



PLAN.2011.81

SBN § 122

Detaljplan för bostäder inom Paradiset- Beslut om samråd

Det aktuella planområdet innefattar ett 20-tal fastigheter och detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt 5 kap 6§ Plan- och bygglagen (2010:900). Planeringens syfte är att pröva planområdet för bostadsändamål i en miljö med bevarade naturvärden och hästverksamhet inpå knuten. Syftet är även att pröva områdets lämplighet för ny vägdragning.

Planförslaget innebär fullt utbyggt att ca 135 bostäder kan uppföras i 1-2½ våningar vilket ger underlag till att nå kommunens mål om en befolkningstillväxt. Förslaget ger utrymme för att bevara den värdefulla natur och den hästhållning som finns i området idag, vilket ger mervärde för de boende och orten.

Förslaget är förenligt med kommunens Ale ÖP 07, Energi- och klimatplan och Bostadsförsörjningsprogram 2012-2016 samt med GR's strukturbild. Förslaget berör ett objekt i Naturvårdsprogrammet som ges hänsyn till. Erforderliga utredningar finns som underlag i planarbetet, för geoteknik, väg, buller, VA- och dagvatten.

I fortsatt planarbete bör slutgiltigt förslag på dagvattenhantering för området utredas vidare, liksom framtagande och vidare arbete med arkeologi, renhållning, genomförandefrågor samt biotoper.

Samråd/samverkan

Under framtagandet av planförslaget har avstämningar skett med kommunens berörda enheter: bygg, kart- och mät, miljö, VA, renhållning, infrastruktur, utveckling samt MEX. Framtagning av underlagsmaterial för naturmiljö, biotoper och hästhållning har skett i samverkan.

Norconsult AB och ÅF-Infrastructure AB har tagit fram underlag för väg, buller, dagvatten, VA respektive geoteknik. Västarvet kulturmiljö/Lödöse museum har tagit fram en särskild arkeologisk utredning. Utredningen utmynnade i att ett mindre område inom planområdet behövde detaljstuderas. En förundersökning av området är under framtagande.

Hur dagvattnet inom planområdet ska tas om hand, fördröjas, renas för att vidare släppas ut till recipient är en fråga som behöver studeras vidare efter samråd.

Ekonomisk bedömning/konsekvens

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. I detaljplanen ingår allmän platsmark för lokalgata, gc-väg och natur. Kommunen får intäkter genom anslutningsavgift till det kommunala VA-systemet.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Ale Samhällsbyggnadsnämndens

beslut den 15/09/17 § 122

Betygar

I tjänsten



Exploatörerna ansvarar för all utbyggnad och alla åtgärder, inklusive bullerskyddsåtgärder, inom kvartersmark. Exploatörerna står för alla kostnader som uppstår i samband med genomförandet av detaljplanen inklusive kostnad för förrättningar. Genom detaljplanen tillskapas värde genom byggrätter för exploatören.

Samtliga fastigheter i detaljplaneområdet kommer att få betala en anslutningsavgift vid påkoppling av det kommunala avloppssystemet. Vid nybyggnation kommer även fastigheterna kopplas på det kommunala vattennätet mot en anslutningsavgift. För redan bebyggda fastigheter är påkoppling till det kommunala vattennätet frivilligt.

Gemensamhetsanläggningar ska bildas för gemensam sophantering inom planområdet samt för kvartersvägar. Till gemensamhetsanläggningarna kopplas blivande bostadsfastigheter vilka ansvarar för drift, underhåll och skötsel.

Ledningsägare kan få kostnader för eventuell fastighetsbildning för att fastighetsrättsligt trygga sina ledningar.

Barnperspektivet

Planförslaget har tagit höjd för att barn säkert ska kunna ta sig, till fots eller med cykel, till kollektivtrafik, skolor, rekreation och till Älvängens centrum. I området säkerställs det väl bevarade lövskogsområdet som ses som en positiv förutsättning för barns lek, motion och annan utvistelse i bostadsnära miljö.

Funktionshinderperspektivet

Den norra delen av planområdet är plant och har goda förutsättningar för att skapa en tillgänglig miljö för personer med nedsatt rörelseförmåga med närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelväg i ungefär samma marknivå.

Sektorns bedömning

Sektorn bedömer att en exploatering för bostadsändamål är lämpligt i denna del av Älvängen. Planområdet ses som en naturlig fortsättning på Älvängens samhälle och det ges goda möjligheter att pendla kollektivt och leva utan bil. Planförslaget innebär fullt utbyggt att ca 135 bostäder kan uppföras i en till två våningar vilket ger underlag till att nå kommunens mål om en befolkningstillväxt. Förslaget ger utrymme för att bevara den värdefulla natur och den hästhållning som finns i området idag, vilket ger mervärde för de boende och orten.

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande
- Behovsbedömning inkl. checklista, tidigt samråd - Länsstyrelsen
- Paradiset plankarta 20150831.pdf
- Paradiset planbeskrivning 20150831.pdf

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Sektor samhällsbyggnads beslutsförslag till Samhällsbyggnadsnämnden

1. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar godkänna samrådshandlingarna och i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) genomföra samråd.

Beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar godkänna samrådshandlingarna och i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) genomföra samråd.

Beslutsexpediering

Planadministratör

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande