



GRANSKNINGSHANDLING 2
Utökad planförfarande
2019-04-11

Detaljplan för bostäder inom Skepplanda 8:4
Ale kommun, Västra Götalands län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ÄRENDETS HANDLÄGGNING

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-12-12 att uppdra åt Sektor samhällsbyggnad att påbörja detaljplaneläggning, genomföra samråd och granskning av området för bostadsändamål.

Planärendet handläggs enligt reglerna för utökad planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 7 §, vilket innebär att den kan antas först efter genomfört **samråd** och **granskning**. När en detaljplan upprättas eller ändras skall de som har ett väsentligt intresse av detaljplanen ges tillfälle till samråd. Granskning har ägt rum under tiden 10 oktober till 1 november 2018 genom att planhandlingar utsänts till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter med flera. Under granskningstiden inkom 18 yttranden varav 12 med kommentar, 5 utan erinran och 1 namninsamling. Detaljplanen skickas nu ut på en andra granskning då ändringar som inte bedöms som obetydliga gjorts i plankartan.

INKOMNA YTTRANDEN

- | | |
|--|--------------------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2018-11-09 kommentar |
| 2. Trafikverket | 2018-10-25 ingen erinran |
| 3. Lantmäteriet | 2018-10-26 ingen erinran |
| 4. Polismyndigheten | 2018-10-16 ingen erinran |
| 5. Statens geoteknisk institut (SGI) | 2018-11-06 kommentar |
| 6. Samfälligheten, Garnvindans vägförening | 2018-10-23 kommentar |
| 7. Sakägare Påvels väg 8, Skepplanda 3:95, 2 stycken | 2018-10-23/24 kommentar |
| 8. Sakägare Odalvägen 90, Skepplanda 2:54 | 2018-10-31 kommentar |
| 9. Sakägare Påvels väg 9, Skepplanda 3:22 | 2018-10-23 kommentar |
| 10. Sakägare Påvels väg 16, Skepplanda 3:91 | 2018-10-27 kommentar |
| 11. Sakägare Påvels väg 11, Skepplanda 2:22 | 2018-10-22 kommentar |
| 12. Privatperson 1, Odalvägen 11, Skepplanda 3:68 | 2018-10-25 kommentar |
| 13. Privatperson 2 | 2018-11-01 kommentar |
| 14. Ale El | 2018-10-11 ingen erinran |
| 15. Göteborgs Energi AB | 2018-10-10 kommentar |
| 16. Pensionärsrådet KPR | 2018-10-22 ingen erinran |
| 17. Namninsamling emot byggnation | 2018-10-30 kommentar |
| 18. Andelsinnehavare i samfällighetsföreningen Ale Skepplanda ga:6 | 2018-10-28 kommentar |

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

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen anser, med stöd av SGI:s yttrande, att den geotekniska utredningen ska kompletteras samt att frågan om stabilitet ska säkerställas på plankartan på ett plantekniskt korrekt sätt.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

Länsstyrelsen anger att kända förhållanden och frågor bör lösas i enlighet med nedan angivelser för att antagandet inte skall prövas eller överprövas av Länsstyrelsen. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Geoteknik

Länsstyrelsen hänvisar till SGI:s yttrande daterat 2018-11-05. Länsstyrelsen instämmer med SGI:s synpunkter och anser att det geotekniska underlaget behöver kompletteras och utredas fullgott.

Planbestämmelsen b₂, ”Högsta tillåtna markbelastning är 5 kPa om inte utredning visar annat. (4 kap. 2 §)” är inte plantekniskt korrekt i och med den är villkorad med ”om inte utredning visar annat” varför villkoret bör tas bort.

Upplysningstexten på plankartan kan dock finnas kvar. Observera att frågan om geoteknik finns på sidan 12 i planbeskrivningen och inte på sidan 11 som det står i upplysningstexten.

Råd enligt PBL och MB

Markföroreningar

Länsstyrelsen har inget att erinra mot utredningen kring markföroreningar och slutsatserna i denna då inga indikationer på föroreningar med ursprung i panncentralens verksamhet påvisats.

Länsstyrelsen anser dock att om schaktning sker inom det förorenade området så att risk för långtidsexponering finns bör tillsynsmyndigheten kontaktas för bedömning av eventuella skyddsåtgärder, hantering av massor, etc. Detta då förhöjda halter av kobolt påträffats i en punkt cirka en meters djup.

Kommentar

Se svar till SGI, yttrande 5.

Kommunen bedömer att planbestämmelse att ”högsta tillåtna markbelastning är 5 kPa om inte utredning visar annat (4 kap. 2 §)” inte är villkorad utan vägledande. Bestämmelsen om markbelastning gäller och skulle en ytterligare utredning visa andra belastningsrestriktioner så blir de gällande. Därav står bestämmelsen kvar.

