

Ändring av detaljplan 470 inom fastighet Starrkärr 4:60 m.fl.
Ale kommun, Västra Götalands län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

ÄRENDETS HANDLÄGGNING

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade, SBN § 39, 2018-03-29, PLAN.2017.26 att påbörja detaljplaneläggning för reglering av fastigheter i enlighet med de verkliga förhållandena på platsen inom 5 år samt uppdrog åt sektor samhällsbyggnad att lägga ärendet till produktionsplanen för planärenden.

När detaljplanarbetet påbörjades ansåg planenheten att det är lämpligt att inleda en detaljplaneändring för gällande detaljplan 470, inom Starrkärr 4:60 m.fl. istället för att påbörja en ny detaljplanläggning. En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. I denna plan ansåg planenheten att det är mer lämpligt att anpassa gällande detaljplan till hur det ser ut på plats i verkligheten än att skapa en ny plan. Genomförandetiden för gällande detaljplan 470 gick ut 2019-07-16.

Planarbetet syftar till att ändra gällande detaljplan 470 så att den överensstämmer med de verkliga förhållandena på platsen för att möjliggöra en ändamålsenlig fastighetsreglering. Detta innebär bland annat att gång- och cykelvägen på Garverivägen illustrerad i gällande detaljplan ändras till lokalgata, så som det ser ut i verkligheten. Användningen kommer inte att ändras för området i ändringen.

Planarbetet påbörjades med begränsat standardförfarande enligt PBL (2010:900). Samråd har ägt rum under tiden 2020-07-08 – 2020-08-31 genom att planhandlingar utsänts till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter m.fl. Under samrådstiden kom synpunkter in som gör att planen fortsättningsvis behöver bedrivas med standardförfarande. Detaljplanen handläggs nu med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap. 6 §. Detta innebär att det finns möjlighet för sakägare och myndigheter att lämna synpunkter under granskningstiden.

Under samrådstiden har 16 yttranden inkommit, varav 11 utgör remissinstanser och 5 är sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Sammanfattning av inkomna yttranden följer nedan.

INKOMNA YTTRANDE

Myndigheter, remissinstanser etc.		
1. Länsstyrelsen	2020-08-28	kommentar
2. Lantmäteriet	2020-08-27	kommentar
3. Statens geotekniska inst.	2020-08-24	kommentar
4. Verksamhet teknik: VA-enheten	2020-08-18	kommentar
5. Ale elförening	2020-08-05	godkännande
6. Verksamhet miljö	2020-07-13	godkännande
7. Trafikverket	2020-08-20	ingen erinran
8. Skanova	2020-07-10	ingen erinran
9. Göteborgs Energi Ab	2020-08-20	ingen erinran
10. Verksamhet teknik: Renhållning	2020-08-31	ingen erinran
11. Bohus Räddningstjänstförbund	2020-08-31	ingen erinran

Sakägare		
12. Brf Ale	2020-08-24	kommentar
13. Älvbacken förvaltning AB	2020-08-24	kommentar
14. Arwidsro Älvängen AB	2020-08-26	godkännande
15. Rikshem Äppelgården AB	2020-07-31	godkännande
16. Brf Ego	2020-07-28	godkännande

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

Myndigheter, remissinstanser etc.

1. Länsstyrelsen (yttrande i sin helhet)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Tillägg till planbeskrivningen behöver kompletteras med kommunens bedömning av markens lämplighet utifrån de geotekniska förutsättningar som finns för platsen och med hänsyn till tillkommande byggrätter/ökad belastning.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Länsstyrelsen befarar **inte** att planändringen kommer i konflikt med riksintressen, mellankommunala frågor, miljökvalitetsnormer eller strandskydd.

Planändringen behöver dock bearbetas med hänsyn till människors hälsa och säkerhet kopplat till geoteknik, se nedan.

Geoteknik

Länsstyrelsen delar Statens geotekniska instituts synpunkter, daterat 2020-08-24. Planändringen (tillägg till planbeskrivning) behöver kompletteras med en bedömning av markens lämplighet utifrån geotekniska förutsättningar. SGI yttrande bifogas i sin helhet.

Kommentar:

I enlighet med Länsstyrelsens synpunkter och SGI:s förslag har "tillägg till planbeskrivning" kompletterats med en bedömning av markens lämplighet utifrån de geotekniska förutsättningar som finns för platsen med hänsyn till ökad belastning. Den geotekniska kompletteringen har utförts av WSP, daterad 2020-10-20.

