



GRANSKNINGSHANDLING
Utökat förfarande
2022-06-15

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

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

ÄRENDETS HANDLÄGGNING

Sektor samhällsbyggnad 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, SFS 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 genom att planhandlingar utsänts till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter med flera.

INKOMNA YTTRANDE

1. Länsstyrelsen	2020-08-20	kommentar
2. Statens geotekniska inst.	2020-08-13	kommentar
3. Trafikverket	2020-08-11	ingen erinran
4. Lantmäteriet	2020-08-17	kommentar
5. Försvarsmakten	2020-06-16	ingen erinran
6. Bohus Räddningstjänstför.	2020-08-14	ingen erinran
7. Västtrafik	2020-08-17	ingen erinran
8. Vattenfall Eldistribution	2020-08-11	ingen erinran
9. Ale El	2020-08-05	ingen erinran
10. Göteborg Energi AB	2020-07-20	ingen erinran
11. Skanova	2020-06-18	ingen erinran
12. Verksamhet Renhållning	2020-08-21	ingen erinran
13. Utbildningsnämnden	2020-07-23	kommentar
14. Omsorgs- och Arbetsmarknadsnämnden	2020-07-13	ingen erinran
15. Utvecklingsavdelningen	2020-08-19	kommentar
16. Miljöenheten	2020-08-28	kommentar
17. VA-enheten	2020-08-20	kommentar
18. Luftfartsverket	2020-07-20	ingen erinran
19. Boende Båstorp x:xx	2020-08-20	kommentar
20. Boende Båstorp x:xx	2020-08-18	kommentar
21. Boende Båstorp x:x	2020-06-30	kommentar
22. Boende Båstorp x:xx	2020-08-17	ingen erinran
23. Boende Grönnäs x:xx	2020-08-17	ingen erinran
24. Fastighetsägare Kattleberg x:x	2020-08-05	ingen erinran
25. Boende Skepplanda	2020-07-22	kommentar

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

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen anser att planförslaget behöver bearbetas beträffande frågor som berör farligt gods, buller, miljökvalitetsnorm för vatten, risk för översvämning i följd av skyfall samt geoteknik. Kommunen bör tydliggöra sina bedömningar och vid behov bearbeta planförslaget beträffande frågor som berör biotopskydd, jordbruksmark och dagvatten samt avlopp.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet med avseende på farligt gods, buller, geoteknik och frågor som berör miljökvalitetsnorm för vatten och risk för översvämning i följd av skyfall

behöver bearbetas i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Farligt gods

Planområdet ligger i anslutning till E45 som är primär transportled för farligt gods. Kommunen bedömer att risker till farligt gods inte behöver utredas vidare trots att avståndet understiger det för bostäder rekommenderade i Ale kommuns egna riktlinjer. Detta då avståndet till vägen från närmaste byggrätt i plankartan är 90 meter och det finns två jordvallar mellan vägen och planområdet. Det framgår inte av kommunens bedömning om jordvall är en lämplig åtgärd för att kompensera för det minskade avståndet. Länsstyrelsen anser att kommunens bedömning tydligare behöver koppla till underlaget och resultatet i Ale kommuns riktlinjer så att bostäderna skyddas för rätt sorts risker. Om det finns åtgärder, t.ex. jordvallar, som är en förutsättning för att risknivån ska vara acceptabel behöver de säkerställas i planen.

Kommentar:

Risk: Planförslaget har justerats sedan samrådsskede, vilket innebär att delen av kvartersmark närmast till riksväg E45 har ersatts med naturmark. Närmaste hus ligger cirka 100 meter från vägen. Efter samrådet fördes också en dialog med räddningstjänsten om risk och farligt gods. Räddningstjänstens bedömning är att ingen ytterligare riskutredning behöver göras med hänsyn till avstånden och marktopografin. Planbeskrivningen har uppdaterats med ett förtydligande resonemang kring risker.

Skyfall

Extrem nederbörd/skyfall är något som kan orsaka problem redan idag och som förväntas bli vanligare och intensivare i framtiden. Konsekvenserna av ett skyfall, minst ett klimatanpassat 100-årsregn, behöver utredas och beskrivas i planen där också planens eventuella påverkan på området utanför planområdet behöver ingå. Se också under rubriken Trafikverkets synpunkter.

Kommentar:

VA- och dagvattenutredningen har uppdaterats efter planens samråd med en studie om 100-årsregn. Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån resultat från studien. För svar om Trafikverkets synpunkt se svar till yttrandet från Trafikverket.

Miljö kvalitetsnorm för vatten/dagvatten

I VA-utredningen framgår att detaljplanen kommer att bidra med ökat föroreningsinnehåll jämfört med dagens situation men att de flesta av Göteborgs stads riktlinjerna för utsläpp av förorenat dagvatten följs. Det framgår vidare att den faktiska reningseffekten blir beroende av hur varje reningсанläggning utformas och förutsättningarna på platsen samt att underhållet av anläggningarna är viktiga för att bibehålla reningseffekten. Mot bakgrund av detta och att Grönån som recipient för dagvattnet har höga naturvärden är det viktigt att den långsiktiga dagvattenhanteringen och skötseln säkerställs i planområdet.

Kommentar:

Dagvattenutredningen har uppdaterats med hänsyn till senaste planförslaget och Grönån som recipient. Planbeskrivningen har justerats avseende detta.

I utredningen föreslås dagvattenfördröjning med rening och ytor för dessa säkerställs i plankartan. Enligt utredningen ligger utsläppen från området långt under riktvärdena, och i de fall halterna ökar är det fortfarande väldigt låga halter vilket gör att inga ytterligare åtgärder bedöms vara nödvändiga. Från området fortsätter avrinningen ytligt i öppna diken till recipienten ca 1,2 km nedströms. Detta betyder att utsläppshalterna från området kommer att fortsätta att minska innan de når recipienten till följd av sedimentation av partiklar till vilka föroreningarna är bundna.

Planområdet bedöms varken nu eller efter exploatering bidra nämnvärt till recipientens kemiska och ekologiska status. Den generella bedömningen blir att exploateringen inte förväntas försvåra möjligheterna att nå miljö kvalitetsnormen för recipienten.

Buller

Länsstyrelsen anser att nödvändiga skyddsåtgärder behöver säkerställas i planförslaget för att uteplatser ska klara riktvärdet i trafikbullerförordningen. Både i bullerutredningen och planbeskrivning står det att skyddsåtgärder behövs men detta inte har säkerställts i planförslaget.

Kommentar:

Sedan bullerutredningen från 2016 gjordes har riktvärdena i trafikbullerförordningen ändrats. Det innebär att den del av planområdet som ingick i bullerutredningen 2016 klarar gällande riktvärden utan skyddsåtgärder. För norra delen av planområdet har en ny bullerutredning tagits fram där skyddsåtgärder föreslås och dessa beskrivs i planbeskrivningen och säkerställs på plankartan.

Geoteknik

Sveriges geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande, daterat 2020-08-13 som bifogas i sin helhet. SGI noterat att en del av planområdet inte har ingått i stabilitetsutredning och ser positivt på att komplettering för den delen kommer att ske i nästa skede av planeringsarbetet.

SGI vill också uppmärksamma att då brant fastmarksparti angränsar i nordväst till den tillkommande delen, kan även de bergtekniska förhållandena med risk för blocknedfall för slänt ner mot planområdet behöva beskrivas. SGI undrar hur last- och schaktbegränsningen kan säkerställas då detta inte är infört på plankartan. Länsstyrelsens instämmer i SGI:s synpunkter.

Kommentar:

Geotekniska utredningen har uppdaterats efter planens samråd med hänsyn till SGI:s synpunkter och den östligaste delen av planområdet. Enligt de kompletterande släntstabilitetsberäkningarna bedöms stabiliteten under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande och den planerade bebyggelse bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande.

Risk för bergras eller blocknedfall som kan påverka detaljplaneområdet bedöms inte föreligga.

Plankartan har uppdaterats med bestämmelser om markbelastning och schaktdjup enligt rekommendationer från geotekniska utredningen.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

Jordbruksmark

Detaljplanen kommer att ta jordbruksmark i anspråk och innehåller en utredning om jordbruksmarken enligt 3 kap 4 § miljöbalken. Utredningen är något otydlig i bedömning av jordbruksmarkens brukningsvärde samt hur man kommer fram till resultatet att det inte finns någon annan tillräcklig lämplig mark.

Kommentar:

En utredning om jordbruksmarkens värde har tagits fram och kommunen gör bedömningen att det inte är brukningsvärd jordbruksmark. En lokaliseringsutredning har därför inte tagits fram. Planbeskrivningen har justerats.

Biotopskydd

Länsstyrelsen noterar att det inom planområdet finns flera stenmurar, diken och odlingsrösen. Kommunen har till stor del säkerställt skydd av dessa miljöer genom planbestämmelser i plankartan. Delar av miljöerna kommer att påverkas av ingrepp, bl.a. för anläggande av vägar. Dispens från biotopskyddsbestämmelserna kommer därför att krävas. En dispensansökan ska innehålla en motivering till varför det inte är möjligt att undvika skada på biotopen samt förslag till kompensation för förlust av den aktuella biotopen, exempelvis genom uppbyggnad av biotopen på annan närliggande plats i jordbruksmark. Dispens bör sökas, och erhållas, innan planen antas. Det känns lite märkligt att ytan med bestämmelse n⁶ (bevara odlingsrösen) ligger inom kvartersmark för bostäder och därmed inom någons framtida trädgård. Även om stenarna måste ligga kvar kommer den biologiska funktionen till stor del försvinna eftersom rösena blir som isolerade öar i en tomt utan naturvärden. Denna yta bör tas bort ur planen.

