

Detaljplan för bostäder inom del av Rished 7:1

Ale kommun, Västra Götalands län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

ÄRENDETS HANDLÄGGNING

Kommunstyrelsen uppdrog 2000-04-11, efter en förfrågan från markägarna, åt miljö- och byggnämnden (numera samhällsbyggnadsnämnden) att påbörja detaljplaneläggning av området.

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande, enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen (1987:10), vilket innebär att planen kan antas först efter genomfört samråd och utställning.

Detaljplanens syfte är att skapa möjligheter för nya bostäder i Alafors. Ny bebyggelse ska anpassas till platsens topografiska förutsättningar och omgivande bebyggelse. Planen ska även säkerställa att avrinningsområdet norr om Rishedsvägen ner mot Sköldsån inte påverkas negativt beträffande erosion.

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 2014-01-24 – 2014-02-17 genom att information om planförslaget och kallelse till samrådsmöte utsänts till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter m.fl. Samrådsmöte hölls i kommunhuset i Alafors 2014-02-11. På mötet närvarade ett 20-tal boende samt representanter från planenheten. Handlingarna har ställts ut i kommunhuset under samrådsperioden och funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

INKOMNA YTTRANDEN

1. Länsstyrelsen	2014-02-21	kommentar
2. Statens geotekniska inst.	2014-02-17	kommentar
3. Trafikverket	2014-02-12	kommentar
4. Lantmäteriet	2014-02-17	kommentar
5. Vattenfall	2014-02-14	ingen erinran
6. Gothnet	2014-01-28	kommentar
7. Ale El	2014-02-13	kommentar
8. Västtrafik	2014-02-25	kommentar
9. Sektor Arbete, trygghet & omsorg	2014-02-20	ingen erinran
10. Mark och exploatering	2014-01-31	kommentar
11. Verksamhet Teknik	2014-02-17	kommentar
12. Bohus Räddningstjänstförbund	2014-02-13	ingen erinran
13. Alagårdens samfällighetsförening	2014-02-17	kommentar
14. Boende, Rished 7:1	2014-02-11	kommentar
15. Boende, Rished 2:78	2014-02-12	kommentar
16. Boende, Rished 1:7	2014-02-13	kommentar
17. Nol-Alafors vägförening	2014-02-14	kommentar
18. Boende, Smedjebacken 3c	2014-02-17	kommentar
19. Boende, Rished 2:89	2014-02-20	kommentar

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

enligt följande:

1. Länsstyrelsen (i sin helhet)

I planbeskrivningen formuleras planens syfte som att, ”... skapa möjligheter för nya bostäder i Alafors. Ny bebyggelse ska anpassas till platsens topografiska förutsättningar och omgivande bebyggelse.”.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer 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 olyckor från farligt gods.

Planförslaget behöver däremot bearbetas i frågor som berör geoteknik enligt nedan så att planområdets lämplighet för bebyggelse med avseende på risk för skred kan säkerställas.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer, med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ ÄPBL och nu kända förhållanden, att frågor som berör hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 12 kap. 1§

Hälsa och säkerhet

Risk för skred

Statens geotekniska institut (SGI) har tagit del av planhandlingarna och lämnat synpunkter daterade 2014-02-17. SGI delar inte bedömningen och slutstasen, som har framförts i den geotekniska utredningen daterade 2012-02-09, ”att ett följdskred kan få en utbredning av ca 140 m från åkanten och att eftersom plangränsen går ca 200 m från ån finner man att ett bakåtgripande skred inte kan nå aktuellt planområde och att planområdet därmed kan bebyggas”.

SGI finner att, ”med befintligt underlag som grund, att förhållandena är sådana att planområdet inte kan bedömas bli lämpligt med hänsyn till de geotekniska säkerhetsfrågorna.” SGI lämnar samtidigt rekommendationer på hur det geotekniska underlaget kan kompletteras för att kommunen ska ha ett underlag för att klarlägga och säkerställa de nödvändiga åtgärder som behövs i detta sammanhang. Länsstyrelsen håller med SGI och gör ingen annan bedömning.

Råd enligt PBL och miljöbalken(MB)

Naturmiljö

Det är bra att kommunen valt att spara den värdefulla ek-hassel-miljön inom planområdet som naturmark.

Inom planområdet finns en lång stenmur och ett par öppna diken. Dessa biotoper är biotopskyddade. Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet (7 kap 11 § MB). Biotopskydddispens ska sökas hos Länsstyrelsen. Detta bör ske i samband med den pågående detaljplaneprocessen, innan planen är antagen, eftersom kompensationsåtgärder för att återskapa

liknande biotoper i första hand ska ske inom planområdet. De nyskapade platserna bör sedan markeras i plankartan. Samtliga stenmurar och diken som ingår i planen, oavsett om de är kvar i sin nuvarande placering eller kommer att flyttas till ny plats inom planområdet, bör dessutom skyddas genom planbestämmelse för att biotoperna ska kunna finnas kvar på lång sikt.

