

Detaljplan för bostäder inom del av Nol 18:1 (Kärrvägen)
Ale kommun, Västra Götalands län

Granskningsutlåtande 2

ÄRENDETS HANDLÄGGNING

Kommunstyrelsen beslutade, KS265/07, 2008-01-21, att uppdra åt samhällsplaneringsavdelningen att förhandla om markförläggning av de två parallella luftledningar som går genom området samt påbörja detaljplaneläggning för att utreda möjligheterna till förtätning, lämplig avgränsning av planområdet och utformning av villabebyggelsen. Planeringens syfte är att skapa förutsättningar för markförläggning av befintlig luftledning som går genom planområdet samt möjliggöra för kompletterande bostadsbebyggelse i Nol.

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande, enligt 5 kap 6§ PBL (plan- och bygglagen, SFS 2010:900) 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 2 ägde rum 2017-02-17 –2017-03-13 genom att planhandlingar utsänts till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter m.fl. samt varit tillgänglig på kommunens hemsida och i kommunhuset.

INKOMNA YTTRANDEN

1. Länsstyrelsen	2017-03-13	ingen erinran
2. Statens geotekniska institut	2017-03-13	ingen erinran
3. Trafikverket	2017-03-09	ingen erinran
4. Lantmäteriet	2017-03-10	kommentar
5. Svenska kraftnät	2017-03-09	ingen erinran
6. Försvarsmakten	2017-03-06	ingen erinran
7. Skanova	2017-03-01	kommentar
8. Göteborg Energi	2017-03-09	ingen erinran
9. Kretslopp & Vatten, Göteborg stad	2017-02-20	ingen erinran
10. Verksamhet teknik	2017-03-13	kommentar
11. Utvecklingsavdelningen	2017-03-06	kommentar
12. Verksamhet Miljö	2017-03-13	kommentar
13. Nol-Alafors vägförening	2017-02-22	ingen erinran
14. Kärrvägens samfällighet	2017-03-08	kommentar
15. Mark- och Exploateringsavdelningen	2017-03-13	ingen erinran
16. Boende på Myrvägen 22	2017-03-12	kommentar

De framförda synpunkterna i skrivelserna citeras eller sammanfattas och kommenteras med *kursiv stil* nedan. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet.

1. Länsstyrelsen

Om ärendet

Detaljplaneförslaget syfte, enligt planbeskrivningen, är att, ”skapa förutsättningar för markförläggning av befintlig luftledning som går genom planområdet. Samt att möjliggöra för kompletterande bostadsbebyggelse där det ges goda förutsättningar för gemensamma aktiviteter. Planens syfte är också att möjliggöra för en ny cykelväg och en eventuell framtida vägförbindelse mellan Nol och Nödinge.”. Detaljplaneförslag har redan varit på granskning och Länsstyrelsen lämnade ett yttrande daterat 2016-09-21 med diarienummer 402-29399-2016. Kommunen har valt att på nytt skicka ut planförslaget på granskning.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Synpunkter på granskningsbehandlingen

Synpunkter beträffande geotekniska frågor som tidigare framförts i ärendet av Länsstyrelsen huvudsakligen har beaktats av kommunen.

Sveriges geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande över det aktuella planförslaget daterat 2017-03-13. I yttrandet står det att, ”SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel ingen erinran mot planförslaget”.

Länsstyrelsen delar SGI:s synpunkter och gör ingen annan bedömning. SGI:s yttrande bifogas i sin helhet.

Trafikverket har lämnat ett yttrande över det aktuella planförslaget daterat 2017-03-09. Trafikverket har inte heller några invändningar mot planförslaget. Länsstyrelsen delar Trafikverkets synpunkter och gör ingen annan bedömning. Trafikverkets yttrande bifogas i sin helhet.

kommentar:

Noteras.

2. Statens geotekniska institut

Ingen erinran.

3. Trafikverket

Ingen erinran

4. Lantmäteriet

Lantmäteriet framför synpunkter på delar av planen som de anser bör förbättras. De redovisas nedan.

Motivering till val av enskilt huvudmannaskap

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna, istället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. Vid Lantmäteriets genomläsning har de inte hittat någon sådan motivering i de aktuella planhandlingarna.

Ansvarsfördelning

I plankartan redovisas allmän plats som lokalgata. I planbeskrivningen nämner man även gång- och cykeltrafik som ska utföras på allmän plats Lokalgata. Lantmäteriet menar att man kanske bör redovisa även gång- och cykelväg i planbestämmelserna? Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Nol ga:15 förvaltar vägarna i området. Lantmäteriet frågar om de även ska ansvara för gång- och cykelvägen? Ska ny gemensamhetsanläggning bildas för gc-väg? Vem ansvarar för utbyggnad av densamma? Lantmäteriet menar att kommunen nog inte med stöd av detaljplanen kan lösa in allmän platsmark för gång- och cykelväg inom planområdet med enskilt huvudmannaskap.

