

UTSTÄLLNINGSHANDLING 2

Normalt planförfarande

2020-06-04

Detaljplan för bostäder inom del av Rished 7:1

Ale kommun, Västra Götalands län

UTSTÄLLNINGSGUTLÅTANDE

ÄRENDETS HANDLÄGGNING

Kommunstyrelsen uppdrog 2000-04-11, efter en förfrågan från markägarna, åt miljö- och byggnämnden (numera samhällsbyggnadsnämnden) att påbörja detaljplaneläggning av området. Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande, enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen (1987:10), vilket innebär att planen kan antas först efter genomfört samråd och utställning.

Detaljplanens syfte är att skapa möjligheter för nya bostäder i Alafors. Ny bebyggelse ska anpassas till platsens topografiska förutsättningar och omgivande bebyggelse. Målet med den tillkommande bebyggelsen är att stödja Alafors utveckling genom att ge underlag för befintlig service. Planen säkerställer även gång- och cykelvägen i nord-sydlig riktning.

När en detaljplan upprättas eller ändras, skall de som har ett väsentligt intresse av detaljplanen, ges tillfälle till samråd. Utställning har ägt rum under tiden 2015-04-21 – 2015-05-15. Handlingarna har ställts ut i kommunhuset under utställningssamrådsperioden och funnits tillgängliga på kommunens hemsida. Annons var införd i Alekuriren 2015-04-21.

INKOMNA YTTRANDEN

1. Länsstyrelsen	kommentar
2. Statens geotekniska inst.	kommentar
3. Sveriges geologiska undersökning	ingen erinran
4. Trafikverket	kommentar
5. Lantmäteriet	kommentar
6. Gothnet	kommentar
7. Sektor Arbete, trygghet & omsorg	kommentar
8. Verksamhet Teknik	ingen erinran
9. Bohus Räddningstjänstförbund	ingen erinran
10. Alagårdens samfällighetsförening	kommentar
11. Nol-Alafors vägförening	kommentar
12. Boende, Sjövallavägen 2	kommentar
13. Boende, Sjövallavägen 10	kommentar
14. Boende, Rished 2:82	kommentar
15. Boende, Lövasvägen	kommentar
16. Boende, Rished 2:89	kommentar
17. Boende, Målje 6:45	kommentar
18. Boende, Lövasvägen	kommentar
19. Boende, Lövasvägen	kommentar

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

1. Länsstyrelsen

Bedömning enligt 12 kap 1 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att planen komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att mellankommunal samordning blir olämplig eller att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser. Däremot behöver kommunen göra ett antal förtydliganden vad gäller frågor som berör MKN för vatten, människors hälsa och säkerhet vad gäller trafiksäkerhet och geoteknik samt eventuellt riksintresse för naturvård (Sköldsån) som hänger ihop med geoteknikfrågan.

Synpunkter på det utställda förslaget

Hälsa och säkerhet, geoteknik och eventuell påverkan på riksintresse för naturvård

Det är av yttersta vikt att den geotekniska åtgärden som planeras att utföras utanför planområdet är rätt dimensionerad för att marken inom planområdet ska kunna anses vara lämpligt för det föreslagna ändamålet. Statens geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande (dat 2015-04-29) över planen som bifogas här i sin helhet. Länsstyrelsen hänvisar i frågan till, och gör ingen annan bedömning än SGI.

Länsstyrelsen vill dock tillägga att Sköldsån med brynzoner är av riksintresse för naturvård. Behövs ytterligare förstärkning än den KC-pelare som anges i handlingarna behöver frågan om eventuell vattenverksamhet utredas om åtgärder behöver vidtas i sköldsån innan planen antas. Riksintresset får inte påtagligt skadas till följd av eventuella förstärkningsåtgärder. Vattenverksamhet kräver anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken. Behöver åtgärder vidtas i Sköldsån eller inom riksintresset behöver kommunen ta kontakt med Länsstyrelsen vattenavdelning innan åtgärderna utförs och planen antas.

MKN för vatten och dagvattenfrågor kopplade till markens stabilitet

I planbeskrivningen saknas redovisade konsekvenser med avseende på MKN för vattenförekomster. Detta behöver redovisas för att utesluta negativ inverkan på MKN för vatten.

På plankartan finns bestämmelser om andel hårdgjord yta och omhändertagande av dagvatten från trafikytor, vilket Länsstyrelsen ser positivt på. I planbeskrivningen på sida 16 anges att ”Dagvatten inom planområdet föreslås omhändertaras så nära källan som möjligt. Principen för lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, bör följas.” Dagvattenhanteringen är viktig både ur vattenkvalitets- och erosionssynpunkt. Erosion kan påverka mark-stabiliteten negativt. Det bör därför fastställas mer skarpa planbestämmelser för övrigt dagvatten så att intentionerna enligt dagvattenutredningen och planebeskrivningen säkerställs.

Trafiksäkerhet och trafikkapacitet

Planhandlingarna redogör inte för den planerade utbyggnationens påverkan på trafiksituationen ur ett kapacitets- och trafiksäkerhetshänseende. Detta påpekades även under samrådet. Trafikverket har lämnat ett yttrande (dat 2015-05-08) över planen och påpekar även detta. Trafikverkets yttrande bifogas i sin helhet här och Länsstyrelsen anser att kommunen behöver klargöra kapacitets- och trafiksäkerhetsfrågan innan planen antas.

