

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

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

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 detaljplanearbetet påbörjades ansåg planenheten att det var lämpligt att göra en ändring av 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 var 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 fastighetsbildning. Detta innebär bland annat att Garverivägen, illustrerad som gång- och cykelväg i gällande detaljplan, ändras till lokalgata som den används som i verkligheten. Områdets användning förändras ej.

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 samrådet kom synpunkter in som gjorde att planen fortsättningsvis behöver bedrivas med standardförfarande. Detaljplanen handläggs nu med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap. 6 §. Efter samrådet har planförslaget justerats och skickats ut för granskning under perioden 2020-11-17 – 2020-12-01.

Under granskningstiden har 9 yttranden inkommit, varav 8 utgör remissinstanser och 1 är sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Sammanfattning av inkomna yttranden under granskningstiden följer nedan.

INKOMNA YTTRANDE

Myndigheter, remissinstanser etc.		
1. Lantmäteriet	2020-11-30	kommentar
2. Verksamhet teknik: Infraenheten	2020-12-01	kommentar
3. Länsstyrelsen	2020-11-30	ingen erinran
4. Statens geotekniska inst.	2020-11-24	ingen erinran
5. Verksamhet teknik: VA-enheten	2020-11-25	ingen erinran
6. Trafikverket	2020-11-24	ingen erinran
7. Göteborg Energi AB	2020-12-01	ingen erinran
8. Polismyndigheten	2020-11-18	ingen erinran

Sakägare		
9. Brf Ale	2020-11-30	kommentar

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

Myndigheter, remissinstanser etc.

1. Lantmäteriet (yttrande i sin helhet)

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-11-05) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

GRUNDKARTAN

I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan.

Kommentar:

Grundkartan har uppdaterats så att även fastighetsbeteckningarna redovisas i plankartan.

2. Verksamhet teknik: Infraenheten (yttrande i sin helhet)

Allmän plats mark/prickad mark

1. Längs Svenstorpsvägen har allmän plats utökats för att inrymma befintlig GC-väg, som idag ligger på kvartersmark. Befintlig belysning längs denna GC-väg ligger ca 1 meter innanför GC-vägen. Allmän platsmark GATA bör utökas så att även belysningen inryms, alternativt att åtkomst och funktion för belysningen regleras i avtal knutet till fastigheten.
2. Prickad mark har enligt planbeskrivningen minskats från 6 till 4 meter runt hela området som är föremål för planändringen. Infraenheten vill påtala att det finns ett dike innanför GC-vägen längs hela Svenstorpsvägen, som hanterar dagvatten från aktuell fastighet. Dikets fortsatta funktion behöver säkerställas vid utbyggnad av fastigheten. Det kan eventuellt medföra att byggnaderna behöver läggas längre från fastighetsgräns än 4 meter, även om förändringen av prickmarken möjliggör byggrätt 4 meter från allmän plats. Infraenheten undrar för övrigt varför inte prickmarken inte har getts det vanliga förekommande måttet på 4,5 meter mellan byggnad och tomtgräns? Om det finns relevanta skäl att i denna plan minska till 4 meter, så kan det dock accepteras då det inte

bedöms påverka trafiksäkerheten negativt. Om utrymmet för allmän plats GATA utökas med ca 1 (meter utefter stolparnas faktiska placering) för att få plats med belysnings stolpar samt kabel (enligt resonemang i stycket ovan), skulle det resultera i att prickmarken blir endast 3 meter. Även detta kan dock accepteras om det finns relevanta skäl att behålla byggrätten enligt förslaget, eftersom faktiskt avstånd mellan byggnad och GC-väg/gata inte förändras. Alternativet är att belysningsstolpar och kabel får ligga inom kvartersmark och att ett avtal upprättas mellan kommunen och exploitören i exploateringsavtal för att drift och underhåll ska kunna utföras, vilket förordas av infraenheten. Eventuell justering av markhöjd vid belysningsstolparna ska regleras i exploateringsavtal och exploitören stå för kostnaden.