Enligt planförslaget ska delar av stenmuren och ett av diken sparas mellan delområde 4 och 6 i naturinventeringen. Resterande sträcka av muren och diket ska tas bort, men det framgår inte var kommunen tänkt flytta/ersätta dessa miljöer. I första hand bör kommunen se över om de skyddade miljöerna kan bevaras på sin nuvarande plats inom planområdet. Länsstyrelsen ser till exempel inte att det finns skäl att ta bort den del av stenmuren som går från delområde 4:s södra del och upp till delområde 3, utmed skogsmarken.

När det gäller kompensationsåtgärder i samband med en eventuell biotop-skyddsdispens bör de i första hand innebära att förlust av en biotop ersätts av en liknande biotop inom området. Det vill säga att en stenmur som tas bort ska byggas upp på annan lämplig plats och att ett öppet dike ska ersättas av ett nytt öppet dike. Delar av diket mellan område 4 och 6 verkar behöva tas bort för att ge plats åt lokalgatan. Det finns även ett dike som inte nämns i naturinventeringen. Det ligger i område 4:s nordvästra del, i planområdets västra gräns, och går tvärs över ett område där bebyggelse planeras. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att det kan finnas groddjur i diken och att det bör utredas. Groddjur är fridlysta i Sverige och skyddas genom artskyddsförordningen.

Länsstyrelsen vill också rekommendera ett förtydligande av planbestämmelsen natur under rubriken Markens anordnande i plankartan. I dess nuvarande formulering reglerar bestämmelsen ingenting. Om denna bestämmelse däremot är ämnat att reglera markens användning då ska planbestämmelsen redovisas under rubriken Användning av allmän plats. Området ska då avgränsas med användningsgräns istället för egenskapsgräns.

Dagvatten

Sköldsån är ett nationellt utpekad särskilt värdefullt vatten. Sköldsån hyser stora biologiska värden då där bland annat förekommer lax, öring, färna och asp. Det är viktigt att säkerställa att dessa värden inte påverkas negativt av planens genomförande.

Ekologisk status för vattenförekomsten Sköldsån är måttlig. Sköldsån ska nå god ekologisk status senast år 2021. En riskfaktor för vattenförekomsten Sköldsån är övergödning via diffusa källor, såsom dagvatten. Det är därför viktigt att inte belasta Sköldsån med ytterligare övergödande ämnen. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen i plankartan har skrivit in bestämmelser gällande fördröjning och rening av dagvatten.

Länsstyrelsen bedömer att kommunen behöver utreda och belysa om kommunen, utifrån behovet av klimatanpassning, behöver utgå från högre flöden än 10-årsflöden för dimensionering av fördröjningsmagasin och övriga åtgärder relaterade till dagvatten.

Om genomförandet av planen medför behov av förstärkningsåtgärder i Sköldsåns vattenområde behöver sådana åtgärder antingen anmälas eller tillståndsprövas som vattenverksamhet, beroende på omfattning och risker för miljön. En eventuell sådan process bör påbörjas i god tid före planens antagande.

Kulturmiljö

Länsstyrelsens vidhåller kravet på en arkeologisk utredning inom planområdet, vilket framfördes i yttrande över behovsbedömningen, daterat 2013-08-28. Det bör påpekas att förekomsten av eventuella fornlämningar inom planområdet kan påverka bland annat placering av byggander och vägar inom planområdet.

Övriga synpunkter

Trafik

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna och lämnat ett yttrande daterat 2014-02-12. Trafikverket ser positivt på förtätning av befintlig bebyggelse i och med att det finns goda möjligheter att pendla med kollektivtrafiken. Trafikverket anser samtidigt att, "Kommunen behöver beskriva tillkommande trafikflöden och eventuella åtgärder som krävs på Alingsåsvägen samt tydligare redovisa om området är bullerpåverkat".

Länsstyrelsen håller med Trafikverkets rekommendationer och gör ingen annan bedömning.

Behovsbedömning

Kommunen har utfört en behovsbedömning daterat 2013-06-26 och har bedömt att detaljplanens genomförande inte kommer att leda till någon betydande miljöpåverkan. Därför finns det inte behov av upprättande av separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Länsstyrelsen håller med kommunens bedömning vilket framgår av Länsstyrelsens yttrande daterat 2013-08-28.

Kommentar:

Hälsa och säkerhet

Ale kommun, Norconsult och SGI har efter samrådet diskuterat vilka åtgärder som behöver utföras för att planområdet skall bli lämpligt för ny bebyggelse. Det krävs enligt SGI en KC-pelarbalk norr om planområdet för att säkerheten mot skred skall bli tillfredställande så länge inte en kompletterande mer detaljerad utredning visar annat. Åtgärd skall nu utföras strax norr om planområdet innan detaljplanen antas vilket nu beskrivs i genomförandebeskrivningen. När åtgärden är utförd skall ett geotekniskt underlag redovisas i antagandehandlingarna som visar att marken då är lämplig för bebyggelse och att det inte föreligger risk för skred. Den planerade KC-pelarbalkens ungefärliga läge redovisas på karta (2014-09-24) tillhörande kommande geoteknisk undersökning.

