



Diarienummer: KS.2016.32

Datum: 2016-01-27

Planarkitekt Charlotte Lundberg

E-post: charlotte.lundberg@ale.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för bostäder inom Utby 3:25 mfl - beslut om antagande

Kommunstyrelsen beslutade 2010-04-13 (KS § 101) att ge miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att starta detaljplanearbete för bostadsändamål för markområdet Utby 3:25 med kringliggande fastigheter i Älvängen. Planarbetet har skett med normalt planförfarande i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (PBL 1987:10).

Planens syfte är att möjliggöra nya bostäder centralt i Älvängen, i nära anslutning till resecentrum, service och utbyggd infrastruktur. Planen ger även möjligheten till uppförande av parkeringshus vid E45. Planens syfte är även att värna 30/40-tals karaktären på handels- och bostadshusen mot Göteborgsvägen som är del av handelsstråket med Älvängens äldsta hus.

Planförslaget har varit ute på samråd med berörda myndigheter, sakägare m.fl. under tiden 2014-01-09 till 2014-02-07. Utställning ägde rum 2015-11-03 till 2015-12-01. Inkomna synpunkter och förändringar av planförslaget utifrån inkomna synpunkter redovisas i bifogat utställningsutlåtande.

Inför antagandet har den geotekniska utredningen reviderats i enlighet med Statens Geotekniska Institutets (SGI) yttrande i utställningen. SGI har därefter yttrat sig på revideringen och gjort bedömningen att utredningen når upp i den detaljerade utredningsnivå som krävs. Sammanfattningsvis har SGI, från geoteknisk säkerhetssynpunkt, inga ytterligare invändningar mot fortsatt planläggning.

Ale kommun bedömer att ett genomförande av planen inte leder till en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser enligt 5 kap. 18 § PBL.

Mellan Ale kommun och AB Alebyggen ska ett marköverlåtelse- och genomförandeavtal tecknas. Avtalet ska vara undertecknat av båda parter och godkänt av kommunfullmäktige innan detaljplanen kan antas. Ärendenummer för avtalet KS.2016.27.



Översiktlig karta på planområdet i Älvängens centrum.

Förvaltningens beslutsförslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar godkänna upprättat utställningsutlåtande.

Kommunstyrelsen beslutar godkänna förslaget till detaljplan.

Kommunstyrelsen föreslår till kommunfullmäktige att fatta beslut om att anta förslag till detaljplan för bostäder inom Utby 3:25 mfl enligt PBL 5 kap 29§ (1987:10)

Joanna Hagstedt
Enhetschef Plan

Charlotte Lundberg
Planarkitekt

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande, 2016-01-27.
- Plankarta
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utställningsutlåtande

Ärendet expedieras efter beslut till:

Planadministratör
För vidare hantering

Bakgrund

AB Alebyggen inkom den 2009-08-05 med en förfrågan om upprättande av detaljplan för nya bostäder vid Änggatan i Älvängen. Marken ägs av Ale kommun och har fastighetsbeteckning Utby 3:25. I befintlig detaljplan för Älvängen centrum, etapp III, antagen i KF 1991-12-16, är området beskrivet som parkområde och parkering.

Kommunstyrelsen beslutade 2010-04-13 (KS § 101) att ge miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att starta detaljplanearbete för bostadsändamål för markområdet Utby 3:25 med kringliggande fastigheter i Älvängen.

Planen handläggs med normalt planförfarande enligt 5 kap. 20 § PBL (1987:10).

Planens syfte är att möjliggöra nya bostäder centralt i Älvängen, i nära anslutning till resecentrum, service och utbyggd infrastruktur. Planen ger även möjligheten till uppförande av parkeringshus vid E45. Planens syfte är även att värna 30/40-tals karaktären på handels- och bostadshusen mot Göteborgsvägen som är del av handelsstråket med Älvängens äldsta hus.

Planförslaget innebär fullt utbyggt att cirka 78 bostäder uppförs i upp till 4 våningar.

Samråd/samverkan

Under planarbetet har samverkan skett med markägare, och kommunala verksamheter. Konsulter med specialiserade kunskaper inom geoteknik, trafikbuller, risk, dagvatten, vibrationer och parkeringshus har anlåtats.

Samråd ägde rum under tiden 2014-01-09 till 2014-02-07. Tjugoen stycken yttranden inkom varav tre var utan erinran. Utställning ägde rum under tiden 2015-11-03 till 2015-12-01. Elva stycken yttranden inkom varav en var utan erinran.

Ekonomisk bedömning/konsekvens

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen ansvarar för och kommer att få kostnader för utbyggnad, drift och underhåll för allmän plats inom planområdet. Med huvudmannaskapet har kommunen rätt men också skyldighet att lösa in allmän platsmark som ligger inom privatägda fastigheter. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande. Genomförandetiden är satt till 5 år. I detaljplanen ingår allmän platsmark för lokalgata och gångväg.

Kommunen ansvarar för iordningställande, drift och underhåll av kvarteret för parkeringsändamål.