På sida 22 i NVI står att det påträffats en möjlig allé. Det behöver klargöras om det är en allé om kommunen avser göra åtgärder som påverkar träden. Det är oklart om objekt 27 i NVI utgör en biotopskyddad stenmur. Detta behöver klargöras eftersom den inte skyddas genom planbestämmelse. Länsstyrelsen har inte meddelat dispens för att ta bort stenmur på platsen.

Kommentar:

En ansökan om dispens om biotopskydd har inlämnats till länsstyrelsen. I ansökan ingår också förslag för kompensationsåtgärder för delar av stenmurar och diken som ska flyttas eller borttas i följd av planens genomförande. Kompensationsåtgärder föreslås utföras på naturmark inom planområdets västra del och även östra delar.

Delen av planområdet med odlingsrösen har planlagts som natur.

Kommunens ekolog har besökt området för en kompletterande inventering till NVI:n. Det framgår från inventeringen att trädraden utgör en enradig allé. Plankartan har uppdaterats med en bevarandebestämmelse för allén. Objekt 27 är resterande del av stenmur enligt NVI:n. Dispens har sökts för delen av objektet som berörs av förslagen gata inom området.

Avlopp

Vatten- och avloppsförsörjning ska ske genom att området blir kommunalt VA-område. Det behövs en beskrivning över till vilket reningsverk som tar emot avloppsvatten samt att det finns tillräckligt med kapacitet att ta emot avloppsvattnet.

Kommentar:

Noteras. Planbeskrivningen har uppdaterats. Kommunens VA-enhet bedömer att reningsverket har tillräcklig kapacitet. Efter år 2024 kommer kommunens spillvatten ledas till GRYAB. I gällande tillstånd för Ryaverket har det tagits höjd för befolkningsökning och nya anslutningar från ny bebyggelse i ägarkommunerna.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

Fornlämningar inom planområdet är undersökta och borttagna. Vi anser också att den anpassning som gjorts av det ursprungliga planområdet gentemot lagskyddad fornlämning i sydväst är tillräcklig.

Kommentar:

Noteras.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2020-08-11 som bifogas i sin helhet. Trafikverket undrar om hur kommunen säkerställer att dagvatten inte påverkar vägdikena för väg 2002 och E45. Trafikverket önskar också svar på hur väg E45 påverkas vid ett skyfall med en återkomsttid på 200 år och vill att detta redovisas i en skyfallskartering.

Länsstyrelsen instämmer i Trafikverkets synpunkter. Vi vill dock förtydliga att vårt krav för redovisning av ett 100-årsregn (se under rubriken Skyfall) gäller för hela planområdet och Trafikverkets önskemål för redovisning av 200-årsregn gäller påverkan på väg E45.

Kommentar:

Se svar till Trafikverket nedan under nr.3.

Undersökningssamråd/ Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. En miljökonsekvensbedömning behöver därför inte upprättats.

2. Statens geotekniska institut

Statens geotekniska institut (SGI) har från Ale kommun erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

SGI:s synpunkter

Marken inom planområdet utgörs generellt sett av lera. De största lerdjupen finns inom nordöstra delen av området och djupet varierar kraftigt inom området.

En geoteknisk stabilitetsutredning har utförts av Bohusgeo under 2016. Efter utredningens färdigställande har planområdet utökats i nordost. För denna del saknas en utredning av de geotekniska förhållandena. I planbeskrivningen noteras att de geotekniska förutsättningarna för det tillkommande området skall redogöras för innan granskningsskede. SGI ser fram emot att ta del av det kompletterande materialet senare i planskedet. Vi vill också uppmärksamma att då brant fastmarksparti angränsar i nordväst till den tillkommande delen, kan även de bergtekniska förhållandena med risk för blocknedfall för slänt ner mot planområdet behöva beskrivas.

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 2. SGI gör på lämnat underlag ingen annan bedömning, men är frågande till hur last- och schaktbegränsningen kan säkerställas då detta inte är infört på plankartan.

Kommentar:

En kompletterande geotekniskutredning har tagits fram för att utreda stabilitet vid områdets nordöstra del (Båstorp x:xx). Utredningen visar att stabiliteten under nuvarande förhållanden bedöms vara tillfredsställande. Plankartan har uppdaterats med planbestämmelser angående markbelastning och schaktbegränsning inom delar av planområdet. Risk för berggras eller blocknedfall som kan påverka detaljplaneområdet bedöms inte föreligga. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

3. Trafikverket

Ärendet berör väg 2002, E45 och Norge/Vänerbanan, vilka samtliga utgör statlig infrastruktur. Väg 2002 har en skyltad hastighet på 70 kilometer/timme och en årsmedeldygnstrafik på 509 (uppmätt i januari 2015). E45 har på sträckan en skyltad hastighet på 100 km/tim och en årsdygnstrafik på 23711 fordon (uppmätt i januari 2019). E45 och Norge/Vänerbanan är utpekade som riksintresse i enlighet med § 3:8 miljöbalken.

Trafikverkets synpunkter

Dagvatten och skyfall

Det är viktigt att kommunen säkerställer att dagvatten hanteras inom planområdet och inte påverkar vägdikena för väg 2002 och E45. Vägdikena är endast till för vägarnas avvattning och Trafikverket tar inte emot vatten från andra verksamheter. Trafikverket önskar svar på hur väg E45 påverkas vid ett skyfall med en återkomsttid på 200 år och vill att detta redovisas i en skyfallskartering.

Trafikalstring

Trafikverket noterar att trafikutredningen utgår från ett scenario där fordonsrörelserna beräknas utifrån 26 bostäder och inte 45 som planbeskrivningen anger. Trots att exploateringen höjs till 45 bostäder bedömer Trafikverket att de tillkommande fordonsrörelserna inte medför någon betydande försämring av framkomligheten på de statliga anläggningarna.

Kommentar:

Dagvatten:

Förslagen dagvattensystem utgår från ett lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) som innebär att mängden av dagvatten som släpps ut från planområdet inte ökar när plan genomförs jämfört med dagens förhållanden. Utrymme för dagvattenanläggningar som föreslås i utredningen har säkerställts i planen.

Skyfall:

En översiktlig studie av skyfall vid 100-årsregn och 200-årsregn har utförts i den kompletterande VA- och dagvattenutredningen. Planbeskrivningen har uppdaterats med resultat från skyfallsstudien. För ett regn med återkomsttiden 200-år ökar flödena efter exploateringen med 26% från 978 till 1233 l/s. Utredningen föreslår dimensioner på diken och trummor för att klara skyfall enligt Trafikverkets MB 310. Det är även lämpligt att man ser över dike nedströms planområdet så att det ej satt igen och hindrar vatten att ledas bort från vägen vid skyfall. Det ökade flödet från planområdet vid 200-årsregn betyder inte att flödet vid E45 trumman ökar med 26% eftersom planområdet endast är på cirka 6 ha och det totala avrinningsområdet till E45 trumman är cirka 70 ha.

Trafikalstring:

Trafikalstring enligt aktuellt planförslag om 55 bostäder har genomförts. Studien visar att ÅDT blir 261 fordon/dygn från planområdet och ett totalt ÅDT för både ny och planerad bebyggelse i området på 284 f/d. Kommunen bedömer att den trafikökning som genereras av planförslaget inte försämrar framkomlighet på de statliga vägarna som ansluter till planområdet.

Kapacitet i korsningspunkter har också studerats. Kapaciteten i korsningarna var enligt den tidigare trafikutredningen maximalt 2–3 %. God standard för kapacitet i en korsning enligt VGU anses vara när den understiger 60%. Då trafikökningsskillnaden för det tidigare och det nuvarande detaljplaneförslaget inte kan anses så hög att kapaciteten för korsningarna kommer att komma i närheten av 60% kommer den, även utan nya kapacitetsberäkningar, vara god.

4. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-06-04) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/ga:n. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop. 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om vissa åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten. - Det bör tex framgå att komplementbyggnaden som finns på den delen av fastigheten Båstorp x:x som kommer att omfattas av detaljplanen blir planstridig i samband med inrättandet av planen. Är komplementbyggnaden tänkt att rivas bör det också framgå. Beskrivningen av åtgärderna kan t.ex. illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning

Kommentarer

Planbeskrivningen har kompletterats med en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Fastighetsbildning

Avsnittet gällande fastighetsbildning bör förtydligas gällande vilka åtgärder, såsom avstyckning samt fastighetsreglering, som krävs för planens genomförande.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats.

Omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar

I planbeskrivningen framgår det att nya vägar inom planområdet till stor del är tänkta att ingå befintliga gemensamhetsanläggningarna Kattleberg ga:3 och Båstorp ga:6, vilkas omfattning därmed utökas. Det beskrivs också att detta sker genom en omprövningsförrättning. Under avsnittet ”Gemensamhetsanläggningar” framgår att en del av gatunätet kan komma att tillhöra nybildad gemensamhetsanläggning alternativt att befintlig gemensamhetsanläggning ska upplösas. Avsnittet bör förtydligas gällande vilken del av gatunätet som avses samt vilka ersättningsregler som gäller vid upphävande/minskning av gemensamhetsanläggning. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada. Dessa regler är inte dispositiva och gäller alltså när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning eller upphävs.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats med en karta.