Naturmiljö

Naturmarken som säkerställdes i samrådshandlingarna har nu tagits bort från planområdet. Denna miljö bedöms inte behöva ingå i boendemiljön och kommer att ägas och förvaltas som idag av nuvarande fastighetsägare. Dispens för borttagande av diken samt flytt av stenmur har erhållits av Länsstyrelsen 2015-01-22. Inom planområdet ges yta för att kunna göra dispensåtgärderna som beskrivs i dispensen. Viss del av stenvallen kommer att kunna sparas precis som Länsstyrelsen påpekar.

Dagvatten

För att skapa förutsättningar för att uppnå god ekologisk status ställs krav i detaljplanen på att inom kvarteretsmark får max 10 % hårdgöras. Dagvatten inom planområdet föreslås omhändertaras så nära källan som möjligt. Principen för lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, bör följas. Inom planområdet finns möjlighet att skapa ett dagvattensystem med rening och fördröjning av dagvattnet innan avledning.

Genom föreslagna åtgärder minimeras påverkan på Sköldsån och i förlängningen Göta älv. Eftersom dagvatten föreslås fördröjas så att framtida flöde inte skall överskrida befintligt maxflöde, bedöms påverkan på nedströms belägna vattendrag vara försumbar. Vad gäller förstärkningsåtgärderna som krävs för genomförande av detaljplanen kommer detta att tillståndsprövas innan detaljplanen antas.

I dagvattenutredningen anges att dimensionering av dagvattensystem ska ske med avseende på ett 10-årsregn med en säkerhetsfaktor om 1,2 enligt Svenskt Vattens publikation P104. Tanken är att säkerhetsfaktorn ska motsvara prognosticerade ökning av nederbördsintensitet de närmsta 100 åren. Detta gör att dimensionerande 10-årsregn inte gäller dagens nederbördssituation, utan den om 100 år, förutsatt att de modeller som finns att tillgå avseende förändringar av nederbörden framöver är korrekta. Så med andra ord föreslås inte dimensionering med hänsyn till ett 10-årsregn, utan till ett 10-årsregn med säkerhetsfaktor 1,2.

Vidare anges i utredningen att "Om höjdsättningen utformas enligt ovan, så att gator i området alltid är belägna på lägre nivåer än kringliggande kvartersmark, kan dagvatten avledas via gatorna om dagvattensystemets maxkapacitet skulle överskridas vid extrem nederbörd. Vid ett sådant scenario föreslås höjdsättningen medge yttlig avledning av dagvatten". På så vis tas hänsyn till att nederbördstillfällena med ännu högre intensitet än det dimensionerande 10-årsregnet med klimatfaktor kan inträffa utan att bebyggelsen tar skada.

Se också tidigare kommentar angående diskussion med SGI angående hälsa och säkerhet i frågor kring geoteknik.

Kulturmiljö

Det finns inga registrerade fornlämningar inom eller i direkt anslutning till planområdet enligt Riksantikvarieämbetets fornminnesregister. En arkeologisk utredning har genomförts efter samrådet (2014-05-21). Utredningen visar att det inte finns några fornlämningar eller andra kulturlämningar inom området.

Trafik

En trafikbullerutredning (2014-10-13) har upprättats efter samrådet som visar på att bullernivåerna inom planområdet är acceptabla. Det krävs inte några åtgärder på Alingsåsvägen för att klara ekvivalent bullernivå under förutsättning att bebyggelse inte placeras i direkt anslutning till Sjövallavägen. För att klara den maximala bullernivån kan det krävas att uteplats placeras vid bullerskyddad fasadsida.

Tidigare kartläggning av omgivningsbuller från 2012-07-31 visar på värden för buller från Alingsåsvägen. Enligt denna klaras riktvärdena för bostäder inom planområdet.

2. Statens geotekniska institut

I den geotekniska utredningen från 2010 konstaterades att stabiliteten för större glidytor närmast Sköldsån är kritiska. Med hänsyn till att leran till stor del är kvick (känslig för störning) konstaterades vidare att det finns risk för bakåtgripande skred och man kunde därför i utredningen inte bedöma att stabiliteten för hela slänten var tillfredsställande. I utredningen gavs rekommendationer på olika alternativa förstärkningsåtgärder för att höja stabiliteten. Vi delar utredningens bedömningar och rekommendationer.

Utredningen från 2012 bygger på den tidigare utredningen från 2010. Inga nya stabilitetsberäkningar eller något nytt geotekniskt underlag har tillförts. I utredningen återges resultat från stabilitetsberäkningarna från 2010. Valda säkerhetskrav redovisas. SGI noterar att tidigare utredningar bygger på Skredkommissionens anvisningar, Rapport 3:95. Observeras bör att dessa anvisningar ersatts av IEG:s rapport 4:2010 där något högre säkerhetskrav nu gäller. I likhet med utredningen från 2010 konstateras att låga säkerheter erhållits för glidytor i dalgångens nedre delar mot Sköldsån och att det med hänsyn till kvicklera finns risk för bakåtgripande skred vilket gör att man inte kan bedöma slänten vara tillfredsställande stabil. En bedömning som SGI delar. Noteras bör att stabilitetsförhållandena kan förväntas bli sämre på grund av framtida erosion i ån.