Nol ga:15

De nya bostadsfastigheterna ansluts till Nol ga:15. Lantmäteriet påpekar att omprövning av Nol ga:15 bör ske om gemensamhetsanläggningens ansvar för vägar ändras, som tex den norra delen av Myrvägen som nu blir allmän plats lokalgata. Lantmäteriet bifogar en karta som visar att Nol ga:15 inte omfattar förlängningen av Myrvägen i norr.

Omprövning av gemensamhetsanläggning

Planen har enskilt huvudmannaskap och det nämns i planbeskrivningen att det är Nol ga:15 som ska ansvara för framtida drift och underhåll av den allmänna platsen. Lantmäteriet anser att det bör förtydligas att den befintliga gemensamhetsanläggningen Nol ga:15 måste omprövas för att införliva den nya vägen i gemensamhetsanläggningen. Detta görs genom en anläggningsförrättning. Upplysningsvis gäller följande: Samfällighets-/vägföreningen, någon av de delägande fastigheternas ägare, markägaren som upplåter utrymme, eller kommunen kan ansöka om anläggningsförrättning hos Lantmäterimyndigheten. I förrättningen görs en prövning om det går att införliva den nya vägen i den befintliga gemensamhetsanläggningen. Alla delägande fastigheter blir sakägare i förrättningen. Vem betalar omprövning av Nol ga:15?

Exploatör

Markanvisningsavtal är träffat med Derome Hus AB. Det framgår inte tydligt vilket område de ska köpa. Grupphusområde och fyra tomter ska säljas till annan exploatör/köpare. Vilka områden är det?

kommentar:

I planbeskrivningen har förtydligande skett anseende det särskilda skälet för enskilt huvudmannaskap. För att skapa en flexibilitet i plankartan angående vilken sida gång- och cykelbanan ska förläggas på vid Kärrvägen så föreslås den läggas inom det område som är utpekad som lokalgata. Både gata och gc-väg kommer att byggas och bekostas av Ale kommun som därefter kommer att överlämna dessa anläggningar till Nol-Alafors vägförening för drift och underhåll. Den del av Nol 2:289 som tas i anspråk kommer kommunen antingen att fastighetsreglera in till Nol 18:1 efter frivillig överenskommelse eller så kommer Nol-Alafors vägförening ansöka om att marken upplåts till dem för vägändamål i samband med förrättning. Ale kommun kommer samtidigt att ansöka om och bekosta omprövning av Nol ga:15 för att dels införliva förlängningen av Myrvägen och dels för att tilldela de nya fastigheterna andelstal i gemensamhetsanläggningen. Derome Hus AB kommer att köpa grupphusområdet, området längs med Kärrvägen, medan de friliggande tomterna, de tre tomterna längs med Myrvägen kommer att säljas till annan part.

5. Svenska kraftnät

Ingen erinran

6. Försvarsmakten

Ingen erinran

7. Skanova

Skanova påpekar att det i Planbeskrivningen står ”Planområdet påverkar inte några underjordiska ledningar”, vilket är fel. Genom planområdet har Skanova en viktigare kabel-/kanalisationsanläggning, vilken till stor del går parallellt med befintlig kraftledning. Denna anläggning kommer i konflikt med föreslagen byggbar mark och måste flyttas. Eventuell samförläggning med Ale El bör diskuteras.

För diskussion om nytt läge för anläggningen, skall kontakt tas med Skanova i god tid innan åtgärd krävs.

kommentar:

Noteras. Justering av text i planbeskrivningen genomförs. Frågan skickas vidare till exploatör.

8. Göteborg energi

Ingen erinran.

9. Kretslopp & vatten, Göteborg stad

Ingen erinran.

10. Verksamhet Teknik

Verksamhet teknik anser att dagvattendammen som ska skapas intill den befintliga dammen söder om planområdet bör ligga inom planområdet för att säkerställa dess funktion och framtid.

VA

Har inget att erinra.

Renhållningen

Avfallshanteringen ska ske gemensamt enligt Ale kommuns riktlinjer. Ska hanteringen ske inne på området behöver gatan ha tillräckliga radier och hanteringen ska ske i anslutning till gatan för att slippa ett för långt dragavstånd.

Trafik

Det är viktigt att se till att in/utfart från planområdet hamnar mitt framför de in/utfarter på motsatt sida Kärrvägen.