Natur

Länsstyrelsen anser fortsatt att det vore önskvärt om kommunen på plankartan hade angett planbestämmelser som skydd även för den nya/flyttade muren samt det nya/flyttade diket som ska anläggas som kompensation för borttagandet av biotoper i andra delar av planområdet.

kommentar:

Hälsa och säkerhet, geoteknik och eventuell påverkan på riksintresse för Ytterligare geotekniska åtgärder förväntas inte krävas som följd av detta planarbete.

MKN för vatten och dagvattenfrågor kopplade till markens stabilitet

Ytor för dagvattenbantering har avsatts i planen samt förtydligats i planbeskrivning. Påverkan på MKN för vatten bedöms bli liten, vidare resonemang finns tillagt i planbeskrivning.

Trafiksäkerhet och trafikkapacitet

En kapacitetsanalys av korningen Sjövallavägen/ Alingsåsvägen. Kring arbete med trafiksäkerhetsförbättringsåtgärder på Alingsåsvägen förs dialog med trafikverket. Passage av befintlig gång- och cykelväg har studeras och förslag på hastighetsökning av gata finns i planbeskrivning. Gatusektionen har breddats för att rymma en 2 m gångbana längs tillkommande gata igenom området.

Natur

Läge för flyttad mur och dike har angetts med bestämmelse på kartan. Viss flexibilitet finns i bestämmelsen för mur. För att murens läge med avseende på topografi och dagvattenavledning inte ska behöva detaljstuderas i planskedet. Murar föreslås flyttas till prickmarksområde i sydväst till områden som angränsar emot, eller efter genomförande av denna och avgränsande plan kommer angränsa emot, tomtmark – detta för att ge förutsättningar för ett relativt ostört läge där muren kan antas bli solbelyst, åtminstone delvis. Dike föreslås kompenseras med nytt dike längs fastigheten Rished 2:82 och en dagvattendamm planeras norr om Rishedsvägen. Genom att samla terrängdagvatten och fastighetsdagvatten i ett dike och damm kommer diket att vara vattenförande i långt större utsträckning än vad befintliga diken är, vilket innebär bättre förutsättningar för groddjur.

2. Statens geotekniska institut

I planhandlingarna redovisas att förstärkningsåtgärder, i form av KC-pelare, kommer att utföras strax norr om planområdet innan planen antas. I samrådsredogörelsen anges att när åtgärden är utförd skall ett geotekniskt underlag redovisas i antagandehandlingarna som ska visa att marken efter förstärkning är lämplig och att det inte föreligger risk för skred. I genomförandebeskrivningen redovisas att det är exploatören som ansvarar för att de geotekniska förstärkningsåtgärderna utförs innan detaljplanen antas och att åtgärderna är en förutsättning för att detaljplanen skall kunna vinna laga kraft.

SGI har ingen erinran mot att området förstärks på ett tillfredsställande sätt innan planen antas. Vi vill framhålla vikten av att förstärkningsåtgärderna utformas så att planområdet blir fullt tillfredsställande m.h.t. risk för skred. Med en KC-pelarförstärkning i redovisas läge förefaller låg säkerhet kvarstå för området mellan förstärkningen och ån varför detta särskilt måste beaktas vid dimensioneringen av åtgärden. Planområdet bakom KC-pelarna måste således förbli tillfredsställande stabilt även efter ett eventuellt skred inom området mellan pelarna och ån om låg säkerhet kommer att kvarstå här. Förstärkningsåtgärderna kommer att utföras i ett känsligt område varför noggrann planering, kontroll och uppföljning är angeläget.

kommentar:

Förstärkningsåtgärder har utförts och redovisas i PM bilagt utställningshandling 2. Den norra delen av planområdet har utgått med undantag för ett område för dagvattendamm.

4. Trafikverket

Påverkan på Alingsåsvägen

Området kommer att trafikeras via Alingsåsvägen. Kommunen behöver beskriva hur mycket trafik som kommer att genereras av exploateringen samt vilka åtgärder som kan krävas i korsningen med Alingsåsvägen ur trafiksäkerhets- och kapacitetssynpunkt. Eventuella åtgärder på det statliga vägnätet kräver ett avtal med Trafikverket som reglerar finansiering, genomförande samt drift och underhåll. I

de fall åtgärder kräver en vägplan behöver ett åtgärdsval utifrån fyrstegsprincipen göras som samråds med Trafikverket.

Buller

Kommunen hänvisar till en översiktlig bullerutredning som visar att riktvärdena för trafikbuller klaras. Finns Alingsåsvägen med i den utredningen? För att säkerställa att riktvärdena klaras rekommenderar vi att en bullerutredning görs för den specifika exploateringen. En bullerutredning bör ta hänsyn till framtida trafikmängder (år 2030).

Sammantagen bedömning

Trafikverket tycker att det är positivt med förtätning av befintlig bebyggelse. Det kan ge bättre underlag till service i området, idag finns bara en mindre livsmedelsbutik. Det finns goda möjligheter att pendla med kollektivtrafik men det vore bra om kommunen närmare beskriver gång- och cykelnätet. Det bör vara enkelt och tryggt att ta sig till fots eller med cykel till målpunkter i området. Kommunen behöver beskriva tillkommande trafikflöden och eventuella åtgärder som krävs på Alingsåsvägen samt tydligare redovisa om området är bullerpåverkat.

kommentar:

Beräkningarna från utredningen visar att dygnsekvivalenta ljudnivåer inte överskrider riktvärdet 55 dBA utombus vid de planerade husen. Riktvärdet på uteplats 70 dBA överskrids beräkningsmässigt vid en del av husen. Detta kan åtgärdas antingen genom att placera bostadshusen längre från vägen och/eller att uteplats placeras vid bullerskyddad fasadsida. Kapacitetsutredning för korsningen Alingsåsvägen/Sjövallavägen finns framtagna och kapaciteten är tillfredsställande.

5. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Genomförandebeskrivning

Det står fel fastigheter under rubriken markägoförhållanden (ska vara Målje 6:39 och 1:93, inte Rished)

Delar av planen som bör förbättras

Plankarta/planbestämmelser

Det saknas minsta fastighetsstorlek, är det något som behövs?

Ska parkering till det södra Bl-kvarteret också ske i det underjordiska garaget på det norra Bl kvarteret? Om dessa kvarter avstyckas till två fastigheter, hur löses parkeringsfrågan då?

Planbestämmelsen å-v finns inte inom alla kvarter, men ändå ska gemensam sophantering iordningsställas inom hela planen enligt den administrativa bestämmelsen?

Övrigt

Eventuellt kan Målje ga:2 behöva utredas för att klarlägga så att inga anläggningar ligger inom planområdet.

kommentar:

Fastighetsnamnen justeras. Plankarta har kompletterats med minsta tomtstorlek samt förtydliganden gällande e-tal för parkering inom de olika delområdena. Bestämmelse å-v är borttagen. Enligt fastighetsförteckningen tillhörande detaljplanen ägs Målje, ga:2 av Alagårdens samfällighetsförening och berörs ej av planförslaget i sin nuvarande utformning.

6. Gothnet

Är väldigt inresserade av att bli informerade längre fram i planarbetet angående eventuella schakter, el- och fjärrvärme- anslutning m.m. Vi kan då förlägga rör och leverera bredband, IT-tjänster, om intresse finns. Observera Gothnets befintliga optokablar och rör.

kommentar:

Noteras.

7. Sektor Arbete, trygghet och omsorg

Sektor arbete, trygghet och omsorg förutsätter att beaktande tas till bland annat tillgänglighet för äldre- och funktionshindrade och den funktionshinderpolitiska planen som finns upprättad vid planering. Sektor arbete, trygghet och omsorg önskar att detaljplanen för området skapar förutsättningar för bostäder med särskild service samt att planering för detta också ingår i dialogen med en eventuell entreprenör. Sektorn föreslår att kommunen ställer krav på att en viss andel lägenheter avsätts till personer med sociala kontrakt vid ev bebyggelse av hyresrätter.

kommentar:

Noteras. Yttrandet skickas vidare till exploatör. Frågan angående upplåtelseform kan inte regleras i en detaljplan.

10. Alagårdens samfällighetsförening

Alagårdens Samfällighetsförening förutsätter att Ale Kommun eller byggherren initialt tryggar befintlig bebyggelse och tillser att kontinuerliga mätningar i området sker både före, under och lång tid efter genomförda arbeten om dessa blir av i enligt den nu presenterade planen och att ersättningsfrågor utreds och bestäms gällande eventuella skador på hus, fastighet, innan start av bebyggelse på Rished 7:1 sker.

Anser att förslaget inte tar större hänsyn till att;

- ny bebyggelse ska anpassas till platsens typografiska förutsättningar
- och att ny bebyggelse ska anpassas till omgivande bebyggelse

Det är vidare fortsatt *svårförståeligt* att det underjordiska garaget fortsatt är kvar i planen för bebyggelse i bebyggelseområde B1 trots hela områdets rasutsatta läge/omgivning speciellt i samband med planerade sprängningar och föreslagen tung bebyggelse med tung eskalerande byggtrafik med påtänkt schaktning av såväl jord- som sprängmassa och motsvarande byggmateriel. Det var knappt några år sedan som schaktning fick göras för att undvika ras av ett helt bostadsområde i Alafors. Att öka på påfrestningarna i omgivningen synes dumdristiga. Jordskredet i Surte 1950 startade efter att ett godståg just passerat. Låt inte kvickleran i området starta via sprängningar eller tunga transporter till och från föreslagen byggarbetsplats i plan. Såväl den tidigare som den nya bebyggelsen har inte anpassats till platsens typografiska förutsättningar, då den kräver avsevärda sprängningsarbeten.

Det är fortsatt *obegripligt* hur presenterad plan fortsatt föreslår höghusbebyggelse i bebyggelseområde B1 i den landsbygd där planområdet ligger, där föreslagen bebyggelse historiskt inte funnits sedan tidigare. Den angränsande bebyggelsen är villabyggelse och radhusbebyggelse i två plan. Att bygga upp på slänt i fyra våningar motsvarar sex eller sjuvåningshus om det enligt förslaget byggs i souterräng, vilket skapar en framtida obalans med närliggande bebyggelse. Att gå över från småskalig bostadsbebyggelse till storskalig höghusbebyggelse förändrar områdets karaktär om planen fullföljs och byggnation tillåts i släntens högre sfär. Det sker alltså ingen anpassning till platsens omgivande bebyggelse. En förtätning är en sak men förhöjd stadsbebyggelse i ett landsbygdsområde en helt annan sak. Personer flyttar till småsamhällen/landet för att få del av just landsbygd. Ale Kommun såväl som berörda myndigheter borde ha tagit lärdom av Surteraset 1950 eller raset i Stora Viken, i

närhet. Det är av vikt att ta lärdom av historien och inte bli bländad av stora planer och kommuninvånarens potentiella framtida kommunala skatteintäkter.

