

Detaljplan för bostäder inom Utby 2:4
Ale kommun, Västra Götalands län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ÄRENDETS HANDLÄGGNING

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-01-19 § 4 att godkänna Alebyggens planansökan om aktuell detaljplan och att uppdra åt Sektor samhällsbyggnad att påbörja detaljplaneläggning av området för bostadsändamål samt att samråda om förslag till detaljplan och att tillgängliggöra förslaget för granskning.

Detaljplanen handläggs med utökad planförfarande, enligt Plan och bygglagen (2010:900) 5 kap 7§ vilket innebär att den kan antas först efter genomfört samråd och granskning. När en detaljplan upprättas eller ändras skall de som har ett väsentligt intresse av detaljplanen ges tillfälle till samråd. Samråd har ägt rum under tiden 2018-01-24 – 2018-02-14 genom att planhandlingar utsänts till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter m.fl. Därefter har planförslaget justerats och skickats ut för granskning under perioden 2019-03-11 – 2019-04-01.

INKOMNA YTTRANDEN

1. Länsstyrelsen	2019-03-29	ingen erinran
2. Trafikverket	2019-02-25	ingen erinran
3. SGI	2019-04-01	ingen erinran
4. Lantmäteriet	2019-03-29	kommentar
5. Vattenfall Eldistribution	2019-03-25	ingen erinran
6. Polisen	2019-02-13	kommentar
7. Göteborg Energi AB	2019-03-11	ingen erinran
8. Utbildningsnämnden	2019-04-01	kommentar
9. Utvecklingsavdelningen	2019-03-29	kommentar
10. KPRSamråd	2019-03-28	kommentar
11. Boende utan angiven adress	2019-03-26	kommentar
12. Boende Gustav Larssons väg 4	2019-03-29	kommentar
13. Boende Gustav Larssons väg 6	2019-04-01	kommentar
14. Boende Gustav Larssons väg 7	2019-03-31	kommentar
15. Boende Gustav Larssons väg 8	2019-03-31	kommentar
16. Boende utan angiven adress	2019-03-30	kommentar
17. Madens samfällighetsförening	2019-04-01	kommentar
18. Boende Smedjebacken 25	2019-03-25	kommentar
19. Boende Svalörtsvägen	2019-03-12	kommentar

20. Boende Smedjebacken 29	2019-03-27	kommentar
21. Fastighetsägare Utby 36:2	2019-04-01	kommentar
22. Boende Vårlöksvägen 3	2019-03-26	kommentar
23. Boende Vårlöksvägen 6	2019-04-01	kommentar
24. Boende Vårlöksvägen	2019-03-12	kommentar

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

1. Länsstyrelsen

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.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintrasse 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

Länsstyrelsens yttrande finns i sin helhet i bilaga 1.

kommentar:

Noteras.

2. Trafikverket

Trafikverket yttrade sig i samrådet och hade då synpunkter gällande: trafikstring, påverkan på statlig infrastruktur, tillgänglighet.

Trafikverket delar kommunens positiva syn på mobilitetsåtgärder men tycker det är synd att man i detta fall låter exploatören själv välja ifall sådana åtgärder ska genomföras eller inte.

Trafikverket har i övrigt inget att erinra mot.

kommentar:

Noteras.

3. SGI

Lyfte i samrådet frågan om införd restriktion beträffande schakt i utförandeskedet var behövlig på plankartan. Utifrån att Länsstyrelsen inte ser något problem med att planbestämmelsen finns med anser SGI att det inte kvarstår några oklarheter beträffande områdets stabilitet.

kommentar:

Noteras.

4. Lantmäteriet

Det framgår inte från planbeskrivningen vem som ska ansvara för ansökan om omprövning av Utby ga:13 samt vem som ska bekosta omprövningen.

kommentar:

Omprövningen av Utby ga:13 föreslås genomföras i en större helhet i samband med att kommunen övertar alla vägar i Älvängen. Ansvar för ansökan och vem som bekostar omprövningen kommer hanteras i det större övertagandet.

5. Vattenfall eldistribution

Vattenfall har inga elanläggningar inom och i närheten av planområdet och har därför inget att erinra.

kommentar:

Noteras.

6. Polisen

Konstaterar att placeringen av den nya bebyggelsen i slutet av Vallmovägen innebär ökad trafik på sträckan från korsningen med Tolleredsvägen. Vallmovägen går längs ett stort bostadsområde med flera T-korsningar. Polisen konstaterar att detta tagits med i utredning gällande trafiken och inte bedömts vara ett problem. Anser att beaktan bör tas till denna trafikbelastning på sträckan. Anser att det är bra att det redan nu finns vissa hastighetsdämpande åtgärder på sträckan men att det kan ställa till det med köbildningar på flera ställen.

Anser att flytten av busshållplatsen är en bra bedömning. Då skolan och fotbollsplanen ligger precis intill är det ju mycket barn/ungdomar som rör sig i området och ytterligare trafik i detta område kan öka risken för olyckor.

Anser att carportar och växtlighet bör placeras så att det från bostädernas fönster är fri sikt mot parkeringsplatserna med hänsyn till risk för bilangrepp.

Framför att belysning är av stor vikt för tryggheten hos de boende samt att det är önskvärt att entréer alltid är låsta och endast kan öppnas av de boende.

kommentar:

Resonemang om trafik och busshållplats noteras.

I illustrationen i granskningen redovisas inga carportar, men det finns byggrätt för komplementbyggnader som skulle kunna nyttjas för detta. Planen reglerar inte i detalj placering av varken bostadshusen, parkeringar eller eventuella carportar, andra utformningar än den illustrerade är möjliga. Inte heller belysning eller låsanordning kan regleras i detaljplanen. Synpunkterna förs vidare till exploatören för beaktande vid planens genomförande.

7. Göteborg Energi AB

Göteborg Energi Fjärrvärme

Hänvisar till sitt svar i samrådsskedet som fortfarande är aktuellt. I samrådsyttrandet beskrivs befintlig ledning inom planrådets sydvästra del samt att den planerade byggnationen i dagsläget inte kan försörjas med fjärrvärme.

Göteborg Energi GothNet AB

Har inget ytterligare att tillägga.

kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med information om att fjärrvärme i dagsläget inte kan anslutas. Se även svar om fjärrvärme i samrådsredogörelsen.

8. Utbildningsnämnden

Anser att planerad bebyggelse på del av Utby 2:4 i sig självt har liten påverkan på förskolor och skolor. Utifrån en helhetsbedömning har dock både skolor och förskolor en ansträngd kapacitet.