Gata/Park

Det behöver tas fram en skötselplan för den dagvattendamm som ska skapas söder om detaljplaneområdet. Det genererar även en ökad drift- och underhållskostnad för parkenheten.

kommentar:

Dagvattendammen föreslås placeras inom yta som redan är utpekad som allmän plats mark natur samt ägs av kommunen vilket gör det möjligt att uppföra den föreslagna dammen även om den inte ingår i planområdet.

Frågan om utfarter kommer att behandlas under projekteringskedet.

Att ta fram en skötselplan i dagsläget är svårt eftersom dagvattendammens utformning inte är bestämd. Det finns inga skötselplaner på de dagvattendammarna som finns idag i kommunen och det bedöms inte krävas för denna damm. Mark-

och exploateringsarbeten kommer att ge Infrastrukturavdelningen i uppdrag att bygga ut dagvattendammen i samband med övrig utbyggnad av allmän plats. Ev. extra kostnader med anledning av uppförande av dagvattendammen, samt vem som bekostar vad kommer att behandlas vid genomförandeskedet.

Övrigt noteras.

11. Utvecklingsavdelningen, Sektor Kommunstyrelsen

Utvecklingsavdelningen framför att det i planbeskrivningen anges att avståndet till pendeltågsstationen vara 900 meter. Detta är endast avståndet till detaljplanegränsen och inte till bostäderna. Det verkliga avståndet är cirka 1100-1500 meter. I kommunens Energi- och klimatplan finns ett i Kommunfullmäktige antaget mål om att 90 % av all ny bebyggelse ska ske inom kollektivtrafiknära läge. Detta är definierat som max 1200 meter till pendeltågsstation eller 600 meter till buss med minst 10 dubbelturer per vardag. En del av de planerade bostäderna kommer att hamna utanför kollektivtrafiknära läge och därmed inte bidra till målet. Det långa avståndet, oavsett om det klarar kraven för kollektivtrafiknära läge eller inte, kräver ändå att åtgärder vidtas för att styra mot hållbara resvanor.

Detaljplanen bör inte tillåta enskild parkering utan enbart gemensam parkering. Detaljplanen bör även reservera mark för bilpool och plats för laddstolpar för elfordon. Området bör innefatta plats för en gemensam cykelverkstad.

Planen bör innefatta någon form av gemensamhetsyta eller mötesplats som exempelvis lekplats, utegym eller annat som är tillgängligt för alla.

kommentar:

Avståndet till pendeltågsstationen är något långt för optimala förutsättningar för gång och cykel som ett alternativ till bilen. Avståndet anses ändå vara acceptabelt. Särskilt med cykel bör restiden till stationen vara tillräckligt kort för att kunna utgöra ett gott alternativ. Gång- och cykelvägnätet föreslås också utvecklas för området vilket tillsammans med den flacka topografien innebär att förutsättningarna att ta sig till och från stationen utan bil bedöms bli tillfredställande.

Möjlighet att uppföra gemensam parkering finns inom kvartersmark i planen. Med hänsyn till planens flexibilitet har det dock bedömts som mindre lämpligt att genom planens utformning kräva gemensamma parkeringslösningar. Plats för bilpool och möjlighet till laddning av elfordon är inte något som kan regleras vid upprättande av detaljplan. Frågan angående bilpool bör regleras i kommunala parkeringsriktlinjer där det kan finnas möjlighet till ett minskat krav på parkeringsplatser om bilpool uppförs. Gemensam cykelverkstad kan uppföras på kvartersmarken men något krav att detta ska uppföras kan inte göras genom detaljplan.

Gemensamma ytor ex. lekplats finns tillgängligt i närområdet varför det inte föreslås någon allmän yta inom denna detaljplan. Om pulkabacken tas bort kommer det att ställas krav på en ny pulkabacke uppförs norr om planområdet vilken kan fungera som en allmän gemensam yta.

12. Verksamhet Miljö, Sektor Samhällsbyggnad

Miljö anser att de två enskilda tomterna längs lövskogskanten inte bör bebyggas. Dagvattenlösningar bör vara öppna. Genomförandet av dagvattendammen bör säkerställas så att den byggs för att gynna även biologisk mångfald.

kommentar:

Exploateringen påverkar områden som i den tillhörande naturinventeringen är utpekade med vissa och påtagliga naturvärden. Det finns dock inget lagstadgat skydd för bevarande av dessa värden och samma värden finns kvar i områden som bevaras orörda i anslutning till planområdet. Detta gäller för de två nya tomterna som föreslås längs med Myrvägen, i övrigt har planområdet generellt sett låga naturvärden. I ett tidigt skede i detaljplaneprocessen föreslogs en mer omfattande exploatering i Myrvägens förlängning. Den föreslagna exploateringen har minskats bland annat för att

de höga naturvärden som finns där ska kunna bevaras. Ingen ytterligare anpassning av planförslaget med hänsyn till naturvärdena bedöms krävas. Behovet av nya bostäder anses vara viktigare i förhållande till det mindre ingrepp i naturvärdena som planförslaget innebär. Ekonomin i projektet är också avgörande för möjligheten att markförlägga kraftledningarna vilket anses vara mycket positivt för närboende. En avvägning har därför gjorts mellan dessa intressen och kommunens bedömning är att exploatering enligt planförslaget är acceptabel.

