

Detaljplan för bostäder inom

Utby 1:20 och 1:21, Älvängen

Ale kommun, Västra Götalands län

ANTAGANDEHANDLING

SÄRSKILT UTLÅTANDE

ARENDETS HANDLÄGGNING

Planförslaget var i augusti – september 2005 ute på samråd. (Inkomna synpunkter från detta samråd sammanfattas i bilaga 1). Sedan dess har planområdet utökats och förslaget ändrats något. Miljö- och byggförvaltningen upprättade därför i oktober ett nytt förslag till detaljplan för fastigheten Utby 1:20 och 1:21 i Älvängen, Ale kommun.

Planändringens syfte är att tillskapa ytterligare byggrätt för bostäder inom Utby 1:20 och 1:21 samt ändra huvudmannaskapet, för vägområdet – allmän plats, till kommunalt huvudmannaskap. Då planändringen är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten handläggs den med enkelt planförfarande enligt 5 kap 28 § plan- och bygglagen.

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 2005-12-05 – 2005-12-19 genom att planhandlingar utsänts till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter mfl.

INKOMNA YTTRANDEN

1. Länsstyrelsen	2005-01-10	kommentar
2. Statens geotekniska inst.	2005-12-21	kommentar
3. Vattenfall	2005-12-22	kommentar
4. Vägverket	2005-12-09	kommentar
5. Telia Sonera	2005-12-20	kommentar
6. Ale fjärrvärme	2005-12-08	ingen erinran
7. Kommunstyrelsen, SPA	2005-12-20	ingen erinran
8. Tekniska nämnden	2005-12-19	kommentar
9. Räddningstjänsten	2005-12-09	ingen erinran
10. Barn- och ungdomsnämnden	2005-12-20	kommentar
11. Ulf-Göran Solving	2005-12-08	kommentar

12. Posten AB	2005-12-06	kommentar
13. Ale Elförening	2005-12-05	kommentar
14. Vård- och omsorgsnämnden	2005-12-22	ingen erinran

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

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen förutsätter att det som anges nedan under rubriken Sådant som kan aktualisera prövning beaktas i det fortsatta planarbetet för att Länsstyrelsen inte senare skall behöva pröva ett antagande med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL.

Sådant som kan aktualisera prövning

HÄLSA

Vägtrafikbuller

Störningar från vägtrafikbuller är störst för föreslagen byggrätt hus A där den ekvivalenta ljudnivån vid fasad mot Göteborgsvägen beräknas uppgå till 58 dB(A) och den maximala ljudnivån vid fasad till 80 dB(A).

Länsstyrelsen anser att i enlighet med Boverkets fördjupade underlag för tillämpningen av buller från väg- och järnvägstrafik redovisade i regeringens proposition ”infrastrukturinriktning för framtida transporter” (prop 1996/97:53) att bostäder, där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad beräknas ligga mellan 55-60 dB(A), måste disponeras så att varje bostad erhåller en ”tyst sida” där ljudnivån aldrig överstiger 45 dB(A). Till denna ”tysta sida” bör bostadens sovrum och uteplats lokaliseras. För föreslagen byggrätt A kommer bostädernas uteplatser vid en sådan lokalisering även att erhålla goda ljusförhållanden med söderlägen.

I planbeskrivningen saknas uppgifter på hur ofta beräknade maximala ljudnivåer vid fasad överskridande rekommenderade riktvärden för bostäder kommer att ske. För att kunna utforma planerade bostäder med erforderliga egenskaper avseende nödvändig bullerreduktion, förutom ovan nämnda diskpositionsprincip för byggnadens lägenheter, måste fasadskärmen mot Göteborgsvägen utformas med förhöjd reduktionsförmåga.

Reduktionsförmågan måste uppgå till minst 35 dB (A) för att beräknade maximalnivåer på bullerstörningen inte skall medföra överskridande av rekommenderade riktvärden inomhus. Ytterväggens tekniska utformning kommer att påverkas av valet av lämpliga byggnadsdelar, såsom fasadkonstruktion, fönster och friskluftsventil, för eftersträvd förhöjd ljudreduktionsförmåga skall kunna uppnås. Planbestämmelserna måste kompletteras med preciserat värde på nödvändiga reduktionskrav.