Anser att den planerade bebyggelsen kan bidra till att det sker en omflyttning inom orten och generationsväxling i områden med småhusbebyggelse och att den planerade bebyggelsen kan vara ett alternativ för att möta förändringar i hushållen. Hur detta påverkar utfallet i befolkningstillväxten går inte att förutse och därmed inte heller det ökade behovet av platser inom förskola och skola.

Påpekar att det är viktigt att elbussen fortsättningsvis finns kvar som servicelinje för att elever ska få en säker skolväg samt minska biltrafiken.

kommentar:

Osäker påverkan på behov av förskole- och skolplatser noteras.

Elbussen kommer finnas kvar i Västtrafiks regi, beslut om detta togs i juni 2018.

9. Utvecklingsavdelningen

Anser att det är positivt att planförslaget har tagit hänsyn till barnperspektivet genom bevarandet av pulkabacken. Området har också närhet till lekplatser och rekreation.

Förnyelsebar energi

Konstaterar att planen inte anger riktlinjer för takens utformning. Anser att byggnaders tak och placering bör utformas med avseende på orientering, taklutning och skuggor för att skapa bästa möjliga förutsättningar för solenergiproduktion.

Anser att det vid parkeringarna bör krävas möjlighet att ladda elfordon och att lättillgängliga och säkra cykelgarage som är anpassade för elcyklar och lastcyklar med mera bör finnas.

Social hållbarhet

Anser att det är väldigt viktigt att bostäderna inom detaljplanen erbjuder blandade storlekar, standarder och hyror på lägenheterna, då området runt planområdet är väldigt homogent sett till socioekonomi, för att området ska komplettera men inte bli segregat från befintlig bebyggelse.

Ser det som positivt att nybyggnation av bostäder i detaljplanen bidrar till blandade upplåtelseformer i området, möjlighet för äldre att flytta till lägenhet i samma område och möjlighet för anpassning till många olika funktionsbehov.

Anser att det ur ett trygghetsperspektiv är viktigt att ta hänsyn till belysningen i området då parkeringsytor och gångvägar med mera lätt kan upplevas som otrygga med fel belysning. Belysningen bör utformas så att den minskar kontrasten mellan upplysta och icke upplysta platser.

Ser positivt på om det finns möjlighet att bemöta önskemål från boende i området på en mötesplats/gemensamhetslokal.

kommentar:

Detaljplanen reglerar inte takutformning, men det finns möjligheter att utforma taken på olika sätt som skapar förutsättningar för solenergiproduktion. Taken skuggas inte av någon omgivande bebyggelse, vilket gör det möjligt att anlägga solceller om exploatören så vill. Sedan 1 augusti 2018 gäller nya regler för solceller som innebär att bygglov i vissa fall inte krävs för solcellspaneler, det finns därmed inget behov av att reglera att det är tillåtet. I planbeskrivningen anges bland annat att kommunen gärna ser att solenergi eller annan förnyelsebar energi utnyttjas för uppvärmning av området.

Planbeskrivningen kompletteras med att laddningsmöjligheter för elbilar är positivt och att cykelförvaring bör anpassas för olika typer av cyklar. Detta kan dock inte styras genom planbestämmelser.

Detaljplanen reglerar inte storlek, standard eller hyra för lägenheterna eller belysningens utformning. Synpunkterna vidarebefordras till Alebyggen för beaktande i planens genomförande.

Det är möjligt att anordna gemensambetslokal för boende inom ändamålet Bostad. Planen reglerar dock inte att det ska finnas.

10. KPRSamråd

Har inga synpunkter på planens huvuddrag med tre huskroppar med totalt ca 54 lägenheter. Hoppas att den gedigna utredning som gjorts för att ta hand om stora mängder vatten eller skyfall räcker till. Undrar om det finns fler förslag som skulle förhindra att vattnet orsakar problem.

Förutsätter att lägenheterna i huvudsak ska utgöras av hyresrätter och framför synpunkter baserade på boende, tillgänglighet och kommunikationer utifrån ett äldreperspektiv.

Framför synpunkter inför nästa steg i processen gällande bl.a. planlösningar, tillgänglighet, förrådsutrymmen och tvättstugor, laddningsmöjligheter för elbilar och elcyklar, energieffektivitet, bredband och solpaneler.

kommentar:

De lösningar som dagvattenutredningen presenterar för hantering av dagvatten, med bland annat diken, genomsläpplig markbeläggning och fördröjningsmagasin, bedöms ge en tillfredsställande dagvattenhantering för området.

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseform, men Alebyggens avsikt är att uppföra hyresrätter. Planen reglerar inte heller förrådsutrymmen, tvättstugor, laddmöjligheter, m.m. Dessa synpunkter skickas vidare till Alebyggen för beaktande i planens genomförande.

Planlösningar tas fram i samband med bygglovsansökan, då säkerställs även att tillgänglighetskraven enligt BBR (Boverkets byggregler) uppfylls.

11. Boende utan angiven adress

Är kritisk mot att använda grönområden för att bygga och anser att det finns asfaltsområden som är lämpligare och föreslår andra platser för bebyggelsen. Anser att kommunen inte kan kalla sig miljövänlig.

Anser att det är oansvarigt att dra trafik på Vallmovägen. Anser att vägen redan idag är trafikerad och farlig. Bilar, bussar och andra yrkesfordon kör redan alldeles för fort, boende väntar på att det ska hända en allvarlig olycka. Anser att kommunen bidrar till ökad trafik i ett tätbebyggt område med många barnfamiljer, där barnen går själva till skolan. Anser att det redan idag är en farlig väg. Uppmanar kommunen att ändra sitt beslut för att inte utsätta orten för trafikfarliga vägar, miljöförstöring och dåligt planerade områden.

Uppmanar även till att bussens turer ska göras om och gå via Vikadamm, där det finns boende som behöver kunna utnyttja kollektivtrafiken.

Anser att förslaget bryter mot miljöpolicy och säkerhet i området och gör området trafikfarligt, tar bort områdets trivselseffekt och barns möjlighet att vistas i ett grönområde.

Uppmanar kommunens politiker att skämmas för att de inte tar vara på ytorna som finns, tar död på centrum och bygger utanför och tar ifrån invånarna de grönområden som finns.

Protesterar mot att förlägga någon form av byggnader här och är mycket arg och missnöjd.

kommentar:

Kommunen har gjort avvägningar mellan de allmänna intressena att bygga bostäder och att bevara grönytor, som innebär att bebyggelsen har minskats jämfört med ursprungsförslaget så att pulkebacken och anslutande grönyta bevaras. Även ett område med grönytor mellan den nya bebyggelsen och den befintliga ovanför slänten bevaras. Kommunen bedömer med dessa avvägningar att planen inte har betydande påverkan på barns lekmiljöer eller tillgången till grönytor i området.