Dagvattendammen föreslås placeras inom yta som redan är utpekad som allmän plats mark natur vilket gör det möjligt att uppföra den föreslagna dammen även om den inte ingår i planområdet.

13. Nol-Alafors vägförening

Ingen erinran.

14. Kärrvägens samfällighet

Enligt Kärrvägens Samfällighet är det av största vikt att den planerade gång/cykelbanan anläggs på den östra sidan av Kärrvägen. Anledningen är att enligt vår mening kan de nya boende komma direkt på denna gång/cykelbana utan att korsa Kärrvägen. Samfällighetens boende kommer inte att använda gång/cykelbanan då det redan finns en inne i vårt område. Kärrvägens Samfällighet vill att det blir fastlagt i detaljplanen att gång/cykelbanan görs på den östra sidan. Skulle detaljplanen ändå bli den västra sidan förtas Kärrvägens Samfällighets möjlighet att i samråd med Nol-Alafors vägförening anlägga extra p-platser utefter Kärrvägen som på liknande sätt anlagts på Folketshusvägen.

kommentar:

Planbeskrivningen är inte en bindande handling utan en beskrivning som ska underlätta förståelsen av planförslaget och redovisa viktiga förutsättningar. Det är plankartan som är bindande. Det innebär att det ur plansynpunkt är fullt möjligt att anlägga gång- och cykelvägen på den andra sidan av vägen med det aktuella planförslaget. Planbeskrivningen föreslår att gång- och cykelvägen ligger på den västra sidan men om en bättre lösning tas fram finns det inget som hindrar att detta görs så länge det ryms inom området som är planerat för lokalgata.

15. Mark- och exploateringsavdelningen, Sektor Kommunstyrelsen

Ingen erinran.

16. Boende på Myrvägen 22

De boende framför att de tycker det är positivt att Ale kommun har agerat på synpunkter från intressenter i det här ärendet och till viss del ändrat och förbättrat detaljplanen. Men för deras del så kvarstår två punkter som de riktar besvär mot. De är följande:

- Naturvärden
- Att Ale Kommun tecknar avtal med de boende för att reglera negativ påverkan på värmepumpsanläggning.

Krav angående naturvärden

De boende argumenterar utifrån fyra olika delar som redovisas nedan och kräver att Ale kommun exkluderar områdena vid sydöstra och nordöstra Myrvägen från detaljplanen och att ingen exploatering sker i dessa områden överhuvudtaget.

De delar upp sina synpunkter och besvär under följande fyra delar:

Del 1. Förekomst av artskyddade och fridlysta djur.

Del 2. Bebyggelse är föreslagen på mark som har påtagliga naturvärden.

Del 3. Detaljplanens förslag på exploatering av påtagliga naturvärden går emot Ale kommuns översiktsplan och beslut om helhetssyn på samhällsutveckling och ett rikt växt- och djurliv.

Del 4. Samhällsbyggnadsnämnden går emot miljöavdelningen vid Ale kommun som framfört att områden med naturvärden bör undantas från exploatering.

Del 1. Förekomst av artskyddade och fridlysta djur

De boende framför att de fick svar i granskningsutlåtande 1, daterat 2017-02-14, från icke namngiven ”naturvårdskonsult”. Svaret är i sig positivt och de konstaterar att konsulten i stort håller med om deras synpunkter och de iakttagelser av artskyddade djur, som de presenterade i sitt tidigare inlägg. De finns dock saker som de önskar att adressera.

De anser att det inte går att utesluta att gröngöling och mindre hackspett förekommer i det nordöstra området vid Myrvägen som avses att exploateras. De konstaterar att gröngöling samt mindre hackspett omfattas av artskyddsförordningens § 4. Gröngöling ingår också i förteckning över de fågelarter som ingår i EU:s fågeldirektiv och som har minskat med minst 50 % under perioden 1975-2005 enligt Naturvårdsverket. Arten lyfts även fram som en av de prioriterade fågelarterna i föreskrifter och allmänna råd till skogsvårdslagen. Prioriterade fågelarter är de arter vars bevarandestatus är sådant att särskilda bedömningar kan vara aktuella.

