

PROTOKOLL

Samhällsbyggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2016-02-25



SBN § 12

Dnr PLAN.2015.15

Detaljplan för bostäder inom Backa 1:13 m.fl - Beslut om samråd

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade, KS §229, 2015-11-17 att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att i enlighet med Plan och bygglagen 5 kap 2 § (SFS 2014:900) teckna planavtal med exploatören och påbörja detaljpanelläggning.

Delar av planområdet ligger inom område som är utpekad för bostadsbebyggelse i kommunens översiktsplan (ÖP07), område B5, Lahallsåsen - Bostäder. Övriga delar av planområdet ligger inom område som är utpekad som område för grönstruktur samt "Område med annan markanvändning (opreciserad) varav delar är bestående.". Sammantaget är bedömningen att föreliggande planförslag till viss del inte överensstämmer med intentionerna i ÖP07.

Vidare omfattas delar av planområdet av riksintresse för naturvård och friluftsliv. Planområdet ligger i nära anslutning till riksintresse för väg och järnväg.


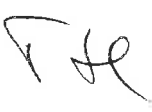

De delar av planområdet som inte ingår i B5 enligt ÖP07 ligger inom planområdet för planprogrammet från 2009-02-10. Förslaget innehåller vissa mindre avsteg från planprogrammet. En skola föreslås ingå i förslaget och den föreslås få en annan, mer central, placering än den förskola som föreslogs i planprogrammet. Bostadsbebyggelse föreslås i förslaget på några platser som inte pekats ut för bostadsbebyggelse i planprogrammet medan andra delar som pekats ut för bebyggelse undantagits.

Samråd/samverkan

Ärendet har behandlats internt inom arbetsgruppen för planfrågor enligt sektor samhällsbyggnads rutiner. Samråd om behovsbedömning för miljökonsekvensbeskrivning har skett med länsstyrelsen vid två tillfällen, 2014-04-02 samt 2012-10-04. Informella samrådsmöten har hållits med länsstyrelsen om den arkeologiska situationen inom planområdet.

Ekonomisk bedömning/konsekvens

Ett planavtal har sedan tidigare tecknats med exploatören. Arbete pågår med att se över detta avtal. Exploatören står för samtliga kostnader för planläggningen inklusive nedlagd tid och erforderliga utredningar. Arbete som utförts under tidigare planarbete används i arbetet, detta har bekostats av exploatören. Planförslaget innebär att kommunen kommer få kostnader för inlösen av mark som planeras för allmän platsmark med som idag är privat ägd. Planförslaget innebär också ökade kostnader för kommunen när det gäller utbyggnad, drift och underhåll av allmän platsmark. Det innebär också intäkter genom gatukostnader samt anslutningsavgift till det kommunala VA-nätet.

Justerandes sign. 		Utdragsbestyrkande	Ale Samhällsbyggnadsnämndens beslut den 16/02/25 § 12 Betygar:  I tjänsten
--	---	--------------------	--

PROTOKOLL

Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum: 2016-02-25



Barnperspektivet

Planförslaget innefattar en ny skoltomt i ett centralt och lättillgängligt läge utifrån planerad bebyggelse. Läget är också i nära anslutning till ytor avsatta för park- och naturområde vilka avses kunna nyttjas av skolan. I förslaget finns natur- och parkmark avsatt i nära anslutning till planerade bostäder som bland annat kan nyttjas som lekmiljöer. Flera alternativa gång- och cykelvägar planeras inom området som förbinder planområdet med Nödinge.

Miljöperspektivet



En behovsbedömning om miljökonsekvensbeskrivning har genomförts och samråtts med länsstyrelsen. Där framgår att det finns risk att planeringen innebär betydande miljöpåverkan. Därför har en miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Där framgår att den samlade bedömningen av planförslaget är att konsekvenserna för miljöaspekterna bedöms bli små till måttliga. Det bedöms föreligga risk för betydande miljöpåverkan då planförslaget innebär måttliga negativa konsekvenser för miljöaspekterna landmiljö, kulturmiljö och landskapsbild.

Planområdet ligger ca 2-3 km från Nödinge pendeltågstation. Avståndet är något långt för att ge de bästa förutsättningarna för ett minskat bilberoende. Dock innehåller förslaget gång- och cykelvägar som ger goda förbindelser för cykeltrafik till pendeltåget samt de centrala delarna av Nödinge. Dessa vägar går främst över plan mark vilket underlättar för cyklister. Vägen upp på Lahallsåsen är dock brant vilket kan minska benägenheten att använda cykel som färdmedel för detta område. Utkastet till planförslag är också utformat med tanke på att en buss ska kunna trafikera huvudgatan genom området. Plats för två hållplatslägen längs med gatan har studerats och arbetats in i planförslaget.

