



2008-03-14

Dnr
KS0032/06

Samhällsplaneringsavdelningen
Handläggare: Ann-Marie Carlsson



Samrådsredogörelse för inkomna synpunkter angående förslag till planprogram för bostadsområde söder om Vikadamm, omfattande delar av fastigheten Häljered 3:1, Ale kommun

Rubricerat planprogram har varit föremål för samråd enligt bestämmelserna i PBL 5:21. Planprogrammet har även hållits tillgängligt för allmänheten under tiden 2007-12-11 till 2008-01-21.

Under samrådstiden har förslaget varit utställt på samhällsplaneringsavdelningen i kommunhuset i Alafors, Medborgarkontoret i Nödinge samt på kommunens hemsida www.ale.se. Informationsmöte för allmänheten har hållits i Älvängen 2008-01-08, bilaga 1.

Under samrådstiden har följande skrivelser inkommit till kommunen.

1. Länsstyrelsen, Västra Götalands län
2. Sveriges Geotekniska Institut, SGI
3. Vägverket Region Väst
4. Ale Elförening
5. Vattenfall
6. Göteborg Energi GothNet AB
7. Ale Fjärrvärme AB, kommenterar
8. Svenska Kraftnät, ingen erinran
9. Lantmäterimyndigheten
10. Älvängens Vägförening, ingen erinran
11. Miljö- och byggförvaltningen
12. Tekniska förvaltningen
13. Barn- och ungdomsnämnden
14. Vård- och omsorgsnämnden
15. Stefan och Birgitta Eriksson, Vikaredsvägen 9
16. Helena Pulkkinen och Sven Nilsson - Häljered 2:41, Inger och Tommy Abrahamsson – Häljered 2:58, Marianne och Lars Andersson – Häljered 2:59, Anneli och Gary Liljedahl – Häljered 2:60 och Anna-Lena och Axel Sager – Häljered 2:61
17. Helena Pulkkinen och Sven Nilsson, Vikaredsvägen 8, Älvängen
18. Boende på Vikaredsvägen 11A, 11B, 13 och 15
19. Kerstin och Henry Johansson, Vikaredsvägen 7
20. Jan-Peter Eldh, Olof Persvägen 8, Älvängen

Skrivelserna under punkterna 1 – 19 citeras/sammanfattas och kommenteras med kursiv stil. Yttrandena finns i sin helhet tillgängliga att ta del av på kommunledningskontoret.

1. Länsstyrelsen, Västra Götalands län

”Länsstyrelsens samlade bedömning

Aktuellt område för detaljplan utgör planerat utbyggnadsområde för nya bostäder i Älvängen i enlighet med den nya översiktsplanen för Ale kommun, Ale ÖP 07. Älvängen utgör tillsammans med Nödinge kommunens båda satsningsorter. I och med färdigställd ombyggnad av väg E45 och NorgeVänernbanan kommer orterna att förses med pendeltågstation och snabbtågsförbindelse med Göteborg. Det är då av stor betydelse att Ale kommun kan erbjuda möjligheter till attraktiva bostadsområden av god kvalitet.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör kulturmiljö, hälsa och säkerhet, i samband med befarade störningar från omgivande väg- och järnvägstrafik samt områdets geotekniska förutsättningar, måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.”

Noteras.

”Motiv för bedömningen

Kulturmiljö

För att klargöra fornlämningens utbredning, karaktär och status har Länsstyrelsen bedömt att en förundersökning måste utföras. Resultatet från denna undersökning skall sedan inarbetas i detaljplanen och vara vägledande för att kunna bedöma exploateringen i förhållande till kulturminneslagens bestämmelser.”

Västarvet/Lödöse museum har utfört en arkeologisk förundersökning inom planområdet i februari 2008. Vid undersökningen påträffades tre anläggningar av gropkaraktär inom raä 34 i den nordvästra delen av området. För övrigt fanns inga indikationer på ytterligare förhistorisk verksamhet. Den delen av fornlämningen som undersökts får därför anses vara borttagen.

På ett impediment inom planområdet påträffades en stenansamling, ca 2 m i diameter och med en stenstorlek på 0,2-0,3 m. Västarvet/Lödöse museum är av den uppfattningen att platsen för stensamlingen inte bör bebyggas och att ett lämpligt säkerhetsavstånd för området är en avgränsning vid skogskanten/gårdsgården. Stensamlingen ligger inom Häljered 2:4 och detta område föreslås utgå ur planprogrammet. Uppgifterna från förundersökningen kommer att redovisas i planprogrammet och detaljplanen.

Efter utförd undersökningen anser Västarvet/Lödöse museum att ingen ytterligare arkeologisk aktivitet är motiverad inom planområdet.

Västarvet/Lödöse museum påpekar att den del av fornlämningen som ligger söder om planområdet fortfarande är kvar.

”Naturvård

Planområdet har inga förordnanden eller dokumenterade höga naturvärden. Det bör klargöras ifall beskriven trädbevuxen kulle inom området utgör en åkerholme. En åkerholme definieras av ett område med areal av högst 0,5 ha omgiven av åkermark eller kultiverad betesmark. Dessa objekt omfattas av det generella biotopskyddet. Områden vilka omfattas av skydd för naturvärden skall betraktas som planeringsförutsättningar för områdets framtida bebyggelseplanering. Länsstyrelsen anser det väsentligt att planområdets befintliga naturvärden tas till vara och bevaras.”

Enligt kommunens bedömning utgör inte den trädbevuxna kullen en åkerholme som omfattas av generellt biotopskydd. Kullen bör bevaras och bli en tillgång för omgivande bebyggelse.

”Vattenvård

Ingrepp i våtmarker skall så långt möjligt undvikas. För hela Västra Götalands län gäller markavvattningsförbud. För att erhålla dispens från förbudet krävs särskilda skäl. Dessutom krävs tillstånd enligt miljöbalken.”

Noteras.

”Buller

Beroende på hur planområdet kommer att disponeras och planeras för bostadsbebyggelse anser Länsstyrelsen att områdets sammantagna bullersituation måste belysas ytterligare.”

Se kommentar under punkt 3, Vägverket.

”Geoteknik

Den översiktliga geotekniska utredningen visar att stora delar av planområdet med stor sannolikhet har besvärliga geotekniska förutsättningar med risk för sättnings- och grundläggningsproblem. Planområdets sydöstra del utgörs av sankmark och bedöms inte som byggbar. Resterande del av planområdet utgörs av ängsmark, för vilken kompletterande geotekniska undersökningar behöver utföras som underlag för bedömning av områdets sättnings- och grundläggningsegenskaper i samband med planerad bebyggelse. Länsstyrelsen anser att SGI:s synpunkter måste beaktas i det fortsatta arbetet med detaljplanen.”

Se kommentar under punkt 2, SGI.

”Råd om tillämpningen av PBL

Miljöbedömning

Kommunen har gjort bedömningen att föreslagen detaljplan inte kommer att innebära en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ärendet.”

Noteras.

”Synpunkter i övrigt

Trafik

Länsstyrelsen anser att synpunkter från Vägverket Region Väst måste beaktas i det fortsatta arbetet med detaljplanen.”

Se kommentar under punkt 3, Vägverket.

2. Sveriges Geotekniska Institut, SGI

”Den översiktliga geotekniska utredningen visar att stora delar av det tänkta planområdet med stor sannolikhet har ogynnsamma geotekniska förutsättningar (risk för sättnings- och grundläggningsproblem). Planområdets sydöstra del består av sankmark, som inte bedöms som byggbar. Ängsmarken, som utgör huvuddelen av resterande del av planområdet behöver utredas ytterligare med avseende på sättnings- och grundläggningsförutsättningar för bedömning av byggbarheten. Den höga, artesiska, grundvattennivån i bottenlagren understryker ytterligare områdets känslighet för framtida sättningar vid exploatering.”

”SGI rekommenderar att den geotekniska utredningen kompletteras med avseende på de geotekniska förutsättningarna inom ängsmarken, innan man går vidare med planen. Eftersom området är flackt bedöms totalstabiliteten vara tillfredsställande, men grundläggnings- och sättningsproblematiken är helt avgörande för områdets lämplighet”.

Såsom angavs i planbeskrivningen har en kompletterande geoteknisk undersökning utförts med avseende på de geotekniska förutsättningarna, GF Konsult AB 2008-03-07. Rekommendationerna i PM beträffande geotekniska förhållanden visar att:

”Totalstabiliteten inom området är tillfredsställande. Markdispositionen bör vara sådan att sankmarken undviks för byggnation. Sankmarken vid borrhål 8 kan utnyttjas efter uppfyllnad men i första hand till parkering eller liknande.

Flertalet byggnader med en eller två våningar bedöms preliminärt kunna grundläggas med platta på mark vid jämna grundförhållanden under hela byggnaden. Närmast sankmarken kan uppfyllnader eventuellt behövas pga. den höga grundvattennivån om inte marken kan avvattnas effektivt.

Inom större delen av området är leran måttligt sättningskänslig varför mindre uppfyllnader kan göras utan att skadliga sättningar inträffar.

Schakter inom området närmast sankmarken skall utföras med försiktighet med hänsyn till lerans relativt låga hållfasthet, höga sensitivitet, skikt av silt/sand i leran och högt grundvattentryck under lerlagret.”

Förutsättningarna inom ängsmarken har klarlagts och utifrån ovanstående redovisning förutsätter kommunen att denna är lämplig för bebyggelse enligt rekommendationerna.

3. Vägverket Region Väst

Vägverket hänvisar till PBL och anser att kommunen skall motivera varför man inte föreslår kommunalt huvudmannaskap i planen.

I Älvängens samhälle är Älvängens vägförening huvudman för samtliga vägarna, förutom i centrum. Det är därför naturligt att enskilt huvudmannaskap föreslås för området.

Beträffande trafikmatning till planområdet anser vägverket att det enklaste torde vara att nyttja den befintliga Vikaredsvägen-Vallmovägen för matning till planområdet. Vägverket kommenterar också avståndet till den kommande pendeltågsstationen, vilket innebär att det bör finnas attraktiva matarbussar till stationen, alternativt att det finns gott om utrymme för pendelparkering.

Två alternativ till trafikmatning har redovisats i planprogrammet. Noteras att Vägverket förordar den befintliga Vikaredsvägen-Vallmovägen för matning till planområdet.

I kommunens arbete med kollektivtrafikfrågorna har tagits fram ett underlag för K2020, Lokalt, som behandlar frågan om lämpliga lösningar för transporter till pendeltågsstationen. För att få korta gångavstånd är de fem pendeltågsstationerna tänkta att matas från lokala busslinjer som kompletteras med busslinjer från den omgivande landsbygden (2012).

I övrigt tar Vägverket upp redovisning av skolvägar och säkerheten längs dessa samt buller från E45 och från den framtida bakre leden i öster.

Separat gång- och cykelväg finns utbyggd utmed hela Vallmovägen och förbi idrottsområdet i "Maden" med gångvägsförbindelser kopplade till samtliga skolor. Skolvägarna och trafiksäkerheten kommer att beskrivas i detaljplanen.

I tidigare gjord utredning beträffande buller görs bedömningen att området kan exploateras utan att särskilda åtgärder behöver vidtas, GF Konsult 2007-10-19. Denna utredning har kompletterats 2008-02-26 med ytterligare uppgifter om beräknade framtida bullernivåer för planprogramområdet beträffande buller från E45 och en ny led sydost om Vikadamm. Denna utredning visar på tre beräkningspunkter som ligger 40–45 meter utanför planerat bostadsområde. De beräknade värdena ligger inom gällande riktvärden angående buller för bostadsbebyggelse; ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) 55 dBA och maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad 70 dBA. Den nya leden har förutsatts ligga vid elljusspåret, ca 80-85 meter från planerat bostadsområde, och ha en tillåten hastighet om 70 km/h.

4. Ale Elförening

Ale Elförening klarar sannolikt att elektrifiera det antalet bostäder enligt planprogrammet med en förstärkning av befintligt lågspänningsnät. En utökning av planprogrammet eller tillkommande detaljplan i närheten klaras inte av elektriskt. Ale Elförening anser därför att det skulle vara bra om man redan nu kan skapa en yta för en nätstation i planområdet eller i dess närhet.

Behovet för en nätstation får studeras i samband med detaljplaneläggningen.

5. Vattenfall

Vattenfall tillstyrker planen under förutsättning att ovanstående följs:

- Kommunen tillämpar den av myndigheterna rekommenderade försiktighetsprincipen. "När det gäller nya anläggningar och byggnader bör man redan vid planeringen sträva efter att placera dessa så att exponeringen begränsas"
- Ett l-område skall säkerställas i planen för 20 kV luftledningarna.
- Den som önskar flytta eller på annat sätt förändra en nätanläggning står för kostnaderna.

Avståndet mellan planerat bostadsområde och närmaste ledning är ca 50-55 meter, vilket är ett gott avstånd enligt försiktighetsprincipen. Enligt bedömning/rekommendation för denna typ av ledning på 20 kV är avståndet ca 15 meter för 0,4 microtesla.

Ledningarna ligger inte inom planprogrammet och därför kommer inte markanvändningen för dessa ledningar att redovisas i det fortsatta detaljplanearbetet.

Exploatören underrättas om Vattenfalls syn på kostnader som kan uppstå i samband med eventuella förändringar på Vattenfalls nätanläggning.

6. Göteborg Energi GothNet AB

Göteborgs Energi GothNet AB har inget att erinra mot planprogrammet, men vill bli informerade längre fram i planarbetet angående schakter, el-, fjärrvärmeanslutningar mm. för att i samband med detta kan bolaget förlägga rör och leverera bredband samt IT-tjänster om intresse finns.

Dessutom informeras om att det finns optoledningar och rör alldeles bredvid planområdet (lägeskarta har bifogats).

Exploatören underrättas om Göteborg Energi GothNet AB:s önskemål om att bli informerad längre fram i planarbetet angående schakter, el-, fjärrvärmeanslutningar mm. Informationen om optoledningen finns även i kommunens kartunderlag.

7. Ale Fjärrvärme AB

Ale Fjärrvärme noterar att "Som omnämnts i planprogrammet kan den föreslagna bebyggelsen anslutas till befintlig fjärrvärmeledning i Vikaredsvägen".

8. Svenska Kraftnät

Svenska Kraftnät har inga erinringar på planprogrammet.

9. Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet anser att redovisningen av planprogrammet underlättar att placera in området i sitt sammanhang, noterar att checklista för MKB finns, att påverkan på omgivningen är bra behandlad och att det är bra att ha med "projektekonomi" från början. Man noterar att köpeavtal finns och frågar om ansökan om förrättning gjorts.

Någon ansökan om förrättning har inte sänts till Lantmäteriet.

10. Älvängens Vägförening

Styrelsen har inga synpunkter på planprogrammet.

11. Miljö- och byggförvaltningen

Miljö- och byggförvaltningen lämnar följande synpunkter inför det kommande detaljplanearbetet:

”Området bör utformas så att:

- gångvägar/gångpassager genom området i möjligaste mån kan sparas,
- tillkommande bebyggelse upplevs tillhöra det ”gamla” bostadsområdet vid Vikaredsvägen,
- tomtstorlekar och husplaceringar bör stämma överens med den intilliggande bebyggelsen,
- bergknallen kan sparas och bli en tillgång i bebyggelsen och avskärma mot vårdhemmet och
- bebyggelsen inte utsätts för högre bullervärden än Boverkets rekommendationer.”

Bostadsområdets utformning av bebyggelsen såsom tomtstorlekar, husplaceringar, gångvägar, eventuella lekplatser och grönområden kommer att studeras och läggas fast i detaljplaneskedet.

Beträffande bullervärden, se kommentar under punkt 3, Vägverket.

”Miljö- och byggförvaltningen bedömer att området inte behöver miljöbedömas. Geoteknik, VA- och dagvatten, förekomst av fornlämningar och utformning av infartsväg studeras i samband med planläggning. Planläggning bör hanteras med normalt planförfarande.”

Noteras.

12. Tekniska förvaltningen

Tekniska förvaltningen har synpunkter på höjdsättning av byggnader, tillfartsväg och bostadsgator.

”Höjdsättning av byggnader i området ska ske i enlighet med av tekniska nämnden antagna riktlinjer. Detta innebär att lägsta nivå för färdigt golv ska ligga minst 30 cm över gatan.

Tillfartsalternativen får studeras ytterligare i detaljplanen, då det också blir viktigt att studera bostadsgatornas utformning. Dessa måste läggas på ett sådant sätt att man får ned hastigheterna och att dagvattnet via till exempel makadamdiken kan ta sig till bäcken.”

Höjdsättning av byggnader och bostadsgatornas utformning kommer att studeras i detaljplaneskedet i samråd med tekniska förvaltningen.

Val av tillfartsväg förordas ske via den befintliga Vikaredsvägen, alternativ 2.

13. Barn- och ungdomsnämnden

Barn- och ungdomsförvaltningen framför att ”Det är viktigt att behovet av offentlig service såsom förskola, skola och fritidsanläggningar ses över i samband med framtagandet av nya planer som innehåller bostäder. I dagsläget finns det inga platser inom förskolan i Älvängen och samtliga grundskolor i Älvängen är hårt belastade och har därför tillfälliga utbyggnader”

Noteras. I pågående arbete med att ta fram ett bostadsförsörjningsprogram för kommunen ingår Vikadamm som ett planerat utbyggnadsområde med inflyttning 2011. Detta bör vara en rimlig tidsaspekt att förbereda verksamheten för ytterligare barn.

14. Vård- och omsorgsnämnden

Vård- och omsorgsnämnden har inga invändningar mot byggnation med villor inom Häljered 3:1 och hänvisar till tidigare lämnat yttrande 2006-04-21. ”Nämnden vill betona vikten av att området görs tillgängligt för äldre och funktionshindrade personer enligt den handikapplan som finns upprättad.”

Noteras.

15. Stefan och Birgitta Eriksson,

Stefan och Birgitta Eriksson lämnar följande synpunkter avseende bebyggelse och trafikstruktur:

”Då ert syfte är att skapa ett attraktivt bostadsområde anser vi att det ska följa kringliggande bebyggelse med avseende tomtstorlek och luftlighet mellan husen. De flesta tomter i områdets närhet har en tomtstorlek mellan ca 1100 – 1800 kvm med undantag av någon enstaka tomt om ca 800 kvm som är en avstyckad från en större tomt. Med den utgångspunkten anser vi att tomterna borde hålla sig som minst mellan 900 – 1000 kvm/tomt då det finns även möjlighet att bygga enplanshus som många efterfrågar. För att bli just detta attraktiva område som vi alla vill ha. Vidare tycker vi att man skall avstå från att bygga tvåplanshus. Det är bra om man sparar värden som den trädbevuxna kullen. Vi är övertygade om att alla skulle uppskatta detta, både de boende och arbetande på Vikadamm, vi på Vikaredsvägen samt även de som flyttar in i det nya området.

I Älvängen finns det väldigt många, kanske för många tätbebyggda områden och något av de senare har man ju passerat gränsen för anständig tomtstorlek. Så detta blir ju ett tillfälle att vända den trenden.”

Noteras. Se kommentar under punkt 11, miljö- och byggförvaltningen.

”Förslag 1: Är att föredra inte minst för framtida vägbebyggelse och eventuella bussförbindelser. En annan bra variant av förslag 1 är att Vikaredsvägen lever sitt eget liv. Och det nya området får en egen ny väg, kanske med en gång och cykelbana mellan som förbindelse.

Förslag 2: Känns som ett dåligt förslag med tanke på nivåskillnaden från Vikaredsvägen ner till åkermarken vilket skulle medföra farliga och besvärliga korsningar, inte minst vintertid. Dessutom gynnar det vare sig boende på Vikaredsvägen eller de i det nya området.”

Noteras. Val av tillfartsväg förordas ske via den befintliga Vikaredsvägen, alternativ 2, med en angoringsväg in till det nya bostadsområdet.

16. Helena Pulkkinen och Sven Nilsson - Häljered 2:41, Inger och Tommy Abrahamsson – Häljered 2:58, Marianne och Lars Andersson – Häljered 2:59, Anneli och Gary Liljedahl – Häljered 2:60 och Anna-Lena och Axel Sager – Häljered 2:61

Fastighetsägarna boende vid Vikaredsvägen föredrar alternativ 2, som redovisar en trafikmatning via den befintliga Vikaredsvägen.

Deras synpunkter är att "Alternativ 1 innebär att fastigheterna kommer att ha vägar på båda sidor om husen, all tillfartstrafik till området kommer att ske här, att det blir störande trafik och miljö vid "vår" trädgårds- och solsida eftersom husen är anpassade för trafik från Vikaredsvägen, föreslagen väg är en raksträcka på ca 125 m som kommer att inbjuda till hastighetsöverträdelser (inom området gäller 30 km).

Alternativ 2 innebär för oss boende en trafikökning för 15-20 fastigheter, denna trafikökning är godtagbar eftersom vi redan har tillfartstrafik för området via Vikaredsvägen. Vägen uppfyller normen med planerad trafikökning, den bör dock förbättras vid anslutningen mot Vallmovägen."

Noteras. Val av tillfartsväg förordas ske via den befintliga Vikaredsvägen, alternativ 2, med en angoringsväg till det nya bostadsområdet.

Anslutningen mot Vallmovägen kommer att byggas om i samband med byggnation av området. Vallmovägen och början på Vikaredsvägen kan behöva rustas upp.