Befintliga rättigheter inom planområdet

Lantmäteriet har noterat att det finns flertalet rättigheter gemensamhetsanläggningar/ledningsrätt) inom planområdet som inte behandlats i planbeskrivningen. Dessa rättigheter bör också framgå av planbeskrivningen, oavsett om de inte behöver ändras /upphävas i samband med plangenomförandet, så att det blir tydligt att hänsyn tagits till dessa under planarbetet. En av rättigheterna som inte fullständig behandlats är en befintlig ledningsrätt för starkström, akt 1140-1073.1. Det finns inget u-område utlagt i den sydöstra sträckningen i plankartan, utan endast i den nordvästra ledningssträckningen. Utan u-område kan ledningsdragningen för allmänna ändamål bli planstridig. Om det är kommunens avsikt att starkströmsledningarna ska tas bort behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med u-område.

Kommentar:

U-område har lagts in i den sydöstra delen av plankartan.

Delar av planen som bör förbättras

Exploateringsavtal aktuellt men något otydlig redovisning. I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges också olika åtgärder som exploitören ska bekosta samt på något ytterligare ställe anges åtgärder som exploitören ska ansvara för. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploitörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte uppfyller lagens krav på redovisning och därför behöver kompletteras.

Eftersom redovisningen inte är så tydlig och samlad som krävs finns det inte någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats.

Eventuellt oregistrerade vägrättigheter inom planområdet

Lantmäteriet har observerat att det inom planområdet kan finnas oregistrerade gemensamhetsanläggningar/vägservitut inom planområdet. Observationen har gjorts utifrån noteringar i registerkartan som hänvisar till akt tillhörande en EVL-förrättning från 1931, lantmäteriets akt 15-SKU-287, respektive akt tillhörande förrättning från 1943, lantmäteriets akt 15-SKU-412. Kommunen bör under det fortsatta planarbetet utreda huruvida rättigheterna i ovanstående akter är lokaliserade inom planområdet eller inte, samt hur dessa i sådana fall ska hanteras.

Kommentarer:

En beställning av komplettering till fastighetsutredningen har skickats till Metria.

Exploatorerna upplåter mark för allmän plats inom detaljplanen utan ersättning vilket regleras i exploateringsavtalet enligt 16§AL.

Otydliga planbestämmelser

Egenskapsbestämmelserna e1-e2 avseende bebyggandets omfattning bör preciseras gällande för vad de gäller, är det tex största byggnadsarea per fastighet eller per användningsområde. Lantmäteriet har

också observerat att egenskapsbestämmelserna som anges i planbeskrivningen inte överensstämmer med de i plankartan. Ex så överensstämmer inte antalet ex-bestämmelser i planbeskrivningen med antalet i plankartan.

Förtydligande kring delägarkrets i blivande gemensamhetsanläggningar Även om det stämmer att delägarna i en gemensamhetsanläggning fastställs i och med lantmäteriförrättningen då de bildas, kan det vara bra att kommunens avsikt gällande vilka fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningarna framgår från planbeskrivningen.

Kommentar:

Egenskapsbestämmelser: Beaktas. Plankartan har justerats efter samrådet och bestämmelser om utnyttjandegrad har reviderats.

Förtydligande kring delägare: Planbeskrivningen har förtydligats.

Ersättningsnivåer vid fastighetsbildning

Att de gemensamma anläggningarna/ändamålen i detaljplanen är utlagda inom kvartersmark som g-områden, istället för som allmänna platser, medför ekonomiska konsekvenser vid det genomförandet (fastighetsbildningen) av dessa. Vid upplåtelse av rättighet inom kvartersmark ska ersättning utgå utifrån att ersättningssituationen är ett vinstfördelningsfall, till skillnad från då rättighet upplåts inom allmän platsmark som är ett expropriationsfall. Generellt sätt genererar ett vinstfördelningsfall en högre ersättningsnivå än ett expropriationsfall då ersättning utgår för marknadsvärdeminskningen, vid vinstfördelning utgår ersättning även för den del av vinsten som uppstår i samband med inrättandet av rättigheten/ga:n. Detta bör framgå från planbeskrivningen då det är de blivande delägarna i gemensamhetsanläggningen som blir ansvariga för att betala dessa ersättningar till belastad fastighet, förutsatt att överenskommelse om annan betalare inte träffats.

Kommentar:

Exploatörerna ska teckna separata överenskommelser med de fastighetsägare som berörs av gemensamhetsanläggning inom sina fastigheter. Exploatörerna ansöker även om bildande av gemensamhetsanläggning i lantmäteriförrättning.

Motivering av val av huvudmannaskap onödigt

I planbeskrivningen finns ett avsnitt där kommunen motiverar sitt val av enskilt huvudmannaskap för detaljplanen. Då detaljplanen inte innehåller någon allmän plats finns inget behov av sådan motivering som snarare blir missvisande.

Kommentar:

Planen har justerats efter samrådet vilket innebär att aktuellt planförslag medger allmän platsmark gata. Motivering av val av huvudmannaskap finns kvar i planebeskrivningen.

Grundkartan

Höjdlagren från grundkartan som redovisas i plankartan bör läggas ”bakom” planbestämmelse-lagren för att man ska kunna utläsa dessa bättre. I dagsläget korsar höjdkurvorna vissa av planbestämmelserna vilket gör dem otydliga.

Kommentar:

Beaktas.

5. Försvarsmakten

Försvarsmakten har inga synpunkter i rubricerat ärende.

Kommentar:

Noteras.

6. Bohus Räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten har tagit del av remitterande handlingar och har inga direkta synpunkter på förslag till detaljplan för Båstorp 6:7 m.fl.

Kommentar:

Noteras.

7. Västtrafik

Västtrafik har tagit del av detaljplan gällande bostäder inom Båstorp 6:7 med flera. Planens syfte är att skapa förutsättningar för byggnation av ca 45 nya bostäder.

Med avseende på det planerade områdets lokalisering, struktur och täthet är det sannolikt att området till stor del kommer att försörjas av biltrafik snarare än med de hållbara transportslagen gång, cykel och kollektivtrafik.

Nybyggnation av bostäder, verksamheter med mera bör i största möjliga mån koncentreras i närhet till kommunens befintliga tätorter, där handel, service, tågstationer med mera finns.

Det är dock fortfarande så som beskrivs i planbeskrivningen att området hamnar i närheten av en hållplats med skapligt tät kollektivtrafik, vilket är positivt i sammanhanget. Området bör utformas med tydliga och trygga gång- och cykelstråk till denna hållplats.

Västtrafik ser fram emot ett fortsatt deltagande i planprocessen.

Kommentar:

Noteras. Närmaste hållplatsen till planområdet är Grönnäs som är belägen vid Kattleberg, cirka 250 meter från planområdet mot norr. Det finns GC-bana utbyggd längs med Kattleberg. Planområdets gatunät kommer att anslutas till denna GC-bana.

8. Vattenfall Eldistribution

Vattenfall Eldistribution har tagit del av detaljplan för bostäder inom Båstorp 6:7 m.fl. och lämnar följande yttrande.

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

Kommentar:

Noteras.

9. Ale El

Ale El ekonomisk förening har tagit del av detaljplan Båstorp 6:7 och vi har inget att erinra mot förslaget.

Vi kommer att nyttja befintlig transformatorstation i planområdets sydvästra del. Kapaciteten på denna kommer vi dock behöva att uppgradera. Sedan kommer det behövas att projektera ett nytt lsp-nät inom exploateringsområdet. Utbyggnad av elnätet som, ökad transformatoreffekt, nya ledningar, kabelskåp och så vidare bekostar vi som nätbolag. Schakter för elledning inom exploateringsområdet utförs av, och bekostas av, exploatören. Här är det av stor vikt att Ale El är med tidigt i projekteringsarbetet.

Kommentar:

Noteras. Exploatören har informerats.

10. Göteborg Energi AB

Göteborg Energi AB med dotterbolag har tagit del av ovan nämnda remiss. Nedan följer synpunkter på förslaget från berörda ledningsslag.

Göteborg Energi GothNet AB

Göteborg Energi GothNet AB har inget att erinra i ärendet.

Kommentar:

Noteras.

11. Skanova

Skanova AB har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget. Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt område är redovisade på bifogad lägeskarta. Angivna lägen är ungefärliga. Eventuell undanflyttning av Skanovas anläggningar på privat fastighet, bekostas av fastighetsägare/exploatör. För offert och beställning hänvisas till e-post: natcenter@skanova.se

All övrig kontakt vad gäller Skanovas ledningar hänvisas till skanova-remissergoteborg@skanova.se. För digitala kartor samt utsättning av Skanovas anläggningar hänvisas till www.ledningskollen.se

Kommentar:

Noteras. Exploatören har informerats.

12. Verksamhet Renhållning

Verksamhet Renhållning har tagit del av remitterade handlingar. Verksamhet Renhållning har inget att erinra på förslaget om detaljplan inom Båstorp 6:7.

Kommentar:

Noteras.

13. Utbildningsnämnden

Inom och i anslutning till planområdet finns en gles och småskalig bebyggelse bestående av ett 30-tal friliggande villor på egna fastigheter. Villorna är av varierande storlek och karaktär mellan cirka 100-200 byggnadsarea och en till två våningar. Eftersom ny bebyggelse ska efterlikna området i karaktär och utformning innebär det sannolikt att det byggs småhus, vilket innebär att befolkningen kommer att öka betydande. Det är framförallt barnfamiljer eller personer i familjebildande ålder som flyttar in i småhus, vilket innebär en trolig ökning av barn i området.