De framför även att det av andra fastighetsägare på Myrvägen är konstaterat att fladdermöss förekommer i området och av de boende finns en konstaterad förekomst i anslutning till den nordöstra delen av Myrvägen som avses att exploateras. Detta betvivlas inte av Naturcentrum. De boende konstaterar att fladdermus omfattas av artskyddsförordningens § 4 och är fridlysta. De framför även att fladdermöss även är skyddade av den europeiska konventionen Eurobats och omfattar skydd även av boplatser och viktiga jaktrevir (nyckelbiotoper). Utifrån det faktum att ingen av naturvårdsundersökningarna som ingår i detaljplanen haft fokus på fladdermöss, måste följande antagande och utsaga som framförts i granskningsutlåtande 1 bortses ifrån eftersom det inte finns faktabaserad grund för dem: ”Sannolikt utgör kantzonen mellan den öppna åkermarken i väster och lövskogen i öster en jaktmark för fladdermöss men troligen inte av påtagligt värde jämfört med andra närliggande miljöer.” ”Länsstyrelsen har i den aktuella detaljplanen meddelat att det inte finns några fridlysta växter eller djur inom planområdet.”

De boendes slutsats är att det inte kan bortses från att det förekommer artskyddade eller fridlysta djur i den nordöstra delen av Myrvägen som avses att exploateras. De konstaterar att det inte finns någon inlaga från Länsstyrelsen i dokumentationen, utan endast sammanfattningar av vad som sägs vara utsagor från Länsstyrelsen. I sammanfattningen i granskningsutlåtande 1 konstaterar de att inget nämns kring varken växter eller djur som relaterar till planområdet eller detaljplan. De anser att det är besvärande att såväl Ale kommun och Naturcentrum hänvisar till skrivningar som inte finns i granskningsutlåtande 1. Vidare konstaterar de att fladdermus, som har ett utvidgat skydd, inte ingick i undersökningen genomförd av Naturcentrum. Mot den bakgrunden menar de att Länsstyrelsen inte torde haft tillgång till adekvat fakta för att kunna uttala sig på det sätt som Naturcentrum lyfter fram ovan.

Del 2. Bebyggelse är föreslagen på mark som har påtagliga naturvärden

I Naturvärdesinventering ”Kärrvägen, Nol” från 2016-04-15 definieras två områden inom södra änden och norra änden av Myrvägen som att de har påtagligt naturvärde och påtagligt biotop-värde. I inventeringen av dessa två områden finns det rödlistade arter som är både akut hotade och nära hotade arter. Vidare finns flera signalarter som, enligt Skogsstyrelsen, genom sin närvaro kan indikera att ett område har höga naturvärden och att området kan vara en nyckelbiotop. Dessa arter sprider sig långsamt eller är svaga kolonisatörer. De boende menar att dessa två områden bör exkluderas från exploatering. Detsamma menar fastighetsägare till Myrvägen 1 och Verksamhet Miljö vid Ale kommun. De boende noterar att Ale kommun ger två svar på detta, från granskningsutlåtande 1.

Det första svaret:

”De värden som finns i de aktuella områdena finns också i den omkringliggande naturmarken och områdena bedöms inte vara av avgörande betydelse som spridningskorridorer. Därmed är bedömningen att föreslagen exploatering innebär en mycket liten påverkan på närområdets samlade naturvärden. Samtidigt finns ett stort behov av bostäder i kommunen. Ekonomin i projektet är också avgörande för möjligheten att markförlägga kraftledningarna vilket anses vara mycket positivt för närboende. En avvägning har därför gjorts mellan dessa intressen och kommunens bedömning är att bebyggelse i dessa lägen är acceptabel.”

De boende framför att för det första, så är argumentet i den första meningen ovan inte giltigt. Det går inte att argumentera på det sättet, eftersom det är dessa två områden som är föremål för analys och beslut och inte andra områden. Skulle vi ändå välja att se detta genom ett bredare perspektiv, så finns det inte någon fakta att så är fallet. Det finns inte någon undersökning som visar att det finns artskyddad natur i närliggande områden, eller att närliggande områden innehåller påtagliga natur- och biotopvärden med akut hotade, nära hotade arter eller signalarter. Däremot finns det en inventering som identifierat påtagliga naturvärden.