17. Helena Pulkkinen och Sven Nilsson, Vikaredsvägen 8, Älvängen

Fastighetsägarna oroar sig för vad som kan hända om det blir byggnation intill deras fastighet och hänvisar till händelser i samband med tidigare nedläggning av fjärrvärmerör utanför deras tomt, då marken är mycket lerig i området.

Byggnationen på angränsande område kommer att ske utifrån de förutsättningar som de geotekniska utredningarna redovisar.

Det ifrågasätts om barnens aktiviteter är helt bortglömda i projektet och att man bör tänka på lekplats inom planområdet.

Beträffande barnens aktiviteter, se kommentar under punkt 11, miljö- och byggförvaltningen. Planområdet gränsar till ett större närrekreationsområde åt öster, som i viss omfattning kan nyttjas för friluftaktiviteter.

Synpunkter lämnas även på miljön med avseende på intilliggande verksamhet Vikadamm, där det dagligen står ca 70 bilar plus lastbilar med leveranser. Med ytterligare fastigheter kommer biltrafiken och utsläppen att öka.

Biltrafiken och utsläpp av avgaser kommer att öka i begränsad omfattning för de närmast boende p g a föreslagen bostadsbebyggelse.

Från bilagan MKB-checklista har följande fråga citerats ”Effekter på miljön, kan ett genomförande av planen medföra: Instabilitet i markförhållandena, risk för skred och ras etc.? Fastighetsägarna har uppfattat att kommunen svarat Nej på detta med ett frågetecken.

På denna fråga ur checklisten har kommunen svarat Nej.

I ett tillägg till ovanstående synpunkter meddelas följande: ”För det första tycker vi att hela projektet läggs ner. Men skulle det ändå fullföljas och vägar skall anläggas och skulle det bli så att Vallmovägen kommer att prioriteras blir det förödande för de fyra fastigheter som blir drabbade, och värst blir det för oss med en bilväg utanför vårt staket. Det kommer att bli avgaser runt hela tomten (min fru är allergisk). Och tänker man på utsikten från vår tomt så blir det ju något helt annorlunda än vi har idag. Likadant är det för de andra tre fastighetsägarna som har sina uteplatser mot berört område. Hoppas ni tar hänsyn till detta i kommande beslut.”

Noteras. Val av tillfartsväg förordas ske via den befintliga Vikaredsvägen, alternativ 2, med en angöringsväg in till det nya bostadsområdet.

18. Boende på Vikaredsvägen 11A, 11B, 13 och 15

”Först av allt vill vi tacka för en bra presentation av det pågående planprogrammet. Vi vill framföra att vi fortsatt är helt emot en exploatering av området söder om Vikadamm. Det känns inte som den samhällsplanering och de trafiklösningar som presenterats klarar av den belastning som kommer att bli, samtidigt som det skapar en boendemiljö för intilliggande tomter som inte är tillfredställande. Vårt förslag är att avvakta en exploatering tills man hittat en bra lösning både för samhället och för trafiken som kan förse alla de framtida tänkta områdena med bra och genomtänkta lösningar.

Varför anser vi detta?

Vårdcentraler, skolor, idrottsanläggningar m.m. är fullbelagda och det måste banas väg och planeras inom dessa verksamheter innan man skapar ytterligare boendalternativ. För det är ju villor som i första hand är tilltänkt i dessa områden, och normalt innebär det barnfamiljer. Exempelvis kan nämnas en andra klass i Älvängensskolan som idag har 27 elever, vilket är extremt många. 74 elever inskrivna bara på ett av spårens fritids och neddragningar av personal sker. Personalen har gett upp att ge kvalitetstid med barnen, samtidigt som de känner att det är inget de kan göra för att få ytterligare resurser. De har fullt upp med att hålla allt flytande. Skolor består av temporära paviljonger som blivit permanenta lösningar. En vårdcentral som är så belastad att en vanlig hälsokontroll för en äldre person nekas helt och hållet då tid för detta inte finns. Barn med öroninflammation får vänta tre dagar innan tid hos läkare finns. Detta är bara ett fåtal exempel, många ytterligare finns.”

Noteras. I pågående arbete med att ta fram ett bostadsförsörjningsprogram för kommunen ingår Vikadamm som ett planerat utbyggnadsområde med inflyttning 2011. Detta bör vara en rimlig tidsaspekt att förbereda kommunens olika verksamheter för fler innevånare i Älvängen.

Frågan om vårdcentralens belastning berör i första hand landtinget och kommunen kan påtala behovet av ytterligare resurser.