2. Lantmäteriet (yttrande i sin helhet)

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

1. **ÄNDRING GÖRS I BEFINTLIG PLANKARTA**

Ändringen av den befintliga planen är inte gjord i enlighet med Boverkets tolkning av Plan- och bygglagen. Det kan bara finnas en detaljplan över ett geografiskt område och det går inte att göra t.ex. ändringsplaner. Det är svårsläst vid tolkningen av vilka planbestämmelser som gäller för ett visst område då plankartan i ändringen endast innehåller bitar ur gällande detaljplan. Dessutom redovisas inte på planförslagets plankarta vart ändringarna gäller även om det redovisas vilka slags ändringar som görs. Trots att det beskrivs närmare i planbeskrivningen bör det redovisas tydligt på plankartan som är den juridiskt bindande handlingen. Sammantaget är Lantmäteriets bedömning med grund i Boverkets råd och detaljplanens läsbarhet att ändringarna görs i den ursprungliga plankartan.

1. **PLANOMRÅDESGRÄNS**

Planområdesgräns redovisas runt de "öar" från ursprungliga detaljplanen som finns med i samrådshandlingarnas plankarta. En planområdesgräns används för att avgränsa området där detaljplanen gäller. Vid läsning av ursprungliga detaljplanen är planområdet större än vad som avgränsas i samrådshandlingarna, vilket innebär att planområdesgränsen används felaktigt.

2. **UTFARTSFÖRBUD INTE OK I PLANOMRÅDESGRÄNS**

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om att utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Stängselkrav och utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se s. 59 i Boverkets konsekvensutredning inför införandet av de allmänna råden för planbestämmelser.

3. **REDOVISNING AV FASTIGHETSBLDNING**

Ändringen av detaljplanen innebär att mark som tidigare var kvartersmark övergår till att vara allmän platsmark och vice versa. Detta leder till att fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen. Det står ingenstans i planförslaget vilka fastighetsbildningsåtgärder som är aktuella och på vilket sätt fastighetsbildning ska ske. Dessutom finns motstridiga uppgifter om vem som initierar och bekostar fastighetsbildningen. Under rubriken "Fastighetsrättsliga frågor" anges att exploatören ska ansvara för detta men under "Ekonomiska frågor" anges kommunen istället. Detta måste klargöras.

4. SKA EXPLOATERINGSAVTAL TECKNAS?

I planbeskrivningen framgår inte om något exploateringsavtal ska tecknas, men för Lantmäteriet det förefaller som en sådan situation där det är vanligt att exploateringsavtal tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Kommentar:

1. *Gällande detaljplan 470 har tidigare digitaliserat och uppdaterats. Nya detaljplaner som har gjorts inom detaljplan 470 har därför släckts i planen. Plankartan har justerats och de nya detaljplanerna har illustrerats genom streckad linje och namn på ny gällande detaljplan.*

I plankartan redovisas det bland planbestämmelserna att det har gjorts en ändring och vilka slags ändringar som har gjorts. Det redovisas tydligt i "tillägg till planbeskrivning" var ändringen gäller genom en illustration. Kommunen bedömer att en plankarta som redovisar vart varje ändring sker i kartan lätt kan bli överarbetad med tiden. Därför bedömer kommunen att det räcker med ett tydliggörande för lokalisering av ändringen i planbeskrivningen.

2. *Utfartsförbudet i planområdesgräns kommer att tas bort inom aktuellt område för ändringen.*
3. *Ale kommun äger samtliga berörda fastigheter, både kvartersmark inom Starrkärr 4:60 och angränsande allmänplatsmark, del av Starrkärr 4:60. När detaljplanen vunnit laga kraft kommer Ale kommun att ansöka om avstyckning och ev. fastighetsreglering hos Lantmäteriet. Förtydligande om vem som ansöker om och bekostar förrättning har gjorts i genomförandebeskrivningen.*
4. *Eftersom det är kommunen som äger marken så är det inte aktuellt med något exploateringsavtal, exploateringsavtal tecknas endast när exploatören äger marken. Ale kommun har inte heller för avsikt att teckna något markanvisningsavtal med kommande köpare utan marköverlåtelseavtal kommer att tecknas med blivande fastighetsägare. Detta har förtydligats i genomförandebeskrivningen.*

3. Statens geotekniska institut

SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred och erosion. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

SGI:s överväganden

I planbeskrivningen tillhörande gällande detaljplan bedöms stabilitetsförhållanden för planområdet som tillfredsställande. Planändringen medför en mindre förändring av tillåten belastning inom aktuellt område. SGI bedömer att stabilitetsförhållandena för angivet område troligtvis även fortsättningsvis kommer vara gynnsamma, men anser att tillägg till planbeskrivning Förändrat förslag till detaljplan 9 Älvängen centrum (2020-07-02) bör kompletteras med en bedömning av de geotekniska förutsättningarna.