Det nya i utredningen från 2012 är att man bedömt omfattningen av bakåtgripande skred. Konsultens bedömning och slutsats är att ett följdskred kan få en utbredning av ca 140 m från åkanten och att eftersom plangränsen går ca 200 m från ån finner man att ett bakåtgripande skred inte kan nå aktuellt planområde och att planområdet därmed kan bebyggas. SGI delar inte denna slutsats.

Bedömningen av omfattning av bakåtgripande skred har skett utifrån en tidigare genomförd utredning. Norconsults bedömning av skredutbredning bygger på att det bakåtgripande skredet bedömts få en utbredning motsvarande en lutning på ca 1:10. Noteras bör att för kvicklera anges i det aktuella dokumentet begränsningslinjer inom variationsområdet 1:10 till 1:15. Om 1:15 skulle tillämpas vilket vi anser vara rimligt (försiktighetsprincip) skulle bedömningen i stället för 140 m bli 210 m, dvs, ända fram eller till och med in i planområdet.

Vidare anges i samma källa att för extrema kvicklorer med sensitiviteter högre än 200 (i aktuellt område anges värdena vara upp till 330) måste man räkna med att bakåtgripande skred kan sprida sig inom hela området med extrem kvicklara, vilket i vissa fall innebär ända fram till omgivande fastmark. Sammanfattningsvis, beträffande bedömning av möjlig skredutbredning, måste SGI på befintligt underlag ifrågasätta bedömningen av en skredutbredning på ca 140 m. Med bättre underlag vad gäller kvicklerans utbredning och variation av sensitiviteten i plan och djupled inom hela området bör säkrare bedömning vara möjlig.

SGI anser att man inte kan dra den slutsats som Norconsult gjort att området är byggbart utan åtgärder baserat på att en trolig skredutveckling inte når planområdet. Frågan som Norconsult inte berört är hur stabiliteten för planområdet skulle bli efter ett inträffat storskred, även om det inte når in i planområdet. Stabiliteten måste i sådant fall kunna visas vara tillfredställande såväl direkt efter möjligt storskred som efter successiv erosion och de följdförändringar som kan förväntas i ån på längre sikt efter ett omfattande skred.

Sammanfattningsvis finner SGI, med befintligt underlag som grund, att förhållandena är sådana att planområdet inte kan bedömas bli lämpligt med hänsyn till de geotekniska säkerhetsfrågorna. Om planarbetet förs vidare rekommenderar vi att det geotekniska underlaget kompletteras. Förslagsvis uppgraderas stabilitetsutredningen till fördjupad utredning där bl.a. kvicklerans utbredning klarläggs mer i detalj. Krävs geotekniska åtgärder för att göra planområdet långsiktigt lämpligt bör omfattning och typ av åtgärder klarläggas och säkerställas i planen.

Kommentar:

Se tidigare kommentar angående länsstyrelsens synpunkter

3. Trafikverket

Hållbara transporter

Trafikverket noterar att det finns goda möjligheter att pendla med kollektivtrafik istället för bil. Det är viktigt att lokala målpunkter kan nås enkelt och säkert till fots och med cykel. Trafikverket anser att utställningshandlingarna bör beskriva avståndet mellan från den västra delen av planområdet till närmaste busshållplats samt behov av upprustning av befintlig gång- och cykelbana.

Påverkan på Alingsåsvägen

Trafikverket anser att kommunen behöver beskriva hur mycket trafik som kommer att genereras av exploateringen samt vilka åtgärder som kan krävas i korsningen med Alingsåsvägen ur trafiksäkerhets- och kapacitetssynpunkt. Eventuella åtgärder på det statliga vägnätet kräver avtal med Trafikverket. I de fall åtgärder kräver en vägplan behöver ett åtgärdsval utifrån fyrstegsprincipen göras.

Buller

Trafikverket undrar över om trafiken på Alingsåsvägen ingår i den översiktliga bullerutredningen. För att säkerställa att gällande riktvärden klaras rekommenderar Trafikverket att en bullerutredning görs för den specifika exploateringen. Hänsyn bör tas till framtida trafikmängder (år 2030).

Kommentar:

Noterat. Planhandlingarna har uppdaterats med en utförligare beskrivning angående avstånd till närmsta busshållplats samt redogörelse av befintlig gång- och cykelbana. Möjlighet finns att rusta upp gc-vägen vid behov.

En trafikbullerutredning, 2014-10-13 har upprättats efter samrådet där trafikbullret visat sig vara acceptabelt. Tidigare kartläggning av omgivningsbuller från 2012-07-31 visar på värden för buller från Alingsåsvägen. Enligt denna klaras riktvärdena för bostäder inom planområdet.

4. Lantmäteriet

Lantmäteriet noterar att del av Nol ga:15 genom detaljplanen blir utlagd som allmän platsmark. Därmed behövs en omprövning. Lantmäteriet undrar vem som ansöker om och bekostar detta.

Framför att Nol ga:15 är ej redovisad i fastighetskartan.

Framför att bestämmelsen x_1-x_2 inte innebär någon markreservation så som den är utformad.

Framför att genomförandebeskrivningen behöver förtydligas avseende lantmäteriförrättning. Samma gäller för överenskommelsen enligt 43§ AL.

Plangränsen sammanfaller med en del fastighetsgränser. Eventuellt kan det bli aktuellt med fastighetsbestämning för att få reda på var dessa går (t ex traktgränsen mellan Rished 1:7 och Målje 1:93). Detta kan förtydligas i detaljplanen.

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen har uppdaterats med tydliggöranden angående Lantmäteriets synpunkter.

Nol ga:15 finns nu med i grundkartan.

Bestämmelserna x_1-x_2 har utgått från plankartan.

6. GothNet

GothNet vill under fortsatt planarbete bli informerade om eventuella schakter, el- och fjärrvärmeanslutningar mm. Annars ingen erinran.

Kommentar:

Noteras.

7. Ale El

I samrådshandlingen anges att det förutsätts att den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt elnät. Detta kan inte Ale El som elnätsägare svara på före effektbehovet i fullt utbyggt exploateringsområde har redovisats.

I genomförandebeskrivningen skrivs det att exploatör svarar för utbyggnaden av markförlagt distributionsnät för el inom området. Det är Ale El som svarar för utbyggnaden av distributionsnät för el inom plan- och exploateringsområdet. Exploatör svarar för att kontakt tas med elnätbolaget före exploateringsstart.

Kommentar:

När effektbehovet är klarlagt vid detaljprojektering av byggnationen kan frågan om effektbehov diskuteras vidare mellan exploatör och elnätsägare. Idag finns inga siffror på detta men för att ta höjd finns nu plats för ny transformatorstation inom planområdet vilken betecknas E-tekniska anläggningar på plankartan.

Genomförandebeskrivningen har uppdaterats angående ansvar för utbyggnad.

8. Västtrafik

Västtrafik ställer sig tveksamma till om den föreslagna bebyggelsen kommer att bidra till att öka andelen resande med kollektivtrafik inom, till och från Ale kommun. Det är förvisso så att det finns tillgänglig kollektivtrafik 400 meter från det föreslagna planområdet, men Västtrafiks erfarenhet är att

andelen kollektivtrafikresor från motsvarande bebyggelse är lägre än genomsnittet. Detta kan inte anses stödja regionens mål om ett samhälle och ett möjligt liv utan bilberoende. Västtrafik vill påminna om vikten av tillgänglighet, trygghet och säkerhet på vägar till och från hållplatser för alla resenärer.

Kommentar:

Planområdet bedöms ingå i kollektivtrafikstråkets direkta upptagningsområde och framtida boenden bedöms ha goda förutsättningar till pendling inom regionen. Kommunen gör bedömningen att detaljplanen bedöms vara förenlig med strukturbilden. På åkermarken finns idag en stig som ansluter till busshållplatsen vilket medför att sträckan till hållplatsen anses vara godtagbart. I och med att detaljplanen planlägger Sjövallavägen som allmän platsmark lokalgata säkerställs även gång- och cykelvägen vilket gör att anslutningen till hållplatsen via gång- och cykelvägen anses vara tillräcklig.

9. Sektor Arbete, trygghet & omsorg

Sektor arbete, trygghet och omsorg väljer att avstå från yttrande på remissen gällande Samråd - Detaljplan för bostäder inom del av Rished 7:1. Sektor arbete, trygghet och omsorg förutsätter dock att beaktande har tagits till bland annat tillgänglighet för äldre- och funktionshindrade och den funktionshinderpolitiska planen som finns upprättad, vid planering.

Kommentar:

Noteras.

10. Mark och exploatering

Kommunens Mark- och exploateringsenhet anser att VA-systemet inom planområdet ska vara kommunalt. I övrigt har MEX inga ytterligare synpunkter.

Kommentar:

VA-systemet inom planområdet anses nu vara kommunalt och anslutas till ledningar i Sjövallavägen.

11. Verksamhet Teknik

Framför att området ska ha gemensam sophantering. Anser att plankartan bör förtydligas med anvisning om var sophanteringen placeras. Backvändning är inte tillåtet och placering får inte ske i en kurva.

Framför att Ale kommuns riktlinjer för parkering ska följas.

Anser att VA inom området ska vara kommunalt och att kommunen ska ansvara för utbyggnad av vatten och avlopp inom planområdet.

Efterfrågar redogörelse för hur dagvatten ska omhändertas.

Verksamhet Teknik anser att det är direkt olämpligt med en utfart mot Sjövallavägen och förespråkar istället två utfarter mot Rishedsvägen. Anser att det behövs ett utfartsförbud mot Sjövallavägen. Om utfarten mot Sjövallavägen kvarstår uppstår problem vid snöröjningen.