Inom planområdet finns naturområden med höga naturvärden. Bland dessa kan nämnas Lodingebäcken som är av riksintresse för naturvård samt en damm på Lahallsåsen som utgör leklokal för groddjur. Planförslaget har utformats för att ta hänsyn till dessa. Särskilt värdefulla naturområden har undantagits från exploatering och VA- och dagvattensystem har utformats för att värna naturvärdena.

Funktionshinderperspektivet

Stora delar av planområdet är plant vilket ger goda förutsättningar för tillgänglighetsanpassning. Dock finns områden med brant topografi vilka kan vara mer problematiska. Förutsättningar för buss genom området har säkerställts.

Justeraendes sign. 		Utdragsbestyrkande
---	---	--------------------

PROTOKOLL

Samhällsbyggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2016-02-25



Förvaltningens bedömning och motivering

Sektor samhällsbyggnad bedömer att föreslagen planering är i enlighet med kommunens ambition om utveckling i Nödinge. Planeringen följer intentionerna i det planprogram som har godkänts av kommunstyrelsen 2009-02-10 och är en naturlig fortsättning på detta arbete. Utöver detta har också område B5 i kommunens översiktsplan (ÖP07) införlivats i förslaget. Planeringen följer också intentionerna i samrådshandlingen för den fördjupning av översiktsplanen som fokuserar på Nödinge (FÖP Nödinge).

Planeringens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse och skola samt ge förutsättningar för etablering av småskaliga verksamheter, handel och service koncentrerat till huvudgatan. Befintliga natur- och kulturvärden ska bevaras och goda förutsättningar ges för rekreation och friluftsliv.

Inom planområdet planeras även för en skola som ska tillgodose behovet för tillkommande bostäder samt avlasta befintliga områden i södra Nödinge.



Planområdet berör områden som är av riksintresse för natur och friluftsliv samt ligger i anslutning till områden som är av riksintresse för järnväg och väg. Sektor samhällsbyggnad bedömer att det finns goda möjligheter för planeringen att genomföras utan att riksintressena påverkas negativt.

Inom planområdet finns naturområden som brukas som rekreationsområden och planområdet gränsar till och berör delvis områden som är av riksintresse för friluftslivet. Planförslaget föreslår att vissa naturområden som kan brukas för rekreation bebyggs. Dock avsätts flera områden inom planområdet som naturmark. Dessa områden ger goda förutsättningar till närrekreation. Gång- och cykelstråk föreslås som kan nyttjas för att ta sig ut i kringliggande naturområden.

Planområdet innehåller kulturvärden i form av ett stort antal fornlämningar samt bebyggelse från en tänkt fabriksanläggning i området som aldrig genomfördes. En kulturhistorisk utredning samt flera arkeologiska undersökningar har genomförts. Samtal har förts med Länsstyrelsen om hur förslaget kan anpassas till fornlämningarna. Utkastet till samrådshandlingar utgör en kompromiss mellan Länsstyrelsens krav, exploatörens önskemål och kommunens intressen.

Planområdet innehåller områden med känslig geoteknik och en geoteknisk utredning har genomförts. Utkastet till planförslag innehåller begränsningar i byggrätterna utifrån utredningens rekommendationer.

I ett utfyllnadsområde i planområdets södra delar har markföroreningar påträffats som ligger på högre nivåer än vad som är tillåtet för känslig markanvändning. Dialog pågår mellan kommunen och trafikverket som är ansvariga för utfyllnaden för att sanera marken till lämpliga nivåer.

Justerandes sign. 		Utdragsbestyrkande
--	---	--------------------

PROTOKOLL

Samhällsbyggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2016-02-25



Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2016-01-27 Plan- och genomförandebeskrivning.pdf
Behovsbedömning 2014-01-31.pdf
Plankarta del2 Södra Backa - samrådshandling.pdf
Illustrationskarta Södra Backa - samrådshandling.pdf
Plankarta del1 Södra Backa - samrådshandling.pdf
Grundkarta Backa 1_13 - samrådshandling.pdf

Förvaltningens beslutsförslag till samhällsbyggnadsnämnden



1. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att uppdra åt sektor samhällsbyggnad att genomföra samråd om planförslaget.

Beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att uppdra åt sektor samhällsbyggnad att genomföra samråd om planförslaget.

Beslutsexpediering

För vidare hantering
Planadministratör

Justerandes sign. 		Utdragsbestyrkande
--	---	--------------------