Sektor utbildnings behov av förskole- och elevplatser utgår från kommunens befolkningsprognos. I Befolkningsprognos 2020-2031 har antal bostäder som ska byggas enligt detaljplanen Båstorp 6:7 inte beaktats med 45 bostäder. Det innebär att sektor utbildning i dagsläget, vid bedömning av behov av antal platser, inte tagit hänsyn till de nya förutsättningarna.

Kommentar:

Noteras. Planområdet Båstorp 6:7 har funnits med i underlaget för befolkningsprognos åtminstone sedan 2019 och bostadsinnehållet har ökat i underlaget i takt med exploateringsgraden.

14. Omsorgs- och arbetsmarknadsnämnden

Planbeskrivningen anger att förslaget gäller 45 bostäder fördelade på villor och parhus.

Sektor arbete, trygghet och omsorg har behov av främst lägenheter för flera av sektorns målgrupper och har inga synpunkter på detta planförslag.

Kommentar:

Noteras.

15. Utvecklingsavdelningen

Energi- och klimat

I planbeskrivningen saknas hänvisning till kommunens Energi- och klimatstrategi som beslutades av kommunfullmäktige i december 2019. Strategin har fyra fokusområden varav två särskilt berör planförslaget: Klimatsmart och hälsosam mat samt Hållbara transporter.

Inom fokusområdet för Klimatsmart och hälsosam mat berörs både konsumtion och produktion av livsmedel. I och med klimatförändringarna står vi inför det faktum att vi kommer få problem med att hantera matförsörjningen. Vi är idag beroende av import och behöver öka vår självförsörjandegrad för att stå emot framtidens risker. Utvecklingen av ett hållbart västsvenskt jordbruk skulle ge minskad negativ klimat- och miljöpåverkan, samt bidra till fler arbetstillfällen på landsbygden. Planförslaget innebär byggnation på jordbruksmark vilket påverkar målen i Energi- och klimatstrategin negativt.

Inom fokusområdet för Hållbara transporter finns den övergripande målsättningen att minska utsläppen från transporter med 80 % till år 2030. För att vi ska nå dit krävs kraftfulla och modiga åtgärder. I den fysiska planeringen skapas förutsättningarna för Aleborna att transportera sig klimatsmart och detta är förutsättningar som kommer finnas kvar en lång tid fram över. Ett samhälle som uppmuntrar till hållbara resvanor bidrar också till bättre hälsa och en mer levande stadsmiljö. Eftersom planområdet inte är beläget i närheten av en pendeltågsstation samt saknar kommersiell och offentlig service så som förskola riskerar det att bli ett högt bilberoende i området. För att uppmuntra boende till att nyttja kollektivtrafiken samt cykel är det viktigt att våga styra i den riktningen genom att göra det enklare och attraktivare att välja kollektivtrafik eller cykel framför bil.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med hänvisning till Energi- och klimatstrategin.

Jordbruksmark: En utredning om jordbruksmarken har tagits fram och planbeskrivningen har justerats och förtydligats i motiveringen om ianspråkstagande av jordbruksmark.

Hållbara resvanor: Planområdet är lokaliserat cirka 4 km norr om Älvängen centrum. Cykelväg finns längs med Kattleberg, Högstorp och Göteborgsvägen som möjliggör att cykla till Älvängen centrum och station (cirka 5,5km). Det finns också en busshållplats norr om planområdet, se ytterligare kommentar till Västtrafiks yttrande ovan.

16. Miljöenheten

Naturvärden

Planområdet ligger inom ett större område som är utpekade som mycket bra (klass 1) för fladdermöss. Vid inventeringen 2018 noterades 8 olika arter, varav 3 är klassade som nära hotade (NT) på rödlistan. Då planområdet är ett ganska litet odlingslandskap med bl.a. åkerholme och skogsbryn så kan området vara bra för fladdermöss. Det är därför viktigt att bevara den mosaik som finns i landskapet, med lövmiljöer och gräsmarker.

I området finns också naturvärden i form av biotopskyddade stenmurar, odlingsrösen och diken. Dessa erbjuder lämpliga miljöer för t.ex. insekter, kräldjur och groddjur. Objekten får sitt värde genom sammanhanget med omgivningen, i detta fall det öppna landskapet. Om den öppna marken

bebyggs förlorar de stora delar av sitt sammanhang och sin ekologiska funktion. Dispens från bestämmelserna handläggs av Länsstyrelsen.

Enligt den naturvärdesinventering som gjorts så bedöms vanlig groda, åkergroda, vanlig padda, skogsödlå, huggorm och kopparödlå kunna finnas i området. Murar, diken och rösen är viktiga skydds- och spridningsmiljöer för arterna och är därför viktiga att bevara.

Området ligger inom regionalt värdefullt odlingslandskap: Grönåns dalgång. Området beskrivs ha en storslagen och tilltalande landskapsbild med flackt sluttande åkermarker på dalens botten, vilka står i skarp kontrast till de branta och bergiga dalsidorna. Landskapsbildens upprätthållande är beroende av fortsatt odling. Området har klassificeringen 3 (odlingslandskap med högt bevarandevärde) på en tregradig skala där klass 1 har de högsta värdena. Hänsyn behöver tas till de värden som är beskrivna, samt till landskapsbildens.

Stenmurar och diken och rösen ska bevaras i största möjliga mån inom planområdet. Detta görs genom skyddsbestämmelse om dessa objekt.

Kommentarer

Det sydvästra området med åkerholmar bevaras som naturmark med bete, även en del andra lövmiljöer och träd inom området sparas. Biotopskyddade objekt bestående av stenmurar, diken och rösen har i största möjliga mån bevarats inom planområdet genom skyddsbestämmelser på plankartan. Mindre delar av stenmurar och diken berörs av förslagen gata inom planområdet och föreslås att flyttas/borttas. För dessa har en dispensansökan lämnats in till länsstyrelsen.

Avseende odlingslandskapet och markens brukningsvärde har en utredning tagits fram inför granskning och planbeskrivningen har förtydligats.

Jordbruksmark

Området utgörs huvudsakligen av jordbruksmark. Brukningsvärd jordbruksmark får enligt 3 kap. 4 § miljöbalken tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Med begreppet ”brukningsvärd jordbruksmark” avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Bestämmelserna i 3 kap. 4 § MB syftar till att säkerställa en långsiktig hushållning med brukningsvärd jordbruksmark. Om marken för närvarande inte behövs för livsmedelsförsörjningen, om marken formellt inte längre är jordbruksmark eller en eventuellt låg klassning, saknar betydelse för bedömningen om marken är brukningsvärd. Eftersom marken utgörs av brukningsvärd jordbruksmark och man inte har genomfört någon tillräcklig alternativstudie när man inte upp till miljöbalkens krav. Byggnation på platsen kan således inte medges. Alternativa lokaliseringar bör studeras i kommunens andra orter, exempelvis närliggande Älvängen och Skepplanda. Det är också rimligt i många fall att studera alternativ utanför den egna kommungränsen. I dokumentet Förstudie Båstorp-Kattleberg (rev 2020-08-27) står det att ”Ale kommun ska sträva efter ett varierat odlingslandskap i Båstorp-Kattleberg. Åkermark, betesmarker och slätterängar bör därför bevaras.” Rekommendationen är alltså att planområdet ska vara jordbruksmark.

Kommentarer

En utredning har gjorts inför granskning avseende markens brukningsvärde. Utifrån denna bedömer Planering och exploatering att jordbruksmarken inte är brukningsvärd. Planbeskrivningen har reviderats angående detta.

Strategisk planering, miljömål och hållbar utveckling

Enligt Ales Energi- och klimatstrategi bör kommunen planera klimatsmart och underlätta för resor med cykel och kollektivtrafik. I Ales översiktsplan anges att nya byggnader bör förläggas där det finns möjlighet att tillhandahålla allmän samhällsservice och att bostäder bör lokaliseras nära kollektivtrafik. Då platsen ligger långt ifrån service och kollektivtrafik bidrar eventuell byggnation till ökat bilberoende. Områden i mer centrala lägen bör prioriteras för bebyggelse. Byggnation i området bedöms motverka miljömålen Ett rikt odlingslandskap och God bebyggd miljö.

Regionalt tilläggs mål för God bebyggd miljö säger att:

- År 2020 ska ny sammanhållen bebyggelse såsom arbetsplatser, skolor, bostäder, service, kultur- och fritidsverksamhet lokaliseras så att alla funktioner kan nås till fots eller med cykel. Där det inte är möjligt finns kollektivtrafik inom gång- eller cykelavstånd.
- År 2025 ska en tredjedel av invånarnas resor göras med kollektivtrafik, för Göteborgsregionen gäller 40 procent.

Regionalt tilläggs mål för Ett rikt odlingslandskap säger att:

- År 2020 ska den totala arealen åkermark i regionen inte ha minskat med mer än 200 ha jämfört med 2015, för att så långt det är möjligt kunna användas i produktion.

Detta mål har redan överskridits och det kan därför inte anses vara lämplig markanvändning att bebygga ytterligare jordbruksmark.