3. Godkända siktförhållanden vid Garverivägens utfart mot Svenstorpsvägen behöver säkras i bygglov, med anledning av mindre prickmark än vedertaget alternativt att prickmarken utökas för att stämma överens med kommunens sikttriangel.
4. Fastigheten norr om Svenstorpsvägen har inte varit föremål för ändringar i detta planarbete. Infraenheten vill dock ta tillfället i akt att få säkerställt att plangränsen mellan kvartersmark och allmän plats GATA inrymmer dikesfunktion. D v s att gatans avvattning inte blir beroende av ytor inne på kvartersmark. Infra ställer sig även positiv till diskussion kring att minska ner prickmarken mot gatan, för att utöka byggrätten.
5. Ansvaret för diket bakom busshållplatsen "Handelsplats Älvängen norra" är inritad som allmän plats (gäller dagvattendike samt kulvertering under vändplats) detta bör utredas närmare i processen med exploateringsavtal, för att säkerställa framtida drift. VA-enheten har ett stort upptagningsområde av dagvatten som släpper vatten vidare i det aktuella diket, det bör utredas att det kommer att fungera samt ansvarsfördelning.
6. Förslag på exploateringsavtal/gatukostnadsersättning behöver stämmas med Infraenheten. T ex kostnader för ombyggnad av Garverivägen, med ny vändplats, ny gångbana och eventuell flytt av rännstensbrunnar samt belysningsstolpar och tillhörande kabel, då dom ligger inom kvartersmark idag enligt plan 470.

Utfartsförbud

7. Enligt text i planbeskrivningen är det utfartsförbud längs del av Garverivägen, men det finns inget utfartsförbud längs Garverivägen i plankartan. Text och plankarta bör stämma överens.

Parkeringsfrågor

8. Trafikutredningen rekommenderar att en parkeringsutredning för området genomförs, för att ge svar på bland annat frågor om det finns möjlighet att lösa parkeringsbehov genom att delvis samnyttja befintliga parkeringar i närområdet. Detta skulle kunna möjliggöra ett effektivare nyttjande mark, eftersom eventuellt en mindre del av planområdet behöver tas i anspråk för parkering.

I planbeskrivningen omformuleras trafikutredningens rekommendation, till att utredningen skulle ha föreslagit en parkeringsutredning för Älvängen centrum. I planbeskrivningen skrivs sedan att parkeringsproblemen i Älvängens centrum beror på att man har haft för få parkeringsplatser där och inte planerat för fler. Slutligen konstateras att verksamheterna inom aktuellt planområde har ansvar för att lösa den parkering som krävs, inom den egna fastigheten och i enlighet med kommunens parkeringsnorm.

Infraenheten menar att planbeskrivningen har misstolkat trafikutredningens slutsats. Det handlar inte om att utreda parkering i Älvängen centrum utan att utreda en eventuell potential att samnyttja parkeringar i närområdet till aktuellt planområde. Infraenheten delar trafikutredningens slutsats, och

förordar att potentialen för samnyttjande/parkeringsköp med grannfastigheter utreds i en projektspecifik parkeringsutredning senast i samband med bygglov. En sådan utredning behöver även innefatta en analys av hur många som idag parkerar på aktuell fastighet, och var de ska parkera när tomten bebyggs. Sammanfattningsvis bör ett helhetsgrepp tas för parkeringen i närområdet, men det behöver inte nödvändigtvis innefatta Älvängen centrum som ligger ca 700 meter från aktuell plan.

Övrigt

9. Infraenheten ser att det vore önskvärt med en anslutning till busshållplatsen ”Handelsplats Älvängen norra” från Garverivägen för gående som är tillgänglig, men pga höjdskillnad kan en trappa bli aktuellt.

Kommentar:

1. *Åtkomst och funktion för belysning längs gång- och cykelvägen vid Svenstorpsvägen säkerställs i förrättning i samband med avstyckning av fastigheterna.*
2. *Enligt planbeskrivningen har prickmarken minskat till 4 m enbart längs Garverivägen. Resterande prickmark har minskat från 6 m till en bredd på 4,5 m, vilket planbeskrivningen uppmärksammar. Planbeskrivningen stämmer överens med plankartan.*

Diket är en kvartersanläggning som inte avvattnar någon allmän platsmark. Något exploateringsavtal kommer inte att tecknas då det är kommunen som äger marken utan dessa frågor kommer att regleras i kommande köpekontrakt.

3. *För att uppfylla godkända siktförhållanden vid Garverivägens utfart mot Svenstorpsvägen, säkras detta i bygglovet.*
4. *Dikesutrymmet är tillräckligt tilltaget för att inrymma hela dikesområdet.*
5. *Noteras. Skötseln av diket och kostnadsansvar får utredas internt inom kommunen.*
6. *Det kommer inte att tecknas något exploateringsavtal med köparna och heller inget avtal om gatukostnadsersättning. Diskussion om kostnader för utbyggnad av gata, vändplats, gångväg samt belysning kommer att ske mellan Mark- och exploateringsenheten och Infrastrukturenheten.*
7. *Planbeskrivningen har justerats och stämmer nu överens med plankartan.*
8. *Denna detaljplaneändring bär inte några kostnader för parkeringsutredningar för Älvängen i övrigt. Köpare av verksamhetsområdena inom detaljplaneområdet har ansvar för att själva anordna den parkering som deras verksamhet kräver inom den egna fastigheten i enlighet med kommunens parkeringsnorm.*
9. *Noteras. Det finns redan idag en grusad anslutning mellan Garverivägen mot busshållplatsen som ska bestå/utvecklas.*

Sakägare

13. Brf Ale (yttrande i sin helhet)

BRF Ale vill härmed bekräfta vårt tidigare ställningstagande angående planändring för att möjliggöra en etablering av en Padel anläggning.