Alagårdens Samfällighetsförening ligger tillsammans med bebyggelseområde B2 speciellt utsatt emellan två berg/bergsknallar. Halva denna utsatta del föreslås i det presenterade planförslaget att skyddas med en s.k. KC-pelare men den andra delen utefter Alagårdens nedre del (mot Alingsåsvägen) utelämnas helt från synpunkter och eller åtgärder, vilket samfälligheten finner anmärkningsvärt.

Att såväl bebyggelse med de nu föreslagna 27 fastigheterna som KC-pelare tillkommit utefter planområdets nedre gräns i "slutningen över ängen" väster om Sjövallavägen i bebyggelseområde B2 verkar ha blivit hastigt planerad efter föregående plans samråd, vilket borde göra att den ställs åt sidan tills vidare eller till dess området är grundligt utredd och åtgärdsförslag presenterade gällande bl. a Alagårdens Samfällighetsförening. Det nya förslaget utgör en stor förändring mot det för föreningen tidigare presenterade planförslag. Den nytillkomna föreslagna bebyggelsen "på ängen" utanför Alagården ifrågasätts starkt då man i generationer inte fått bebygga denna mark. Detta med grund i de geotekniska mätningar som gjorts i området. Att bebyggelsen inte varit med i den tidigare presenterade planen gör att förslaget nu är ett helt annat än det initiala planförslaget och skall genomgå ett helt nytt planarbete från Uppdrag till Laga kraft.

Anser Ale Kommun att det är förenligt med ett normalt lagenligt planarbete att utelämna nödvändiga åtgärder eller förslag på åtgärder för exempelvis Alagårdens Samfällighetsförening med 25 ingående fastigheter i planområdets absoluta närhet? Alagårdens Samfällighetsföreningen anser att det åligger ägaren av Rished7:1 att påvisa att ingen skada sker på omkringliggande/ gränsande fastigheter. Att bara lämna samfällighetsområdet utan tanke eller förslag på åtgärd anser föreningen är dumdrigt eller kan rent av utgöra en fara för både hem och liv, om den nu presenterade planen sätts i verket.

I övrigt så verkar 4.5 meter till tomtgräns vid bebyggelse inte gälla i Ale Kommun? Är det specialregler i Ale Kommun? Vart försvinner gång- och cykelbanan upp mot Sjövallens IP? Hur kan gränsvärden för buller vid nybyggnation få överskridas? Hur ämnar Ale Kommun och Trafikverket arbeta med att få ner de bullernivåer som finns i planområdet och då även något som drabbar Alagårdens Samfällighetsförening?

kommentar:

Vid exploatering måste exploatören påvisa att ingen skada sker på omkringliggande fastigheter. Detta kan göras exempelvis genom en besiktning före och efter en eventuell utbyggnad. Exploatören ansvarar och bekostar om skador på fastigheter uppkommer till följd av exploateringen. Detta gäller även för byggtrafik och schakter inom området. En KC-pelars-skärm har utförts som stabiliserande åtgärd.

Kommunen anser att området är lämpligt för bostadsbebyggelse. Rimlig hänsyn ska ges till grannar vad det gäller buller eller liknande vilket är krav som föreligger även idag.

Påverkan på befintlig bebyggelsen har studerats genom en volym- och solstudie. Byggrätter har anpassats för att minska påverkan på befintliga bostäder genom att begränsa våningsantal, byggnadshöjd och säkerställa avstånd. Sammantagen bedömning är att påverkan på befintlig bebyggelse är acceptabel. Kommunen anser att en något högre bebyggelse kan föreslås i områdets sydöstra del med hänsyn till den befintliga höjdryggen som byggnaderna tar stöd i samt att det inte är någon bebyggelse i direkt anslutning. Mot befintlig bebyggelse anpassas tillkommande bebyggelse i skala.

Kravet på att en byggnad inte får placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter grundar sig på en bestämmelse i den fram till 1987 gällande byggnadsstadgan (BS), där det i 39 § stod "att byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, icke må läggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och ej närmare gränsen än 4,5 meter". Motsvarande

bestämmelse finns ej i plan- och bygglagen (PBL), i vilken i stället förutsätts att i detaljplan tas in bestämmelser om placering av byggnad, om detta anses lämpligt (5 kap 7 §). Placeringsbestämmelser har införts på kartan.

Cykelbanan är planlagd som GÅNG1

Beräkningarna visar att dygnsekvivalenta ljudnivåer inte överskrider riktvärdet 55 dBA utombus vid de planerade husen. Riktvärdet på uteplats 70 dBA överskrids beräkningsmässigt vid en del av husen. Detta kan åtgärdas antingen genom att placera bostadshusen längre från vägen och/ eller att uteplats placeras vid bullerskyddad fasadsida. Det sannolika är att balkonger mot gata väljs bort och balkonger i stället placeras i söder och västerläge. I det fall balkongen placeras mot gata, behöver dessa kompletteras med en gemensam bullerskyddad uteplats, förslagsvis på gården. Sedan planen var på utställning förra gången har "förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" tillkommit. Också i denna regleras buller vid uteplats till 70 DbA, men för bostadsbyggnader medges numera ett ljudtryck motsvarande ekvivalentnivå 60 DbA.