Se samlat svar angående trafik på sidan 15.

Busstrafikens sträckning hanteras inte i detaljplanen, utöver flytten av busshållplatsen i anslutning till området.

12. Boende Gustav Larssons väg 4

Framför kritik mot att kommunen inte lyssnar på de synpunkter som kommit in. Anser inte att kommunen accepterat något av det som de boende i området skrivit om och att det är en skrämmande inställning till medborgarna.

Anser inte att dessa höghus passar i Maden. Anser att kommunen vänder de boendes oro till positiva saker som gör att de kan bo kvar i området när de blir äldre. Ifrågasätter om detta är relevant och om lägenheter kommer vänta på de boende i området när de blir gamla.

Är säker på att den boendes fastighet kommer att minska i värde och undrar vem som ska ersätta förlusten.

Anser att de boendes oro för ökad trafik ringaktas av kommunens företrädare. Anser att det kommer ske olyckor och att barn kommer utsättas för uppenbara risker till och från skolan.

Kräver att kommunen gör en luftanalys av områdets luft under vinterdagar. Hävdar att luften redan nu är på gränsen till hälsofarlig och kommer bli värre med den ökade trafiken.

Undrar över de geologiska förhållandena på platsen och är orolig för att tunga transporter ska påverka den boendes hus. Kräver åtgärder. Hänvisar till raset i Tuve och undrar om det är uteslutet att byggnationen inte skulle kunna innebära en ökad risk för ras även här?

Motsätter sig byggnationen och yrkar att projektet hänvisas till en annan säkrare plats i kommunen. Anser att förslaget är illa genomtänkt.

Bifogar synpunkter som framförts i samrådet.

kommentar:

Bebyggelsestypen skiljer sig från vad som finns i området idag, då planen möjliggör högre och större volymer än befintliga villor. Kommunen ser inte detta som något negativt utan ett positivt tillskott som ger variation till området. Kommunen har sett ett behov att komplettera området som idag mest består av villabebyggelse med lägenheter, vilket ger fler personer med olika förutsättningar möjlighet att flytta till området eller bo kvar i olika skeden i livet. Det kan t.ex. möjliggöra för vissa att bo kvar i sitt område även om man inte längre orkar eller vill ta hand om ett hus, men det finns som den boende påpekar inga garantier för att det finns lägenheter lediga när sådana önskemål uppkommer.

Se samlat svar angående trafik på sidan 15.

Ale kommun är med i både Luftvårdsförbundet i Göteborgsregionen och projektet "Ren Regionluft", som arbetar för att kartlägga luftmiljön och verka för en bättre luftkvalitet i Göteborgsregionen. Underlag från projekten visar att luftkvaliteten i kommunen ligger långt under miljökvalitetsnormerna för luft. I anslutning till E45 är halterna av NO₂ (kvävedioxid) något förhöjda men MKN-värdet överskrids aldrig. Inga särskilda mätningar bedöms därför vara nödvändiga för området.

En geoteknisk utredning har genomförts för att säkerställa de geotekniska förhållandena. Genom de planbestämmelser som införts på plankartan gällande belastning och släntstabilitet (m1 och m2) bedöms det inte finnas risk för sättningar eller ras efter byggnationen. Se planbeskrivningen och geotekniska utredningen (Bobusgeo, 2017-06-16) för mer information.

För sammanfattning och kommentar till samrådsyttrande, se samrådsredogörelsen.

13. Boende Gustav Larssons väg 6

Motsätter sig byggnationen, främst på grund av den ökade trafiken. Nuförtiden har familjer minst en bil/hushåll. Anser att det blir mycket mer trafik på redan hårt belastade Vallmovägen.

Påpekar att många barn går fram och tillbaka till skolan och träningar längs Vallmovägen och anser att risken för olyckor ökar markant med ökad trafik, särskilt under byggtiden. Säkerheten för barnen måste vara prio ett!

Undrar hur planen ser ut för utbyggnad av Aroseniussskolan ifall det ska byggas hus på baksidan. Är inte skolan viktigare att prioritera, när skolorna i Älvängen redan är överfulla och det byggs mer bostäder. Önskar att byggnationen av bostäder stoppas och satsning görs på skolan istället.

Anser inte heller att höghus passar in i ett villaområde.

kommentar:

Se samlat svar angående trafik på sidan 15.

En eventuell framtida utbyggnad av Aroseniussskolan bör ske inom skolans fastighet. Denna möjlighet påverkas inte av planförslaget.

14. Boende Gustav Larssons väg 7

Påpekar att det i samrådsredogörelsen står att synpunkterna är lämnade av boende på Gustav Larssons väg 5, men det ska stå Gustav Larssons väg 7.

Vidhåller att översiktsplanen ska gälla. En förutsättning för att uppföra ett så tättbebyggt område som Maden var och är att det finns fria grönytor runtomkring. Anser att dessa redan har naggats i kanten när Aroseniussskolan och Kronogården byggts.

Uttrycker oro över den ökade trafik som förslaget innebär med 270 resor/dygn och en ökning med 12%. Hävdar att både Länsstyrelsen och Trafikverket menar att ökningen är tilltagen i underkant. Anser också att ökningen från åtta till nio bilar/två minuter i maxtimmen på morgonen och eftermiddagen kommer leda till mer avgaser, luftföroreningar, buller och ökad köbildning och olycksrisk. Hävdar att riktvärden för buller överskrids. Ifrågasätter att förslaget inte kommer leda till betydande miljöpåverkan, särskilt under byggtiden, då det dessutom finns risk för sättningsskador på husen längs Vallmovägen.

Anser att förslaget går på tvärs mot klimatmålen som kräver åtgärder för att minska miljöförstörelsen och bil- och parkeringsbehoven. Hänvisar till att åtgärder för att hålla nere bil- och parkeringsbehov

ska ha studerats, men utan att det lett till några förslag till ändringar. Konstaterar att höjdskillnader påverkar tillgängligheten till pendelstationen och att många därför kommer ta bilen. Påpekar att det inte finns garantier för att elbussen ska vara kvar. Anser att om ambitionen ska vara att minska biltrafiken måste bostäder och service i större utsträckning placeras så att man inte måste ta bilen och kollektivtrafiken förbättras.

Anser att även boende bortom Persgården kommer påverkas av köbildning i korsningen Vallmovägen – Tolleredsvägen.

Av förslaget framgår att det inte finns någon annan trafiklösning än Vallmovägen. Anser att det talar för att förslaget inte genomförs utan att man hittar en lämpligare plats.

Hänvisar till att enligt Plan- och bygglagen ska allmänna intressen vägas mot enskilda för att nå en god helhetslösning. Anser att förslaget kommer innebära stora olägenheter för boende i Maden, inte minst boende utmed Vallmovägen. Anser att den ökade trafiken kommer medföra stora olägenheter då den boendes tomt ligger 5 meter från vägkanten och huset 15 meter från vägkanten, samt att vägen dessutom ligger högre än tomten. Motsätter sig därför den föreslagna detaljplanen.

Bifogar synpunkter som framförts i samrådet.

kommentar:

Samrådsredogörelsen har till antagandet rättats så att det står rätt adress.

Då det finns grönytor både norr om Vallmovägen och söder om Madenområdet och Aroseniusskolan bedöms det trots tillkommande bebyggelse inom planområdet och andra närliggande områden att området har god tillgång till grönområden.

Se samlat svar angående trafik på sidan 15. Elbussen kommer tas över av Västtrafik och fortsätter trafikera området.

I trafikutredningen studerades olika åtgärder för att minska bilbehovet. Det finns inget som hindrar att dessa åtgärder genomförs, men eftersom effekterna av åtgärderna bedöms vara låga bedöms det inte motiverat att tvinga fram dem genom planen.

Enligt trafikutredningen bedöms antal fordon i kö på Vallmovägen söder om korsningen med Tolleredsvägen öka från 0,1 fordon år 2017 till 0,25 fordon år 2040. Detta bedöms inte medföra en betydande påverkan på trafikflödet.

Kommunens bedömning är att den föreslagna trafiklösningen inte har en så betydande påverkan på Vallmovägen att planförslaget blir olämpligt.

Kommunen har gjort avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen, och bedömt att det allmänna intresset att tillskapa bostäder i detta fall väger tyngre än den påverkan som förslaget innebär för boende längs Vallmovägen. Den trafikökning som förslaget beräknas medföra bedöms inte innebära betydande olägenhet för de boende.

För sammanfattning och kommentar till samrådsyttrande, se samrådsredogörelsen.

15. Boende Gustav Larssons väg 8

Anser att trafiken kommer öka markant trots minskning från 66 till 54 lägenheter. Anser att boende i Maden har mer erfarenhet av detta eftersom de ser hur det ser ut nu. Noterar Trafikverkets kritik gällande detta.

Hänvisar till Trafikverkets synpunkter i samrådet gällande tillgänglighet mellan planområdet och pendelstationen och elbussens ovissa framtid. Undrar vilka garantier kommunen lämnar när Västtrafik tar över? Kommer det bli säkerställd förbindelse, tätare turer och utökad kapacitet?

Hänvisar till planhandlingarna där ett av målen är att äldre personer ska kunna flytta till dessa höghus. Ifrågasätter detta då all service ligger i norra Älvängen och många när de blir gamla vill bo nära service p.g.a nedsatt rörlighet.

Anser inte att det kommer bli en viss insyn som påpekas utan snarare direkt insyn med tanke på hur höga husen är. I samrådsredogörelsen står att bebyggelsen placeras minst 30 meter från vår fastighet men i ett annat svar läser vi att det är 20 meter. Undrar hur långt det egentligen är.

Anser inte att höghus passar in i området och att det kommer minska värdet på fastigheterna i Madenområdet.

Området togs en gång med i detaljplanen för att man ville bevara detta som ett grönområde och vi anser att det är viktigt att värna om detta. I synnerhet eftersom nu hela Kronogården är bebyggt och detta grönområdet är ett av få som finns kvar. Förtätning av bebyggelse är också omdiskuterat.

kommentar:

Trafikutredningen uppdaterades mellan samråd och granskning med anledning av Trafikverkets synpunkter. I granskningen har Trafikverket inte haft synpunkter på utredningen.

När Västtrafik tar över bussen kommer troligtvis turtätheten öka, även under helger.

Olika personer oavsett ålder har olika önskemål om sitt boende. En del äldre vill säkert bo nära service, medan andra kanske föredrar att ha närhet till släkt, vänner eller bekanta, eller har helt andra preferenser. Genom att blanda boendeformer i ett område finns möjlighet att möta flera typer av behov inom samma område, vilket kommunen ser som positivt. De föreslagna bostäderna är inte enbart till för äldre utan kan lika gärna hyras av andra målgrupper.

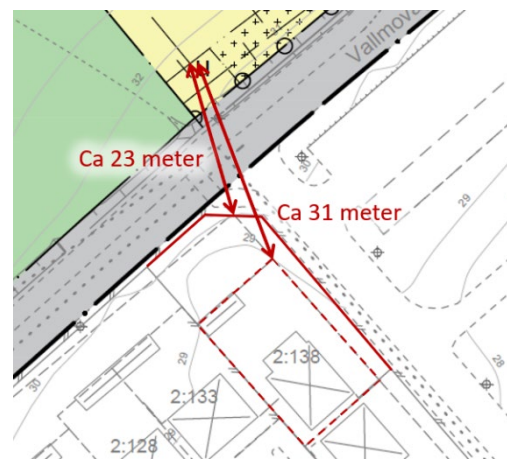
I samrådsredogörelsen har svaret till boende på Gustav Larssons väg (nr 22 i redogörelsen) baserats på avståndet till gränsen för fastigheten Utby 2:138, som är ca 30 meter från byggrätten (röd streckad linje i bilden till höger). I svaret till en boende utan angiven adress (nr 35) har avståndet av misstag mätts till staketet mellan fastigheten Utby 2:94 och Vallmovägen (heldragen röd linje i bilden). Avståndet till den aktuella fastigheten är alltså ca 30 meter.

Då det finns grönytor både norr om Vallmovägen och söder om Madenområdet och Aroseniussskolan bedöms det trots tillkommande bebyggelse inom planområdet och andra närliggande områden att området har god tillgång till grönområden.

16. Boende utan angiven adress

Anser att det är väldigt tråkigt om kommunen känner sig tvingad att bygga lägenheter på ett av de två mindre grönområden som finns kvar till höger och vänster om pulkabacken, och som används flitigt av hundägare och barn.