Verksamhet Teknik ifrågasätter lokalvägen (?) som ligger parallellt med genomfartsvägen.

Kommentar:

Tre miljöbus för gemensam återvinning ska finnas inom området i anslutning till lokalgatan vilket regleras i plankartan.

Ale kommuns riktlinjer för parkeringstal (2014) ligger till grund för planarbetet.

VA-systemet inom planområdet avses nu vara kommunalt.

Dagvattenhantering kommer att tas omhand i enlighet med dagvattenutredningen tillhörande detaljplanen.

Den extra utfarten mot Sjövallavägen som framgick i samrådsbehandlingen har tagits bort ur handlingarna. Någon utfart mot Sjövallavägen kommer ej att föreslås. Utfartsförbud mot Sjövallavägen säkerställs med planbestämmelse.

13. Alagårdens samfällighetsförening

Anser att de svåra geotekniska förhållandena i området särskilt bör beaktas och att kommunen i egen regi efterfrågar eller genomför skredriskbedömningar, framför allt för Alagården och Alebyggen, om behov föreligger på grund av den utökade planerade bebyggelsen, samt att detta görs innan detaljplanen antas.

Anser att ökad trafik till följd av exploateringen bör beaktas såväl under byggtiden som när området är färdigställt. Gör bedömningen att även Sjövallavägen kommer att påverkas av omfattande byggtrafik och ökad trafik och att området är störningskänsligt. Konsekvenser för Alingsåsvägen och gång- och cykeltrafik behöver studeras och hastighetsbegränsning föreslås.

Anser att hastighetsbegränsande åtgärder behöver vidtas på Alingsåsvägen i form av rondell alternativt fartkameror.

Är av åsikten att gång- och cykelvägar behöver anläggas från Alafors till Starrkärr och att belysning på vägen runt ån bör övervägas.

Gångväg/alt. motionsslinga runt Hälltorpssjön bör färdigställas och belysas.

Anser att hästvagar bör planeras och iordningställas.

Anser att källsortering med glasåtervinning i området bör diskuteras.

Anser att Skölds- och Persåns vatten i Alafors bör skyddas som vandrings- och lekplatser för fisk.

Är av åsikten att byggnadernas höjd bör anpassas till de på Sjövallavägen.

Anser att det inte är rätt att endast samfällighetsföreningen ska stå för vägslitage, vägavgift mm. Är av åsikten att alla som trafikerar vägnätet bidrar till vägavgiften eller så behöver dessa reparationskostnader hamna på skattsedeln.

Kommentar:

Se tidigare kommentars svar angående geoteknik till SGI.

Vid exploatering måste exploatören påvisa att ingen skada sker på omkringliggande fastigheter.

Alingsåsvägen ingår inte i planområdet. För synpunkter på utformning av eller utbyggnad av gång- och cykelväg längs Alingsåsvägen hänvisas föreningen till Trafikverket som är ansvarig väghållare.

Hälltorpssjön ingår inte i planområdet. Synpunkten noteras.

Kommunen ser inte något behov av särskilda ridvägar inom detaljplaneområdet.

Tre miljöbus planeras inom området. Vilka fraktioner som kommer att finnas kommer den som drifvar anläggningen ansvara för. Kontakt behöver således ta med den som i framtiden kommer att drifva anläggningen för att vara med och bestämma vilka fraktioner som det ska vara, detta kan ej bestämmas i detaljplaneskedet.

I enlighet med dagvattenutredningen (2013-09-10) föreslås dagvatten fördröjas för att framtida flöde inte skall överskrida befintligt maxflöde. Påverkan på nedströms belägna vattendrag bedöms därmed vara försumbar.

Påverkan på befintlig bebyggelsen har studerats genom en volym- och solstudie. Byggrätter har anpassats för att minimera påverkan på befintliga bostäder genom att begränsa våningsantal, byggnadshöjd och säkerställa avstånd. Sammantagen bedömning är att påverkan på befintlig bebyggelse är liten och acceptabel inom området. Kommunen anser att en något högre bebyggelse kan föreslås i områdets sydöstra del med hänsyn till den befintliga höjdryggen samt att det inte är någon bebyggelse i direkt anslutning. I övrigt föreslås bebyggelse som anpassas till omkringliggande bebyggelse.

I utställningsskedet planläggs Sjövallavägen som Lokalgata ända ner till Alingsåsvägen vilket innebär att kommunen tar över underhåll och drift av densamma. Genom att kommunen övertar vägen behöver ingen inom planen nyttja föreningens väg för utfart till allmän väg.

14. Boende, Rished 2:82

Anser att planerad bebyggelse är alltför omfattande och av olämplig karaktär jämfört med tidigare visade förslag. Undrar hur planerad bebyggelse ska anpassas befintlig bebyggelse. Oroas över insyn och undrar fastighetens marknadsvärde kommer att påverkas.

Anser att vägen förbi fastigheten har dålig standard idag. Tycker inte att planhandlingarna tar hänsyn till detta problem och befärrar ännu större problem med utökad trafik.