Sidnumreringen i plankartan respektive planbeskrivningen korrigeras.

Planbeskrivningen förtydligas med att tillsynsmyndigheten bör kontaktas för bedömning av eventuella skyddsåtgärder vid schaktning inom det förorenade området.

2. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra.

Kommentar

Noteras.

3. Lantmäteriet

Lantmäteriet uppger att medtagna höjdkurvor i illustrationerna gör att plankartan upplevs onödigt rörig.

Kommentar

Höjdkurvorna tonas ner i plankartan för ökad tydlighet.

4. Polismyndigheten

Lokalpolisområde Kungälv/Ale har inget att erinra och hänvisar till tidigare yttrande.

Kommentar

Noteras.

5. Statens geotekniska institut (SGI)

SGI lämnar nedan synpunkter utifrån specifik handling.

I yttrande, daterat 2018-02-15, över samrådshandlingar uppmärksammar SGI att geotekniska rekommendationer avseende marklaster inte var säkerställda på plankartan och eftersökte kompletteringar för detta i det fortsatta planarbetet. SGI noterar att följande upplysningstext är införd på plankartan. "Geoteknisk utredning visar att tillfredställande säkerhet mot stabilitetsbrott råder endast för befintliga förhållanden samt för belastningsfall upp till 5 kPa (utbredd last). Byggnader behöver troligtvis pålas och stabilitetshöjande åtgärder kan krävas även för övrig markanvändning. Mer information finns i planbeskrivning, se sida 11. " SGI är frågande till om upplysningstexten ovan är skriven på plantekniskt godtagbart sätt och om det är förenligt med PBL att på plankartan inför en belastningsrestriktion som en upplysningstext.

Vidare noterar SGI att den geotekniska utredningen har reviderats i det fortsatta planarbetet för att tillgodose ändringar i planförslaget. I sydvästra delarna av planområdet har det utförts kompletterande beräkning för att klarlägga stabiliteten för befintliga förhållanden och givet planändamål. Utförda fältundersökningar och laboratorieförsök visar att det förekommer kvicklera i området varvid erforderlig säkerhetsfaktor har valts i den över delen av intervallet ($F_c=1,7$, $FKOMB=1,5$, detaljerad utredning), vilket SGI i tidigare yttrande ansåg var motiverat. Beräkningsresultat visar att stabiliteten i sektion D är tillfredsställande förutsatt att tillåten marklast begränsas till 5 kPa likt den tidigare versionen av utredningen. I sektion C däremot visar beräkningsresultaten att säkerheten inte uppfyller erforderlig säkerhetsfaktor för detaljerad utredning. Konsulten har i utredningen istället jämfört resultatet i sektion C mot kravet för fördjupad utredning och utifrån dessa gränsvärden bedömt att stabiliteten är tillfredsställande. SGI anser att detta inte är ett korrekt tillvägagångssätt då utredning inte uppfyller fördjupad utredningsnivå. För att utredning ska anses fördjupad krävs det att hållfasthetsegenskaperna

i detalj undersöks i området, dvs. att avancerade försök har utförts, exempelvis direkta skjuvförsök. Därtill att områdets hydrogeologiska förutsättningar noga undersöks och beskrivs. Innan ovanstående kompletteringar har utförts anser SGI att det inte är rimligt att använda erforderlig säkerhetsfaktor för fördjupad utredning. Detta innebär att stabiliteten i Sektion C, utifrån rådande underlag, inte är tillfredställande. För att marken ska anses lämplig krävs det antingen stabilitetshöjande åtgärder eller att utredningen kompletteras enligt ovan. Noteras bör att åtgärder ska säkerställas i planen på ett planteknisk godtagbart sätt. Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk synvinkel att det krävs kompletteringar av det geotekniska underlaget i det fortsatta planarbetet. SGI är dessutom tveksamma till om införd planbestämmelsen beträffande markbelastning har säkerställts på fullgott sätt i plankartan.

Kommentar

Följer Länsstyrelsens yttrande och behåller upplysningstexten på plankartan.

Kommunen bedömer att planbestämmelse att "högsta tillåtna markbelastning är 5 kPa om inte utredning visar annat (4 kap. 2 §)" inte är villkorad utan vägledande. Bestämmelsen om markbelastning gäller och skulle en ytterligare utredning visa andra belastningsrestriktioner så blir de gällande. Därav står bestämmelsen kvar.

Korrigerar sidnumreringen i plankartan respektive planbeskrivningen.

