

Detaljplan för bostäder inom Skönningared 7:9 och 6:15 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 detaljplanlägga 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. Bebyggelsen skall anpassas natur, terräng och 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 Samhällsbyggnadsnämnden 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. Verksamhet Teknik	2014-03-29	ingen erinran
6. Ale fjärrvärme AB	2014-03-28	ingen erinran
7. Räddningstjänsten	2014-03-26	kommentar
8. Västtrafik	2014-03-25	kommentar
9. Torbjörn Olsson, Högstorp 1:19	2014-03-24	kommentar
10. 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)

Bedömning enligt 12 kap 1 § PBL

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.

Motiv för bedömningen

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 eller till risken för olyckor i och med frågor om stabilitet och blocknedfall inte har beaktats tillräckligt.

Prövningsgrunder enligt PBL 12 kap. 1 §

Stabilitet och blocknedfall

Statens geotekniska institut (SGI) hade lämnat ett yttrande i samrådsskedet daterat 2013-08-20, i vilket frågor kring stabilitet och blocknedfall hade tagits upp. Länsstyrelsen höll med dessa synpunkter och tog upp dem under prövningsgrunder i samrådsyttrandet daterat 2013-08-23.

Kommunen har bemött frågan om blocknedfall i samrådsyttrandet daterat 2014-02-03, genom att hävda att, "Planområdet har minskats efter samrådet och berör inte längre område med risk för blocknedfall eller berggras".

Länsstyrelsen anser att trots minskning av planområdet finns det fortfarande delar av planområdet, i sydvästra delen, där planområdet består av bergpartier. I det geotekniska underlaget står det att risken för blocknedfall bör beaktas vid byggnation i anslutning till bergspartierna. Planområdet ligger nu i anslutning till bergspartierna och inte på bergspartierna.

Länsstyrelsen anser därmed att frågan om blocknedfall behöver utredas ytterligare och vid behov lämpliga åtgärder säkerställas i planförslaget. Frågan om stabilitet har inte kommenterats i samrådsredogörelsen. Denna fråga bör också beaktas under fortsatt planarbete.

Råd enligt 2 kap. PBL

Biotopsskyddade öppna diken

För biotoper såsom öppna diken i jordbruksmark gäller biotopsskydd. Under rubriken Vatten och avlopp, dagvatten i planbeskrivningen nämns det att dagvatten från väg kommer att tas hand om i öppna diken. Av planhandlingarna framgår däremot inte var dessa diken ligger och hur planens genomförande påverkar dem. Dessa frågor bör förtydligas under fortsatt planarbete.

Övriga synpunkter

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 samrådsredogörelsen. I yttrandet lämnas även synpunkter kring anslutning till väg 1978 samt vägens som är utpekats som sekundär transportväg för farligt gods. Länsstyrelsens instämmer med Trafikverkets synpunkter och gör ingen annan bedömning. Trafikverkets yttrande bifogas i sin helhet.

Kommentar:

Stabilitet och blocknedfall – en utredning har gjorts i enlighet med Länsstyrelsens och SGI:s yttrande, vilken visar på att det inte föreligger någon risk för blocknedfall i området.

En ny utredning ang. stabiliteten, som tillgodoser Länsstyrelsens och SGI:s yttrande, pekar på att planen kan genomföras enligt planbeskrivning utan stabilitetsförhållandena påverkas negativt av nyexploatering. Inga restriktioner

ur stabilitetsynpunkt erfordras i planbestämmelserna. Utredningarna har lagts till i planhandlingarna.

Biotopskydd - de omnämnda diken ligger utanför plangräns.

En utredning för den fördjupade översiktsplanen över Skönningared, där lämpliga lösningar för dagvatten redovisas, har lagts till i planhandlingarna. En planbestämmelse om att dagvatten skall tasomband och fördröjas lokalt inom den egna fastigheten har lagts till i plankartan.

Trafik - Trafikverket svarar själva på sitt yttrande om hållplatserna beskaffenhet i sitt senaste yttrande. De menar också att kommunens och dåvarande Vägverkets bedömning gällande anslutning till T-korsningen vid väg 1978 kan ses som korrekt under förutsättningen att inte förutsättningarna förändras. Ale kommun kan idag inte se några tecken på någon ändring vad det gäller förutsättningarna i området.