Vägen/gångbanan bredvid pulkabacken trafikeras idag av mängder av skolbarn på väg till Arosenius- eller Kronanskolan eller för att ta bussen till Kronanskolan. Påpekar att det inte finns övergångsställe, gångtunnel eller trottoar längs Madenrakan som är väldigt trafikerad vid skolstart och avslut. Anser att förslaget innebär att trafiksituationen förvärras ytterligare och att lägenheter bör byggas i närheten av tåget.



Anser att höjden hade kunnat vara acceptabel om nockhöjden låg under markhöjd på åsen, d.v.s under +40 meter. Förslaget med höjd 6 meter över detta gör att samtliga hus på åsen närmast Aroseniussskolan kommer få utsikt rakt in i lägenheterna.

Påpekar också problemet med dagvattenavrinningen, anser att detta kommer förvärras oavsett hur man än bygger.

kommentar:

Se samlat svar angående trafik på sidan 15.

Minsta avstånd mellan fastighetsgräns för befintliga bostäder och den nya byggrätten är ca 22 m (från östra hörnet på Utby 2:177, västerut ökar avståndet). Mellan den nya och den befintliga bebyggelsen finns också ett område med uppväxta träd och buskar som bevaras inom parkmark. Genomförandet av planen kommer innebära viss förändring av utsikten från fastigheterna, men denna påverkan bedöms på grund av avståndet, markens nivåskillnad och befintlig vegetation vara begränsad.

De lösningar som dagvattenutredningen presenterar för hantering av dagvatten, med bland annat diken, genomsläpplig markbeläggning och fördröjningsmagasin, bedöms ge en tillfredsställande dagvattenhantering för området. Diket längs Vallmovägen ska dessutom dimensioneras för att hantera vatten som kommer från ett större avrinningsområde, vilket syftar till att förbättra dagvattensituationen i en större del av Älvängen.

17. Madens samfällighetsförening

Protesterar mot planerad byggnation, med följande motiv.

Anser att byggnationen skulle generera en ökad biltrafik där det bor många barn som även går i förskola och skola intill Vallmovägen. Trafiken skulle medföra både luftföroreningar och buller för boende i Maden i allmänhet och förskolebarn i synnerhet. Området anses attraktivt på grund av den lugna omgivningen där särskilt trafiken, både ur förorenings- och säkerhetssynpunkt är en viktig faktor. Området är ur många aspekter säkert. Anser att en byggnation skulle strida mot denna uppfattning och att områdets estetik genom föreslagna bebyggelse kraftigt skulle försämrats.

Anser att byggnationen på sikt skulle kräva utökade busslinjer vilket dels stödjer det ovan sagda avseende trafiksituationen och dessutom tyder på bristande uppföljning avseende service. Vid planläggning av ett område behöver både affärer, buss och skolor m.m. beaktas. Påpekar att förskolorna är överbelamrade och därför saknar kapacitet att ta in fler barn. Ifrågasätter varför detta ska förvärras ytterligare genom den föreslagna byggnationen.

Anser att lägenhetsbyggnader bör placeras närmare norra centrum eftersom annan nybyggnation koncentreras dit, exempelvis ICA och ny förskola. Anser att den föreslagna byggnationen inte fyller någon funktion i något avseende. Anser att det snarare tyder på att kommunen riskerat att bryta mot beslutade mål avseende hållbarhet eftersom boende i de nya husen kommer tvingas ta bilen till centrum för att handla, ta sig till pendeln eller köra barnen till förskolan.

Anser att Vallmovägen inte är ändamålsenligt utformad med flertalet avsmalningar, farthinder etc. som tvingar biltrafikanter till snabba inbromsningar och accelerationer för att koordinera möten. Förslaget skulle innebära trafikstockningar vid rusningstrafik om inte plan finns för att bredda vägen, vilket föreningen motsätter sig.

Föreningen anser slutligen att byggnationen dessutom är olycklig ur en samhällsekonomisk synvinkel.

kommentar:

Se samlat svar angående trafik på sidan 15.

Området har tillgång till buss genom elbussen som kommer tas över av Västtrafik. Turtätheten kommer troligtvis öka när Västtrafik tar över driften. Exakt hur den tillkommande bebyggelsen påverkar behovet av förskolor är osäkert. Dock byggs nu en ny förskola i Svenstorp med 10 avdelningar, vilket bedöms förbättra den övergripande situationen på förskolorna i Älvängen.

För att få ett helhetsgrepp på Älvängens framtida utveckling håller kommunen på att ta fram ett förslag till översiktsplan för Ale kommun, en fördjupning för Älvängen 2045. En av inriktningarna är att Älvängen ska fördubbla sin befolkning till år 2030. Detta mål innebär att bostäder kommer behöva planeras på flera platser i Älvängen, inte enbart i anslutning till norra centrum. Planförslaget stämmer väl överens med beslutade mål i bostadsförsörjningsprogrammet.

18. Boende Smedjebacken 25

Har en del frågetecken angående den föreslagna bebyggelsen.

Det har inte gjorts någon geoteknisk undersökning på de närliggande fastigheterna, anser att det lätt kan uppstå sättningar eftersom det sluttar brant ner från dessa tomter. Hänvisar till eventuellt behov av stödmurar som beskrivs i planhandlingarna och undrar vad dessa är till för och var de ska placeras.

Geotekniska förhållanden: Planområdet är indelat i två områden med olika förutsättningar. Huskropparna kommer placeras i området där det är lera som inte klarar ytterligare belastning. Eftersom de två grundläggningsmetoderna skiljer sig så markant åt kommer detta att påverka omgivningen och eventuella sättningar på närliggande fastigheter. Anser därför att det i detaljplanen ska beskrivas vilket sätt man ska använda.

Hantering av dagvatten: Ifrågasätter förslaget att bromsa upp vattnet och ha kvar det inom området när stora delar av marken är vattensjuk och inte sväljer det vatten som finns där idag. Föreslår att man istället löser problemet som gör att man inte kan släppa på vattnet obehindrat innan man planerar för mer bebyggelse och förvärrar problemet.

Anser att trafikberäkningarna även borde inkludera trafiken till och från skolan, både personal, föräldrar som kör sina barn och alla transporter. Genom att kontrollera antalet bilar på skolans parkeringar och räkna de bilar som kör sina barn till och från skolan och även lägga till transporter uppskattar den boende att det är nästan lika mycket som hushållen genererar. Anser att de siffror som presenteras behöver justeras.

Ifrågasätter hur avståndet på ca 1 km till centrum är mätt och anser att avstånden inte stämmer med verkligheten. Påpekar att det är 2 km med bil till resecentrum och 2,5 km till närmaste mataffär och att avståndet till resecentrum och mataffär är 1,5 respektive 2 km om man går eller cyklar.