Gällande geotekniska utredningen

Dialog har efter granskningen förts mellan Tyréns och SGI angående nivån på utredningen avseende sektion C. Slutsatsen är att hållfastheten bedöms vara tillräckligt utredd, men att SGI anser att komplettering behövs avseende hydrogeologiska förutsättningar och hur en maximal portrycksnivå som kan förväntas inom bebyggelsens livslängd påverkar stabiliteten.

En portrycksprognos för grundvattentryck för sektion C pågår parallellt med granskningen och bedöms vara klar i maj/juni 2019. Om den visar att ytterligare restriktioner behövs kommer det införas inför planens antagande. Den kompletterade utredningen och föreslagna åtgärder utifrån den kommer stämmas av med SGI och Länsstyrelsen innan planens antagande.

6. Samfälligheten Garnvindans vägförening

Sakägarna lämnar nedan synpunkter utifrån specifik handling.

Planbeskrivning

Sakägarna påpekar att det felaktigt uppges att bränsletransporter sker via Odalvägen – Påvels väg. Dessa sker enligt sakägarna via Albotorget där bom med kod tidigare sats upp.

Sakägarna förutsätter att omnämnda avtal förverkligas före detaljplanen fastställs.

Samrådsredogörelse

Sakägarna förutsätter att den arkivutredning som nämns under Lantmäteriets yttrande sker före detaljplanen fastställs och anser frågan angelägen för att förrättning av området ska avföras samfälligheten (ga:6).

Under rubriken andelsinnehavare nämns flera frågor som sakägarna anser vara av stor vikt. De anser att den ökade trafikmängden inte beaktats i tillräcklig omfattning. Detsamma anser sakägarna gälla den byggtrafik som kommer att uppstå som de anser kräver särskilt beaktande avseende vägföreningen.

Sakägarna avser att yttra sig i en framtida bygglovsansökan, främst för att bevaka antalet parkeringsplatser. De är medvetna om att antalet regleras i nästa skede men vill lämna ett påpekande att de anser antalet platser för litet.

Allmänt föredrar sakägarna om det kommunala övertagandet av områdets vägar påskyndas.

Kommentar

Planbeskrivningen har förtydligats med att transporter bör gå via Odalvägen men att vissa transporter går med dispens över Albotorget.

Avtal med Garnvindans vägförening angående reglering av Skepplanda ga:6 utbredningsområde samt anslutning av nya fastigheter med erhållande av andelstal i gemensambetsanläggningen kommer att tecknas när det blir aktuellt.

Gällande Lantmäteriets yttrande i samrådsskedet har kommunen uppdaterat planbeskrivningen under rubriken Fastighetsrättsliga frågor och gemensambetsanläggning för att tillgodose lantmäteriets synpunkt. Lantmäteriet har ej yttrat sig gällande denna fråga i granskningskedet.

Kommunen noterar synpunkterna gällande parkering och att sakägarna föredrar ett påskyndande av det kommunala övertagandet av vägarna.

Transporter under byggskedet planeras i samband med bygglov.

7. Sakägare Påvels väg 8, Skepplanda 3:95, 2 stycken

Yttrande 1, 2018-10-23

Sakägarna ifrågasätter markförhållandena och hänvisar till händelsen i Tuve 1977. De betonar att marken måste vara säker ur ras- och skredsynpunkt. Sakägarna ifrågasätter vem som bekostar eventuella skador på befintliga fastigheter vid pålning av marken.

En stor parkeringsplats föreslås för att minska antalet utfarter som korsar gång- och cykelbanan. Sakägarna lyfter fördelar med översikt över bilarna men även nackdel med olycksrisk på grund av lutningen.

Sakägarna ifrågasätter valet av planområdet och hänvisar till alternativa platser.

Oro för ökad brottslighet med tillhörande samhällskostnader framförs.

Yttrande 2, 2018-10-24

Anser att kommunen ska behålla grönområdena kring villakvarteret och att flerbostadshus inte passar in i ett villaområde samt innebär mer trafik och avgaser.

Anser inte att solstudien är tillfyllest, då man inte kan redogöra om man tagit med skogen på berget i beräkningen för skuggningen av befintliga bostadsområdet. Balkongerna mot skogen på de nya husen anses inte få någon sol.

Sakägarna ifrågasätter bärigheten på Påvels Vägs och oroas för sättningar i huset som resultat av tung trafik och ifrågasätter vem som då är ekonomiskt ansvarig.

Kommentar

Exploatören ansvarar för att säkerställa att eventuella skador på befintliga byggnader ej uppstår. Vid anläggning av väg ansvarar entreprenören för att eventuella skador på befintlig bebyggelse ej sker.

Detaljplanen reglerar inte exakt placering av parkeringsytorna, den utformning som sakägare föreslår är möjlig enligt planen men även andra utformningar är möjliga. Godtagbara lutningar för parkeringsplats utreds innan byggnation.