Kommentarer:

Noteras. Planering och exploatering håller med Miljöenheten avseende planområdets relativt långa avstånd till befintlig samhällsservice. I anslutning till planområdet finns GC-bana längs med väg 2002 (Kattleberg) som förbinder området med Älvängen. Busshållplats finns cirka 250 meter norr om planområdet. Se kommentar till Västtrafik och Utvecklingsavdelningen ovan.

Planarbetet har pågått sedan 2012, det vill säga innan flera av nuvarande kommunala och regionala mål och strategier beslutades.

Dagvatten och klimatanpassning

Dagvattenutredningen utgår från fel vattenförekomst. Planområdet avrinner till vattenförekomsten Grönån – mynningen till Skepplanda. Denna vattenförekomst har måttlig ekologisk status bland annat beroende av för höga halter av näringsämnen. Miljökvalitetsnormen är god ekologisk status 2027. Att fel vattenförekomst använts leder till felaktiga slutsatser om reningsbehov och recipientpåverkan i VA-utredningen. Dessutom är det område som har studerats annorlunda (större) än det område som redovisas på plankartan och åtgärder föreslås utanför det nu aktuella området. Miljöenheten anser därför att VA-utredningen behöver arbetas om med rätt förutsättningar vad gäller dagvatten.

Kommentarer:

Beaktas. Dagvattenutredningen har uppdaterats efter samrådet med hänsyn till det utökade planområdet och vattenförekomst Grönån enligt synpunkt. Planbeskrivningen har justerats.

Spillvatten

Planområdet ligger delvis i ett prioriterat utredningsområde, 25. Norra Kattleberg, i kommunens VA-plan. Området ligger även i anslutning till område 26. Kattleberg. I dessa områden finns i dagsläget en blandning av enskilda avloppslösningar med utsläpp och enskilda anläggningar kopplade till den kommunalt avloppsnät. Bebyggelsen är relativt tät och högt bebyggelsetryck råder i området.

VA-utredningen är otydlig angående om befintlig bebyggelse inom området som innefattas i utredningen ingår i förslaget på spillvattenlösning. Det är även otydligt om anslutning är tänkt till de enskilda anläggningarna eller direkt till den kommunala VA-anläggningen. I planbeskrivningen anges att avsikten är att göra kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten om planen vinner laga kraft eftersom VA-enheten bedömer att rekvisiten i 6 § LAV uppfylls om området byggs ut.

Miljöenheten instämmer i denna bedömning och anser även att behov av allmänna VA-tjänster redan nu kan finnas i området samt i angränsande områden. En utbyggnad av den allmänna VA-anläggningen bör därmed planeras för samtlig befintlig och tillkommande bebyggelse som bedöms ha ett behov.

Kommentarer:

Noteras. Under planarbetet har kontinuerligt samråd gjorts med VA-enheten.

Buller

En bullerutredning daterad 2020-05-07 har tagits fram för planområdet. Utredningen visar att riktvärden i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader för ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad och maximal ljudnivå vid uteplats kan innehållas, för vissa fastigheter tangeras riktvärdet. Riktvärde för ekvivalent ljudnivå vid uteplats klaras inte för hus I-V i utredningen utan för dessa behöver bullerskyddsåtgärder vidtas för att riktvärdet skall kunna klaras. Beräkningen är utförd utifrån befintlig marknivå och om marknivån höjs kan förväntat värde förändras enligt utredningen.

Riktvärdena i förordningen är relativt höga och enhet miljö anser att det är tveksamt om det är lämpligt att tillskapa byggrätter på landsbygd där riktvärdena enligt beräkningar tangeras. Om planarbetet fortskrider bör situationen för de mest utsatta tomterna studeras vidare. Det bör övervägas om de mest utsatta tomterna är lämpliga för bostadsändamål samt att bullerskyddsåtgärder bör tas fram som tar hänsyn till slutliga markhöjder. Åtgärderna bör syfta till att samtliga riktvärden klaras.

Kommentar

Bullerutredningen har reviderats med utförda justeringar på planförslaget efter samrådsskedet och med nya markhöjder. Delar av planområdet som ligger närmast vägen planläggs som natur. Delar av området som är bullerutsatt enligt den uppdaterade bullerutredningen har bestämmelser om bullerskärmar intill uteplatser lagts till plankartan.

Förslag till justeringar i planen

Planområdet bör utökas så att det också omfattar de bostäder som tidigare tillkommit i området genom förhandsbesked/bygglov. Planen bör också omfatta hela det större området som ingick tidigare under processen. Det västra delen som nu har utgått bör tas in i planen igen och planläggas som NATUR med användning som jordbruksmark. På detta sätt säkerställs att ytterligare bebyggelse inte tillkommer genom enskilda förhandsbesked/bygglov utanför planen. Syftet med planen bör justeras så att det motsvarar detta.

Planbestämmelsen n4 bör justeras och gälla alla träd inom planområdet. Den mark där träden står bör vara allmän platsmark. Av erfarenhet vet man att det är svårare att bevara träd som står på kvartersmark. Boverket har också uttalat att det är lämpligare att ha bevarandevärda element på allmän platsmark.

Ett generellt rekommenderat skyddsavstånd till träd som skall bevaras är 15 gånger stamdiametern för att inte skada trädens rotsystem. Inom detta avstånd ska byggnation, grävning, körning med tunga

fordon, upplag av massor, uppställning av bodar eller arbetsmaskiner undvikas. Planbestämmelserna n1 och n5 bör kompletteras med att diken och murar ska utformas för att gynna biologisk mångfald.

Odlingsröset i n6 kommer bli isolerat och tappa sin biologiska funktion. Hela sydvästra delen av planen, inklusive föreslagen utökning, bör därför vara NATUR (se karta nedan). Detta bl.a. för att det är jordbruksmark och för att gynna fladdermöss.

Kommentar

Planenheten ser inte att det finns tillräckliga skäl att planlägga befintliga bostäder då planområdet inte ska vara större än nödvändigt.

Planområdet har utökats mot väster och omfattar nu del av Båstorp 6:7. Den utökade delen mot väster är planlagd som natur/bete med skyddsbestämmelser avseende naturvärdesobjekten (åkerholmar) inom denna del.

Bestämmelse n4: Enbart de träd som är särskilt skyddsvärda har fått skyddsbestämmelse i detaljplan. En planbestämmelse om att träd inte får fällas är en stark bestämmelse och bör inte göras generellt för ett större område. Plankartan har justerats avseende skyddsbestämmelserna och ett område i norr och ett område i söder har planlagts som NATUR.

Bestämmelse n1 har förtydligats. Både n1 och n6 gäller befintliga element som ska bevaras. Någon annan utformning beskrivs inte i planen.

Odlingsröset n6: Beaktas. Marken planläggs som natur i aktuellt planförslag.

Behov av skydds- och kompensationsåtgärder

Det är viktigt att planera in hänsyn för de träd som står i kanten för planerad byggnation, även utanför planområdet. Skyddsavstånd vid grävningar, byggarbeten m.m. bör utredas så att de är praktiskt genomförbara i byggskedet. Detta bör också anges i genomförandebeskrivning och exploateringsavtal. Utredning av kompensationsåtgärder för murar, diken, rösen och åkerholmar som kommer påverkas av byggnation behöver göras. Även kompensationsåtgärder för de stenmurar som redan har förstörts vid enskilda förhandsbesked/bygglov behöver utredas.

Kommentar:

En dispensansökan för de biotopskyddade objekten inom området har lämnats till länsstyrelsen tillsammans med förslag på kompensationsåtgärder. Tidigare intrång i biotopskyddade objekt i förhandsbesked/bygglov hanteras inte inom ramen för planarbetet.

En skrivning har lagts till i genomförandebeskrivningen om skyddsavstånd till bevarandevärda träd vid gräv- och byggarbeten.

Sammanfattande bedömning

Planarbetet bör avslutas på grund av att planen ianspråktar brukningsvärd jordbruksmark. En tillräcklig alternativstudie saknas. Om planarbetet ändå fortsätter bör planen kompletteras enligt synpunkterna ovan.

Den västra delen (inkl den som tidigare varit med inom plangränsen) bör planläggas som NATUR med fortsatt användning som jordbruksmark. Den östra delen, mellan de befintliga husen, kan då i andra hand planläggas för bostäder. Kompensationsåtgärder för de stenmurar som skadats vid enskilda förhandsbesked/bygglov bör då hanteras inom ramen för planarbetet.

Kompensationsåtgärderna kan planeras inom eller intill den kvarvarande jordbruksmarken och säkerställas genom planbestämmelser.

Kommentar:

Noteras. Planområdet har reviderats för att delvis möta synpunkterna. Se kommentarer ovan under respektive avsnitt. Revideringarna innebär bland annat följande:

- En del av Båstorp 4:49 (tidigare 4:9) är planlagd som natur i samråd med rekommendationer från Miljöenheten med skyddsbestämmelser för bevarandevärda ekar.
- En stenmur belägen längs med planens östra gräns omfattas nu av planförslaget och har fått en bevarandebestämmelse.
- Planen har utökats mot väster. Den utökade delen är planlagd som natur/bete. Inom denna del finns naturvärdeobjekt enligt NVI:n. Dessa har markerats i planen med egenskapsbestämmelse.
- För delar av de biotopskyddade objekten som föreslås flyttas eller borttas har dispensansökan skickats till Länsstyrelsen där kompensationsåtgärder beskrivs.
- Förtydligande har gjorts i planbeskrivningen angående ianspråktagande av jordbruksmark.