1. Det har kommit till vår kännedom att liknande anläggningar anläggs på industriområden PGA dess storlek inte är lämpliga i en boendemiljö.

Området som detaljplaneändringen avser har en byggnadshöjd som redan den är för hög för att passa in i ett område med villor och bostäder.

2. En återkommande beskrivning i det nya planförslaget är att den nya planen överensstämmer med verkligheten, det är ju en verklighet som Ale kommun har skapat genom att anlägga en gata istället för en gång- och cykelbana som den tidigare planen anger.

Vår verklighet såsom boende i BRF Ale är att vi är kraftigt exponerade av både avgaser och buller från både Göteborgsvägen, Svenstorpsvägen, Riksväg 45 och järnvägen. BRF Ale anser att det är högst olämpligt att belasta boendemiljön med ytterligare en gata.

Vår fastighet är exponerad av radon och på grund av det måste vi ha en ventilation som är effektiv och kan inte stänga ute avgaser och buller pga. detta.

Vi boende i BRF Ale motsätter på alla punkter den föreslagna planändringen som vi har tagit del av.

BRF Ale förväntar sig en hantering av både tjänstemän och politiker som kan ge BRF Ale och övriga boende en trivsamt och så långt som möjligt en bra boendemiljö.

Kommentar:

1. *Gällande detaljplan möjliggör för ett industriområde med användningen småindustri, detaljhandel och kontor. Användningen kommer inte att ändras från gällande detaljplan vilket innebär att marken är och kommer att fortsätta vara planerad för småindustri, detaljhandel och kontor tills det görs en ny detaljplan för området. Eftersom planområdet ligger centralt och nära pendeltågsstationen samt övrig kollektivtrafik bedöms det vara ett allmänt intresse att möjliggöra en central lokalisering för planerad padelhall och möjliggöra för ett varierat utbud av verksamheter.*

För att ta hänsyn till befintlig bebyggelse har utformningsbestämmelser för sadeltak och taklutning reglerats i plankartan för att säkerställa att byggnaden inte får en rak fasadutformning på 11 meter.

2. *Ifall det skulle byggas ut en gång- och cykelväg istället för GATA enligt gällande detaljplan hade tillfart till fastigheterna Svenstorp 1:154 och Svenstorp 1:114 försvunnit.*

Det finns en gång- och cykelväg längs med Svenstorpsvägen, parallellt med Garverivägen. Därför bedöms inte gång- och cykelvägen som gällande detaljplan medger behövas. En gångväg kommer dock att inrymmas på Garverivägen.

Byggnationen av dessa två verksamhetstomter kommer att innebära att buller från Svenstorpsvägen, E45 och järnväg kommer att reduceras för befintlig bebyggelse.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter har föranlett följande förändringar av planförslaget:

- Tillägg av fastighetsbeteckningar i grundkartan
- Förtydligande av text i planbeskrivningen så att den överensstämmer med plankartan
- Förtydligande av text i planbeskrivningen, under rubriken *Genomförandebeskrivning* gällande avtal

Utöver ändringar utifrån inkomna synpunkter har följande ändringar gjorts:

- Justering av takvinkeln för fastigheten Svenstorp 1:5 i plankartan och i text i planbeskrivningen.

Förslaget till ändring av detaljplan 470 har till granskningen föreslagit en takvinkel mellan 14 – 22 grader inom hela planområdet som berör detaljplaneändringen. Anledningen till att takvinkeln har justerats efter granskning inom fastigheten Svenstorp 1:5 är att en padelanläggning inte klarar en större takvinkel än 7 grader eftersom nockhöjden måste vara 11 meter för att bedriva en sådan anläggning i toppklass. Detta möjliggör även att internationella tävlingar kan arrangeras i anläggningen, vilket även kan gynna Älvängen centrum i framtiden. Takvinkeln för fastigheten Starrkärr 4:60 har inte ändrats.

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

Synpunkter som inte har tillgodosetts

- Lägre höjd på föreslagen bebyggelse
- Bevarande av gång- och cykelväg på Garverivägen

Besvärberättigade:

- Brf Ale, Starrkärr 4:37

SLUTSATS

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås godkänna granskningsutlåtandet och besluta om antagande.

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg
Alafors 2021-01-21

.....
Kajsa Reimers
Enhetschef plan

.....
Denisse Predoianu
Planarkitekt