Kommentar:

I enlighet med SGI:s förslag har "tillägg till planbeskrivning" kompletterats med en bedömning av markens lämplighet utifrån de geotekniska förutsättningar som finns för platsen med hänsyn till ökad belastning. Den geotekniska kompletteringen har utförts av WSP, daterad 2020-10-20.

4. Verksamhet teknik: VA-enheten (yttrande i sin helhet)

Befintligt dagvattensystem

1. Idag leds dagvatten från detta samt ovanliggande områden genom ett öppet dagvattensystem i form av ett dike som är beläget inom fastigheten Svenstorp 1:5. För att säkerställa omhändertagandet av dagvatten samt ökning av detsamma samt skydda nedanliggande fastigheter och infrastruktur mot framtida översvämningar är det viktigt att ha ett system som kan ta emot en ökad mängd dagvatten. Sträckan skall inte kulverteras eftersom volymen då blir begränsad till kulvertens storlek. Diket bör därför säkerställas med lämplig planbestämmelse och det u-område som är utlagt i plankartan i denna sträcka bör ersättas med en bestämmelse som säkerställer detta öppna dikessystem.
2. I genomförandebeskrivningen anges att VA-huvudmannen kommer att teckna avtal med framtida tomtägare gällande anslutning till det kommunala VA-nätet, detta kommer inte att ske då den berörda delen av detaljplanen ligger inom verksamhetsområde för samtliga vattentjänster. VA-enheten kommer inte heller att ha kostnader för utbyggnad av ledningsnätet i området då detta redan är utbyggt. Framtida fastighetsägare skall göra en VA-anmälan till VA-huvudmannen varpå de blir anvisade och fakturerade anläggningsavgift.
3. Under stycket fastighetsrättsliga frågor framgår för vilka ledningsrätter som kommer att ansökas om. Det ovan nämnda diket måste även det säkras med ledningsrätt för att säkerställa dess funktion samt framtida drift och underhåll.

Kommentar:

1. *För att säkerställa omhändertagandet av dagvatten tillkommer en planbestämmelse om öppet dagvattensystem i plankartan.*
2. *Rättning har gjorts i genomförandebeskrivningen.*
3. *Den del av Svenstorp 1:5 som upptas av dagvattendike i den nordöstra delen av detaljplanen kommer att läggas ut som allmän platsmark, därför krävs ingen ledningsrätt då marken fortfarande kommer att ägas av Ale kommun. Därför behövs inte heller något u-område inom den allmänna platsmarken.*

Sakägare

12. Brf Ale

1. Garverivägen

Brf Ale är orolig för konsekvenserna som kan uppkomma i och med att gång- och cykelväg i gällande detaljplan ändras till gata med en bredd på ungefär 6 meter i detta förslag. Oron gäller att Brf Ale kommer att omges av gatumiljöer på båda sidor av boendemiljön. Brf Ale menar att de redan idag exponeras de av trafik både från Göteborgsvägen, ny lokalväg till Skepplanda, riksväg 45 samt dubbelspårig järnväg.

2. Nockhöjd

Vidare anser Brf Ale att det är högst olämpligt att tillåta en byggnadshöjd av 11 meter för industrilokaler i ett område med bebyggelse med lägenheter och villor.

3. Behov av gång- och cykelväg

Brf Ale anser att behovet finns för en säker gång- och cykelväg till och från handelsområdet norrut.

4. Kommentarer

Brf Ale vill uppmärksamma att de tidigare har haft olägenheter på grund av markförhållande vid tidigare exploatering samt kostnader för spillvatten och dagvatten.

Brf Ale kräver att vid framtida byggnation på mark i närområdet att Ale kommun tar det hela ansvaret och säkerställer att vår fastighet eller ledningsnät för VA inte åsamkar dem ytterligare olägenheter och kostnader.