”Beträffande trafiken så påverkar det inte bara de boende på Vikaredsvägen. Skolan använder idag flitigt området kring Vikadamm. Löp/promenadslingor som de kan göra p.g.a. att trafiken är så liten i området. Vår och höst kan man följa varje idrottslektion där både Madenskolan och Aroseniussskolans elever springer längs med Vikaredsvägen för att ansluta till gångvägen som leder tillbaka till skolan. En väg de kan springa utan att det innebär att de rör sig i alltför trafikerade områden. Boende på Vikadamm rör sig ofta på Vikaredsvägen med rullstolar och rullatorer, en möjlighet som minskas i och med en utbyggnad. Deras rekreationsområde hindras p.g.a. ökad trafik och buller.

Sammanfattningsvis kan konstateras att det är inte bara att exploatera utan man måste se till en helhetslösning för samhället. Det är viktigt att Ale kommun värnar om den miljö och stämning som finns i Älvängen och inte exploaterar sönder den och tar i anspråk värdefulla områden för barn och rekreation.”

Noteras. Det är känt att området är väl frekventerat av både skolan, boende på Vikadamm, närboende m fl. Den mark som tas i anspråk för bostadsbyggnation är i huvudsak ängsmark som inte utgör område för rekreation, då det är jordbruksmark. Övrig mark inom planområdet förblir i stort sett oförändrad.

”Om det trots vårt motstånd beslutas att gå vidare med frågan vill vi kommentera följande:

Vi har funderat över om hur Era framtida tankar skulle påverka oss som bor på Vikaredsvägen idag. Vi njuter verkligen av vår boendemiljö med naturen inpå knuten och vill självfallet att en exploatering skall falla så väl in i befintlig boendemiljö som möjligt. Vi har därför följande synpunkter att framföra:

Tomtstorlek:

För att ett angränsande nybyggt område skall falla så väl in som möjligt är vårt önskemål att tomtstorleken skall matcha redan befintlig bebyggelse. Räknar man ett genomsnitt av de sex tomter som blir i direkt anslutning handlar det om ett genomsnittsvärde av tomter på ca 1.400 kvm. Det ger en exklusiv boendemiljö som passar mycket väl in och standarden på den miljö som finns idag behålls.”

Beträffande bostadsområdets utformning, se kommentar under punkt 11, miljö- och byggförvaltningen.

”Trafikmatning:

Om trafiken matas via befintliga Vikaredsvägen är det enbart ca 75 m. av vägen som är användbar (går att mötas med två bilar på) som den är idag. Denna del har två skarpa kurvor och ofta bilar parkerade utmed vägen vilket innebär att det är olycksrisk, trångt och absolut inte en vägdel som tål mycket trafik. Möjlighet till breddning utan att inskränka på befintliga tomter kan vi inte se finns. Därför anser vi att detta förslag inte fungerar godtyckligt.

Ny matarväg från Vallmovägen är då bättre om ingen annan lösning kan hittas.”

Utifrån inkomna synpunkter från de närmast berörda av ytterligare trafik förordas att den befintliga Vikaredsvägen-Vallmovägen nyttjas för matning till planområdet.

”Framtida matarväg öster om Vikaredsvägen:

Vill samtidigt passa på att framhäva åsikter om den framtida matarväg som planeras för att öster ifrån mata nya områden. Det är beklagligt att ta detta natur- och rekreationsområde i besittning för att anlägga matarväg. Vi blir i Älvängen omringade av trafik och vägar. Att motorväg byggs längs med Göta Älv och begränsar njutningen av detta område är inget att göra åt, det beslutet är redan taget. Men att då inringa oss boende med ytterligare vägar som förhindrar oss att på ett naturligt sätt nå naturen. Det gör oss väldigt besvikna. Skogen är en tillgång för alla och att då behöva passera vägar och trafikbelastade sådana, för att nå naturen känns inte som bra lösningar för framtiden.”

Idag finns endast en större matarväg till Älvängens samhälle åt öster. Vid en utbyggnad av ytterligare bostadsområden, enligt kommunens översiktsplan, behövs en fördelning av den tillkommande trafiken. I översiktsplanen har redovisats en möjlighet till en bakre väg i framtiden. Denna kommer då som framförts begränsa tillgängligheten till naturen öster om vägen, men trafiksäkerheten kan lösas med en planskild under- alternativt övergång.