Befärrar påverkan på den enskilda brunnens kapacitet.

Undrar hur planerade marknivåer ska anpassa till befintlig nivå inom fastigheten Rished 2:82.

Kommentar:

Se tidigare kommentarsvar till Alagårdens samfällighetsförening, angående planerad bebyggelse.

Rishedsvägen är i detaljplanen säkerställd som allmän platsmark – Lokalgata. Vägen avses gå över till kommunalt huvudmannaskap vilket medför att standarden på vägen höjs.

Genom att göra de åtgärder som beskrivs i dagvattenutredningen är bedömningen att ingen påverkan görs på befintliga brunnar på närliggande fastigheter. I den geotekniska utredningen skall beskrivning av vilka åtgärder som behöver göras för att markstabiliteten ska bli tillfredsställande beskrivas. Genom ett genomförande av åtgärderna är bedömningen att omkringliggande fastigheter ej påverkas negativt. Vid exploatering måste exploitören påvisa att ingen skada sker på omkringliggande fastigheter.

Planerade marknivåer kommer att anpassas till de befintliga förhållandena på fastigheten Rished 2:82.

15. Boende, Rished 2:78

Anser att Rishedsvägen har dålig standard. Anser att väganslutningen vid fastigheten är dåligt placerad och oroar sig för buller och ljusstörningar från billyktor. Föreslår tre utformningsalternativ och förordar ett alternativ som innebär att anslutningen tas bort och ersätts med gc-väg.

Anser att höga byggnader inte passar in i området och förespråkar tvåvåningshus. Anser att de två husen med fyra våningar i backen upp mot Svalltornet bör utgå eller reduceras till max två våningar.

Anser i övrigt att det är en bra detaljplan.

Kommentar:

Rishedsvägen kommer att få en kommunal standard vilket innebär att standarden kommer att höjas.

Se tidigare kommentarssvar till Alagårdens samfällighetsförening, angående planerad bebyggelse.

16. Boende, Rished 1:7

Invänder mot byggnader med tre och fyra våningar. Anser att fyravåningshusen kommer att inskränka utsiktsmöjligheterna i nordöstlig riktning och ta bort kvällsolen sommartid, vilket fastighetsägaren inte kan acceptera. Förespråkar att planerad bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse.

Kommentar:

Se tidigare kommentarssvar till Alagårdens samfällighetsförening, angående planerad bebyggelse.

17. Nol-Alafors vägförening

Framför att eftersom kommunalt huvudmannaskap föreslås ansvarar kommunen för ny- och ombyggnad samt drift och underhåll av vägar inom detaljplanen. Fastighetsägarna inom detaljplanen kommer inte att ingå i Nol ga:15. Kommunen får betala vägavgift till vägföreningen för fastigheterna inom detaljplanen.

Kommentar:

I utställningsskedet planläggs Sjövallavägen som Lokalgata ända ner till Alingsåsvägen vilket innebär att kommunen tar över underhåll och drift av densamma. Genom att kommunen övertar vägen behöver ingen inom planen nyttja föreningens väg för utfart till allmän väg. Någon ersättning till vägföreningen utgår därför inte från dessa fastighetsägare. Omprövning av Nol GA:15 bör ske i och med detta. Kommunen avser föra dialog med vägföreningen angående hur övertagandet lämpligast sker.

18. Boende, Smedjebacken 3c

Anser att de planerade fyravåningshusen kommer att skymma fastighetsägarens utsiktsmöjligheter och att höga byggnader inte passar in i området. Ifrågasätter kommunens besked om att planerade byggnader inte kommer att skymma solen.

Kommentar:

Se tidigare kommentarssvar till Alagårdens samfällighetsförening, angående planerad bebyggelse.

19. Boende, Rished 2:89.

Undrar hur nära planerad utfartsväg hamnar befintliga byggnader och anser att det måste finnas plats för att utföra underhåll. Använder befintligt garage för bilmek, svets, slipningsarbeten mm och har aldrig hört några klagomål över denna användning. Vad händer om nya närliggande grannar klagar på denna användning?

Har en jordvärmeanläggning som ligger över intilliggande mark och undrar hur denna påverkas och hur den kommer att hanteras vid en exploatering.

Undrar vad som kan hända med enskilda brunnar på närliggande fastigheter vid en exploatering och hur nära dessa kan/bör markarbeten/exploatering ske.

Anser att den inritade stigen mellan fastigheter 2:95 (?), 2:84, 2:89 och 7:1 bör utgå då gångmöjligheter finns på andra sidan 2:89.

Vill inte se någon ökad trafik på Rishedsvägen p g a vägens dåliga standard. Är dock positiv till en gång- och cykelväg.

Undrar hur höga husen blir i förhållande till sitt hus.

Önskar att naturområdet mellan Rishedsvägen och Sköldsån får vara kvar och att känslan av att bo på landet får finnas kvar.

Kommentar:

Anläggning av ny utfartsväg förväntas inte påverka underhållet på befintliga byggnader på fastigheten Rished 2:89.

