslut i Samhällsbyggnadsnämnen 2014-02-20.

INKOMNA YTTRANDEN

1. Länsstyrelsen	2014-03-28	kommentar
2. Statens geotekniska inst.	2014-03-25	kommentar
3. Trafikverket	2014-03-26	kommentar
4. Lantmäteriet	2014-03-26	kommentar
5. Sakägare (Skönningared 7:14)	2014-03-29	kommentar
6. Verksamhet Teknik	2014-03-28	kommentar
7. Ale fjärrvärme AB	2014-03-26	ingen erinran
8. Räddningstjänsten	2014-03-25	ingen erinran
9. Västtrafik	2014-03-24	kommentar
10. SGU	2014-03-17	ingen erinran
11. Sakägare (Skönningared 3:2)	2014-03-07	kommentar
12. Göteborgs Energi GethNet AB	2014-03-07	ingen erinran

De framförda synpunkterna i skrivelserna citeras eller sammanfattas och kommenteras med *kursiv stil* enligt följande:

1. Länsstyrelsen (yttrandet i sin helhet)

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till risk för översvämning eller erosion. Länsstyrelsen befarar däremot att planerade bebyggelsen kan bli olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet i och med frågor om geoteknik och stabilitet inte har beaktats tillräckligt.

Prövningsgrunder enligt PBL 12 kap. 1 §

Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har tagit del av utställningshandlingarna och lämnat ett yttrande, daterat 2014-03-25. SGI anser att *”för att den geotekniska utredningen ska anses vara detaljerad behöver den kompletteras avseende hållfasthet och portrycksförhållanden i slänten. Vidare behöver stabiliteten i den norra delen utredas med hänsyn till planförutsättningarna, byggerätten och lokalvägen, vilket inte kan hänskjutas till bygglovskedet.*

Hänsyn ska tas till förväntade klimatförändringar med utgångspunkt från byggnaders och anläggningars livlängd. Dessutom om det ur stabilitetssynpunkt visar sig nödvändigt med åtgärder och/eller lastbegränsningar skall dessa säkerställas i planen på ett plantekniskt lämpligt sätt.”

Länsstyrelsen håller med SGI och gör ingen annan bedömning. SGI:s yttrande bifogas i sin helhet.

Råd enligt 2 kap. PBL

Dagvatten

Det är positivt att kommunen har säkerställt fördröjning av dagvatten i plankartan. Kommunen skriver också att dagvattnet från norr ska kopplas på de befintliga dikena. Det är dock inte utrett om den ökade dagvattenmängden kommer påverka flödet i dikena på ett sådant sätt att det ökade flödet kan påverka andra fastigheter negativt. Eftersom någon dagvattenutredning inte har gjorts så går det inte säkerställa att någon negativ påverkan inte kommer att ske. Det är viktigt att förhindra att eventuella översvämningar inte ska skada bebyggelse och befintlig och planerade odlingar i närliggande område.

Befintliga diken omfattas inte av något markavvattningsföretag. Fördjupning och breddning av befintliga diken är däremot att betraktas som markavvattning vilket är förbjudet. Med anledning av detta bedömer Länsstyrelsen att avledning av dagvattnet till befintliga diken kan vara olämpligt och kommunen bör utföra en dagvattenutredning och lösa dagvattenproblematiken på ett mer lämpligt sätt. Anläggande av fördröjningsmagasin kan vara ett sådant sätt. Eftersom det inte gjorts någon dagvattenutredning är det inte lämpligt att dra slutsatsen att den föreslagna dagvattenhanteringen är tillräcklig. Det går heller inte att utesluta att tillförande av dagvattnet inte är av betydelse vilket i sin tur innebär att tillförande av dagvatten (per definition avloppsvatten) kan vara tillståndspliktig vattenverksamhet.

Länsstyrelsen vill också påminna att det inte framgår om diket i planområdets södra gräns kommer att påverkas eller inte. Detta behöver förtydligas. Om diket påverkas krävs det en biotopskyddsdispens.