Anser att förslaget innehåller så många dåliga lösningar och frågetecken att det inte borde genomföras. Anser att det vore bättre att avvakta arbetet med detaljplan för hela Älvängen, då vet man hur Älvängen centrum kommer se ut med bostäder och affärer och kommer kunna uppfylla sina visioner och mål angående flerbostadshus.

kommentar:

Då marken sluttar kan den i vissa delar behöva jämnas ut för att t.ex. ordna välfungerande parkeringsytor och tillgänglighetsanpassade gångvägar. De stödmurar som beskrivs i planhandlingarna har som syfte att ta upp höjdskillnader vid den typen av markförändringar och kan exempelvis placeras kring parkeringsytorna.

Geotekniska förhållanden: i princip hela byggrätten ligger inom område 2 där grundläggning bör utföras antingen som kompensationsgrundläggning eller som en pålad konstruktion. Genom de planbestämmelser som införts på plankartan gällande belastning och släntstabilitet (m1 och m2) bedöms det inte finnas risk för sättningar på närliggande fastigheter.

Hantering av dagvatten: de diken som föreslås anläggas har som syfte att leda bort vattnet och vidare till dagvattensystemet. Diket i anslutning till Vallmovägen kommer utökas och har som syfte att förbättra dagvattenhanteringen för ett större område. Som komplement till detta föreslås fördröjningsmagasin med mera som syftar till att fördröja en del av vattnet så att belastningen på dagvattensystemet jämnas ut över tid.

Avståndet 1 km till centrum är baserat på att man går eller cyklar genom bostadsområdena norr om planområdet till tågstationen. Gång- och cykelavståndet till närmsta mataffär är strax under 1,5 km via Gamla vägen. Båda avstånden kan dock upplevas längre på grund av höjdskillnaderna.

För att uppnå bland annat målet om att Älvängen ska fördubbla sin befolkning till år 2030 bedömer kommunen att bostäder kommer behöva planeras på flera platser i orten, därför bedöms det aktuella förslaget lämpligt att gå vidare med. Planförslaget stämmer även väl överens med beslutade mål i bostadsförsörjningsprogrammet om bland annat blandning av upplåtelseformer.

19. Boende Svalörtsvägen

Flyttade till Svalörtsvägen för att komma bort från storstadens många hus. Beskriver byggprojekt som genomförts och planerade projekt i Älvängen sedan inflytten. Konstaterar att samtidigt som Älvängen expanderar så har skolorna platsbrist och att affären flyttats så att man är beroende av fordon för att ta sig dit. Uppmanar kommunen att omprioritera och se till att service fungerar innan man bygger ännu mer.

Motsätter sig det föreslagna bygget på grund av ovan nämnda och för att värdefulla grönytor elimineras för barnen i området och skolbarnen. Anser att Vallmovägen förutom att vara hårt belastad är väldigt dumt byggd med avsmalningar, farthinder och många utfarter. Upplever att farthindren har motsatt effekt då man hellre gasar på för att hinna före mötande bilar vilket leder till hastiga accelerationer och tvära inbromsningar. Ifrågasätter att man vill öka trafiken på denna gata.

Anser att planeringen av detta projekt och övriga projekt inom kommunen är på en låg nivå.

kommentar:

Kommunen har ett mål om att Älvängens befolkning ska fördubblas till år 2030, detta innebär att det kommer fortsätta byggas på flera platser i orten. För att få ett helhetsgrepp på Älvängens framtida utveckling håller kommunen på att ta fram ett förslag till översiktsplan för Ale kommun, en fördjupning för Älvängen 2045. I fördjupningen kommer bl.a. behovet av skolor och förskolor tas upp. Det pågår också arbete med en lokalförsörjningsplan. I nuläget byggs en förskola i Svenstorp med 10 avdelningar, vilket bedöms förbättra den övergripande situationen på förskolorna i Älvängen.

Då det finns grönytor både norr om Vallmovägen och söder om Madenområdet och Aroseniuskskolan bedöms det trots tillkommande bebyggelse inom planområdet och andra närliggande områden att området har god tillgång till grönområden.

Se samlat svar angående trafik på sidan 15.

20. Boende Smedjebacken 29

Citerar planbeskrivningen: "Landskaps- och stadsbilden kommer lokalt att förändras då obebyggt grönområde föreslås bebyggas vilket gör att området kommer att upplevas mer tätbyggt." Anser att detta inte är en upplevelse utan ett faktum.

Citerar avsnitt ur planbeskrivningen gällande dagvatten som den boende antar innebär att avrinningen till ett redan ansträngt dagvattennät ökar när planområdets bromseffekt minskar till följd av den tilltänkta bebyggelsen.

Konstaterar att anläggande av öppna bäckar och diken föreslås, men inget nämns i planbeskrivningen om risken med öppet vatten när det gäller små barn. Ifrågasätter varför man går vidare med projektet istället för att lämna ytan som är viktig för avrinning orörd. Anser att det verkar kontraproduktivt.

Anser att Samhällsbyggnadsnämnden istället borde anstränga sig för att bereda plats för dessa 54 bostäder i samhällets centrum, där det planeras för bostäder i stor skala och de ytor som är aktuella är redan hårdgjorda.

Ser fram emot den dagen då det bor mycket människor i centrum med både bostäder och butiker och omedelbar närhet till pendeln, som ger ett levande centrum och en kombination av bostads-, handels- och resecentrum.

kommentar:

Utän åtgärder skulle förslaget innebära att avrinningen ut i dagvattennätet skulle öka. Med de lösningar som dagvattenutredningen presenterar för hantering av dagvatten, med bland annat diken, genomsläpplig markbeläggning och fördröjningsmagasin, bedöms området få en tillfredsställande dagvattenhantering. Diket längs Vallmovägen ska dessutom dimensioneras för att hantera vatten som kommer från ett större avrinningsområde, vilket syftar till att förbättra dagvattensituationen i en större del av Älvängen.

Samhällsbyggnadsnämnden har gett sektor samhällsbyggnad i uppdrag att påbörja detaljplaneläggning för bostäder och centrumändamål i Älvängens centrum, i närheten av stationen. Denna detaljplan har ännu inte påbörjats, men bedöms på sikt bidra till den utveckling av Älvängens centrum som efterfrågas. Det bedöms dock inte räcka för att möta bostadsbehovet och målet att Älvängens befolkning ska fördubblas till år 2030, utan det kommer behöva planeras bostäder på flera platser i orten.

21. Fastighetsägare Utby 36:2

Ser en risk med den tänkta bebyggelsen då det idag är många barn som tar sig över Vallmovägen på egen hand för att ta sig till skolan. Anser att förslaget innebär ökad biltrafik och att barnens säkerhet blir sämre. Anser att skolvägen bör ses över och utvecklas för att bli säkrare, föreslår en tunnel/viadukt så att barnen inte behöver gå över vägen.

Anser att bebyggelsen är alldeles för hög och jämför med gällande plan för fastigheten Utby 36:2 m.fl. som endast tillåter 1,5 våning. Anser att 5 våningshus kommer bli väldigt direkt inpå och inte ge en trevlig känsla i ett område med småhus. Anser att det finns tvåvånings flerbostadshus som skulle passa in fint i området jämfört med femvåningshus.

kommentar:

Se samlat svar angående trafik på sidan 15.

Bebyggelsestypen skiljer sig från vad som finns i området idag, då planen möjliggör högre och större volymer än befintliga villor. Kommunen ser inte detta som något negativt utan ett positivt tillskott som ger variation till området och möjlighet för personer med olika förutsättningar att flytta till området eller bo kvar i olika skeden i livet.

Minsta avståndet från fastigheten Utby 36:2 till byggrätten är ca 28 meter (från fastighetens östra hörn) och de två områdena skiljs åt av ett område med uppväxta träd och buskar. Genomförandet av planen kommer innebära viss förändring av utsikten från fastigheten, men denna påverkan bedöms på grund av avståndet, markens nivåskillnad och befintlig vegetation vara begränsad.

22. Boende VårLöksvägen 3

Anser att det är anmärkningsvärt att man kommenterar fastighetsägarnas oro lite nonchalant att förtätningen och trafikökningen inte påverkar varken ökade avgasutsläpp eller miljö och att man motiverar att det inte går att göra olika ändringar eller justeringar med att pulkabacken finns där.

Påpekar att pulkabacken är kvar på grund av kraftiga protester från boende i Madenområdet och att det i ursprungsförslaget skulle byggas även på den platsen.

Påpekar att planhandlingarna inte nämner hälsofaran för ett stort antal barn som leker på förskolan dagligen och vistas ett par meter från busshållplatsen vid Vallmovägen.

Anser att det är obegripligt att planera trafiken via Vallmovägen-Göteborgsvägen ner till centrum och att det drabbar 250-300 fastigheter. Anser att luften redan är hälsovådlig på grund av att fler och fler fastigheter får bygglov att installera braskaminer.

Hänvisar till samrådsredogörelsen där det skrivs att det inte går att köra ut via Rös vägen till Smedjebacken på grund av pulkabacken. Påpekar att det redan finns en väg anlagd från Rös vägen till en nybyggnation, anser att det bara är att fortsätta den vägen. Föreslår som alternativ att utfart anläggs åt andra hållet till Gamla Vägen, som boende anser är bredare och mer trafiksäker än Vallmovägen och inte har hållplatser som stoppar trafiken. Anser också att det skulle påverka ett mycket mindre antal fastigheter.

Bifogar för information en insändare från Göteborgsposten som uttrycker kritik mot förtätning, samt synpunkter som skickats in i samrådet.

kommentar:

Ale kommun är med i både Luftvårdsförbundet i Göteborgsregionen och projektet "Ren Regionluft", som arbetar för att kartlägga luftmiljön och verka för en bättre luftkvalitet i Göteborgsregionen. Underlag från projekten visar att Ale kommun klarar miljökvalitetsnormerna (MKN) för luft med goda marginaler. I anslutning till E45 är halterna av NO₂ (kvävedioxid) något förhöjda men MKN-värdet överskrids aldrig. Planförslaget bedöms inte medföra att riktvärden för luftkvalitet riskerar att överskridas. Braskaminer inom befintlig bebyggelse kan inte regleras genom aktuell detaljplan.

Vägen som anlagts från Rös vägen är en privat väg till en enskild fastighet. Om vägen till den nya bebyggelsen skulle dras i anslutning till den alternativt Gamla vägen skulle lutningen på vägen bli för brant. Exempelvis skulle inte räddningsfordon kunna komma fram och gatan skulle inte kunna snöröjas, därför är det inte ett möjligt alternativ.

För sammanfattning och kommentar till samrådsyttrande, se samrådsredogörelsen.

23. Boende VårLöksvägen 6

Anser att det är svårt att hitta ett område som är mer tätbebyggt än Maden som gränsar till området som föreslås bebyggas. Anser att det borde finnas många bättre lämpade områden i Älvängen att uppföra dessa byggnader på. Uppmanar att inte försämra boendemiljön för dem som bor i Maden och önskar behålla de grönområden och fria ytor som finns kvar.

kommentar:

En av inriktningarna i pågående arbete med fördjupning av översiktsplan för Älvängen är att orten ska fördubbla sin befolkning till år 2040. För att uppnå målet kommer det krävas nya bostäder på flera platser, inte bara i centrum, och denna plats har bedömts vara lämplig för det aktuella förslaget. Planförslaget kommer medföra en viss trafikökning i närheten av VårLöksvägen 6, men ökningen bedöms inte vara så stor att det medför betydande försämring av boendemiljön.

24. Boende på Vårlöksvägen

Anser att förslaget inte passar in på utrymmet eller i miljön. Uppmanar att grönområdet ska låtas vara kvar som det är. Anser att även om pulkabacken blir kvar så blir det inte tillräckligt utrymme kvar för barnen.

Anser att trafiken redan är tillräcklig på Vallmovägen med tanke på avgaser och alla skolbarn som dagligen går och cyklar längs vägen och att vägen inte kan svälja all tillkommande trafik. Anser att förslaget inte bör verkställas.

kommentar:

Bebyggelsestypen skiljer sig från vad som finns i området idag, då planen möjliggör högre och större volymer än befintliga villor. Kommunen ser inte detta som något negativt utan ett positivt tillskott som ger variation till området och möjlighet för personer med olika förutsättningar att flytta till området eller bo kvar i olika skeden i livet.

Kommunen har gjort avvägningar mellan de allmänna intressena att bygga bostäder och att bevara grönytor, som innebär att bebyggelsen har minskats jämfört med ursprungsförslaget så att pulkabacken och anslutande grönyta bevaras. Även ett område med grönytor mellan den nya bebyggelsen och den befintliga ovanför slänten bevaras. Kommunen bedömer med dessa avvägningar att planen inte har betydande påverkan på tillgången till grönytor i området.

Se samlat svar angående trafik på sidan 15.