Kommunen anser att området är lämpligt för bostadsbebyggelse. Rimlig hänsyn ska ges till grannar vad det gäller buller eller liknande vilket är krav som föreligger även idag. För att miljöbelastningen ska ha rätt till ett föreläggande krävs en förhållandevis stor störning vilket en hobbyverksamhet i form av bilmekande och dylikt inte anses innebära. En sådan störning anses vara acceptabel likt gräsklippning, barnskrik etc.

För de befintliga jordvärmeledningarna så finns ett kontrakt mellan ägaren av fastigheten Rished 2:89 och ägaren av fastigheten Rished 7:1. I kontraktet beskrivs att en flytt av ledningarna bekostas av ägarna av dem vid en detaljplanläggning. Detta innebär att jordvärmeledningarna som ägs av fastigheten Rished 2:89 bekostar flytt av sina egna ledningar med anledning av denna planerade detaljplan.

Vad gäller brunnarna i området gör kommunen bedömningen att om de åtgärder som föreslås i den geotekniska och dagvattenutredning genomförs så kommer inte omkringliggande brunnar att påverkas.

”Stigen” som nämns kommer att vara kvar som infart till villorna i områdets västra del men även den gångstig som finns längs planområdets västra del kommer att finnas kvar utanför planområdet.

Tillkommande trafik på Rishedsvägen pga. utbyggnad med nya bostäder har antagits till 5 fordonsrörelser per bostad och dygn. Med cirka 145 nya bostäder motsvarar detta totalt 725 fordonsrörelser vilket kommun anser vara acceptabelt. Rishedsvägen kommer att få en kommunal standard vilket innebär att standarden kommer att höjas. Däremot kommer förändringen inte vara så stor utan det handlar endast om en breddning.

Se tidigare kommentarssvar till Alagårdens samfällighetsförening, angående planerad bebyggelse. Bebyggelsens höjder har anpassats till kringliggande bebyggelse. De radbus, parbus och/ eller villor som bygggrätten medger i anslutning till kringliggande villor har en begränsning i höjd likt er bostadsbyggnad.

Den lantliga miljön tas i anspråk till viss del i och med detaljplanen men viss natur sparas också inom planen. Den värdefulla ek-bassel-miljön som tidigare planerades som boendemiljö utgår nu också ur planområdet så att den inte ianspråk tas.

Vid exploatering måste exploitören påvisa att ingen skada sker på omkringliggande fastigheter.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter har föranlett följande förändringar av planförslaget:

- Planområdet har utökats så att bebyggelse föreslås norr om Rishedsvägen längs med Sjövallavägen.
- Sjövallavägen planläggs som allmän platsmark lokalgata för anslutning till Alingsåsvägen.
- Vägdragningen för den nya lokalgatan ändras, ingen utfart kan ske mot Sjövallavägen utan vändplats föreslås.

- I och med den nya vägdragningen i väster utgår u-områdena från plankartan. Alla ledningar som behöver anläggas eller läggas om föreslås placeras i lokalgatan.
- Dispenser för flytt av stenmur samt borttagande av dike har erhållit. Plats möjliggörs i plankartan för de kompensationsåtgärder som dispensen ställer krav på kan utföras.
- De geotekniska åtgärderna som krävs för detaljplanen kommer att utföras innan ett antagande av planen kan ske. Karta bifogas i handlingarna som redogör för föreslagen placering. Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med denna information.
- Lekplatsens läge flyttas till den norra sidan av den nya lokalgatan.
- Parkeringsgarage föreslås under flerbostadshuset i öster. Nedfart föreslås från Rishedsvägen. Markparkering för handikapp- och besöksparkering tillåts.
- Byggrätten öster om Rished 2:82 begränsas till två våningar för att minska påverkan på den befintliga fastigheten.
- Bebyggelsen i den sydöstra delen föreslås vara uppdelad och krav ställs i plankartan att huvudbyggnaderna ska placeras friliggande för att minimera påverkan på bebyggelsen söder om planområdet.
- VA-systemet inom planområdet avses nu vara kommunalt.
- Bestämmelser angående byggnadshöjd och takvinkel skrivs in på plankartan för att säkerställa höjderna på de föreslagna byggnaderna.
- Den värdefulla ek-hassel-miljön inom planområdet utgår ur planområdet

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen, plankartan och genomförandebeskrivningen.

Besvärberättigade:

Manuel & Sandra Costa, Rished 2:82.
 Ei-Britt & Conny Ädel, Rished 2:89.
 Markku & Tarja Korteniemi, Rished 1:7.
 Abram & Rebecka Fryxelius, Rished 2:78.
 Alagårdens samfällighetsförening

SLUTSATS

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås godkänna samrådsredogörelsen och besluta om utställning.

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg
 Alafors 2015-03-02

.....
 Alvaro Florez
 Enhetschef plan

.....
 Robin Pettersson
 Planarkitekt

.....
 Olof Halvarsson
 Planeringsarkitekt
 Radar arkitektur & planering AB