Trafik

Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2014-03-25, över utställningshandlingar i vilket påpekar att Trafikverkets synpunkter gällande hållplatserna beskaffenhet inte har bemötts i samrådsredogörelsens. I yttrandet lämnas även synpunkter kring anslutning till väg 1978 samt vägen som är utpekad som sekundär transportväg för farligt gods.

Länsstyrelsens instämmer med Trafikverks synpunkter och gör ingen annan bedömning. Trafikverkets yttrande bifogas i sin helhet.

kommentar:

Geoteknik - Efter utställningen har det nu utförts en kompletterande utredning vad gäller de geotekniska förhållandena i området som tillgodoser Länsstyrelsen och SGI's yttranden.

Utförda beräkningar för befintliga samt framtida förhållanden visar nu att säkerheten mot skred är tillfredställande för fördjupad utredning enligt IEG Rapport 4:2010 som baseras på Skredkommisionens rapport 3:95.

Säkerheten mot skred bedöms, baserat på denna utredning, vara tillfredställande både för glidytor som sträcker sig in i planområdet samt för glidytor utanför planområdet. Säkerheten har kontrollerats både för befintliga förhållanden samt för framtida förhållanden (uppskattade utbredda laster orsakade av detaljplanen och anläggning av ny väg).

Plankartan har kompletterats med en tydligare bestämmelse om diken och erosionskydd i slänten.

VA - En va-utredning som tidigare gjorts för området vid arbetet med den fördjupade översiktsplanen har lagts till bland planhandlingarna där bland annat dagvatten behandlas samt redovisar lämpliga lösningar för området. Utredningen visar på att markens lämplighet för bebyggelse inte påverkas negativt. Inte heller någon betydande påverkan på omgivningen kommer att ske om dagvattenproblematiken kan lösas inom detaljplaneområdet. Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av va-situationen och rekommenderad lösning. Frågan har stämts av med Länsstyrelsen efter utställningen.

Biotopskydd - Diket i planområdets södra gräns ligger utanför planområdet och påverkas ej. I planområdets sydöstra hörn går diket i plangräns med en väl tilltagen prickmark som skydd mot bebyggelse. Egenskapsbestämmelsen n1, som under samråd och utställning var en bevarandebestämmelse för trädrad av asp, kompletteras med ett skydd också för diket.

Trafik - Hållplatserna består idag av bussficka och skylt enligt uppgifter från Trafikverket. Kommunens bedömning av den sekundära leden för farligt gods och dess påverkan på planområdet samt bedömningen av säkerheten kring vägkorsningen till väg 1978 kvarstår vilket också tidigare diskuterats med Vägverket (Trafikverket).

2. Statens Geotekniska institut

Sammanfattningsvis anser SGI att för att den geotekniska utredningen ska anses vara detaljerad behöver den kompletteras avseende hållfasthet och portrycksförhållanden i slänten. Vidare behöver stabiliteten i den norra delen utredas med hänsyn till planförutsättningarna, byggrätten och lokalvägen, vilket inte kan hänskjutas till bygglovskedet. Hänsyn ska tas till förväntade klimatförändringar med utgångspunkt från byggnaders och anläggningars livlängd. Dessutom om det ur stabilitetssynpunkt visar sig nödvändigt med åtgärder och/eller lastbegränsningar skall dessa säkerställas i planen på ett plantekniskt lämpligt sätt.

kommentar:

Se svar till Länsstyrelsen ovan.

3. Trafikverket

Trafikverket upplyser om att de har yttrat sig tidigare och att de yttrandena handlade om vikten av goda gång- och cykelförbindelser till Skepplanda och Älvängen, säkra anslutningar till väg 1978 samt vikten av att busshållplatserna och tillhörande anslutningsvägar är tillgängliga för alla och trafiksäkra. Utöver ovanstående synpunkter menar de att de också framfört att väg 1978 är utpekad som sekundär transportväg för farligt gods. Vidare menar Trafikverket att kommunen har bedömt att ingen särskild riskbedömning behövs för aktuellt planförslag.