Kommunen ska ansvara för iordningställande, drift och underhåll av det planerade fördröjningsmagasinet inom kvartersmarken för parkeringsändamål. Om kommunen inte ska vara huvudman för fördröjningsmagasinet, kan detta eventuellt inrättas som gemensamhetsanläggning. Detta förutsätter dock att magasinet endast fördröjer dagvatten som kommer från fastigheter inom det aktuella detaljplaneområdet.

Kommunen kommer få kostnader för fastighetsbildning.

Kommunen kommer att erhålla intäkter genom ny bebyggelses anslutningsavgift till det kommunala VA-systemet, för markförsäljning, gatukostnadsersättning samt arrendeavgifter för parkering.

Exploatören ansvarar och bekostar all utbyggnad och alla åtgärder inom den egna kvarteretsmarken. Samt kommer få kostnader för att arrendera parkeringsplatser inom kvarteret för parkeringsändamål, markköp, gatukostnader och anslutningsavgift till det kommunala VA-systemet. Genom detaljplanen tillskapas värde genom byggrätter för exploatören.

Mellan Ale kommun och AB Alebyggen ska ett marköverlåtelse- och genomförandeavtal tecknas. Avtalet ska vara undertecknat av båda parter och godkänt av kommunfullmäktige innan detaljplanen kan antas.

Barnperspektivet

Planförslaget har tagit höjd för att barn säkert ska kunna ta sig, till fots eller med cykel, till kollektivtrafik, skolor och rekreation. Plats för lek och vistelseytor för boende har beaktats vid utformning av detaljplanen, och ges plats för på kvarteretsmark. Avstånd och tillgång till barnomsorg bedöms som god.

Miljöperspektivet

Ale kommun bedömer att ett genomförande av planen inte leder till en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser enligt 5 kap. 18 § PBL. En miljöbedömning för planen ska därför inte upprättas. Upprättad behovsbedömning har samråttats med länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.

Miljö kvalitetsnormer för luft bedöms inte påverkas av förslaget. Genom fördröjning och rening av dagvatten bedöms ett genomförande av planen inte försämra möjligheten att nå kvalitetskraven avseende MKN vatten. Planarbetets påverkan på miljömålen har beskrivits i planhandlingarna.

Inför antagandet har den geotekniska utredningen reviderats i enlighet med Statens Geotekniska Instituts (SGI) yttrande i utställningen. Den reviderade utredningen visar på att eventuella skred i älvkanten och tänkbara bakåtgripande skred i leran inte kommer att ge negativ påverkan på planområdet. SGI har därefter yttrat sig på revideringen och gjort bedömningen att utredningen når upp i den detaljerade utredningsnivå som krävs. Sammanfattningsvis har SGI, från geoteknisk säkerhetssynpunkt, inga ytterligare invändningar mot fortsatt planläggning.

Funktionshinderperspektivet

Planområdet ligger ca 400 meter från den nya pendeltågsstationen. Området är flackt och därigenom lätt tillgängligt för människor med rörelsehinder och barnvagnar.

Övriga i kommunen förekommande styrdokument som påverkar ärendet

Detaljplanen är förenlig med intentionerna i kommunens översiktsplan, Ale ÖP 07, samt strukturstudie för Älvängen centrum (2008-04-28) där det aktuella området pekas ut som lämpligt att förtäta med bostäder. Planområdet ingår även i kommunens Bostadsförsörjningsprogram

2012-2016. I programmet anges att Älvängen ska utvecklas och utgöra en av kommunens två huvudorter. Förtätningar för bostadsändamål ska generellt eftersträvas i Älvängens centrum.

Förvaltningens bedömning och motivering

Sektorn bedömer att en exploatering för bostadsändamål är lämpligt i denna del av Älvängen. Planområdet ses som en naturlig komplettering av Älvängens samhälle och det ges goda möjligheter att pendla kollektivt och leva utan bil. Planförslaget innebär fullt utbyggt att ca 78 bostäder kan uppföras i upp till fyra våningar vilket ger underlag till att nå kommunens mål om en befolkningstillväxt.

Planområdets läge motiverar avsteg från riktlinjer för ljudnivåer och principen med tyst alternativt luddämpad sida tillämpas för att möjliggöra föreslagen byggnation för bostadsändamål. Genom de störningsskyddsbestämmelser som planen föreskriver (m_1 och m_2) bedöms en god och säker boendemiljö kunna skapas trots närheten till E45 och det buller och risker det medför.

Områdets centrala läge och goda infrastruktur bör tillvaratas genom en hög exploatering. Fyra våningar för flerbostadshus är idag ovanligt i Älvängen men medför ett effektivt utnyttjande av central mark i ett service- och kollektivtrafiknära läge. Strukturen ämnar ge ett tydligt och tryggt gaturum genom entréer mot lokalgatorna. Den norra delen av området i norr som utgörs av kommunens fastighet Utby 3:85 bedöms vara olämplig att nyttja för annat än parkering på grund av risk och förhöjda ljudnivåer.