17. VA-enheten

Dagvatten.

Om verksamhetsområde för dagvatten inrättas skall markanvändningen vid planbestämmelsen n2 ändras från kvartersmark till allmän platsmark. Vidare behöver det klargöras hur dagvattnet inom detaljplanen planeras att ledas till det område som avsatts för dagvattenfördröjning.

Skulle verksamhetsområde enbart inrättas för vatten- och spillvatten bör begreppet ”VA” ersättas med ovan nämnda termer.

Anslutande anläggning

Det finns i dagsläget inget ledningsnät som ansluter den allmänna VA-anläggningen till planområdet. Innan projektering av ledningar inom detaljplanen skall huvudmannen projektera nya huvudledningar fram till planområdet och därefter bygga ut ledningsnätet inom planområdet.

Ansvar för projektering och utbyggnad av brandposter behöver klargöras och framgå av genomförandebeskrivningen.

I planbeskrivningen framgår att delar av detaljplanen inte tillåter schakter som är djupare än 2 meter. Hur detta ska hanteras måste detaljstuderas.

Kommentar:

- Va-enheten har under planarbetet påpekat att det inte finns några planer för att inrätta verksamhetsområde för dagvatten i detta område. Områden avsedda för dagvattenanläggningar har därför planlagts inom kvartersmark med en bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggningar.
- Dagvatten från planområdet avleds genom öppna diken som i stora delar planläggs inom allmän platsmark GATA och delvis inom kvartersmark med markreservat för gemensamhetsanläggning.
- Anslutande anläggning: Beaktas. Genomförandebeskrivningen uppdateras avseende denna synpunkt.
- Schaktdjup: plankartan har reviderats och en bestämmelse om schaktdjup har införts på delar av plankartan.

18. Luftfartsverket

Du har remitterat nedanstående detaljplan till LFV. Maximalt tillåten bygghöjd i planen är 9 m. LFV vill ENDAST ha in detaljplaner på remiss som innehåller byggnation högre än 20 m över omgivande mark eller vattenytan. LFV har generellt inget att erinra mot byggnation lägre än 20 m över omgivande mark eller vattenytan. Ärendet avskrivs, svar utgår ej från LFV.

Kommentar:

Noteras.

19. Båstorp x:xx

Vi önskar genom föreliggande dokument framföra synpunkter på "Detaljplan för bostäder inom Båstorp 6:7 med flera. Vi har tagit del av utskickade dokument och gått igenom dessa.

Vi anser för det första att ingen bebyggelse över huvud taget skall uppföras inom föreslaget område. Detta för att vi som bor på intilliggande adresser valt att anskaffa fastigheter i en lantlig miljö, för att vi vill bo i en lantlig miljö med allt vad det innebär i frihet och fysisk samt psykisk hälsa. Vi har dock viss förståelse för att utvecklingen inte går att bromsa och att den heller inte är något som kan bromsas helt. Därför skulle vi för det andra vilja att det ses över om nödvändigheten att bygga så många fastigheter och så tätt verkligen är av nöden tvunget. För att kunna behålla något av den lantliga miljön och idyllen som finns på platsen skulle vi vilja föreslå att antalet fastigheter minst halveras.

På platsen finns ängs- och skogsmark med en rik flora och fauna. Flertalet biodlare finns i närområdet och deras näring skulle hotas avsevärt om så många nya fastigheter uppfördes. Bin som art är en mycket skyddsvärd och viktig producent av näring för både människa, djur och andra insekter. Vi anser att det kan komma att påverka områden märkta som "viktiga områden" avsevärt om etablering och exploatering i dess närområden sker.

Av erfarenhet vet vi att då nyetablering sker i ett redan befintligt område inträffar det ofta att tillflyttande har synpunkter på oss som är boende i området sedan tidigare. Hos nyinflyttade finns inte alltid förståelsen och acceptansen för den livsstil som vi som vill bo i ett lantligt läge för. Vi som bott i området sedan tidigare kommer med största sannolikhet att få problem med tillflyttade som besväras av katter som strövar på deras tomter, hundar som skäller, lukter som uppkommer vid exempelvis eldning och gödsling inför odling samt en uppsjö av andra saker. Vi som redan bor här vill inte ändra vårt sätt att leva för att anpassa oss till nytillkomna boende. Är man spekulant på boende i den här miljön, är det upp till spekulanten att anpassa sig till den miljön och kulturen som råder.

Vidare anser vi att en eller några enskilda personer eller företags vinstintressen inte skall sättas före vikten av en god boendemiljö för invånarna i Ale kommun. Kommunens viktigaste mål är att måna om sina invånare och invånarnas boendemiljö.

Vi yrkar på

Vi yrkar därför på att planen ses över i sin helhet och att antalet fastigheter kraftigt reduceras.

Att Ale kommun sätter sina invånares boendemiljö och hälsa i första rummet och inte ser till enskilda personer eller företags vinstintressen.

Att se till sina invånares bästa ökar och förbättrar kommunens ekonomi i längden, då kommunen har nöjda och friska invånare.

Kommentar:

Det finns ett stort intresse för att bo i områden med lantlig karaktär med närhet till natur. Att bygga i anslutning till 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. 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.

Planförslaget har sedan samrådet justerats på flera ställen med hänsyn till ovannämnda aspekter. Identifierade naturvärden inom området så som åkerholmar, odlingsröse, skyddsvärda träd och

stenmurar kommer till stor del att bevaras genom skyddsbestämmelser på plankartan. De naturvärdesobjekt och biotopsskyddade objekt som berörs av planförslaget kompenseras inom planområdet. Planförslaget har också redigerats vad gäller byggnaders höjd för delar av området med en lägre tillåten nockhöjd än i samrådsförslaget. Aktuellt planförslag medger cirka 50-65 bostäder. Se kommentar nedan till Båstorp x:xx angående fastighetsstorlek och antal tomter.

Planområdet har utökats mot väster, och den utökande delen planlagts som natur/bete. Därutöver har infarter till området från söder och norr bearbetats vilket är fördelaktigt för befintliga bostäder i området. Detta för att säkerställa god framkomlighet för gående och cyklister och en bättre anslutning till befintlig GC-väg längs Kattlebergsvägen.

20. Boende Båstorp x:xx

Jag har fått planförslag, karta och behovsbedömning skickat till mig och har följande synpunkter på dess innehåll.

Jag motsätter mig det nuvarande förslagets utformning och anser att bebyggelsen ifråga ska planeras så att enbart enfamiljshus får byggas på tomter om minst 1500 kvm samt att tillåten nockhöjd ska sänkas på så sätt att det enbart tillåter normalstora 1 ½-plans villor. Skälet till detta redogör för nedan.

1. Nuvarande utformning är inte förenligt med plan- och bygglagen

Samhällsbyggnadsnämndens påstående om att landskapsbilden inte bedöms påverkas i någon större utsträckning med hänvisning till den befintliga bebyggelsen ter sig absurd när det av handlingarna framgår att maximalt 72 nya bostäder i form av 36 stycken nio meter höga 2-plans villor på de aktuella jordbruksmarkerna.

I dagsläget ligger 19 friliggande enbostadshus i form av villor i anslutning till det område som ska detaljplaneras. Kommunen anger att det är fråga om ett 30-tal (?), men det beror ju på hur långt ifrån planområdet man räknar (detta anges inte). Dessa 19 villor utgör mycket riktigt gles och småskalig bebyggelse, de omges idag av åkermark och skog. Från området har man utsikt över väg E45 och åkermarker med ytterligare gles bebyggelse. Långt bort i horisonten syns bostadsområdet Skönningared. Att mitt ibland dessa 19 villor ge bygg rätt för 36 nya tvåfamiljsbostäder med maximalt 72 garage kommer både att se alienerande ut och drastiskt ändra områdets karaktär med stor påverkan för oss som bor här ute.

Ingen av de villor som ligger i anslutning är tvåvåningshus, det är mestadels enplansvillor och några 1 ½-plansvillor. Vilket område kommunen hämtar sin uppgift om att det finns villor med två våningar är oklart, men det kan säkert finnas någon sådan borta i Kattleberg – det är svårt att avgöra utan att åka dit eftersom områdena delvis skiljs åt av skog och delvis är bebyggelsen i Kattleberg även den väldigt utspridd.

Samhällsbyggnadsnämndens uppgift om befintliga fastigheters storlek är också vilseledande, mig veterligt har ingen bostadsfastighet här runt omkring tillåtits vara mindre än ca 1500 kvm men det nu så öppna landskapet kan ju bidra till en känsla av större rymlighet mellan bostäder i något enstaka fall. Det finns flera bostadsfastigheter som ligger i storleksordningen ca 1500-1900 kvm. De flesta bostadsfastigheterna är dock mellan ca 2500 – 3500 kvm. Tre av bostadsfastigheterna är betydligt större och detta nämns inte ens i underlaget; Grönäs x:xx är på ca 5 300 kvm, Båstorp x:xx är på ca 10 900 kvm och Båstorp x:x (med stall och tidigare hästagar) är på drygt 21 000 kvm.

Planläggning ska enligt 2 kap. 3 § PBL ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,

Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (2 kap. 6 § PBL).