Kommunen bedömer att platsen är lämplig för flerbostadshus i mindre skala utifrån de styrdokument och inriktningsbeslut som finns i kommunen. En komplettering med flerbostadshus i villaområde kan till exempel möjliggöra för äldre som har svårt att ta bo kvar i sitt hus att bo kvar i området.

Planförslaget tar viss grönyta i anspråk, men bedöms inte ha betydande påverkan på tillgången till grönytor i området. Allmänhetens tillgänglighet säkerställs genom ett släpp mellan husen som blir allmän plats och värdefull natur skyddas genom planbestämmelser.

Skogens skuggning på befintliga bostäder har inte studerats närmare i solstudien, då det är befintliga förhållanden och inte en konsekvens av planförslaget. Den nya bebyggelsen skuggas till viss del av höjden i söder, men bedöms under året få tillräckligt goda solförhållanden för att utgöra en god boendemiljö.

8. Sakägare Odalvägen 90, Skepplanda 2:54

Sakägaren är bekymrad över planen. Anser att två meter breddning norrut av Påvels väg påverkar boendet väsentligt och menar att en begränsning på en meter vore avsevärt bättre.

Markförhållandena ifrågasätts och oro för att vibrationer skall skada befintliga fastigheter uttrycks. Sakägarna efterfrågar någon form av garanti att fastigheterna inte skadas.

Kommande trafik anser sakägaren som störande och varnar för ökad olycksrisk.

Kommentar

Breddningen norrut sker på mark som redan idag är planlagd som allmän plats. Även i fortsättningen kommer det finnas en remsa med parkmark mellan gatan och fastighetsgränsen. Kommunen har därmed gjort bedömningen att breddningen av vägen inte ska påverka de befintliga fastigheterna negativt. En bedömning har gjorts i trafikutredningen, utifrån tillgänglighet och trygghet, där bredden av vägen är nödvändig för att säkra skolbarnens - och användarnas trygghet vid användning av vägen.

Exploatören ansvarar för att säkerställa att eventuella skador på befintliga byggnader ej uppstår.

9. Sakägare Påvels väg 9, Skepplanda 3:22

Sakägaren motsätter sig planen och byggnationen i sin helhet och hänvisar till att sakägarens utsikt förstörs.

Vidare pekar sakägaren på skillnaden mellan samrådshandlingarna och granskningshandlingarna där det först var en parkering närmast sakägarens fastighet och nu en byggnad. Sakägaren saknar en beskrivning av hur solförhållandena förändras för dennes fastighet.

Sakägaren har missat tidigare samrådsmöte men efterfrågar trots uteblivet yttrande en kommentar om förändringen för fastigheten.

Sakägaren gör sig tillgänglig för eventuellt möte (hörselskada utesluter telefonkontakt).

Kommentar

Viss förändring av utsikten från fastigheten kommer ske. Eftersom det idag finns en garagebyggnad mellan befintliga bostadshuset och den nya bebyggelsen bedöms dock påverkan vara begränsad och inte medföra betydande olägenhet.

Den karta som illustrerar själva byggnaderna är endast en illustration och den exemplifierar vad som är möjligt att bygga. Enligt detaljplanen kan exploatören utifrån aktuella förutsättningar placera parkering där det bedöms lämpligast.

En solstudie, där fastigheten Skepplanda 3:22 finns med, har tagits fram i detaljplanearbetet och finns som bilaga till planhandlingarna på kommunens hemsida. Eftersom fastigheten ligger något sydväst om föreslagen ny bebyggelse bedöms förändringen av solförhållanden vara mycket begränsad, vilket stöds av solstudien.

10. Sakägare Påvels väg 16, Skepplanda 3:91

Sakägaren är kritisk till den presentationsbild som funnits med i både samråds- och granskningshandlingar och anser att den är missvisande vad gäller sluttningsvinkeln.

Sakägaren önskar att politiker gjort platsbesök innan beslut tagits och uppmanar dem att läsa artikeln ”Varför ska vi bygga sämre i dag än för sextio år sedan?” av arkitekturprofessorn Claes Caldenby, GP 2018-10-28.

Sakägaren finner svårighet att utläsa byggnadernas tänkta bredd då sektionernas skala avviker från angiven skala för illustrationsplanen.

Sakägaren går igenom planbeskrivningen sida för sida nedan:

Sida 8

Det hänvisas till Vallmovägen i planbeskrivningen och sakägaren har svårt att finna vart denna väg faktiskt finns.

Sida 9

Sakägaren anser Påvels väg är säker för skolbarn i dagsläget och anser att tillkommande lägenheter kan göra den otrygg. Sakägaren ifrågasätter hur cykel- och gångbana ska rymmas och menar att det kan kräva att den nya bebyggelsen måste flyttas fyra meter söderut.