11. Nol-Alafors vägförening

Ställer frågan om Himlaskolan har f-9. Förutsätter att kommunens utredning angående övertagande av vägar sker i samråd med vägföreningen och att eventuella förrättningskostnader (omprövning) betalas av kommunen. Anser att GC-vägen mellan Sjövallavägen och Alingsåsvägen kan läggas med i planen.

kommentar:

Himlaskolan är endast från förskola till årskurs 6. Detta ändras i planbeskrivningen. Vid övertagande av vägen kommer samråd att ske med vägföreningen. Omprövning av lantmäteriförrättningen bekostas av kommunen. Inför utställning två föreslås att vägarna inom planområdet ges enskilt huvudmannaskap, i avvaktan på det samlade övertagandet av vägföreningens vägar. Sjövallavägen har tagit ur planområdet då den redan är planlagd som gata och det minskade planområdet berör gatan i mindre del.

12. Boende Sjövallavägen 2

Hittills dragna slutsatser kring markanvändningen tycks inkonsekventa om man försöker hitta en helhet i det presenterade materialet. Det konstateras att den typiska landskapsbilden i Alafors är småskalig bebyggelse och öppna gröna ytor i ett böljande landskap. Samtidigt konstaterar man att det är möjligt att genomföra detaljplanen utan att detta skulle påverka förutsättningarna eller miljön i området i nämnvärd grad. Det som händer om det nuvarande förslaget antas är ju att man ändrar karaktären på den här delen av samhället totalt. Detta handlar ju inte om höjder på hus i första hand, utan om att man vill förändra användningsområdet av marken i grunden. Ett område jordbruksmark som inte tidigare varit detaljplanelagt och som man eventuellt diskuterat använda som fotbollsplan eller dylikt föreslås nu bli tätt bebyggt med bostäder och tillhörande byggnader. Genom sådana förändringar ändras ju givetvis samhället totalt. Detta tror vi är till men för kommunen på lång sikt. Anledningen till att vi flyttade till Alafors och förvärvade vår fastighet var att vi sökte just den karaktär som beskrivs ovan och som hittills karaktäriserat Alafors. Vi väljer bort de andra mer tätbebyggda samhällena i kommunen, vilka har fördelar i form av egna pendeltågsstationer och mer serviceutbud, för att istället få del av gröna ytor i ett böljande landskap.

Det gäller för kommunen att vara rädd om denna unika kombination av lantlighet och relativ närhet till service som finns i ett samhälle som Alafors. Om man bygger bort den karaktären så är den borta för alltid. Det måste vara viktigt för en kommun att på sikt kunna attrahera många olika grupper av människor med olika krav på sin boendemiljö så var rädda om Alafors karaktär!

Övriga synpunkter handlar mer om konsekvenser för vår egen fastighet. Kan man verkligen garantera att våra hus inte kommer att påverkas av förarbeten, förstärkningar och sedan av själva byggandet. Vår lekmanamässiga bedömning är ju att varje ingrepp i lermassorna oavsett vilken sida av Sjövallavägen de sker på givetvis förändrar förutsättningarna för våra hus avseende hållfasthet,

stabilitet och sättningar. Här krävs ju 100%-iga garantier för att förändringar för att möjliggöra exploatering och påverkan under byggtiden som görs i samband med exploateringen inte kommer att påverka vårt hus, vare sig i närtid eller på sikt! Hur kommer den förändrade markanvändningen i omedelbar närhet påverka vårt hus som i vissa delar har stått i ca 100 år. Framtida sättningar och skred kan svårigen anses bero på något annat än den förändrade markanvändningen. Är kommunen och exploatören beredda att bära det ansvaret?

Vårt hem kommer dessutom påverkas genom ett helt förändrat läge för vårt hus, uteplats och trädgård. Där det tidigare varit fritt läge blir det nu tätbebyggt med människor och insyn. Den ökade trafiken på Sjövallavägen kommer dessutom att innebära att våra möjligheter till buller- och avgasfri rekreation i vår trädgård och uteplats kommer att begränsas jämfört med idag. Detta innebär en försämrad boendemiljö och livssituation för oss.

kommentar:

Se tidigare kommentarssvar till Alagårdens samfällighetsförening, angående planerad bebyggelse och påverkan vid byggnation. Kommunen är medveten om att Alafors har andra förutsättningar och styrkor än stationsorterna, men anser inte att det därför är rimligt att sluta utveckla Alafors. Utbyggnadsmöjligheterna på orten är starkt begränsade givet ortens topografi, förekomst av natur- och kulturvärden och stora områden som är skredbenägna. Aktuellt område inom Rished 7:1 finns med som område för bostadsbebyggelse i gällande översiktsplan ÖP -07 och ett program för bostadsbebyggelse togs fram 2001. För att det ska vara möjligt att bibehålla befintlig service i Alafors behöver befolkningen öka, därför prövas en tätare bebyggelse. Även om detta inte helt överensstämmer med befintlig bebyggelse inom orten. Alla våra orter domineras av småskalig småhusbebyggelse, också i de orter som har, med Ale mått mätt, stor andel flerbostadshus är småhusen ännu fler. Vi nödgas därför göra avvägningar och föra diskussioner om vad som är viktigast gestaltungs-mässigt. I detta område har vi bedömt det som viktigast att säkerställa att byggnaderna inte upplevs som massiva på längden, att det helt enkelt finns släpp mellan husen, där bakomliggande grönska, eller för den delen bakomliggande hus, syns och de boende ser ut. Ökade regnmängder som följd av klimatförändringen kommer sannolikt att innebära ökade risker för naturskador på byggnader i framtiden, både i form av ökad risk för översvämningar, men också ökade risker för erosion och skred. Denna risk finns oavsett om det exploateras eller ej. Det är alltså inte självklart att eventuella framtida skador är en följd av exploatering.