Jag anser inte att någon av ovanstående fetmarkerade delar är uppfyllda med den nu föreslagna utformningen av bebyggelse. Därutöver vill jag ifrågasätta förslagets förenlighet med planens angivna syfte. Syftet anges vara att skapa förutsättningar för byggande av ca 45 nya bostäder – varför ska då byggrätt ges för 72 nya bostäder? Givna byggrätter är inget som kan ändras vad gäller omfattning eller utformning när planen väl vunnit laga kraft. Och inga alternativ presenteras i det underlag som skickats ut – mer än att utbyggnad kan ske i olika takt. Dessa nya bostäder är inte utformade efter vare sig landskapet eller omgivande bebyggelse, de kommer att bli betydligt högre än befintliga hus och helt förändra landskapsbilden för de boende i området.

Enligt 2 kap. 7 § PBL ska hänsyn bland annat tas till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse, och möjligheter att anordna en riklig samhällsservice och kommersiell service.

Trots kraven i 2 kap. 3, 6 och 7 §§ PBL så har Samhällsbyggnadsnämnden inte heller tagit i beaktande den påtagliga ökning av biltrafik som kommer att krävas i området. Varje nytt hushåll kommer att behöva 1-2 bilar för att ta sig till pendlingsstationerna i Lödöse alt. Älvängen (där brist på parkeringsplatser för tågresenärer redan idag är ett problem), till förskolor, skolor, mataffärer, fritidsaktiviteter, och allehanda service. Det enda som finns inom promenadavstånd är skogen och en busshållplats som är mycket lågtrafikerad (än mer på kvällar och helger). Busslinje 434 stannar inte i Grönnäs. Busslinje 433 går till Garnvindeskolan i Skepplanda 1 gång/(var)dag. Varje hushåll kommer att behöva minst en bil, i de allra flesta fallen t.o.m. en bil/vuxen i hushållet (detta gäller framförallt för barnfamiljer).

Idag används skogsstigar i kombination med våra befintliga grusvägar av närliggande gårdar med stall för ridning, en fritidsaktivitet som kommer att påverkas om trafiken här i området ökar från det 30-tal bilar som kör här idag till ytterligare 100-130 bilar (de flesta hushåll här ute har/är beroende av en bil per vuxen i hushållet).

Dessa bristfälliga avvägningar kan bara förklaras med ekonomiska incitament, det angivna planavtalet, och att så stor vinst som möjligt ska kunna nås på bekostnad av alla andra intressen.

För att tillräcklig hänsyn ska tas till såväl landskapet som en hållbar utveckling av miljön samt en god helhetsverkan så bör planens utformning arbetas om så att inga nya fastigheter får bildas understigande 1500 kvm samt att den rådande utformningen av befintlig bebyggelse också ska gälla för de nya byggrätterna, d.v.s. ett friliggande enbostadshus om max 1 ½ våning med en största byggnadsarea om 150 kvm per fastighet.

2. Övriga synpunkter

Jag noterar att delar av den väg som idag leder upp till mitt och mina grannars hus norr om det detaljplanerade området avses tas i anspråk för bebyggelse och att en ny väg ska byggas öster om den befintliga. Jag förutsätter att detta sker utan någon extra kostnad för oss som berörs av detta genom den lantmäteriförrättning som krävs för att få till den nya gemensamhetsanläggningen eller i övrigt. Den nya vägen måste såklart också anläggas innan någon nybyggnad enligt byggrätt tillåts, eftersom det är vår enda tillfartsväg.

Jag noterar också att den naturinventering som gjorts inte bara är gammal, den omfattar inte ens hela området som nu ska planläggas eftersom den nordöstra delen av planförslaget inte ryms inom inventeringsområdet. Den omfattar märkligt nog inte heller sådana skyddsvärda arter som bedöms kunna finnas i området och det har inte kompletterats med någon fågelinventering trots att de som utfört inventeringen noterat att flertalet skyddsvärda fågelarter födosöker i området. Sådana fågelarter kan komma att påverkas av att nuvarande åkermarker bebyggs, vilket skulle innebära att föreslagen bebyggelse inte är förenlig med bestämmelserna i artskyddsförordningen. Samhällsbyggnadsnämnden har inte ens låtit utreda sådan eventuell påverkan.

Kommentar:

Fastighetsstorlek:

Planbeskrivningen har förtydligats avseende fastighetsstorlek. Planen medger en minsta fastighetsstorlek om 1000 kvm för enbostadshus och 500 kvm för parhus inom stora delar av området. Det bedöms vara förenligt med 2 kap. 3 § PBL vad gäller en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, och energi, då exploateringen möjliggör att fler bor i området jämfört med föreslagen minsta fastighetsstorlek på 1500, dvs att planen medger ett mer effektivt sätt att nyttja mark och infrastruktur. Parhus med mindre tomter medges inom västra och norra delen av planområdet, vilket ger en variation i området där olika boendeformer möjliggörs.

Nockhöjd och byggnadsarea:

Planförslaget har justerats avseende nockhöjd. Aktuellt planförslag tillåter en nockhöjd om max 7,8 meter och sadeltak med takvinkel 20-45 grader i stora delar av området som anpassning till intilliggande befintliga bostäder. För delar av området möjliggörs nockhöjd 9 meter. För fastigheten Båstorp x:x anges 7m nockhöjd och med takvinkel 20-35 grader. Byggnadsarean har förtydligats i planförslaget och föreslås för större delen av området vara 240 kvm per fastighet.

Planens syfte och trafik

Planens syfte har reviderats gällande antal tillåtna bostäder. Trafikutredningen har uppdaterats efter samrådet i samband med antal bostäder som medges inom planen. Trafikförslaget för området har också bearbetats för att säkerställa framkomlighet och trafiksäkerhet för alla trafikanter. Den innebär att gator i området breddas och att även gångbanor och diken möjliggörs. Angående ökad trafik i området bedömer kommunen utifrån trafikutredningen att föreslagen gata är tillräcklig med hänsyn till trafiken som alstras av tillkommande och befintliga bostäder i området.

Det bedöms finnas platser i närområdet för lek och utevistelse. Både inom de nya tomterna och inom naturområdena i närheten. En yta för lekplats avsetts på plankartan.

Övriga synpunkter:

Kostnader kopplade till lantmäteriförrättning som krävs för vägen inom fastigheten Båstorp x:xx ska betalas av exploatören. Detta regleras i kommande exploateringsavtal med exploatören.

De delar av planen som inte ingick i naturinventeringen har efter samrådet besökts av kommunens ekolog. Detta resulterade i att del av fastigheten x:xx har planlagts som naturmark med bevarandebestämmelse för ekar inom denna del. Därutöver en stenmur belägen längs med fastighetens östra gräns som har fått en bevarandebestämmelse. Plankartan har även bearbetas efter samrådet med hänsyn till identifierade naturvärden och biotopskyddade objekt i naturvärdesinventeringen. Detta innebär bl.a. en ny bevarandebestämmelse för befintlig trädallé och en naturmark i områdets sydvästra del (som tidigare föreslogs som kvartersmark). Ytterligare har planen utökats mot väster och del av fastigheten Båstorp 6:7 har planlagts som natur/betesmark som säkerställer att ingen ny bebyggelse uppförs i denna del av området i framtiden. Mycket av det som framkommer i naturvärdesinventeringarna har därför planförslaget tagit hänsyn till och ytterligare inventeringar bedöms inte behövas. Vad gäller fåglar är det främst fortplantningsområden och viloplats för skyddsvärda fågelarter som avses i artskyddsförordningen. Utifrån naturvärdesinventeringen bedöms inte ytterligare fågelinventering behövas. Fåglar kan fortsatt födosöka i området och närområdet.

21. Boende Båstorp x:x

Önskar klagörande angående huruvida det blir några förändringar i samband med att anmälan om avverkning till skogsstyrelsen och handläggning av denna. Kan det vara så att det efter en utbyggnad av planförslaget räknas som tätortsnära skogsbruk?

Vill även att den administrativa gränsen för gemensamhetsanläggningen för väg ses över i anslutning till vändplatsen i planens nordvästra hörn. Se bifogad bild (bifogats yttrandet). Med respekt för allemansrätten vill fastighetsägaren ändå att kommunen överväger att minska området för gemensamhetsanläggning väg. Detta för att inte inbjuda till att folk kör med fyrhjuling i skogen då detta medför skador. Fastighetsägaren har inga problem med att allmänheten nyttjar marken för rekreation i övrigt.

Kommentar:

Frågan om skogsavverkning är inte en planfråga och hanteras inte inom ramen för planarbetet. Gatorna i området har ändrats till allmän plats GATA. Gatan sträcker sig till plangräns vilket möjliggör en tillgänglighet till skogsområdet för framförallt gående men även vid behov skogsmaskiner. Fyrhjulingar omfattas inte av allemansrätten. Gatubredder har justerats i plankartan.

22. Båstorp x:xx

Fråga 1:

Hur påverkas vi som bor inom närområdet, kommer det anläggas några lekplatser för barn osv? Någon parkliknande anläggning?

Kommentar:

En yta för lekplats planeras inom planområdets centrala del, markerad som g₃ på plankartan.

Vad menar ni med bygga ut teknisk service och infrastruktur? Idag har vi en vägförening som om mer enligt planen belastas med byggtrafik och senare av cirka 45 st villor. Hur kommer detta hanteras? Vi bor på fastigheten Båstorp x:xx och en del av våran infart kommer delas med hälften av dessa villaägare. Grusvägen är bred nog för en bil och det är våran enda promenadväg ner. Se bilden nedan (bild har bifogats yttrandet).