2. Statens Geotekniska institut

”Inga uppgifter avseende geotekniska säkerhetsfrågor har tillkommit varför SGI:s synpunkter från föregående yttrande kvarstår i sin helhet med följande förtydligande. SGI har noterat att planområdet har minskats och nu inte innefattar fastmarkspartiet i sydost som tidigare var en del i planområdet. Det framgår av samrådsredogörelsen att ändringen syftar till att lösa problematiken med bergras och blocknedfall.

SGI anser att behovet av att utreda de bergtekniska förutsättningarna, samt klarlägga eventuellt åtgärds behov, kvarstår eftersom det inte har säkerställts att bergras eller blocknedfall inte påverkar planområdet. Med nuvarande utformningen saknas möjligheten att planen i säkerställa åtgärder i samband med plangenomförandet eftersom dessa behöver göras utanför planområdet. Det innebär att åtgärder som syftar till att förhindra bergras och blocknedfall behöver utföras innan plangenomförandet om marken ska bli lämplig.”

kommentar:

Frågorna om risk för blocknedfall och stabilitet har nu utretts i enlighet med SGI:s yttrande vilken visar på att det inte föreligger någon risk för blocknedfall eller stabilitetsproblem. Utredningar har lagts till i planhandlingarna.

3. Trafikverket

”Trafikverket yttrade sig i samband med samrådet för planområde 1 (TRV 2013–50293 daterat 2013-08-23). Synpunkterna handlade i huvudsak 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. För planområde 2 yttrade sig dåvarande Vägverket, daterat 2009-05-15. Utöver ovanstående synpunkter framfördes då att väg 1978 är utpekad som sekundär transportväg för farligt gods. Kommunen har dock bedömt att ingen särskild riskbedömning behövs för aktuellt planförslag.

Trafikverkets synpunkter gällande hållplatsernas beskaffenhet har inte bemötts i samrådsredogörelsen. Hållplatserna består idag enbart av en bussficka och skylt och det är av stor vikt att de uppraderas 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. 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 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 beskaffenhet samt trafiksäkerhet vidarebefordras till Infrastrukturavdelningen vilka kontinuerligt arbetar för att förhållandena för ett hållbart resande med kollektivtrafik och att trafiksäkerheten i kommunen skall bli bättre. Planförslaget i sig kan dock inte säkerställa hållplatsernas beskaffenhet.

4. Lantmäteriet

”Det framgår fortfarande inte tillräckligt tydligt hur utfart ska ske för de nybildade fastigheterna. Har alla nybildade fastigheter direktutfart till Skönningared ga:3? Illustrationen är borttagen men det ser ut som att det går att avstycka det östra kvarteret i delvis dubbla rader, och i så fall måste utfartsfrågan lösas för de innersta fastigheterna som inte har direktutfart till ga:3. Förtydliga detta i genomförandebeskrivningen.

Det står i genomförandebeskrivningen (under ansvarsfördelning) att det ska bildas en gemensambetsanläggning för lokalgatan, det finns dock redan en gemensambetsanläggning här, Skönningared ga:3. Förtydliga att de nybildade fastigheterna ska anslutas till denna, antingen genom en överenskommelse eller genom en omprövning.

I genomförandebeskrivningen står det om den östra och den västra lokalgatan. Den östra lokalgatan finns inte med i utställningshandlingen, uppdatera genomförandebeskrivningen angående detta.

Plankarta och bestämmelser

Skriv fastighetsstorlek och fastighet i stället för tomt i planbestämmelserna.

Under planbestämmelser står att minsta tomtstorlek (ändra det till fastighetsstorlek) är 1350 kvm. I genomförandebeskrivningen står det att minsta tomtstorlek är 1500 kvm. Vilket ska det vara?

Det står i genomförandebeskrivningen att det finns en illustrationskiss på plankartan, den saknas dock.

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 de boende och det ligger på kvartersmark kan det vara tydligare att området är angivet som B tillsammans med ett g.”

kommentar:

Utfartsfrågan är nu beskriven i genomförandebeskrivningen vilken kommer att ske via gemensamma infarter om bostadsfastigheterna styckas av på ett sådant sätt så att det behövs för säkerad utfart till allmän väg. Servitut, gemensambetsanläggning eller liknande kan bildas för dessa in- och utfarter.