Sida 10

Sakägaren anser att en mer detaljerad geoteknisk utredning bör utföras innan huskropparna placeras, tvärt emot planbeskrivningen.

Sida 12

De 5kPa som omnämns i planbeskrivningen sägs motsvara cirka 0.25 cm sprängsten. Sakägaren utgår från att det är vad som krävs för parkeringen och undrar hur man då räknar med de tillkommande bilarna.

Sida 13

Sakägaren ifrågasätter tillskottslast i form av pålkranen under byggtiden. Sakägaren uttrycker oro inför uppkommande vibrationer som kan påverka marken vid pålning.

Sida 15

Sakägaren ifrågasätter hur tillgänglighet till entréer och gård skall uppnås i och med markens sluttning. Återigen anser sakägaren att tillhörande bild är missvisande vad gäller sluttningen.

Sida 16

Sakägaren är positiv till att karaktären av brynmiljöer och skog är tänkt att bevaras. Därför efterfrågar sakägaren en beskrivning och plan för skötseln av området och en skötselplan.

Sida 17

Sakägaren ifrågasätter solstudiens parametrar som utgår ifrån berget och inte träden på berget och är därför kritisk till resultatet. Anser att Påvels Väg inte har mycket sol under vinterhalvåret och att det blir ännu sämre för den nya bebyggelsen. Sakägaren är också kritisk till om ”god bebyggd miljö” uppnås för den nya bebyggelsen.

Sida 18

Sakägaren saknar en beskrivning av hur snöfall hanteras när den tidigare ytan för snöupplag nu bebyggs.

Sida 19

I beskrivningen står det att ”Tillkommande bebyggelse ska utformas så att ändamålsenlig utevistelse för de boende i de nya husen är möjlig.” Detta måste enligt sakägaren innebära att plana ytor både söder och norr om byggnaderna.

Kommentar

Illustrationsplanen förtydligas med mätbar skallinjal så att det underlättar att utläsa byggnadernas storlek i sektionerna.

Sida 8. Gatunamnet korrigeras.

Sida 9. En trafikutredning där rekommendationer kring gatuutformning är utrett har tagits fram. Trafikutredningen visar behovet av separat gångväg för att trygga barnens skolväg. I planförslaget har området för gata breddats söderut för att rymma de funktioner som behövs i gaturummet.

Sida 10. I detaljplaneskedet görs en geoteknisk utredning för att fastställa om marken är möjlig att bebygga. I planbeskrivningen skrivs det att en mer detaljerad geoteknisk utredning bör utföras när själva placeringen av byggnaderna är fastställd. Även om planområdet som helhet bedöms som möjligt att bebygga i planskedet, kan det finnas skillnader inom området som gör att exakt grundläggningskonstruktion kan skilja sig något mellan olika delar. Detta behöver inte vara utrett i planskedet.

Sida 12. Lastbegränsningen gäller även för parkeringsytorna, inklusive bilar. Viss lastkompensation kan utföras med lättfyllning.

Sida 13. Exploatören ansvarar för att säkerställa att skador på befintliga byggnader ej uppstår under byggtiden. Vid anläggning av väg ansvarar entreprenören för att skador på befintlig bebyggelse ej sker.

Sida 15. Inom detaljplanen har möjligheten att klara tillgänglighetskrav studerats. Tillgänglighetsfrågorna regleras även i BBR (Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd) vilka hanteras inom bygglovsskedet.

Sida 16. Naturmarken i södra och östra delen av detaljplanen samt det naturstråk som utgör gångstig mellan kvartersmarken läggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Detta för att säkerställa bevarandet av brynmiljöer, skötsel av avskärande dike mellan skog och bebyggelse och för att säkra allmänhetens tillträde till skogen. Plankartan har kompletterats med bestämmelser för att säkra naturvärden och planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av skötsel. En skötselplan bedöms inte nödvändig att ta fram för området.

Sida 17. Träd ingår i den 3D-simulering som gjorts för området. Även skuggor från träd på berget har påverkat resultatet i solstudiens bilder. Den nya bebyggelsen skuggas till viss del av höjden i söder, men bedöms under året få tillräckligt goda solförhållanden för att utgöra en god boendemiljö.

Sida 18. Ytor för snöupplag är studerade genom detaljplanen och det bedöms finnas utrymme för snöupplag.

Sida 19. Utifrån planbestämmelserna kan exploatören nyttja ytan så att entréer, vistelseytor, angöringar m.m. fungerar på ett tillfredställande vis.

11. Sakägare Påvels väg 11, Skepplanda 2:22

Önskar överklaga de justeringar som gjorts där ALLMÄN PLATS, PARK, PLANTERING ändrats till KVARTERSMARK. Detta med hänvisning till den detaljplan (plan 507) som redan finns för området och med anledning av bevarandet av naturområden inom samhället.

