

PROTOKOLL

Samhällsbyggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2016-05-04



SBN § 44

Dnr PLAN.2016.4

Detaljplan för bostäder inom Utby 20:1 m.fl.- Beslut om uppstart av ärende och samråd

Bakgrund

Under år 2012 genomförde kommunen en markanvisningstävling för gamla busstorget i Älvängen. Kommunstyrelsen beslutade 2012-08-14 (KS § 152) att utse SERNEKE:s (fd. SEFA) förslag som vinnare och erbjöd SERNEKE att utifrån förutsättningarna i tävlingen och i deras förslag planlägga och exploatera marken. Kommunstyrelsen beslutade samtidigt (2012-08-14 KS § 152) att uppdra till Sektor Samhällsbyggnad att upprätta detaljplan för området med utgångspunkt i SERNEKE:s förslag.



Detaljplan upprättades därefter med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen

(PBL 2010:900). Planen var på samråd mellan den 11 april till 16 maj, 2014. Länsstyrelsen inkom med synpunkter på att de föreslagna bostäderna skulle bli utsatta för riktvärdesöverskridande buller och ansåg i sitt yttrande att kommunen behövde arbeta mer med byggnadsutformning och placering av bygggrätterna, byggnaderna i sig samt planlösningarna. Länsstyrelsen instämde dock helt i kommunens bedömning att det geografiska och det kollektivtrafiknära läget medger att planen är ett godtagbart avstegsläge för en exploatering av bostadsändamål trots något förhöjda ljudnivåer.

Sedan tidigare beslut om planläggning har ny lagstiftning trätt i kraft (PBL 2010:900, SFS 2014:900). Den nya lagstiftningen tillsammans med Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) ger bland annat andra förutsättningar för hur frågor om trafikbuller ska hanteras i planeringen. För att den nya lagstiftningen ska gälla ska ärendet vara påbörjat efter det att den trätt i kraft. Sektor samhällsbyggnad bedömer att det är lämpligt att utgå ifrån aktuell lagstiftning för rubricerat ärende och föreslår därmed att detaljplanen startas upp i ett nytt ärende. Ett förslag för samråd finns framtaget och bedöms kunna skickas ut på samråd direkt efter beslut taget i Samhällsbyggnadsnämnden.

Barnperspektivet

Plats för lek och vistelseytor för boende har beaktats vid utformning av detaljplanen. Avstånd och tillgång till barnomsorg bedöms som mycket god.

Justerandes sign. 		Utdragsbestyrkande	Ale Samhällsbyggnadsnämndens beslut den 160504 § 44 Betygar <i>Mikael Jönsson</i> I tjänsten
--	---	--------------------	---

PROTOKOLL

Samhällsbyggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2016-05-04



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 4 kap 34 § PBL (2010:900). En miljöbedömning för planen ska därför inte upprättas. Upprättad behovsbedömning har samrått med länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.

I fortsatt planarbete ska förslagets påverkan på miljömål beskrivas.

Funktionshinderperspektivet

Planområdet ligger cirka 400 meter från pendeltågsstationen. Området är flackt och bedöms därigenom ha god tillgänglighet.



Sektorns bedömning och motivering

Sektorn bedömer att en exploatering för bostadsändamål är lämplig trots något förhöjda ljudnivåer. Områdets centrala läge och goda infrastruktur bör tillvaratas genom en hög exploatering. Kommunen har tillsammans med SERNEKE arbetat med studier kring byggnadernas volymer och placering på fastigheten för att kunna erbjuda en god boendemiljö. Förslaget har resulterat i en sluten kvartersstruktur med ett höghus i bakkant. Med ett slutet kvarter kan en tyst/ljuddämpad sida möjliggöras för större delen av bostäderna i förslaget. Dock kvarstår höga bullernivåer för de högre våningarna i höghuset. Med kommunens sedan tidigare ställningstagande om ett höghus i detta läge i Älvängen har bedömning gjorts att tillämpa den nya Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) för detaljplanen.

Sedan tidigare beslut om planläggning har ny lagstiftning trätt i kraft (PBL 2010:900, SFS 2014:900). Den nya lagstiftningen tillsammans med Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) ger bland annat andra förutsättningar för hur frågor om trafikbuller ska hanteras i planeringen. För att den nya lagstiftningen ska gälla ska ärendet vara påbörjat efter det att den trätt i kraft. Sektor samhällsbyggnad bedömer att det är lämpligt att utgå ifrån aktuell lagstiftning för rubricerat ärende.

Stadsmiljö

Tre till fyra våningar utgör befintlig skala på bebyggelsen i Älvängen. I förslaget ingår ett höghus. Byggnadens placering är noggrant studerad och våningsantalet avvägt mot omgivningspåverkan genom placering på fastigheten och utformning av volymen. Bedömningen är att ett höghus kommer att påverka landskapsbilden och därmed Älvängens siluett. Huset blir ett viktigt landmärke och markerar centrum, vilket bedöms vara positivt. Ny bebyggelse längs Göteborgsvägen ska placeras utefter gatan för att förstärka stadsrummet.

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

Beslutsunderlag

Handlingar

Tjänsteutlåtande

160411 DP UTBY 20-1 Planbeskrivning.pdf

160411 DP UTBY 20-1 Plankarta m bestämmelser A1.pdf

Förvaltningens beslutsförslag till samhällsbyggnadsnämnden



1. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar uppdra åt Sektor samhällsbyggnad att teckna planavtal med sökande och påbörja detaljplaneläggning i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900, SFS 2014:900).
2. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att genomföra samråd enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900).

Beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar uppdra åt Sektor samhällsbyggnad att teckna planavtal med sökande och påbörja detaljplaneläggning i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900, SFS 2014:900).
2. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att genomföra samråd enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900).

Beslutsexpediering

För vidare hantering
Planadministratör

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