

Detaljplan för bostäder inom Båstorp 6:7 m.fl.
Ale kommun, Västra Götalands län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ÄRENDETS HANDLÄGGNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick 2015-10-15 i uppdrag av Kommunstyrelsen att upprätta detaljplan för området. Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för byggnation av cirka 50 - 65 nya bostäder. Bostäderna ska anpassas till landskapet och omgivande bebyggelse avseende skala och utformning. Planen ska också ge förutsättningar för gemensamma sociala aktiviteter inom planområdet och säkerställa möjligheten att bygga ut teknisk service och infrastruktur till och inom planområdet. Natur- och kulturvärden som uppmärksammats i samband med planeringen ska skyddas.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande, enligt 5 kap 7§ PBL (plan- och bygglagen, 2010:900) vilket innebär att den kan antas först efter genomfört samråd och granskning. När en detaljplan upprättas eller ändras, ska de som har ett väsentligt intresse av detaljplanen, ges tillfälle till samråd. Samråd har ägt rum under tiden 2020-06-17 – 2020-08-21 och granskning under tiden 2022-07-01 – 2022-08-29 genom att planhandlingar utsänts till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter med flera. En separat samrådsredogörelse har upprättats för inkomna synpunkter under samrådet.

INKOMNA YTTRANDEN

1. Länsstyrelsen	2022-08-26	ingen erinran
2. Statens geotekniska inst.	2022-08-09	ingen erinran
3. Trafikverket	2022-08-29	ingen erinran
4. Lantmäteriet	2022-08-29	ingen erinran
5. Vattenfall Eldistribution	2022-08-03	ingen erinran
6. Ale El	2022-08-29	kommentar
7. Utbildningsnämnden	2022-07-19	kommentar
8. Infra-trafikenheten	2022-08-24	kommentar
9. Fastighetsägare Kattleberg x:x	2022-08-29	kommentar
10. Övrig (ej sakägare)	2022-07-06	kommentar

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

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planförslaget kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om det antas.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksentresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Sveriges geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande daterat 2022-08-09 som redan har skickats till kommunen. SGI:s tidigare synpunkter har beaktats och därför SGI har inga invändningar mot förslaget.

kommentar:

Noteras.

2. Statens geotekniska institut (SGI)

SGI har tidigare i samrådsskedet lämnat synpunkter på rubricerad detaljplan. Yttrandet är daterat 2020-08-13, dnr 5.2-2006-0476.1 det tidigare yttrandet konstaterade vi att den utförda geotekniska utredningen inte omfattade hela det aktuella planförslaget och efterfrågade en komplettering av underlaget. I nu tillhörande handlingar [2, 3] har denna komplettering utförts. I Bohusgeos Projekterings-PM/Geoteknik görs bedömningen att släntstabiliteten är tillfredsställande för befintliga förhållanden, samt att stabiliteten är tillfredsställande för planerade förhållanden om man begränsar tillåten belastning och schakt i enlighet med [2] Bilaga 5:1. Dessa begränsningar har förts in som planbestämmelser på plankartan. SGI har, från geoteknisk synpunkt, inga invändningar mot planförslaget.

kommentar:

Noteras.

3. Trafikverket

Ärendet berör väg 2002, E45 och Norge/Vänerbanan, vilka samtliga utgör statlig infrastruktur.

Trafikverket har yttrat sig i ett tidigare samrådsskede, 2020-08-11 (TRV 2020/69383), gällande trafikallsträng, dagvatten och skyfall. Trafikverket lyfte då vikten av att kommunen säkerställer att dagvatten hanteras inom planområdet och inte påverkar vägdikena för väg 2002 och E45. Vägdikena är endast till för vägnarnas avvattning och Trafikverket tar inte emot vatten från andra verksamheter. Trafikverket önskade även svar på hur väg E45 påverkas vid ett skyfall med en återkomsttid på 200 år och vill att detta redovisas i en skyfallskartering.

Sammantagen bedömning
Trafikverket har inga ytterligare synpunkter i ärendet.

kommentar:
Noteras.

4. Lantmäteriet

Lantmäteriets synpunkter i samrådsskedet har tillgodosetts och Lantmäteriet har inget att erinra mot planförslagets granskningshandlingar.

kommentar:
Noteras.

5. Vattenfall

Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet. Vattenfall Eldistribution har inget att erinra.

kommentar:
Noteras.