13. Boende Sjövallavägen 10

Är orolig för de sprängningar, pålningar och tung trafik i samband med eventuellt byggande av planen. Då det är lera i området är vi oroliga att det kan bli sättningar i vår fastighet vid byggnationen. Kanske också allvarligare konsekvenser. Tycker också att höghusbebyggelse inte passar in i det föreslagna området, då här är landsbygdsområde.

kommentar:

Se tidigare kommentarssvar till Alagårdens samfällighetsförening, samt boende på Sjövallavägen 2, angående planerad bebyggelse.

14. Boende Rished 2:82

Skickade in synpunkter i samrådsskedet där de anser att flertalet frågor inte har besvarats. Har även nya synpunkter, kommentarer och frågor.

Punkt 1. Har inte åtgärdats.

Punkt 2. Har inte åtgärdats.

Kommentarer och frågor.

Att belasta vägen 3 gånger så mycket som idag är att göra dagens problem blir betydligt värre. Frågan är om det planeras att bilar skall köa på min tomt eller hur är det tänkt? När exempelvis lastbilar kör förbi så rör sig vårt hus i dagsläget pga huset ligger så nära vägen. Man vaknar om man sover på grund av buller och att huset rör sig av vibrationer. Hur garanteras trafiksäkerheten (att vi kan köra ut, hämta post, barnen går hem från skolan, mm) utanför vårt hus när den skall belastas så hårt? Vilken påverkan har denna belastning på vårt hus: buller, vibrationer, mm. har det utretts?

Enligt räkneexemplet så kommer det med befintliga ca: 50 hushåll betyda att det blir 1075 fordon rörelser, normalt sker dessa mellan kl.6.00 till kl. 22.00 vilket betyder mer än en bil i minuten i snitt om man slår ut det på dessa timmar. Det diskuterades på samrådsmötet att förlägga vägen nordost om vår fastighet på rishedsvägen, där är vägen bredare och hade stört befintliga fastigheter mindre, varför görs inte det?

Punkt 3. Har inte besvarats.

Punkt 4. Har inte besvarats.

Punkt 5. Har besvarats.

Punkt 6. Har besvarats.

Punkt 7. Har inte besvarats (värdeminskning).

Kommentar

Fastigheten:

Huset: man kan inte vara privat, utan att folk tittar in i huset genom fönstren från alla håll och uppifrån höghusen. Utsikten nordost kommer att vara höghus. Tomt: man kan inte vara privat, utan att folk tittar in i tomten genom från alla håll och uppifrån höghusen. Överbelastad väg som stör på olika sätt med risker att bli överkörd om man går runt huset pga alla arga och förbannade bilförare som skall backa när de möts på den trånga sektorn och vår tomt utanför vårt hus. Trafik som hela tiden som stör. -Huset kommer att vara oattraktivare att bo i.

Ny

Punkt 8. Vi motsätter oss att ny bebyggelse skuggar ner vår tomt eller hus (fastigheten). Utredningen har kommit fram till att ny bebyggelse som skuggar min tomt/hus inte har någon större påverkan.

Vi vill ha sol på vår tomt i samma omfattning som idag, där vi kan njuta.

Ny

Punkt 9. Hur har man tänkt att bevara beståndet av salamaderna som lever i vattendraget och dikeskanten på Rished 7:1 då dessa är fridlysta i Västra Götaland. Vi har tidigare haft salamander som har övervintrat i vår källartrapp och jag kan inte se att man tar hänsyn till dem i utredningen.

Ny

Punkt 10.

Vi motsätter oss byggnation av höghus då vi förlorar den vackra utsikten nordost.

kommentar:

Nedfart till parkeringsgarage för flerbostadshuset föreslås ske öster om fastigheten 2:82. Den trafik som förväntas påverka fastigheten är endast boende i den sydöstra delen av området samt av vissa besökare vilket medför att påverkan ur trafiksynpunkt inte anses blir så stor. En bullerutredning har tagits fram till detaljplanen för att utreda om det sker någon påverkan på befintlig bebyggelse med anledning av den föreslagna exploateringen. Bedömningen är att påverkan inte är så pass stor att det krävs några speciella åtgärder för fastigheten 2:82 för att klara lagens krav.

Planen går även i linje med den kommunala översiktsplanens (antagen av kommunfullmäktige 2007) intentioner där ett av målen är att förtäta befintliga bostadsområden. En förtätning i redan utbyggda områden uppfyller även Göteborgsregionens kommunalförbunds (GR) strukturbild där det bland annat anses positivt att förtäta i kollektivtrafiknära lägen vilket detta område anses vara.

Genom att planera i detta område skapas underlag för att skapa kvalitéer såsom till exempel lekplats. Det skapar även större underlag för service på orten och i bästa fall förutsättningar för att den ska kunna utökas. Satsningarna innebär generellt högre värde på marken eftersom fler önskemål eller behov kan tillgodoses inom tätorten/ i närheten av boendet.