För det andra framför de boende att inte någon undersökning nämner något om spridningskorridorer, vilket innebär att även detta argument är ogiltigt i sammanhanget. Skulle vi ändå välja det bredare perspektivet, så konstaterar Skogsstyrelsen att de slag av arter som finns i områdena sprider sig långsamt och är svaga kolonisateurer. Det betyder faktiskt att områdena måste ses som betydande med avseende på spridning. För det tredje, den argumentation (”Därmed...”) som görs baseras på två antaganden som inte är giltiga. Det menar att det inte är möjligt för dem att utvärdera ”bedömningen att bebyggelse av dessa lägen är acceptabel”. Naturinventeringen lyfter fram att områdena de facto innehåller påtagliga naturvärden. Påtagliga naturvärden är väldigt viktiga för närområdets samlade naturvärden och måste vara värda att bevaras. De håller med om att det finns behov av bostäder i kommunen, men de menar att ekonomiska skäl inte kan ställas mot påtagliga naturvärden. Ekonomi är inte argument som är i linje med hållbarhet, utan ett gammalmodigt och trångsynt synsätt i sammanhanget. Om projektets ekonomi ”står och faller” med exploatering av två tomter så menar de att Ale kommun bör ompröva hela projektet eftersom det synes ha en alltför hög ekonomisk risk och en för liten ekonomisk marginal.

Det andra svaret från granskningsutlåtande 1:

”Detaljplanen har stämts av med naturvårdskunniga personer både i kommunen samt på Länsstyrelsen. De naturvärden som är utpekade är inte så pass höga att en exploatering inte kan ske. Till detaljplanen har en naturinventering tagits fram av naturvårdskunnig konsult”

För det första menar de boende att det inte framgår vad som avses med att ”stämma av” detaljplanen. Däremot står det att läsa att man i detaljplanen inte tar hänsyn till ”naturvårdskunniga personer” inom Verksamhet Miljö, som menar att dessa två områden bör exkluderas från exploatering. Dessutom konstaterar de att det inte finns några som helst skrivningar från Länsstyrelsen i sammanfattningen i granskningsutlåtande 1 som relaterar till dessa områden eller till förekomst av skyddade växter eller djur. Vad gäller naturinventeringen, menar de att den tillsammans med svaren på de boendes synpunkter (i granskningsutlåtande 1) med tydlighet visar att dessa två områden inte bör exploateras.

Del 3. Detaljplanens förslag på exploatering av påtagliga naturvärden går emot Ale kommuns översiktsplan och beslut om helhetssyn på samhällsutveckling och ett rikt växt- och djurliv

De boende menar att styrdokument och mål som Ale kommun antagit och som de beskriver och som sammanfattas nedan, ytterligare stärker deras krav på att de två områdena med påtagligt naturvärde bör exkluderas från exploatering.

De framför att kommunen har antagit en översiktsplan, som utgör det övergripande styrdokumentet för dess långsiktiga fysiska planering som ligger till grund för bostadsförsörjningsprogrammet. I översiktsplanen slås det fast att ”Bostadsbyggandet är naturanpassat”, vilket enligt de boende måste innebära att naturen inte bör exploateras i bostadsbyggande syfte. Vidare slås det fast att Ale kommun ansluter till Agenda 21 och att samhällsutveckling och ”ett hållbart samhällsbyggande måste genomsyras av en helhetssyn där ekologiska, ekonomiska, sociala och kulturella aspekter vävs samman”. Ale kommun har antagit miljömål som beskriver de kvaliteter som miljön och våra gemensamma natur- och kulturer resurser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt.

Ale kommun slår i översiktsplanen fast att tre miljökvalitetsmål har särskilt stor betydelse för arbetet med ett hållbart samhällsbyggande. Med avseende på målet ”Ett rikt växt- och djurliv” preciseras följande:

- Hejdad förlust av biologisk mångfald
- Minskad andel hotade arter

De boende kommenterar även detaljplanens förslag på exploatering av dessa områden i relation till de olika skrivningarna i den antagna översiktsplanen:

Sid 12: Vid en fortsatt bebyggelseutveckling, inom både tätorter och landsbygd, bör hänsyn tas till den lokala byggnadskulturen samt värdefulla natur- och kulturmiljöer

De boende menar att påtagligt naturvärde är värdefull naturmiljö.

Sid 13: Allt byggande ska gradvis anpassas till att bli långsiktigt hållbart ur ekologisk synvinkel.

De boende menar att bevarande av påtagliga naturvärden är en del i ett långsiktigt hållbart samhälle.

Sid 198: Ale kommun vill värna, bevara och utveckla naturmiljön. En biologiskt rik natur är något som många uppskattar och det ger ett viktigt mervärde åt livet. Denna faktor kommer med all sannolikhet att bli allt viktigare de kommande åren, med ett ökande befolkningstryck, förtätning av bebyggelse och utbyggnad av infrastrukturer.

Här menar de att dessa riktlinjer ”talar för sig själv” och utgör självklar argumentation för varför påtagliga naturvärden inte ska bebyggas.

Sid 199: Naturmiljön har ett eget värde. De allra flesta människor ställer upp på den allmänt etiska uppfattningen att man bör bevara naturtyper och organismer för deras egen, för vår, och våra efterlevandes skull. Ale kommun ställer upp på dessa grundläggande värderingar.