”Ytor för lek och rörelse:

Om nu valet blir att exploatera vårt område ytterligare hoppas vi att förutsättningarna för lek och rörelse skapas i en ny boendemiljö. Då det blir tätare bebyggelse, fler människor så måste det även finnas lekplatser och gärna möjligheter till aktiviteter som fotboll, basket, skridskor m.m. som erbjuds ex. i Madenområdet.”

Beträffande barnens aktiviteter, se kommentar under punkt 11, miljö- och byggförvaltningen.

”Enplanshus är att föredra:

Vi vill också framföra önskemål om att det blir en enplansbebyggelse. Våra uteplatser ligger mot detta område och att då få övervåningar i direkt anslutning till våra balkonger skapar en boendemiljö som är långt ifrån det vi valde när vi flyttade hit.

Hoppas ni tänker på oss som bor här. Vi trivs och skulle helst av allt vilja kunna fortsätta att njuta av vår unika boendemiljö med rådjur och älgar utanför knuten, grodyngel i mossen, drakflygning, skidåkning och mycket mera. Så vi hoppas att hänsyn tas så att vi behöver påverkas så lite som möjligt av denna exploatering.”

Tomtstorlek för Vikaredsvägen 8, 9, 11A, 11B, 13, och 15 har redovisats (800 -1865 m²).

Noteras. Området närmast Vikaredsvägen ligger mellan 1,5-2,0 m lägre än vägen och exploatören har i dagsläget för avsikt att bygga med 1½-plans enfamiljhus.

19. Kerstin och Henry Johansson, Vikaredsvägen 7

Kerstin och Henry Johansson framför att Vikaredsvägen inte är lämplig som angöringsväg men att det område ”släpp” som sparats utmed vårdhemmet borde vara möjlig för en väganlutning till det nya området. Här har också fjärrvärmeledningen lagts ner.

Fastighetsägarna anser därför att den bästa trafiklösningen är att trafikmata området enligt alternativ 1, men med det tillägget att denna nya väg ansluts mot Vikaredsvägen mitt för Lövvägen. Detta skulle vara en fördel med tanke på svårigheter, som kan förekomma vid halt väglag vintertid, i denna lilla backe. Dessutom föreslås att

Vikaredsvägen behålls fram till Barrvägen och avslutas med en vändplats samt att det lämnas en möjlighet för sopbilar m fl. att passera.

Noteras. Val av tillfartsväg förordas ske via den befintliga Vikaredsvägen, alternativ 2, med en angoringsväg in till det nya bostadsområdet.

20. Jan-Peter Eldh, Olof Persvägen 8, Älvängen

Jan-Peter Eldh anser att bebyggelsen inom planområdet ej bör anslutas till fjärrvärmenätet, men att bebyggelsen inom planområdet i stället bör utföras som lågenergihus "(Klimatsmarta Passivhus). Kommande EU standard."

"Ex på kommuner med Passivhus: Alingsås, Göteborg, Kungsbacka, Lidköping, Storfors, Värnamo."

Noteras. Synpunkterna kommer att lämnas vidare till exploatören.

Sammanfattning

Inkomna synpunkter har föranlett till ytterligare utredningar efter samrådsskedet beträffande geotekniken, trafikbuller och arkeologin som har inarbetats i planprogrammet.

Västarvet/Lödöse museum är av den uppfattningen att platsen för stensamlingen inte bör bebyggas och att ett lämpligt säkerhetsavstånd för området är en avgränsning vid skogskanten/gärdsgården. Stensamlingen ligger inom Häljered 2:4 och detta område föreslås utgå ur planprogrammet.

Val av tillfartsväg förordas ske via den befintliga Vikaredsvägen-Vallmovägen, alternativ 2, med en angoringsväg från Vikaredsvägen in till det nya bostadsområdet. Slutligt ställningstagande i vägfrågan sker i detaljplaneskedet.

Övriga framförda synpunkterna på områdets förutsättningar beträffande natur, geoteknik, vägar och trafik, avstånd till kollektivtrafik, teknisk försörjning, bebyggelse, fjärrvärmeledning, mm kommer att föras över till det fortsatta detaljplanarbetet. Möjligheter finns att lämna ytterligare synpunkter under det fortsatta detaljplanarbetet.

Samhällsplaneringsavdelningen 2008-03-14

Ann-Marie Carlsson
Översiktsplaneansvarig

Bilaga 1. Anteckningar från informationsmöte för allmänheten, 2008-01-08.