För att miljö kvalitetsmålet ” God bebyggd miljö” skall kunna uppnås då avsteg görs från de av riksdagen antagna riktvärden för trafikbullerstörningar bör ljudklass B enligt SS 02 52 67, avseende ljudtrycksnivå från trafik och andra yttre ljudkällor, uppfyllas inomhus.

SÄKERHET

Geoteknik

Länsstyrelsen anser att synpunkter från SGI måste beaktas i det fortsatta arbetet med detaljplanen

Beredning

Inför länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

Miljö- och byggförvaltningens kommentar:

WSP Akustik har kompletterat utredningen enligt Länsstyrelsen yttrande.

Ljudklass B klaras för ekvivalent ljudnivå inomhus. Överskridande av riktvärdet för ljudklass B vid maximala ljudnivåer nattetid förväntas bara vid en fordonspassage per natt. Ljudklass C klaras.

*Beräkningar har visat att det under ett medeldygn passerar ca 150 tunga fordon på Göteborgsvägen i höjd med Bankhuset. Det finns inga uppgifter om fördelningen av trafiken över ett medeldygn men med erfarenhet av trafikfördelning över dygnet vid liknande vägar kan andelen tunga fordon som passerar planerade bostäder uppskattas till ca 12 st. Den nordiska beräkningsmodellen som tillämpas räknar med att 5 % av dessa fordon överskrider den beräknade maximala nivån. Vid passage av 5 % av fordonen kan man förvänta sig att ljudnivåerna tangerar kraven enligt ljudklass C. **Detta motsvaras av ca 1 passage per natt.** Övriga passager förväntas innehålla ljudklass B inomhus.*

WSP:s rekommendation är att dimensionera fasad och fönster för att innehålla ljudklass C avseende ljudtrycksnivå från trafik och andra yttre ljudkällor.

*Fasaden mot Göteborgsvägen skall utformas med en förhöjd ljudreduktionsförmåga. **Reduktionsförmågan skall uppgå till minst 40 dBA** – planbestämmelse införs*

Samtliga lägenheter skall utformas så att minst hälften av boningsrummen/sovrummen vetter mot en tyst sida dvs 45 dB(A) eller lägre.

Detta kan till exempel uppnås genom att lägenheterna utförs med genomgående lägenheter alternativt att balkonger byggs och inglasas till 75 %, öppningen placeras närmast fasad, mot bullerkällan. Totalt berörs tre lägenheter på våning 1 samt en lägenhet på vån 3 och 4 av för höga riktvärden utomhus vid fasad.

Även de lägenheter, på gaveln till hus A, med en uteplats/balkong som vetter mot Göteborgsvägen skall avskärmas om maximala ljudnivåer överstiger 70 dBA.

Angående geoteknik se kommentar under SGI

2. Statens geotekniska institut

SGI har lämnat följande synpunkter:

- Redovisade marknivåer vid borrhål 5 och 6 överensstämmer inte med nivåkurvorna på planritningen.
- Portrycksmätning är utförd i en punkt i lera men vid ett redovisat avläsningstillfälle. Någon prognos av dimensionerande grundvattennivåer i det tunna lager med friktionsjord, som underlagrar leran har inte redovisats. Den uppmätta nivån har använts vid den redovisade stabilitetsberäkningen.
- Några geotekniska undersökningar i slänten söder om planområdet (1:14) eller för tillfartsväg och GC-väg i den sydöstra delen har inte redovisats.

- Hus A planeras att utföras med källare på nivån +15 och hus B med grundläggning ca 1 meter under markytan i den södra delen (+16). Grundläggning på plintar rekommenderas.

Den geotekniska utredningen bör som underlag för detaljplanen kompletteras med stabilitetsberäkningar för:

- fastigheten 1:14 med befintligt hus men med ny marknivå enligt planförslaget och utan last från den pågrundlagda hus B.
- Väg och tillfartsväg i den sydöstra hörnet mot den nedschaktade markytan vid hus B.
- Eftersom inga geotekniska undersökningar gjorts i denna del kan antagande om en ogynnsam jordlagerföljd godtas.
- En känslighetsanalys med ett antaget högt grundvattentryck i underlagrande friktionsjord bör också redovisas.
- Ett rimligt antagande kan vara trycknivå till +18 i det undre lagret på grund av förmodad dränering runt huset på 1:14.