De boende menar att dessa riktlinjer ”talar för sig själv” och utgör självklar argumentation för varför påtagliga naturvärden inte ska bebyggas.

Del 4. Samhällsbyggnadsnämnden går emot miljöavdelningen vid Ale kommun som framfört att områden med naturvärden bör undantas från exploatering

Enligt protokoll från Samhällsbyggnadsnämnden 2016- 06-09 framkommer att miljöavdelningen vid Ale kommun framfört att områden med naturvärden bör undantas från exploatering.

Samhällsbyggnadsnämnden skriver i protokollet att en avvägning mellan ekonomiska intressen och miljöintressen gjorts. Vidare pekar man på att markförläggning av kraftledningar är positivt. Enligt granskningshandling 1 (Ale kommun, 2017) så bedömer kommunens ”Verksamhet Miljö” att de två fastigheterna i lövskogsslätten ska strykas ur förslaget med hänsyn till naturvärden och rekreativvärden.

De boende finner det ytterst anmärkningsvärt att Ale kommun inte följer rekommendationer från den egna kommunala verksamhet som torde ha bäst kompetens när det gäller att analysera och bedöma naturvärden i det här sammanhanget. I granskningshandlingen lyfts det fram att planen ”stämms av med naturvårdskunniga personer både i kommunen samt på Länsstyrelsen” och att ”Till detaljplanen har en naturinventering tagits fram av naturvårdskunnig konsult”. När de läser det här så är de förundrade, eftersom det både från protokoll och granskningshandlingen framgår att man i detaljplanarbetet valt att bortse från rekommendationer från personer med denna kompetens inom kommunen. Dessutom framgår inte i granskningshandlingen vad Länsstyrelsen yttrat vad gäller naturvärden. De känner det även som att analysen och fakta från naturinventeringen avseende de två områdena med påtagliga naturvärden bortses ifrån. De menar att kommunen bör följa rekommendationer för detaljplanen från miljöavdelningen och ”att de två fastigheterna i lövskogsslätten ska strykas ur förslaget med hänsyn till naturvärden och rekreativvärden”.

Krav angående att Ale Kommun tecknar avtal med de boende för att reglera negativ påverkan på värmepumpsanläggning

Om Ale kommun står fast vid exploatering av området nordöstra Myrvägen kräver de boende fortfarande ett avtal för att reglera eventuell negativ påverkan på värmepumpsanläggning upprättas. Det är enligt deras tidigare krav från yttranden i såväl samråd (2015-08-31) som granskning 1 (2016-09-20).

De menar att de på objektiva grunder med referenser till tillförlitlig specialkompetens visat att det finns starka skäl för ett upprättande av ett sådant avtal. De menar även att de objektivt visar att det är Ale kommun som är sådan avtalspart. Nedan svar menar de inte är helt tillämpligt, enligt det som de tidigare fört fram. Det är Ale kommun som upplåter rätten att bebygga och som därigenom kan definieras som något som kommunen råder över. De menar att borde ligga i Ale kommuns intresse att ta ansvar.

”Ale kommun kommer att sälja tomter inom planområdet. Tomterna kommer att bebyggas av andra. Den som bygger får inte orsaka skada för granne. Skulle skada uppstå får det regleras mellan berörda parter. Kommunen kan inte i avtal åta sig framtida eventuella förpliktelser som vi inte råder över.” (från granskningsutlåtande 1, sid 15)

De kan tänka sig att gå med på en kompromiss i form av att Ale kommun ställer krav på eventuell byggherre.

kommentar:

Krav angående naturvärden

Del 1, Förekomst av artskyddade och fridlysta djur.

I naturutredning som ligger till grund för detaljplanen görs bedömningen att det inte finns några koloniplatser för fladdermöss på de två föreslagna tomterna norr och söder om Myrvägen. Några häckplatser för mindre hackspett eller gröngöling har inte heller påträffats i dessa två områden. Länsstyrelsen har i sina yttranden i samband med samråd och granskning av planförslaget inte framfört någon erinran om att planförslaget skulle riskera att påverka några fridlysta djur. I såväl samrådsredogörelsen som granskningsutlåtande 1 redovisas Länsstyrelsens yttranden i sin helhet vilket tyvärr inte framgick av handlingarna.

Del 2, Bebyggelse är föreslagen på mark som har påtagliga naturvärden.