Två begrepp som är viktiga att känna till är planskada och plannytta. Begreppen finns inte definierade i lag, men med planskada menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan och med plannytta menas följaktligen värdeökning till följd av en detaljplan. Utgångspunkten i plan och bygglagen är att en planskada får tålas och att en plannytta tillfaller fastighetsägaren. En planskada ska därför beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan ska antas. Om planskadan blir alltför stor kan detaljplanen inte antas. De undantag som finns från denna grundprincip, det vill säga de planskador som ska ersättas, anges uttömmande i lagens fjortonde kapitel.

Ytterligare pricksmark har lagts in för att säkerställa att påverkan blir acceptabel. Bebyggelsen väster om 2:82 kan placeras som närmast 5 meter från fastighetsgränsen medan närmsta bebyggelse öster om 2:82 får placeras som närmast 7 meter från fastighetsgräns. Vilket får anses vara ett acceptabelt avstånd. Den bebyggelse som föreslås i direkt anslutning till fastigheten får endast göras i två våningar, vilket också är en anpassning till befintlig bebyggelseskala. Den solstudie som gjordes i samrådsskedet visade att påverkan var liten. Till utställningsskedet minskade den högsta tillåtna höjden på bebyggelsen i direkt anslutning till fastigheten 2:82. Detta innebär att påverkan anses vara ännu mindre jämfört med utställningsskedet.

En inventering av groddjur har gjorts och några lekrområden för salamander har inte hittats.

15. Boende Lövasvägen

Anser att Sjövallavägen redan nu är en mkt hårt trafikerad väg och vill INTE att detta skall öka. När det kör en lite större bil på vägen skakar glasskåp, fönster, sängar samt man känner vibrationerna i soffan. Har valt att bo där jag bor pga. av lugnet som finns runt mig och min familj samt att det är bra för barn att växa upp här, vill att Alafors skall förbli den idyll som Alafors är.

Anser att det är viktigt att barn får ha tillgång till natur och djur, ängar där hästar kan gå och beta. Det är viktigt för barn, yngre samt äldre att ha livskvalité, lugn och ro som idag finns i Alafors. All stress och hets som finns i övriga samhället är vi befriade ifrån i här. Om befolkningen ökar exploaterar Alafors. Jag vill att Alafors bevaras och inte exploateras vilket kan innebära att det finns risk/chans för oförutsägbara problem som det exempelvis redan finns i Nödinge, Surte, Bohus och Älvängen. Det finns statistik om barn som växer upp i lugna områden, att dom visar hänsyn till djur, natur och människor. Tycker att detta bygge försämrar miljön i Alafors. Känner en stor förtvivlan över att detta bygge!!!

kommentar:

Se svar till Alagårdens samfällighet samt boende på Sjövallavägen 2.

Trafik på Rishedsvägen har beräknats utgående från tillkommande trafik efter utbyggnad med nya bostäder. Det har antagits 5 fordonsrörelser per bostad och dygn. Med 160 nya bostäder motsvarar detta 800 fordonsrörelser. Sett till antalet parkeringar som möjliggörs inom planområdet är 5 fordonsrörelser högt räknat.

I den tillhörande bullerutredningen görs en trafikprognos för vägarna runt om planområdet. Tillväxten av trafiken inom stor-Göteborg uppskattas till 1.1% per år. Det skulle motsvara en trafikökning år 2010-2030 på 25 %. För de befintliga vägarna i närheten av Rished har antagits en årlig trafikökning på 1,1 % i denna utredning. Trafikverket har sedan utredningen togs fram justerat ned sina uppräkningsstal för de statliga vägarna. Alltså är bullerberäkningens siffror i överkant. Oavsett om nya byggnader byggs så kommer ljudnivån att öka vid de befintliga husen enligt trafikprognosen. Kommunen gör bedömningen att det trafiktillskott som planen genererar är acceptabelt.

16. Boende Lövasvägen

Orolig för hur vattnet vid fastigheten Brandsbo 1:65, Kvarnen och Laxtrappan i Nol, där hon äger fallrätt, dammrätt, vattenrätt, fiskrätt. Ställer frågan om det ska byggas ett reningsverk. Motsätter sig planförslaget med dagvattenledning ner i Sköldsån. Anser att det måste utredas innan detaljplanen godkänns. Efterfrågar brev om när åtgärder ska genomföras enligt brevet som skickades in i samrådsskedet.

kommentar:

Bedömningen är att vattenkvaliteten inte påverkas som följd av tillkommande bebyggelse. Dagvatten avses fördröjas och renas i damm. För vatten och avlopp föreslås att området infogas i kommunalt verksamhetsområde. Något nytt kommunalt reningsverk är i nuläget inte aktuellt. Inför antagande kommuniceras planen till dem som lämnat synpunkter. Laga kraftvunnen plan kungörs på kommunens anslagstavla samt i tidningen.

17. Boende Målje 6:45

Bebyggelse i området mellan Rishedsvägen, Sjövallavägen och Alingsåsvägen bör inte godkännas då det är placerat i en slänt ner mot Sköldsån. Detta kommer att ge upphov till ökad rasrisk. Dessutom var denna bebyggelse inte med i den ursprungliga detaljplanen som kommenterades av bl.a. Alagårdens Samfällighetsförening som vi tillhör. De hänvisningar som görs till SGI kan inte vara aktuella då denna bebyggelse ligger mycket närmare än än den tidigare och då får en annan påverkan av slänten.