Eventuella begränsningar i marknivåer, som kan bli aktuella med hänsyn till stabiliteten, bör säkerställas med planbestämmelse.

Vid grundläggningsarbeten bör en särskild kontrollplan upprättas med avseende på omgivningspåverkan för såväl befintliga närbelägna byggnader (bankhuset och huset på 1:14) samt för stabiliteten för den södra slänten.

Erforderlig bergsskrotning i enlighet med rekommendationerna i geotekniskt PM bör säkerställas med planbestämmelse.

Under förutsättning att synpunkterna ovan beaktas har SGI inget att erinra mot fortsatt planering av området.

Miljö- och byggförvaltningens kommentar:

Den geotekniska utredningen har kompletterats enligt SGI:s yttrande.

Vid urschaktning till större djup än +15 ska kompletterande geotekniska utredningar utföras. Planbestämmelse införs på plankartan.

Erfoderliga kontrollåtgärder i form av siktlinjer och lerproppar vid påslagning, skall upprättas för att minimera och kontrollera eventuella markrörelser inom de aktuella fastigheterna. Planbestämmelse införs på plankartan.

Planbestämmelse om bergsskrotning införs på plankartan

3. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har en 20 kV kabel inom det aktuella området. Eftersom ledningens läge inte är inmätt krävs det att en kabelanvisning görs som visar det rätta läget, så att inte någon byggnad byggs ovanför ledningen eller för nära så att underhåll av ledningen försvåras. Ett U-område skall också säkerställas i planen.

Om det behövs en kabelanvisning eller flyttning av ledning etc. förutsätts det att alla kostnader betalas av exploatören och att arbete beställs minst sex månader innan arbetets start.

Under nuvarande förhållanden avstyrker Vattenfall AB detaljplanen.

Miljö- och byggförvaltningens kommentar:

En kabelanvisning har gjorts. Kabeln ligger i tomtgräns (1:20). I södra delen av planområdet går kabeln in på kvartersmark. Synpunkterna har vidarebefordrats till Alebyggen AB (byggherre)

4. Vägverket

Vägverket anser att det är olyckligt att väganslutning nu tillåts till Göteborgsvägen. Tidigare förslag med utfartsförbud var bättre.

Boverket har en gång rekommenderat att öppen parkering inte skall placeras närmare flerbostadshus än 15 m. Hur klarar man detta? Fler garage?

Av planbeskrivningen framgår att bullernivån vid hus A kommer att bli 58 dBA ekvivalentnivå och 80 dBA maximal nivå. Planbestämmelse skall inte finnas som inte går att uppfylla.

Miljö- och byggförvaltningens kommentar:

Planbestämmelse om bullernivåerna korrigeras på plankartan.

Gällande väganslutningarna till Göteborgsvägen är det redan idag två anslutningspunkter. Trafikingenjören och Tekniska förvaltningen anser att den nu gällande lösningen med två anslutningar är tillfredsställande. Trafiken kommer att enkelriktas, vilket innebär att den huvudsakliga trafiken kommer att åka in till området via Bankbacken och ut vid den andra utfarten (mitt framför garaget). Det är endast de som skall in i garaget (ca 9 bilar) som använder denna anslutning till både in- och utfart.

I denna detaljplan klarar vi inte avståndet med 15 meter mellan bostadshus och öppen parkering. Möjlighet finns till byggnation av garage i den södra delen av planområdet.

5. Telia Sonera

Telia Sonera påpekar att de har flera anläggningar i kanten av planområdet, som försörjer befintliga fastigheter i området.

Dessa kan troligen vara kvar och kan inte anläggning vara kvar i sitt nuvarande läge, förutsätts att exploatören står för kostnaderna för en ev. undanflyttning. I övrigt har Telia Sonera inget att erinra.

Miljö- och byggförvaltningens kommentar:

Synpunkterna noteras och beaktas i det fortsatta planarbetet.

6. Ale Fjärrvärme

Ale Fjärrvärme har inget att erinra mot planförslaget.

7. Kommunstyrelsen, SPA

Samhällsplaneringsavdelningen har inget att erinra mot planförslaget.

8. Tekniska nämnden

Tekniska förvaltningen har följande synpunkter:

Det område inom kvarteretsmark som redovisas som x-område på plankartan bör även redovisas som u-område då kommunala ledningar går i detta område.

Platser för gemensam sophantering skall placeras i markplan och med så korta dragvägar som möjligt. Körvägar för renhållningsbil inom området skall utformas med tillräcklig bredd och så att backningsmoment i möjligaste mån undviks.

Miljö- och byggförvaltningens kommentar:

U- området införs på plankartan. Platser för sophantering ligger i markplan och i planhandlingarna står att sophantering skall ske enligt kommunens (tekniska förvaltningens) anvisningar.

9. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har ur brand- och räddningstjänstsynpunkt inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

10. Barn- och ungdomsnämnden

Barn- och ungdomsnämnden påpekar att det i dagsläget inte finns några platser inom förskolan i Älvängen och grundskolan i närområdet är mycket hårt belastad. Samtliga grundskolor i Älvängen har tillfälliga utbyggnader redan i dag men elevunderlaget är ännu inte tillräckligt stabilt för att påbörja permanenta skolutbyggnader.

En nybyggnad av denna omfattning kan innebära att yngre barn erbjuds barnomsorg på annan ort och att skolbarn bussas till Skepplanda.

Miljö- och byggförvaltningens kommentar:

Synpunkterna noteras.

11. Ulf-Göran Solving

Ulf-Göran Solving lämnar synpunkten att ändring av befintlig verksamhet samt nybyggnad av 37 st lägenheter mm inte uppfyller kraven i PBL med hänvisning till PBL 5:28. Det fortsatta planarbetet skall, enligt hans mening, och med hänvisning till PBL handläggas som normalt planförfarande.

Miljö- och byggförvaltningens kommentar:

Synpunkterna noteras.

12. Posten AB

Posten AB lämnar synpunkten att man redan i byggnadsskedet installerar fastighetsboxar i dessa fastigheter.

Miljö- och byggförvaltningens kommentar:

Synpunkterna noteras och vidarebefordras till Alebyggen (byggherre)

13. Ale Elförening

På grund av det utökade antalet lägenheter stämmer inte texten i planbeskrivningen om att ledningsnät för el finns utbyggt till planområdet.

Ale elförening kan inte försörja det planerade antalet lägenheter med befintligt lågspänningsnät. De behöver därför uppföra en ny transformatorstation för ändamålet. Transformatorstationen bör placeras inom planområdet på en lämplig yta. Läget kommer sedan att säkras med en ledningsrätt. De ser helst att ett e-område för transformatorbyggand kommer med i plankartan.

Miljö- och byggförvaltningens kommentar:

Planhandlingarna kompletteras med lämplig plats för den nya transformatorbyggnaden. Området markeras med E i plankartan.

14. Vård och omsorgsnämnden

Vård- och omsorgsnämnden tillstyrker planförslaget.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter har inte föranlett några förändringar i utformningen av planförslaget. Följande förändringar har gjorts i planhandlingarna:

- Samtliga lägenheter skall utformas så att minst hälften av boningsrummen/sovrummen vetter mot en tyst sida dvs 45 dB(A) eller lägre.
- Planbestämmelse införs på plankarta om att kompletterande geotekniska utredningar skall utföras vid urschaktning till större djup än +15 ska.
- Planbestämmelse införs på plankartan om att en särskild kontrollplan avseende omgivningspåverkan skall upprättas inför grundläggningen.
- Planbestämmelse om bergsskrotning införs på plankartan
- Ett U- område införs på plankartan.
- Planhandlingarna kompletteras med lämplig plats för den nya transformatorbyggnaden.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljö- och byggnämnden föreslås godkänna det särskilda utlåtandet och anta detaljplanen för Utby 1:20 och 1:21, enligt PBL 5:28.

Miljö- och byggförvaltningen

Alafors 2006-02-13



~~Jonie Oskarsson~~ Ann-Britt Svedberg
Tf förvaltningschef



Karin Gustafsson
Planarkitekt