Exploateringen påverkar områden som i den tillhörande naturinventeringen är utpekade med vissa och påtagliga naturvärde, men som saknar lagligt skydd. Detta gäller för de två nya tomterna som föreslås längs med Myrvägen, i övrigt har planområdet generellt sett låga naturvärden. I ett tidigt skede i detaljplaneprocessen föreslogs en mer omfattande exploatering i Myrvägens förlängning. Denna föreslagna exploatering har utgått ur förslaget i det vidare arbete med detaljplanen bland annat med hänsyn till de höga naturvärden som finns där. Dessa naturvärden finns

dokumenterade i en tidigare naturinventering (Översiktlig naturinventering föreslaget planområde vid Kärrvägen i Nol, Naturcentrum oktober 2008) som det också hänvisas till i den utredning som utförts i samband med planarbetet. Planförslaget har därmed redan anpassats till förmån för bevarande av naturvärden. Naturvårdskonsulten har genom platsbesök och flygfotostudier gjort bedömningen att de flesta av de naturvärden som har påträffats inom planområdet också finns i närområdet. Därför anses inte någon ytterligare anpassning av planförslaget med hänsyn till naturvärdena krävas. Behovet av nya bostäder anses i detta fall vara mer angeläget så att ett mindre ingrepp i områdets naturvärden kan accepteras. De påträffade naturvärdena saknar dessutom lagligt skydd för bevarande. Ekonomin i projektet är också avgörande för möjligheten att markförlägga kraftledningarna vilket anses vara mycket positivt för närboende. En avvägning har därför gjorts mellan dessa intressen och kommunens bedömning är att bebyggelse i dessa lägen är acceptabel.

Del 3, Detaljplanens förslag på exploatering av påtagliga naturvärden går emot Ale kommuns översiktsplan och beslut om helhetsyn på samhällsutveckling och ett rikt växt- och djurliv.

En översiktsplan är en politisk viljeinriktning av vilken utveckling som en kommun vill ha och inte en juridiskt bindande handling. Detaljplanen innebär möjlighet till förtätning av bostäder och förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens övergripande intentioner om att förtätning ska eftersträvas i Nol. Det är inte ovanligt att ett och samma ärende är i enlighet med delar av översiktsplanen men går emot andra delar. Då krävs att en avvägning görs mellan de olika intentionerna. För det aktuella ärendet bedöms planen i stort följa översiktsplanens intentioner trots det mindre ingreppet i naturmiljön.

Del 4, Samhällsbyggnadsnämnden går emot miljöövervakningen vid Ale kommun som framfört att områden med naturvärden bör undantas från exploatering.

Att ta fram en detaljplan innebär att kompromisser måste genomföras då olika intressen ofta ställs mot varandra vilket har varit fallet i denna detaljplan. Bedömningen är att behovet av nya bostäder i detta fall anses vara mer angeläget så att ett mindre ingrepp i områdets naturvärden kan accepteras.

Ale Kommun tecknar avtal med oss för att reglera negativ påverkan på värmepumpsanläggning

Ale kommun kommer att sälja tomter inom planområdet. Tomterna kommer att bebyggas av andra. Den som bygger får inte orsaka skada för granne i enlighet med Jordabalkens 3 kapitel. "Rättsförhållanden mellan grannar". Ansvarvilar således på den framtida byggherren att inte påverka värmepumpsanläggningen negativt.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter har föranlett följande justeringar i planförslaget:

- Plan- och genomförandebeskrivningen har uppdaterats och förtydligats avseende motivering för enskilt huvudmannaskap, genomförandefrågor och befintliga ledningar
- Bestämmelser angående dagvattenhantering har justerats

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

Synpunkter som inte har tillgodosetts:

- Undvik exploatering på ängen.
- Undvik exploatering i lucktomterna längs med Myrvägen.
- Teckna avtal om värmepumpsanläggning innan detaljplanen antas.
- Utför en mer detaljerad naturvärdesinventering.
- Möjliggör inte den nya vägen i söder.

Besvärberättigade:

- Myrvägen 1, Torbjörn & Lena Nilsson
- Myrvägen 3, Tomas & Marie Larsson
- Myrvägen 4, Bert & Eva Evertsson
- Myrvägen 5, Marie Nord
- Myrvägen 6, Christer Veglo

- Myrvägen 7, Kristian Karlsson
- Myrvägen 8, Daniel Juhlin
- Myrvägen 10, Karl-Axel & Gunn Bengtsson
- Myrvägen 12, Mikael Hallgren
- Myrvägen 14, Håkan & Ulla Wahlberg
- Myrvägen 16, Jens-Peter & Solveig Larsen
- Myrvägen 22, Urban & Monika Ask
- Kärrvägen 69, Petra Marainen
- Kärrvägen 87, Sandra & Rickard Vokstrup
- Kärrvägen 96, Andreas Höjer
- Kärrvägen 109, Margareta Emanuelsson
- Kärrvägen samfällighetsförening

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg
Alafors 2017-04-10

.....
Joanna Hagstedt
Enhetschef Plan

.....
Magnus Lövdahl
Planarkitekt