6. Ale El

Ale El har inga synpunkter på byggnationen i sig men lämnar följande kommentarer. Nytt LSP-kablage behöver förläggas inom området enligt tidigare kommentar. Utbyggnad av elnätet som, ökad transformatoreffekt, nya ledningar, kabelskåp och så vidare bekostas vi som nätbolag. Schakter för elledningar inom planområdet utförs av, och bekostas av, exploatören. Planen kommer även få konsekvenser på befintligt el-nät och befintliga fastighetsägares el-anslutningar (i vissa fall utanför planområdet). Dessa förändringar kommer kräva förändringar inom befintliga tomter/fastigheter. Dessa kostnader bekostas av exploatören. Det är av stor vikt att Ale El är med tidigt i projekteringsarbetet med exploatörerna för att planera anslutningar/ ledningsförläggning. Innan exploatering startar skrivs exploateringsavtal mellan exploatör och Ale El för att tydliggöra respektive aktörs åtagande, ansvar och kostnadsfördelning.

Övrigt

Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://aleel.se/elnat/ny-elanslutning/>
Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via www.ledningskollen.se.

kommentar:
Yttrandet har vidarebefordrats som information till exploatörerna.

7. Utbildningsnämnden

I samrådet angavs det att syftet med detaljplanen var att skapa förutsättningar för byggnation av cirka 45 nya bostäder. I Planerat bostadsbyggande, Ale kommun 2022-2026 finns det angivet 44 bostäder för Båstorp 6:7 under perioden 2022-2033. Eftersom Planerat bostadsbyggande är underlag till befolkningsprognosen, utgår sektor utbildning att det endast är 44 bostäder som är med i beräkningen för befolkningsprognosen. Det innebär att sektor utbildning i dagsläget, vid bedömning av behov av antal platser, inte tagit hänsyn till de nya förutsättningarna och att behovet av förskole- och skolplatser

kommer att öka. Enligt befolkningsprognosen flyttar det i genomsnitt in 3,3 personer i småhus och 1,9 personer i flerbostadshus, per bostad. Det innebär att behovet av platser på förskolorna och skolorna i Älvängen kommer att öka ytterligare med 20-26 barn och det snabbare än beräknat.

kommentar:

Noteras. Att antalet bostäder har ändrats mellan samråd och granskning beror till stor del på att parhus möjliggörs som alternativ inom delar av det södra området där det tidigare räknats med att bli villor. I planhandlingen anges ett spann för antal bostäder eftersom det beror på om det blir parhus eller villor som byggs.

8. Infra-trafikenheten

Väg 2002 har en skyltad hastighet på 70 km/h. I höjd med hållplatsen finns ingen bra passage för att ta sig över vägen på ett tryggt sätt. Då det blir ett relativt stort tillskott av bostäder så vore det bra med någon säkerhetshöjande åtgärd för att säkerställa möjlighet att nyttja kollektivtrafiken för samtliga trafikantgrupper, framför allt då vi vill uppmana till kollektivt resande.

Tomtindelning eller byggnadsplacering på illustrationskartan ser ut att ha blivit fel. Gissningsvis är det tänkt ett bostadshus och ett garage/förråd per tomt, men visar dubbla garage/förråd på några tomter och inga alls på intilliggande.



kommentar:

Väg 2002 är en statlig väg där eventuella åtgärder behöver samverkas med Trafikverket. Korsningen ingår inte i planområdet. Illustrationskartan justeras enligt synpunkter avseende tomtindelning/byggnadsplacering.

9. Fastighetsägare Kattleberg x:x

1. Oro för ökad trafik, trafikosäkerhet för barn som hittills kunnat gå själva till buss, på promenad, leka och cykla. Trafiktrycket kommer vara avsevärt högre än nuvarande, vilket i sig stör vår lantliga boendemiljö. De tänkta antalet hushåll kommer öka trafiken i närområdet markant. Den grusväg som går mellan vårt boningshus och vår ladugård brukas idag sparsamt av allmänheten. De grannar som finns visar i stort respekt och håller nere hastighet vid passage. Med den sannolikt kraftigt ökade trafiken skulle detta påverkas mycket negativt.
2. Oro för ökad befolkning i området som inte till fullo förstår att det förekommer djur/jordbruk på marker omkring planerad bebyggelse. Det som initialt kan kännas naturnära och vackert för de framtida nyinflyttade kan snabbt omvandlas till att de störs av ljud från maskiner och djur, lukt vid gödsling och betande djur.
3. Oro för störning av vår nuvarande biodling, då bin färdas upp till 3km från kupan för att hitta vatten och nektar och att det stora antal nya hus/trädgårdar skulle kunna leda till förgiftning