Ett förtydligande har gjorts angående lokalgatan, befintlig gemensambetsanläggning för gata och anslutning till gemensambetsanläggningen samt ett förtydligande om minsta fastighetsstorlek i genomförandebeskrivningen.

Informationen om att det finns en illustrationskarta har tagits bort.

*Användningen **E** har ändrats till bostadsenämål tillsammans med ett **g** för sophantering.*

Plankartan har kompletterats med fastighetsstorlek i stället för tomtstorlek.

Övriga upplysningar noteras.

7. 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

8. Västtrafik

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

kommentar:

Sektor samhällsbyggnad har bedömt att området är lämpligt för bostäder och att detta är förenligt med regionens mål. Denna bedömning har gjorts både i kommunens översiktsplan och vid arbetet med den fördjupade översiktsplanen för området vilka samrättas både med Trafikverket och Länsstyrelsen. Detaljplanen följer i sin tur intentionerna i dessa dokument.

Planens syfte är också förenligt med Ale kommuns riktlinjer för byggnation på landsbygden vilka pekar på att byggande i befintliga byar och nya villabyar är en lämplig utveckling för Ale kommun. Kollektivtrafiken bedöms enligt riktlinjerna som tillräcklig för en exploatering.

9. Torbjörn Olsson, Högstorp 1:19

Angående tillfartsväg till Skönningared område 2 har sakägarna synpunkter på om nuvarande vägen ska klara den beräknade trafikökningen.

”Redan idag används vår tomt som mötesplats. Allmänskicket är dåligt med ofta förekommande tvättbräda och stora gropar uppför första branten i backen.

Hastigheten är ofta hög då det ändå är en raksträcka, om än smal. Därmed finns oro för våra småbarn då vår fastighet ligger väldigt nära vägen.

Enligt den fördjupade översiktsplanen står det att förtätning av bebyggelse kräver utbyggnad av anslutningsvägar.”

kommentar:

Vägarna i området bedöms av kommunen som tillräckliga för den tilltänkta exploateringen om ca 10 nya villor. Drift och underhåll av vägen ansvarar Höga nya vägförening för. Detaljplanen kan inte styra trafikbeteenden så som höga hastigheter och nyttjande av privata fastigheter som mötesplats utanför planområdet. Sakägare bör ta upp dessa problem med väghållaren i området.

10. Göteborgs Energi GothNet AB

Ingen erinran

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter har föranlett följande förändringar av planförslaget:

TVå geotekniska utredningar och en VA-utredning har lagts till i handlingarna.

Biotopskyddsdispens har lagts till i handlingarna.

Utfartsfrågan är nu beskriven i genomförandebeskrivningen.

Ett förtydligande har gjorts angående lokalgatan, befintlig gemensambetsanläggning för gata och anslutning till gemensambetsanläggningen samt ett förtydligande om minsta fastighetsstorlek i genomförandebeskrivningen.

Informationen om att det finns en illustrationskarta har tagits bort.

Plankartan har kompletterats med fastighetsstorlek i stället för tomtstorlek.

Ett förtydligande av hur vissa nya bostadsfastigheter kan behöva ta sig ut till allmän väg har lagts till i plankarta i form av g3

Användningen E har ändrats till bostadsenämål tillsammans med ett g för sophantering.

En planbestämmelse om att dagvatten skall tas omhand och fördröjas lokalt inom den egna fastigheten har lagts till i plankartan.

Utöver ändringar utifrån inkomna synpunkter har följande ändringar gjorts:

Grundkartans teckenförklaring har uppdaterats.

Prickad mark har ändrats till ”marken får inte förses med byggnad”.

Administrativ bestämmelse har införts om att plats för gemensam sophantering skall iordningsställas innan bygglov för bostad får ges.

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

SLUTSATS

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås godkänna granskningsredogörelsen och besluta om antagande

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg
Alafors 2015-01-26

.....
Magnus Blombergsson
Verksamhetschef; Plan och bygg

.....
Robin Pettersson
Planarkitekt