Kommentar:

- 1. I dagsläget har Garverivägen en bredd på ungefär 6,5 meter eftersom det aldrig har byggts ut en gång- och cykelväg enligt gällande detaljplan. Garverivägen blir inte bredare än vad den är i verkligheten. Däremot kommer vägen att tillföra lite mer trafik än vad den gör idag på grund av planerad exploatering. Denna trafikbelastning bedöms inte ha en betydande miljöpåverkan i en sådant centralt läge i Älvängen. Reglering av fastigheter i enlighet med de verkliga förhållandena på platsen skulle innebära en förbättrad möjlighet att skapa en god bebyggd miljö då centrumutvecklingen i Älvängen gynnas. Planerad bebyggelse kan även fungera som bullerdämpande för befintlig bebyggelse.*
- 2. I förslaget föreslås en nockhöjd på 11 meter istället för en byggnadshöjd på 7 meter enligt gällande detaljplan. Med nockhöjd menas takkonstruktionens högsta del. Plankartan kompletteras med en utformningsbestämmelse för sadeltak och även en taklutning på max 14 grader för att säkerställa att byggnaden inte får en rak fasadutformning på 11 meter.*
- 3. Behovet för en säker gång- och cykelväg till och från handelsområdet norrut noteras. Kommunen instämmer när det gäller problematiken kring gång- och cykelvägar generellt i Älvängen centrum. Eftersom det finns gång- och cykelvägar i dagsläget längs Svenstorpsvägen och Göteborgsvägen anser kommunen att det inte är nödvändigt att ha kvar gång- och cykelvägen enligt gällande detaljplan längs Garverivägen. En förbättring av sammanhängande gång- och cykelvägar i Älvängen centrum är inte aktuellt i detta detaljplaneförslag. Frågan måste istället planeras ur ett strategiskt perspektiv.*
- 4. Noteras. Frågan kan inte regleras i detaljplanen men kommer att hanteras av VA-enheten i samband med utbyggnad.*

13. Älvbacken förvaltning AB

Fastighetsägarna uppmärksammar att byggnadshöjden har ändrats från 7 m till en nockhöjd på 11 m. De önskar att få in detsamma gällande bygghöjd för fastighet Starrkärr 4:73 och Starrkärr 4:74.

Kommentar:

Ändring av detaljplan 470 inom Starrkärr 4:60 m.fl. innefattar ett avgränsat område inom fastigheten Starrkärr 4:60 m.fl. Fastigheterna Starrkärr 4:73 och Starrkärr 4:74 ingår inte i ändringens avgränsning och en ändring från byggnadshöjd till nockhöjd kan därför inte ändras i detta förslag.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter har föranlett följande förändringar av planförslaget:

- Komplettering av geoteknisk utredning
- Tydliggörande för vilka gällande detaljplaner som har släckts i plankartan
- Utfartsförbud har tagits bort i planområdesgräns
- Förtydligande om vem som ansöker om och bekostar förrättning har gjorts i genomförandebeskrivning

- Förtydligande om exploateringsavtal i genomförandebeskrivning
- Tillägg av planbestämmelse för öppet dagvattensystem
- Dagvattendike läggs ut som allmän platsmark
- Rättning i genomförandebeskrivning gällande tecknande av avtal
- Tillägg av utformningsbestämmelse för sadeltak
- Tillägg av utformningsbestämmelse för takvinkel

Utöver ändringar utifrån inkomna synpunkter har följande ändringar gjorts:

- Tillägg av användning för verksamheter
- Tillägg av utformningsbestämmelse för fasadgestaltning
- Tillägg av utformningsbestämmelse för byggnadsentréer

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

Synpunkter som inte har tillgodosetts:

- Markering i plankarta var ändringen görs
- Bevarande av gång- och cykelväg på Garverivägen
- Lägre höjd på föreslagen bebyggelse
- Ändring av en byggnadshöjd på 7 meter till en nockhöjd på 11 m inom fastigheterna Starrkärr 4:73 och Starrkärr 4:74

Besvärberättigade:

- Brf Ale, Starrkärr 4:37
- Älvbacken förvaltning AB, Starrkärr 4:73 och Starrkärr 4:74

SLUTSATS

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås godkänna samrådsredogörelsen och besluta om granskning.

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg
Alafors 2020-11-05

.....
Kajsa Reimers
Enhetschef plan

.....
Denisse Predoianu
Planarkitekt