- av bin vid användning av insektsmedel, eller att de nyinflyttade skulle kunna störas och klaga på bin vid gräsmattor/grönområden eller vid vattendrag.
4. Missnöje med att man enligt utskickat skriftligt material verkar bestämt sig vid att godkänna ett så stort antal hus som ca 50 enskilda villor. Det kommer naturligtvis ändra den jordbruksmiljö som vi idag lever i, och där vi hade lyckan att hitta en äldre gård med öppna vidder när vi flyttade hit. Nu kommer vår gård omges av ett modernt villakvarter med stort antal människor. Det är inte så vi önskade bo, det var villakvarter vi ville bort ifrån. Hur ska vi kunna bedriva jordbruk och djurhållning utan att ha en oro för att det kommer klagas eller störa det högt antal inflyttade? Vi anser att antalet nybyggda villor borde ligga runt 10st för att bättre ”smälta in i miljön”.
 5. Hur har ni tänkt att utöka VA egentligen? Är det inte så att ni har en plan att ta vårt norra skifte i anspråk för att gräva upp och lägga nytt alt utöka det som är i nuvarande form? När vi frågat exploatören muntligen har han nekat till detta, men vi har därefter haft kontakt med Ale kommun och fått till oss skriftligt via e-mail att det visst kommer att grävas på vår mark. Det är inte av intresse från vår sida att tillåta något sådant, utan en betydande ersättning. Men det är inte att spela rent om man undanhåller sådana detaljer från oss markägare runtom. Tilliten till exploatör och kommun är därför kraftigt begränsat.
 6. Ges vi över huvud taget en chans att påverka beslutet, så önskar vi att man minskar antalet planerade villor, att man ännu en gång tänker igenom sitt beslut att välkomna ett så stort villaområde här, när varje villa kommer generera 1-2 bilar per hus (alt. 1 bil per vuxen i hushållet). Att man funderar över sin benämning att marken som avses byggas på kanske inte är optimal ur odlingssynpunkt (för att generera kraftig vinst). Marken är en utmärkt betesmark för tex får och skulle på så vis hållas öppen och kvarstå som vacker natur och för de nuvarande vilda djuren att använda.
 7. Planer för större villakvarter borde inte godkännas utanför tätbebyggelse på detta vis, vid äldre jordbruksområden. Sammanhållna större villakvarter borde placeras närmare stadskärnor, så man inte påverkar naturen så drastiskt och samtidigt skapar en högt bilburen befolkning.
 8. På den markbit vi äger mellan hus Kattleberg x:xx och Kattleberg x:xx som blir berörd vid breddande av väg, finns idag ett aktivt långtidsarrende. Arrendatorn är inte intresserad av att avbryta detta utan en ekonomisk kompensation.

kommentar:

1,2,4: Det finns ett stort intresse för att bo i områden med lantlig karaktär med närhet till natur. Att bygga i anslutning till den befintliga bebyggelsen anses vara ett gynnsamt sätt för att minska påverkan på miljön och naturen och effektivt nyttja befintlig infrastruktur. Samtidigt ska hänsyn tas till bland annat värdefulla element, naturvärden, områdeskaraktär samt boendens synpunkter. Därför gjordes också en del justeringar i planförslaget mellan samråd och granskning.

I ett område med samlad bebyggelse behöver viss hänsyn tas till närboende och begränsa störningar för grannar, oavsett om det är äldre bebyggelse eller nybyggt.

Vad gäller trafiksituationen så blir det mer trafik än idag och en trafikutredning har därför gjorts. Bedömningen i stort är att både framkomligheten och trafiksäkerheten antas förbli god i de korsningspunkter som planområdet ansluter till. Inom planområdet föreslås både ombyggda och nya gator med gångbanor.

Kommunens bedömning i intresseavvägningen mellan allmänna och privata intressen är att det allmänna intresset av att tillskapa fler bostäder är större än de privata och övriga intressen som framkommit.

3: Det finns fortsatt stora obebyggda områden inom en 3km-radie.

5. Eftersom det finns en ledningsrätt för vatten och avlopp över fastigheten Kattleberg x::x (2) har ledningsägaren rätt att gräva upp och göra åtgärder på ledningen inom ledningsrätten. Vilka åtgärder som behövs för att möjliggöra kommunalt VA i området har inte detaljstuderats ännu.