I kommentarerna står det "Vid exploatering måste exploatören påvisa att ingen skada sker på omkringliggande fastigheter" men det står inte hur. Med minnet av kulverteringen av Sköldsån på 1990-talet så rör sig marken oroväckande mycket. Det måste till någon form av organiserad kontroll FÖRE arbetets start annars kommer ingen ta något ansvar vid skador. Detta gäller även innan förstärkningen i slänten med KC-pelare utförs! Vi tycker att ansvaret ligger på kommunen att se till så att detta inte skadar tredje man!

Alagården ligger mycket kritiskt till då det är en brant slänt ner mot ån och denna är inte säkrad. Om det enligt SGI måste göras en förstärkning med KC-pelare för området som nu skall bebyggas bör det även utredas om inte området mellan Alagården och Alingsåsvägen också behöver detta! Om träd har en stabiliserande effekt så har markägaren gjort denna svagare genom den avverkning som genomfördes för ca 2 år sedan i detta område. Det står i planbeskrivningen att påverkan på befintlig bebyggelse har studerats genom volym och solstudier men detta gäller bara bebyggelse i det östra området! Alagården är inte med in detta då det inte var aktuellt med västra området mellan Rishedsvägen, Sjövallavägen och Alingsåsvägen! Detta talar än en gång för att INTE bebygga detta område!

kommentar:

Vid samrådskedet framkom det att geoteknikåtgärderna som krävdes för en byggnation behövdes göras i närheten av Sköldån vilket möjliggjorde en exploatering längs med Sjövallavägen. Den utökning åt norr som fanns med i det tidigare utställningsförslaget har dock tagits bort ur detta planarbete.

Det är fastighetsägarens ansvar att åtgärder som görs på en fastighet inte skadar kring liggande fastigheter. Utredning av Sjövallavägen och Alagårdens stabilitetsförhållanden har utförts, men ingår inte som del i detta planarbete.

18. Boende Rished 2:89

Anser att det behövs lite grönt mellan bostadsområdena. Här går hästar och betar vilket är en lisa för själen både för vuxna och barn. De som bor här på Lövsåsvägen har stundtals väldigt mycket trafik och det är mycket som händer på sjövallens idrottsplats då barn ska lämnas och hämtas efter träningar och matcher. Och naturligtvis även ungdomar och vuxna som tränar och har matcher. Med så många hus och boende som är planerat kommer trafiken bli mycket värre tyvärr. Boenden flyttade till Alafors 1976 för att det var en liten ort och står ut med att man får åka en bit för att storhandla. Bara för att pendeln kommit hit så behöver man inte bygga hur mycket som helst. Låt Alafors bli det fina lilla samhälle som det alltid har varit. Det byggs ju just nu på tre platser här – uppe vid sjön, solgården och furulund. Det räcker mer än nog. Låt barnen här få växa upp med natur hästthagar och lugnet.

kommentar:

Se svar till Alagårdens samfällighet samt boende på Sjövallavägen 2.

19. Boende, Löväsvägen

Vill inte ha någon byggnation på ängarna. Sjövallavägen är redan hårt trafikerad med genomfartsåkning och Sjövallenbesökare och boende. Orolig att det kommer bli ännu mer trafik med en byggnation vilket skapar olägenheter vid uteplatserna mot Rishedsvägen. Mer trafik anses dessutom vara störande då det skapar mer insyn både från trafik och människor. dessutom blir det ännu mer bilar på Rishedsvägen och det är störande för de som har uteplatserna vända mot vägen.

kommentar:

Se svar till Alagårdens samfällighet samt boende på Sjövallavägen 2.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter har föranlett följande förändringar av planförslaget:

- De geotekniska åtgärderna som krävdes för att marken skulle bli byggbar har genomförts.
- Bestämmelsen B1 och B2 har slagits ihop till B. Detta för ökad tydlighet då användning (B) särskiljs från egenskaper (som exploateringsgrad och utseende)
- En revidering av bullerutredningen har genomförts som visar områdets påverkan på Alingsåsvägen samt hur bullernivåerna blir inom och för omkringliggande bebyggelse. Bedömningen är att riktvärdena för buller klaras för området och att påverkan på Alingsåsvägen blir marginell.
- Ytterligare prickmark läggs in i anslutning till Rished 2:82 för att minska påverkan på den befintliga fastigheten ytterligare.
- Beräkningarna från bullerutredningen visar att dygns ekvivalenta ljudnivåer inte överskrider riktvärdet 55 dBA utomhus vid de planerade husen.
- En solstudie har genomförts för hela området vilket visar att påverkan på omkringliggande byggnader är acceptabla.
- Kapacitetsutredning för korsningen Sjövallavägen/Alingsåsvägen har uppdaterats.
- Dagvattenutredning har uppdaterats och plankartan har tydligare avsatt ytor för dagvattenhantering samt säkerställt med administrativ bestämmelse att dagvattenanläggning ska finnas på plats innan startbesked får ges.
- Naturinventering har utförts och planhandlingarna justerats efter resultatet.
- Området har utökats söderut, likt samrådshandlingen och innefattar nu även befintlig slänt och skogsbacke. Samt norrut för att säkerställa dagvattenhanteringen.

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

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås godkänna utställningsutlåtandet och besluta om antagande av planen.

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg
Alafors 2020-06-04

.....
Kajsa Reimers
Enhetschef Plan

.....
Mikaela Ranweg
Planarkitekt