Samlat svar om trafik

Då många av de inkomna synpunkterna om trafikfrågor är liknanden har ett längre svar om detta sammanställts nedan. Alla yttranden som berör trafikfrågor hänvisas till detta avsnitt.

Många boende är kritiska mot att biltrafiken på Vallmovägen kommer att öka. Som argument framförs i huvudsak:

- Ökad köbildning leder till ökad olycksrisk.
- Vägen är redan idag hårt belastad och trafikfarlig, många kör för fort. Vägens utformning med farthinder tvingar biltrafikanter till tvära inbromsningar och snabba accelerationer.
- Riskerna för barn som går själva till skolan ökar, flera är oroliga för att olyckor ska ske. Byggtiden lyfts fram som en särskild risk. Tunnel eller viadukt föreslås för att öka säkerheten.
- Den ökade trafiken kommer medföra mer avgaser med dålig luftkvalitet som konsekvens, särskild oro uttrycks för förskolebarn som vistas i anslutning till vägen.
- Ökad trafik kommer medföra att bullervärden överskrids och stora olägenheter för boende längs Vallmovägen.

kommentar

Trafikutredningen visar att korsningen mellan Tolleredsvägen och Vallmovägen har kapacitet att klara den tillkommande trafiken. De framkomlighetsproblem som upplevs på Vallmovägen orsakas av busshållplatsen, där maximala köbildningen förväntas öka från 4 till 6 fordon. Detta anses dock inte vara ett stort problem för framkomligheten eller riskera trafiksäkerheten då bussen endast stannar 2 gånger per timme under för- och eftermiddagar. Eventuellt ökad turtäthet kommer inte påverka maxtimmen, utan de tider då bussen inte går idag.

Hastighetsbegränsningen på Vallmovägen är 30 km/h och detta förändras inte genom detaljplanen. Detaljplanen kan inte heller hantera eventuella fortkörningar, detta regleras genom annan lagstiftning. De farthinder som finns längs Vallmovägen syftar till att hålla nere hastigheterna och längs vägen finns även en gångbana som ökar säkerheten för gående.

I trafikutredningen har även konsekvenser för barns skolvägar beskrivits. För barn som går eller cyklar antas de mindre barnen på Madenskolans förskoleklasser och Hövängens förskola följas av en vuxen. För barn i åk 1-6 på Kronanskolan och 7-9 på Aroseniussskolan bedöms planområdets trafik huvudsakligen påverka de barn som bor i nordvästra delen av Älvängen och går eller cyklar längs Smedjebacken eller Vallmovägen. Trafikberäkningarna visar att antalet fordon på Vallmovägen i maxtimmen kommer öka från åtta fordon på två minuter till nio. Ökningen från planområdet bedöms inte vara så stor att den påverkar barns skolvägar nämnvärt, eller motivera en tunnel eller viadukt. Flytten av busshållplatsen kommer påverka de barn på Aroseniussskolan som har skolkort. Vid behov kan kommunen ordna övergångsställen eller fler hastighetsdämpande åtgärder för att öka säkerheten. Trafik och eventuella tillfälliga säkerhetsåtgärder under byggtiden, om sådana behövs, planeras i samband med bygglov.

Äle kommun är med i både Luftvårdsförbundet i Göteborgsregionen och projektet "Ren Regionluft", som arbetar för att kartlägga luftmiljön och verka för en bättre luftkvalitet i Göteborgsregionen. Underlag från projekten visar att luftkvaliteten i kommunen ligger långt under miljökvalitetsnormerna för luft. I anslutning till E45 är halterna av NO₂ (kvävedioxid) något förhöjda men MKN-värdet överskrids aldrig. Trafikmängderna på Vallmovägen är långt ifrån mängderna på E45. Det bedöms därför inte finnas risk för att riktvärden för luftkvalitet ska överskridas eller att förskolebarn ska utsättas för hälsorisker.

Den ökade trafiken kan ha viss påverkan på de boende längs Vallmovägen, men förslaget bedöms inte ha sådan påverkan på varken buller, luft eller köbildning att det bedöms innebära betydande olägenhet.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter har föranlett följande förändringar av planförslaget:

- Mindre kompletteringar och förtydliganden i planbeskrivningen.

Utöver ändringar utifrån inkomna synpunkter har följande ändringar gjorts:

- Egenskapsområde för dike inom kvartersmark har breddats för att ge större möjligheter att anpassa dikets placering efter förutsättningarna på platsen.
- Skydd för befintlig lövskogsmiljö och stenmur inom parkmarken har införts på plankartan.

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

Synpunkter som inte har tillgodosetts

- Att gemensamhetslokal ska ordnas.
- Att området ska bevaras som grönyta.
- Att husen ska vara högst två våningar.
- Att höjden ska vara högst +40 m.
- Att tillfart ska ske från norr via Rös vägen eller Gamla vägen.
- Att man ska bygga ut Aroseniussskolan istället för bostäder.
- Synpunkter som ej rör detaljplaneområdet eller som rör genomförandeskedet.

Besvärberättigade:

De som inte fått sina synpunkter under samråd och/eller granskning tillgodosedda.

Madens samfällighetsförening
Älvängens vägförening
Boende Blåsippevägen 5
2 st Boende Blåsippevägen 10

6 st Boende utan angiven adress
Boende Gustav Larssons väg 4
Boende Gustav Larssons väg 6
Boende Gustav Larssons väg 7
Boende Gustav Larssons väg 8
Boende Gustav Larssons väg 9
Boende Smedjebacken 23
Boende Smedjebacken 25
Boende Smedjebacken 27
Boende Smedjebacken 29
Boende Vårlöksvägen 3
Boende Vårlöksvägen 6
Boende Vårlöksvägen
Markägare Rösvägen 4
Boende Svalörtsvägen

SLUTSATS

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås godkänna granskningsutlåtandet och besluta om godkännande.

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg
Alafors 2019-05-06

.....
Magnus Blombergsson
Verksamhetschef plan och bygg

.....
Helena Rengemo
Plankonsult



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Saeid Erfan
Arkitekt
010-224 47 94
Saeid.Erfan@lansstyrelsen.se

Granskningsyttrande
2019-03-29

Diarienummer
402-10363-2019

Sida
1(1)

Samhällsbyggnadsnämnden
Ale kommun
detaljplan Utby 2:4
plan@ale.se

Granskningsyttrande över förslag till detaljplan för bostäder i Utby 2:4 i Ale kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2019-03-07 för granskning enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen
(PBL 2010:900)

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

Ärendet har handlagts och beslutats av arkitekt Saeid Erfan.

Saeid Erfan

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.