6. Angående antal bus och trafik, se kommentar punkt 1 ovan. Den del av marken som övergripande bedömts som brukningsvärd sparas som betesmark i detaljplanen (NATUR₁ i södra delen).

7. Enligt kommunens nya översiktsplan är strategin att fokusera byggnation till befintliga tätorter och denna plan stämmer alltså inte med den nya översiktsplanen. Det beror på att planen har pågått under lång tid med beslut från kommunstyrelsen redan år 2012 att påbörja planläggning av detta område. Kommunens bedömning är dock att det är lämpligt att planlägga för nya bostäder här med ett samlat grepp och i direkt anslutning till befintlig bebyggelse.

8. Marken som berörs på grund av utbyggnaden av gatan kommer att hanteras i en lantmäteriförrättning och i denna beslutas även om vilka som har rätt till ekonomisk kompensation. Om överenskommelse om ersättning inte träffats så bestämmer Lantmäteriet hur stor ersättningen blir.

10. Övriga

Trafiken kommer öka och flera personer kommer sannolikt behöva ta sig till Skepplanda. Kortaste vägen är via Grönnäsvägen. Grönnäsvägen är redan mycket tungt trafikerad av mycket tung trafik till Ragn-sells deponi och jordhantering och andra lastbilsverksamheter.

Lera och stenar tappas på vägen. Det är en farlig väg att gå på. Den är i mycket dåligt skick och saknar vägren. Det genererar dessutom mycket buller och damm till omgivningen. Ytterligare trafik innebär ökning av problemen och ännu farligare för gående och cyklister.

Min åsikt är att innan man bygger fler bostäder eller verksamheter som kan innebära ökad trafik eller fler gående/cyklister på Grönnäsvägen behöver trafikverket bygga en gång- och cykelväg till Skepplanda via Grönnäsvägen.

kommentar:

Kommunen bedömer inte att planförslaget innebär en så omfattande byggnation att det krävs en ny gång- och cykelbana till Skepplanda för att genomföra planen. Det finns dock en ambition att på sikt bygga en cykelbana längs Grönnäsvägen, men det är en statlig väg och projektet är inte så högt prioriterat jämfört med andra sträckor i kommunen.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter har föranlett följande förändringar av planförslaget:

- Illustrationskartan justeras avseende tomtindelning och komplementbyggnader i södra delen där det av misstag illustrerats fel.

Utöver ändringar utifrån inkomna synpunkter har följande ändringar gjorts:

- Mindre justeringar i gränser på plankartan efter att digital kartgranskning gjorts.
- Tidigare bestämmelse d₁ har ändrats till beteckningen e₆ i plankartan i enlighet med Boverkets föreskrifter BFS 2014:5 som denna plankarta är upprättad efter.
- Tidigare bestämmelse d₂ har ändrats till beteckningen e₇ i plankartan i enlighet med Boverkets föreskrifter BFS 2014:5 som denna plankarta är upprättad efter.
- Förtydligande om fornlämningar i planbeskrivningen i text och karta.

- Mindre justeringar i illustrationsplanen.
- Reviderad VA- och dagvattenutredning med justering av namn på vattenförekomst.

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

Synpunkter som inte har tillgodosetts:

- Att ny gång- och cykelbana byggs till Skepplanda via Grönnäsvägen innan bostäderna byggs.
- Säkerhetshöjande åtgärd vid korsningen till väg 2002 för trygg passage till hållplats.
- Att minska antalet nybyggda villor till cirka 10st för att bättre smälta in i miljön.
- Att inte godkänna planen då det är ett stort villaområde utanför tätbebyggelse, vid äldre jordbruksområde, som påverkar naturen och skapar en högt bilburen befolkning.
- Att området kvarstår som natur eller blir betesmark för får (*delvis tillgodosett genom att delar planläggs som NATUR₁ - Betesmark*)
- Ha kvar arrende på mark som kommer behöva lösas in för ny gata.

Besvärberättigade:

Fastighet Kattleberg x:x

Fastighet Båstorp x:xx

Fastighet Båstorp x:xx

Fastighet Båstorp x:x

SLUTSATS

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås godkänna granskningsutlåtandet och besluta om antagande.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Planering och exploatering

Alafors 2023-08-24

.....
Kajsa Reimers
Enhetschef Planering och exploatering

.....
Mikaela Ranweg
Planarkitekt