Kommentar

Planen kan inte överklagas innan dess att beslut om att anta planen har fattats. Sakägare kommer att delges beslutet när det fattats.

Planförslaget innebär att en ny prövning görs av hur marken inom planområdet ska användas. Kommunen bedömer att förslaget inte innebär en betydande påverkan på naturområden inom samhället.

12. Privatperson 1, Odalvägen 11, Skepplanda 3:68

Personerna är positiva till fler bostäder i området. Personerna lyfter att Odalvägen idag är starkt trafikerad av både personbilar och tung trafik och föreslår därför två lösningar. Antingen att anlägga bilväg från centrum mot panncentralen och stänga av Odalvägen vid lämplig plats eller att vägen går till panncentralen och stänger av där så att inga transporter behöver köra genom bostadsområdet.

Kommentar

En trafikutredning har tagits fram under detaljplanearbetet och är bilagd detaljplanen. Enligt trafikutredningen bedöms den tillkommande bebyggelsen endast påverka den befintliga trafiken marginellt på Odalvägen. Trafikutredningen visar inte på något behov av att stänga av Odalvägen.

13. Privatperson 2

Personen efterfrågar motivering till avsteg från huvudregeln om kommunalt huvudmannaskap. Detta när det framhållits att kommunens tätorter succesivt ska ställa om till just kommunalt huvudmannaskap.

Figur 6 i planbeskrivningen menar på att det ska finnas ett släpp mellan bebyggelsen mot grönområdet i söder. I plankartan utgörs detta utrymme av ett dike. Personen undrar hur allmänhetens tillgång då kan anses säkrad och ifrågasätter tillgängligheten.

Personen lyfter att planbeskrivningen anger att exploitören ska säkerhetsställa och bekosta dagvattenhanteringen på kvarteretsmark. Detta ifrågasätter personen då planområdet ligger inom ett verksamhetsområde för dagvatten är det enligt boverket som VA-huvudmannen, kommunen eller ett kommunalt bolag, som enligt LAV är skyldig att ta hand om vattnet.

Personen undrar om fastighet 2:22 riskerar att bli planstridig om de väljer att inte köpa den mark som planläggs utanför fastigheten för att räta upp gränserna.

Kommentar

Ale kommun har beslutat att de ska ställa om till kommunalt huvudmannaskap för vägarna och kommunen har för avsikt att i framtiden ta över alla vägföreningar i tätorterna. Beslutet består men eftersom det är ett stort område det gäller är det en annan prövning än vad som ryms i aktuell detaljplaneprövning för 36 nya bostäder. Planområdet skulle alltså behöva innefatta alla de aktuella vägarna vilket ej bedöms relevant för detaljplaneförslaget. Kommunen eftersträvar att få en enhetlig förvaltning vid ny detaljplaneläggning av vägarna, vilket bedöms vara ett särskilt skäl i ett område där det tidigare är enskilt huvudmannaskap. Skulle kommunen ta över bara denna del av Påvels väg bedöms det innebära problem kring skötseln av vägen, varav ett helhetsgrepp kring övertagandet av vägarna eftersträvas genom en annan detaljplaneprövning. Då kommer alla vägföreningens vägar övertas vid samma tidpunkt.

Släppet mellan byggrätterna är ca 13 meter och inom den ytan bedöms både ett dike samt tillgängligheten för allmänheten säkerställas med god marginal. Bestämmelsen kring dike innebär endast att ett dike ska anläggas inom området och det betyder ej att diket ska ta hela ytan.

Området ligger inte inom verksamhetsområde för dagvatten i nuläget. Ledningarna belägna inom allmän plats fram till av kommunen anvisad förbindelsepunkt kommer efter genomförande att övertas av Ale kommun i samband med att området införlivas i verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Fastighet 2:22 blir ej planstridig om fastighetsägarna inte väljer att köpa den mark som planläggs utanför fastigheten.

14. Ale El

Ale El har inget att erinra.

Kommentar

Noteras

15. Göteborgs Energi AB

Göteborg Energi uppmanar till försiktighet vid schaktning och betonar vikten av korrekt utmärkning av befintliga kabelstråk samt påminner om ersättningskyldighet vid skada.

Göteborg Energi Fjärrvärme

Ale fjärrvärmes bedömning är att fjärrvärme för uppvärmning och varmvattenförsörjning kan erbjudas de nya fastigheterna. Vid intresse efterfrågas en fjärrvärmeförfrågan för att i tidigt skede planera för utbyggnad av ledningsnätet. Formuläret finns på Göteborg Energis hemsida.