Trafikverket menar att deras synpunkter gällande hållplatsernas beskaffenhet inte har bemötts i samrådsredogörelsen. De upplyser nu att hållplatserna består av en bussficka och skylt och att det är av stor vikt att de uppgraderas till en bättre standard för att uppmuntra att resa med kollektivtrafiken.

Gällande anslutningen till väg 1978 utgår Trafikverket från att den sker via gamla Skepplandavägen i en T-korsning norr om planområdet och befintlig cirkulationsplats vid E45 södra Skepplandamotet. Trafikverket upplyser om att kommunen anser att ett vänstersvängfält inte behövs vid den norra T-korsningen med motiveringen att merparten av trafiken kommer från Älvängen och väljer den södra infarten till området vid befintlig cirkulationsplats. Enligt samrådsredogörelsen har kommunen och dåvarande Vägverket varit överens om att ett vänstersvängfält inte är nödvändigt i detta fall. Trafikverket menar att de utgår ifrån att en medveten avvägning mellan säkerhetsaspekten och andra faktorer har gjorts och kommunen tar initiativ till att vidta trafiksäkerhetshöjande åtgärder om förutsättningarna förändras.

kommentar:

Synpunkten om hållplatsernas beskaftenhet samt trafiksäkerhet vidarebefordras till kommunens infrastrukturavdelning vilka kontinuerligt arbetar för att förhållandena för ett hållbart resande med kollektivtrafik, gång och cykel samt trafiksäkerhet skall bli bättre i Ale kommun.

Övriga synpunkter noteras.

4. Lantmäteriet (yttrandet i sin helhet)

En ny gemensamhetsanläggning kan bildas för lokalgatorna. Denna kan sedan förvaltas av Höga nya Samfällighetsförening genom ett beslut på deras årsmöte. Annars kan Skönningared ga:3 omprövas så att även dessa nya lokalgator intas i den befintliga gemensamhetsanläggningen. I vilket fall måste de nybildade fastigheterna anslutas till ga:3.

Plankarta och planbestämmelser

Skriv fastighetsstorlek i stället för tomtstorlek i planbestämmelserna.

Det finns två E-områden varav ett har bestämmelsen g1. Vad skall det andra användas för?

Genomförandebeskrivning

Del av fastigheten Skönningared 7:14 detaljpaneläggs som allmän platsmark vilket innebär att den kan bli inlöst. Beskriv i genomförandebeskrivningen vilka konsekvenserna blir för fastigheten.

Delar av planen som bör förbättras

I många fall används beteckningen E för ändamål som är för allmänt behov, på allmän platsmark. I detta fall då området ska användas av boende och det ligger på kvartersmark kan det vara tydligare att området är angivet som B tillsammans med ett g.

Gränsen mellan Skönningared 7:9 och 6:26 respektive 6:22 är inte koordinatsatt, läget på denna kan därför ändras när lantmäteriförrättning börjas och en fastighetsbestämning kan behöva göras.

kommentar:

Situationen för de tänkta gemensamhetsanläggningarna förtydligas i genomförandebeskrivningen utefter Lantmäteriets yttrande.

Ordvalet "tomtstorlek" ändras till "fastighetsstorlek" i planhandlingarna.

Området som betecknas som E och som Lantmäteriet undrar över är till för tekniska anläggningar av olika slag. I skrivande stund är det planerat som plats för anläggning för transformatorstation. E-området kompletteras med ett g.

Fastigheten Skönningared 7:14 kommer inte påverkas på samma sätt som det var tänkt under utställningen. Vägen hålls nu utanför den fastigheten vilket kompletteras i plankartan.

Området E som skall vara till för sophantering ändras i plankartan efter Lantmäteriets yttrande till B i kombination med ett g. Platsen för sophantering flyttas också till annan plats efter inkomna synpunkter. Den nya placeringen har godkänts av sakägarna till den nya platsen.