Grönprick är grusvägen jag talar om, denna är dock INTE med i vägföreningen utan sköts av oss grannar som nyttjar den. Kommer denna breddas? Är det tal om asfaltering, gångbana osv? Den klarar knappt renhållningsbilen idag och våra 6-7 bilar som kör ut på morgonen. Den kommer inte heller vara säker att gå ut på med säg en barnvagn eller ett mindre barn när ett 20-tal villor kör in på

den, finns ingen plats att ställa sig om man möter ett fordon. Rödprick är våran infart in till huset men detta är ett servitut som vi har och är en del av Båstorp 6:7, hur påverkas den?

Kommentar:

Infrastruktur som byggs ut är bl.a. gator, gångbanor och kommunalt VA. Detaljplanen medger en bredare gata än idag. Infarter till området möjliggör en körbana med två körfält som säkerställer en god framkomlighet avseende renhållningsbil och personbilar till och från området. Planförslaget tillämpar ett enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Detaljplanen reglerar inte typ av vägbeläggning. I planbeskrivningen rekommenderas att nya vägar byggs med asfalt som vägbeläggning. Den del av er infart (röda prickar) som ligger utanför planområdet planläggs inte och påverkas inte av planen.

Fråga 2:

Sida 28, under rubriken Teknisk försörjning skriver man att VA-enheten planerar att inrätta ett kommunalt verksamhetsområde i samband med att planen vinner laga kraft. Vi är ett antal villor som har en egen anläggning idag med kommunalt VA. Påverkas vi av detta verksamhetsområde eller fokuserar man enbart på alla fastigheter inom planområdet?

Kommentar:

När planen genomförs ska alla nya och befintliga fastigheter anslutas till kommunalt verksamhetsområde för VA och därmed anslutas till kommunala spillvattenledningar. De som har nya anläggningar eller är avtalskunder kan få nedsatt anslutningsavgift.

Fråga 3:

Planeras det att tillföras någon form av gatubelysningen inom planområdet? Vi är väldigt måna av att det INTE blir något sådant och att man bevarar den naturliga ljusbilden i området.

Kommentar:

Detaljplanen reglerar inte gatubelysningen. Planbeskrivningen rekommenderar att om gatubelysning uppförs så bör det ske med hänsyn till områdets karaktär så att den naturliga ljusbilden inte får så stor påverkan.

Fråga 4:

Posthantering, idag har vi våra postlådor längre ner vid vägen. Kommer vi kunna flytta upp våra lådor närmare våra hus? Läser att ansvaret läggs på exploitören.

Kommentar:

Placering av postlådor och posthantering hanteras inte inom ramen för detaljplanen.

Sammanfattning:

Frågor gällande vägnätet: Hur påverkas den nuvarande vägförening och är det tal om utbyggnad med trottoarer och asfaltering? Samt hur blir det med våran infart till Båstorp x:xx påverkas den?

Frågor gällande VA: Kommer våran GA att behållas som den är idag eller påverkas vi av det planerade verksamhetsområdet?

Frågor gällande gatubelysning: Vi ser jättegärna att man i bästa mån behåller den naturliga ljusbilden och inte sätter upp gatubelysning, dock kan man ta en titt på GC nere vid 45an. Den är helt kolsvart under höst och vinter.

Frågor om posthanteringen: Kommer vi kunna flytta upp våra lådor närmare husen?

Kommentar:

Vägnätet: Se svar ovan. I samband med planens genomförande kommer lantmäteriet avgöra vilka fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningar för gator med mera.

VA: Se ovan.

Gatubelysning: Se ovan.

Posthantering: Se ovan.

23. Boende Grönnäs x:xx

Vi är lite bekymrade på hur vårt vattenflöde kommer att påverkas av denna eventuella byggnation då vår vattenmängd redan är ”Begränsad”. Sen har vi även fundering på varför vår granhäck är markerat som osäkert område på kartan? Vad menas med det?

Kommentar:

Tillkommande och befintliga fastigheter kommer att få anslutning till kommunalt VA-nät när planen genomförs. VA-enheten har varit delaktig i planarbetet och beräknar behov av befintliga och tillkommande bostäder i arbete inför anläggning av ny VA-ledning till området. Planens genomförande påverkar inte vattenflöde hos befintliga fastigheter.

Frågan om granhäcken uppfattar vi handlar om kartan från naturvärdesinventeringen som finns med i planbeskrivningen. På kartan har objekt som omfattas av det generella biotopskyddet markerats.

Punkt 24 på kartan ligger nära er fastighetsgräns och utgörs av stenar som troligen utgör rester av en stenmur. Utredaren menade att eftersom biotopen är så skadad så är det osäkert om det generella biotopskyddet gäller.

24. Fastighetsägare Kattleberg x:x

Ombud för fastighetsägare Kattleberg x:x (1&2).

Med samtal med fastighetsägarna under sommaren, har dom inga synpunkter för ny detaljplan på Båstorp 6:7.

Dom ser positivt för utveckling i området och välkomnar det.

Kommentar:

Noteras.

25. Boende Bårs Lid xx, Skepplanda (ej sakägare)

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom detaljplan. Vidare ska kommunen ange gränser mellan allmän plats, kvartersmark och vattenområden. Begreppet ”huvudman” i detaljplan används för beskrivning av ansvar för den del som är allmän plats enligt detaljplan.

Trafikutredningen anger ”GATA” som benämning för den körväg som används till respektive fastighet. Trafikutredningen utgår från att ”GATA” är en allmän plats som sköts av huvudman enligt detaljplan.

Ale kommunen försvårar och komplicerar detaljplanens funktion genom att lyfta in allmän plats som kvartersmark och därefter försöka återställa allmänhetens behov av tillträde och funktion via bestämmelser. Planbeskrivningen hänvisar till många efterkommande beslut om bl.a. anläggningsförrättningar, införlivande i befintliga gemensamhetsanläggningar trots att detta inte kan bestämmas i en detaljplan.

Syftet med PBL och 4 kap. 7 § är just att undvika oklarheter i ansvar för dem som senare kommer att bosätta sig inom området för detaljplanen.

Ale kommun kommer att vara ansvariga för VA-anläggningen och kommunfullmäktige har fattat beslut om övertagande av befintlig gemensamhetsanläggningar för "GATA" inom kommunens samhällen. Mot bakgrund av Ale kommuns beslut, blir detaljplanen och planbeskrivningen, än mer märklig med avseende på allmän plats - "GATA".

Kommentar:

Planförslaget har justerats efter samrådet vilket innebär att förslagen gata inom området planlagts som allmän platsmark gata. Huvudmannaskap för allmänna platser inom området är enskilt, vilket anges på plankartan. Detta för att planens vägar ska införlivas med de omkringliggande vägarna intill området som sköts av vägföreningar. För närvarande omfattas planområdet inte av kommunens handlingsplan för gällande övertagande av vägföreningsvägar.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter har föranlett följande förändringar av planförslaget:

- Uppdaterade utredningar (buller, VA- och dagvatten, geoteknik)
- Utredning av jordbruksmarkens värde
- Kompletterande inventering av naturvärden
- Justerade planbestämmelser och förtydliganden i planbeskrivning efter uppdaterade utredningar
- Utökad planområde i sydväst för att innefatta område med naturvärden som planläggs som NATUR
- Delar av område med naturvärden planläggs istället för kvartersmark som allmän plats NATUR
- Förtydligande bestämmelser för naturvärden som ska skyddas
- Gatubredder har justerats vid vändplatsen i sydväst
- Kvartersgata har ändrats till allmän plats GATA
- Sänkt nockhöjd i delar av området

Utöver ändringar utifrån inkomna synpunkter har följande ändringar gjorts:

- Ändrad placering av vissa dagvattenanläggningar
- Något utökad planområde i nordost för att samnyttja befintlig gata till ny vändplats
- Mindre utökning av planområdet i sydost för att inkludera nytt dike
- Planbestämmelse med villkor om att startbesked inte får ges för byggnader förrän erforderliga dagvattenanläggningar har kommit till stånd.
- Förtydligande bestämmelser avseende gemensamhetsanläggningar
- Justerad bestämmelse för exploateringsgrad
- Något utökad planområde för att säkerställa tillfartsvägar till planområdet

I övrigt har mindre ändringar/förtydliganden samt redaktionella ändringar gjorts i plankarta och planbeskrivning.

Synpunkter som inte har tillgodosetts:

- att området inte bebyggs alls
- att antalet fastigheter kraftigt reduceras
- enbart enfamiljshus
- minsta fastighetsstorlek 1500 kvm
- största byggnadsarea 150 kvm

- nockhöjd ska sänkas så att enbart normalstora 1 1/2-plans villor tillåts (tillgodoses på delar av området)
- att särskild fågelinventering görs
- att kommunen ska vara huvudman för allmän plats
- planlägga befintliga bostäder
- skyddsbestämmelse på alla träd inom planområdet (träd som bedömts bevarandevärda har fått skyddsbestämmelse)
- utreda kompensationsåtgärder för stenmurar som förstörts vid tidigare förhandsbesked/bygglov

Besvärberättigade:

Fastighet Båstorp x:xx

Fastighet Båstorp x:xx

Fastighet Båstorp x:x

SLUTSATS

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås godkänna samrådsredogörelsen och besluta om granskning.

Sektor samhällsbyggnad, Planering och exploatering

Alafors 2022-06-15

.....
Kajsa Reimers
Enhetschef plan

.....
Mikaela Ranweg
Planarkitekt