Göteborg Energi GothNet AB

Har inget ytterligare att tillägga.

Kommentar

Synpunkterna noteras och vidarebefordras till exploatören.

16. Pensionärsrådet KPR

KPR anser att bostäderna och kringområdena har möjlighet att utformas så att bostäderna kan användas som mellanboende inför trygghetsboende eller äldreboende.

KPR lämnar förslag på tekniska specifikationer för nybyggnad av bostäder i Ale kommun. Här innefattas rekommendationer för tillgänglighet, rullatorframkomlighet, trygghet utomhus, trygghet inomhus och för bostaden.

Kommentar

Synpunkterna noteras och har överlämnats till exploatören. Detaljplanen reglerar inte typ av boende. I bygglovskedet bevakas att nya bostäder uppfyller aktuella tillgänglighetskrav.

17. Namninsamling emot byggnation

Yttrandet avser en namninsamling gällande 63 stycken namn som motsätter sig byggnation enligt föreslagen detaljplan.

Kommentar

Noteras.

18. Andelsinnehavare i samfällighetsföreningen Ale Skepplanda ga:6

Yrkande:

- att detaljplan ändras i enlighet med yttrandet avseende huvudmannaskap
- att ändring av detaljplan 507 och 512 också får ändrade administrativa bestämmelser i samband med ändringen av dessa båda planer pga utställd detaljplan. Alternativt utgår redan reglerade områden ur den utställda detaljplanen.

Sammanfattning

Förslaget har inte ändrats enligt synpunkter framförda i samrådet, påpekar att synpunkterna kvarstår.

Personen menar att samrådsredogörelsen innehåller felaktigheter då samfälligheten inte är upptagen i listan över de som lämnat synpunkter eller har yttrat sig på annat sätt. Vidare att kommunen meddelar att det ej finns ett sådant yttrande utan att kommunen hänvisar till kommunens handlingsplan för övertagande av huvudmannaskap för alla detaljplaner inom kommunen.

Personen menar även att kommunen har redigerat personens tidigare yttrande i samrådsredogörelsen.

Ändring av befintliga planer

Personen påpekar att kommunen genom införlivande av Påvels väg samt andra naturområden påverkar 2 stycken befintliga detaljplaner som redan reglerar dessa områden. Menar att sakförhållandena finns men ej konsekvenserna av det i handlingarna. Personen bifogar bild från planbeskrivningen och hänvisar till att kommunen har att följa PBL(2010:900) 5 kap 2-5 §.

Personen hänvisar även till boverkets hemsida kring processen att ändra detaljplan och hänvisar till citat från kunskapsbanken som beskriver ändring av detaljplan.

Påpekar att införlivandet av Påvels väg m.fl. kräver också ändring av detaljplan 507 och 512 inom Skepplanda tätort. Personen påpekar med hänvisning till PBL (2010:900) 4 kap 7§ att även dessa planer ändras när ny detaljplan för Skepplanda 8:4 antas. Hänvisar till bild över pågående detaljplaner från Ale kommuns hemsida samt utskrivna kartor över Skepplanda 8:4 m.fl.

Ale kommuns inriktning-mot kommunalt huvudmannaskap

Personen refererar till ”Handlingsplan för ändrat huvudmannaskap” som beslutades 2015-09-28 §139

Personen redogör för argument som kommunen angivit för övertagandet av samfällighetens ansvar, så som ”Dubbelbeskattning”, ”Svårigheter med investeringar av trafikåtgärder” och ”Betydande samhällsfunktioner – kollektivtrafik”. Personen påpekar att kommunen sammanfattningsvis framställer ett behov av att sköta invånarnas service på ett bättre och mer rationellt sätt.

Personen redovisar nedan beslutspunkter kopplat till handlingsplanen:

- Kommunfullmäktige antar handlingsplanen för ändrat huvudmannaskap.
- Kommunfullmäktige uppdrar åt samhällsbyggnadsnämnden att påbörja arbetet med att genomföra övertagandet i enlighet med handlingsplanen för ändrat huvudmannaskap.
- Kommunfullmäktige beslutar att upprustningsbidraget till vägföreningarna i samband med övertagandet är 50 %.

Personen påpekar att samfälligheten har till Ale kommun yttrat sig efter att Ale kommun lämnat en motion till samfällighetens årsmöte om ett kommunalt övertagande enligt handlingsplanen.

Personen beskriver att styrelsen lämnade in en intresseanmälan enligt kommunens motion om övertagande och att styrelsen yrkade särskilt på att få ett snabbare övertagande. Vidare menar personen att samfälligheten agerat aktivt för att snarast få ett kommunalt huvudmannaskap inom området för samfällighetens ansvar.

Personen hänvisar sedan till mailkonversation denne haft med Samfälligheten Garnvindans vägförening, vilka bilagts yttrandet.

Rättsläge och domstolsutslag

Personen menar att det är anmärkningsvärt att Lantmäteriet och Länsstyrelsen inte korrigerar Ale kommuns svar på samrådsyttrandena och påpekar att de istället lägger fokus på samfällighetens juridiska påverkan av detaljplanen utan att kommunen visar på vilka särskilda skäl som åberopas.

Personen hänvisar till lantmäteriets uppdrag av regeringen 2008 om att i samverkan med Boverket utreda huvudmannaskap för allmänna platser i detaljplan. Personen hänvisar sedan till de slutsatser som framkom av utredningen i rapporten PBL- kommitténs slutbetänkande SOU 2005:77 – Får jag lov? Vidare påpekar personen att Lantmäteriet överlåter huvudmannaskap i betydligt större omfattning än vad lagen ger utrymme för.

Vidare hänvisar personen till Regeringen proposition 2013/14:123 En enklare planprocess och hänvisar till stycket om att bestämmelserna för huvudmannaskap för allmänna platser förtydligas.

Vidare hänvisar personen till Plan- och bygglag (2010:900) 7§ gällande huvudmannaskap samt 22a § om Lantmäteriets ansvar att yttra sig enligt gällande lag.

Personen hänvisar vidare till rättsfall i Norrtälje kommun där miljööverdomstolen avvisar Norrtälje kommuns skäl till enskilt huvudmannaskap.

Personen hänvisar vidare till sitt yttrande i samrådet.

Kommentar

Samfälligheten Garnvindans vägförening var med i utskick samt i kommunens fastighetsförteckning under samrådet men lämnade ej något yttrande i det skedet, varav de ej står med i listan över de som lämnat yttrande i samrådsredogörelsen.

Kommunen har i samrådsredogörelsen sammanfattat de yttranden som inkommit. Yttrandena i sin helhet är tillgängliga på kommunen och går att begära ut.

Ale kommun har beslutat att ställa om till kommunalt huvudmannaskap och har för avsikt att i framtiden ta över alla vägar som är enskilda i tätorterna. Beslutet består men eftersom det är ett större område det gäller för att ta över alla vägarna bedöms det vara en annan prövning än vad som ryms i aktuell detaljplaneprövning för 36 nya bostäder. Motivet för att ha enskilt huvudmannaskap i detaljplaneförslaget är att kommunen eftersträvar att få en enbetydig förvaltning vid ny detaljplaneläggning av vägarna. Detta bedöms vara ett särskilt skäl enligt Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 33 § i ett område där det tidigare är enskilt huvudmannaskap.

Skulle kommunen ta över bara denna del av Påvels väg bedöms det innebära problem kring skötseln av vägen, varav ett helhetsgrepp kring övertagandet av vägarna eftersträvas genom en särskild detaljplaneprövning. Alla vägföreningens vägar övertas då vid samma tidpunkt.

Kommunen gör ej en ändring av befintliga detaljplaner, enligt PBL, utan tar fram en ny detaljplan just för att delar av planområdet ej är detaljplanelagt idag samt att marken som tidigare är detaljplanelagd nu prövas med en annan markanvändning än vad tidigare detaljplan reglerar. De delar av äldre planer som omfattas av den nya planen upphör att gälla när den nya planen vinner laga kraft. Ingen ändring av de gamla planerna behöver därför göras.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter har föranlett följande förändringar av planförslaget:

- Redaktionella korrigeringar och förtydliganden i planbeskrivning, illustration och plankarta.

Utöver ändringar utifrån inkomna synpunkter har följande ändringar gjorts:

- Bestämmelser har lagts till på plankartan:
 - Bestämmelse som tillåter balkonger och utanpåliggande trapphus utöver angiven byggnadsarea.
 - Bestämmelser för att skydda värdefull natur och stenmur inom allmän plats och kvartersmark.
 - Bestämmelse om avskärande dike inom naturmarken.
- Planbeskrivningen har kompletterats utifrån tillagda planbestämmelser.

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

Synpunkter som inte har tillgodosetts:

- Ändring från enskilt till kommunalt huvudmannaskap för allmän plats GATA och PARK.
- Att inte bygga alls inom området.
- Att inte bredda Påvels väg norrut, alltså minska breddningen till 1 meter.
- Att en detaljerad geoteknisk utredning ska tas fram.
- Att en skötselplan ska tas fram för naturmiljön.
- Att inte ändra gällande detaljplan.
- Att ändra trafiklösningen och stänga av Odalvägen.

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg

Alafors 2019-04-11

.....
Magnus Blombergsson

Verksamhetschef plan och bygg

.....
Helena Rengemo

Plankonsult