Genomförandebeskrivningen kompletteras med en beskrivning av att gränsen mellan Skönningared 7:9 och 6:26 respektive 6:22 kan komma att ändras när lantmäteriförrättning sker och en fastighetsbestämning kan behöva göras eftersom den inte är koordinatsatt i dagsläget.

Övriga synpunkter noteras.

5. Sakägare (Skönningared 7:14)

Sakägaren menar att han till stor del påverkas av planförslaget främst vad det gäller vägdragningen ner mot den samfälliga vägen ga:3.

Sakägaren påpekar också att den gemensamma platsen för sophantering är placerad på hans fastighets infart och att det är ett problem både vad det gäller placering och utformning av sophantering.

Vidare påpekar sakägaren att prickmarken längs Gamla skepplandavägen är för bred och att den bör kompletteras med ett u eftersom att det går ledningar där.

Sakägaren, exploitören och kommunens handläggare har enligt yttrandet tidigare kommit överens om utformning av väg, sophantering och u-område vilket sakägaren nu menar inte stämmer med planförslaget.

Alla dessa överenskommelser, inklusive kostnad för anslutning till den gemensamma va-anläggningen, skall enligt sakägaren regleras i ett avtal med exploitören vilket man har kommit överens om tidigare. Detta har inte gjorts enligt yttrandet. Inga kostnader skall uppstå för ägaren av Skönningared 7:14 enligt yttrandet.

Befintligt u-område som skall vara till för allmänna underjordiska ledningar in i området är för brett enligt yttrandet.

kommentar:

Användningsområdet för sophantering har flyttats till annan plats för att den inte skall störa någon boende eller trafikant. Den är nu planerad på andra sidan Gamla Skepplandavägen och påverkar inte längre infarten till Skönningared 7:14.

Ingen fastighetsreglering behöver längre ske på grund av vägen eftersom vägområdet nu planeras utanför fastigheten Skönningared 7:14.

Ledningarna som är förlagda längs Gamla Skepplandavägen ligger utanför plangräns vilket gör att ett u-område inte behövs. Prickmarken justeras dock utefter avstånd från vägbanan i stället för plangräns vilket innebär att den kan tas bort eftersom den generella bestämmelsen om 4 meters byggnadsfri zon regleras i plankartan.

U-området längs planområdets västra gräns har gjorts med 2 meters marginal från befintliga ledningar vilket kommunen finner lämpligt då områdets VA-försörjning även skall förläggas där. Dagens ledningar är förlagda med ett större avstånd från fastighetsgräns än 2,25 meter vilket innebär att den östra gränsen är ritad mer än 4,5 meter från fastighetsgränsen. Där av kan det se ut som att ytan är väl tilltagen.

Vägområdet planerades på fastigheten Skönningared 7:14 för att klara 8% lutning men detta kan nu ändras efter vidare utredning. Vägområdet ändras i plankartan vilket medför att fastigheten i fråga inte längre behöver tas i anspråk för väg.

En gemensambetsanläggning ska bildas för vatten- och avloppslösningen inom området vilken samtliga nya bostadsfastigheter inom planområdet skall kopplas till. Exploatören står för samtliga kostnader som uppstår i samband med genomförandet av detaljplanen (se genomförandebeskrivningen).

Befintliga bostadsbus kan dock inte påtvingas en anslutning till det planerade VA-nätet så länge det inte är kommunalt. Ingen kostnad kommer således att kunna påtvingas fastighetsägaren till Skönningared 7:14 i frågor kring vatten och avlopp.

6. Verksamhet Teknik

Verksamhet Teknik anser att utfartsförbudet ska gälla båda sidor av vägen i kurvan. Att ha en utfart även i ytterkurvan blir trafikfarligt med tanke på dålig sikt och hög lutning vid korsningspunkten.

kommentar:

Plankartan kompletteras med utfartsförbud i ytterkurvan.

8. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har tagit del av översända handlingar och har inga ytterligare synpunkter i ärendet än vad som redovisas i planbeskrivningarna under rubrik "Räddningstjänsten".

kommentar:

Noteras

9. Västtrafik

Västtrafik ifrågasätter fortfarande om den föreslagna planen strävar mot regionens mål om ett hållbart resande. De konstaterar att både Trafikverket och Länsstyrelsen ställer sig tveksamma till planen i detta hänseende. Samtidigt menar de att Ale kommun framhärdar att detta är en bebyggelse där kollektivtrafiken utgör ett fullvärdigt alternativ till bilen. 600 meters avstånd till hållplatsen är inte god standard.

Västtrafik, ställer sig fortfarande tveksamma till planen.

kommentar:

Planområdet bedöms att bidra till ett bilberoende bos de boende vilket inte är ett hållbart resande enligt regionens mål. Samtidigt har kommunen vid uppstart av planarbetet bedömt bebyggelsens lokalisering som lämplig enligt Göteborgsregionens strukturbild och mål.

Planens syfte är också förenligt med Ale kommuns nu gällande riktlinjer för byggnation på landbygden vilka pekar på att byggande i befintliga byar och nya villabyar är en lämplig utveckling för Ale kommun. Kollektivtrafiken bedöms enligt riktlinjerna som tillräckliga för en exploatering. Närmsta busshållplats är belägen 100 meter från plangräns.

11. Sakägare (Skönningared 3:2)

Sakägaren undrar hur vatten och avlopp skall lösas till området.

kommentar:

Exploatören ansvarar för att bygga en gemensam anläggning för detta som sedan skall kopplas till kommunens ledningsnät norr om planområdet. Anslutningen sker via fastigheten Skönningared 7:5 och vidare mot kommunens anslutningspunkt. Denna ledningsdragnings regleras inte i detaljplanen eftersom det sker utanför plangräns.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter har föranlett följande förändringar av planförslaget:

Efter utställningen har det nu utförts en kompletterande utredning vad det gäller de geotekniska förhållandena i området. Resultatet beskrivs i planhandlingarna.

Plankartan har kompletterats med en tydligare bestämmelse om diken och erosionsskydd i slänten.

En VA-utredning som tidigare gjorts för området vid arbetet med den fördjupade översiktsplanen har lagts till bland planhandlingarna för att förtydliga VA-situationen.

Egenskapsbestämmelsen n1, som under samråd och utställning var en bevarandebestämmelse för trädrad av asp, kompletteras med ett skydd också för diket.

Situationen för de tänkta gemensamhetsanläggningarna förtydligas i genomförandebeskrivningen.

Ordvalet ”tomtstorlek” ändras till ”fastighetsstorlek” i planhandlingarna.

Området E – tekniska anläggningar ändras till B i kombination med ett g. Platsen för denna flyttas också till annan plats.

Gränsen för vägområdet i slänten flyttas en bit för att inte ta fastigheten Skönningared 7:14 i anspråk.

Genomförandebeskrivningen kompletteras med en beskrivning av vilka fastighetsgränser som kan behöva fastighetsbestämmas på grund av dess osäkerhet.

Prickmarken längs Gamla Skepplandavägen tas bort vilket innebär att 4 meters byggnadsfri zon från fastighetsgräns gäller som är en generell bestämmelse för området.

Ett utfartsförbud läggs till i plankartan vid ytterkurvan vid slänten.

Utöver ändringar utifrån inkomna synpunkter har följande ändringar gjorts:

Plangräns har justerats efter att kommunens mätingenjörer mätt in fastighetsgränser mer detaljerat. Detta har inte ändrat plankartan betydande.

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts i plan- och genomförandebeskrivningen.

Besvärberättigade:

Sakägare, Skönningared 7:14

Sakägare, Skönningared 3:11

Sakägare, Skönningared 3:2

Sakägare, Skönningared 6:26

Sakägare, Skönningared 6:14

Sakägare, Skönningared 6:27

SLUTSATS

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår godkänna samrådsredogörelsen och besluta om antagande

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg

Alafors 2014-10-27

.....
Alvaro Florez
Planchef.....
Robin Pettersson
Planarkitekt