

Datum: 2020-03-26  
Handläggare: Sara Ekelund  
Direktnr: 0322-616347  
Diariennr: 2019.591 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

## Planbesked Bergsjödal 1:75 och 1:3

### Ärendebeskrivning

En komplett begäran om planbesked har inkommit 2019-12-10 och kommunen ska ge planbesked inom fyra månader angående avsikten att inleda ett planläggningsarbete.

Planbegärens syfte: Möjliggöra byggnation av bostäder inom mark som inte är detaljplanelagd.

Vid positivt planbesked ska kommunen bedöma när ett slutligt beslut om antagande av en detaljplan kan komma att tas. Ett positivt planbesked innebär ingen garanti för att planen kommer att antas eftersom planarbete är en prövning av ett antal olika frågor. Samhällsbyggnadsnämnden kan också under planprocessen besluta om att planarbetet ska avbrytas.

### Förvaltningens yttrande

Överensstämmelse med översiktsplan: I översiktsplanen är nuvarande huvudsaklig markanvändning inom området skog. Ingen planerad markanvändning anges.

En fördjupning av översiktsplanen finns för Västra Bodarna. Enligt fördjupningen bör detaljplaner väster om järnvägen inte göras förrän dagens plankorsning mellan Västra Stambanan och Västra Bodarnevägen ersätts med en planskild korsning. Området för planansökan omfattas inte av området för fördjupningen men trafik till och från området och Alingsås centrum kommer att passera Västra Stambanan.

Planansökan strider inte direkt mot översiktsplanen men avviker från rekommendationen i fördjupningen av översiktsplanen för Västra Bodarna om att ingen planläggning bör ske väster om Västra Stambanan innan en planskild korsning byggts.

### Tidigare beslut:

Området är inte detaljplanelagt.

### Generell bedömning:

Den norra delen av området bedöms var mest lämplig för bostäder. Resultatet av utredningarna i detaljplanearbetet kommer att sätta begränsningar för hur många bostäder som är lämpligt inom området.

### Eventuella avvikelser som utreds under planarbetet:

Området är en lågpunkt där mycket vatten samlas och området avvattnas idag via en mindre bäck nordväst om området. Bäckens ligger nära befintlig bebyggelses dricksvattenbrunn (Bokö 1:5) och därmed finns det svårigheter med att lösa enskilt avlopp för de tilltänkta bostäderna.

Kommunalt vatten och avlopp (VA) bedöms kunna byggas ut till området år 2025 och är en förutsättning för att marken ska bli lämplig för bostäder.

En dagvattenutredning får visa hur dagvattenhanteringen inom området ska lösas så att dagvatten inte orsakar negativ påverkan nedströms.

Naturvärdesinventering behöver göras då det i tidigare utredning konstaterats att det finns en riklig förekomst av nattviol (fridlyst), inom den södra delen av området.

Öppet dike/vattendrag finns också inom den södra delen av området. Om det öppna diket/vattendraget ska läggas igen kan anmälan om vattenverksamhet behöva göras hos Länsstyrelsen.

Inom fastigheten söder om området fanns det tidigare hästar. Om hästarna finns kvar och om det rör sig om hästverksamhet kan skyddsavstånd mellan hästarna och de tilltänka bostäderna behöver utredas.

Trafik som angör området norr ifrån passerar Västra Bodarnevägen och Lärketorpsvägen. Vägarna är smala med få mötesplatser och längs vissa sträckor finns stenmurar. Hur mycket mer trafik vägarna klarar och om åtgärder längs vägarna behövs, får utredas. Utredningen behöver också behandla trafik som ska passera korsningen mellan Västra Stambanan och Västra Bodarnevägen.

Exempel på utredningar som behöver tas fram: Dagvattenutredning, naturvärdesinventering och trafikutredning.

Exempel på avtal som behöver upprättas: Planavtal.

Slutligt antagande: Tiden för uppstarten av planarbetet behöver anpassas till utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp. Detaljplanen bedöms kunna antas under år 2025. En förutsättning för detta är att sökanden skrivit under ett planavtal om finansiering av planarbetet senast våren 2024.

Med jämna mellanrum beslutar Kommunstyrelsen om en övergripande planprioritering innehållande prioritering mellan detaljplaner. Det innebär att tidpunkten för antagande av en detaljplan kan komma att justeras.

### **Ekonomisk bedömning**

Kostnaden för detaljplanen regleras i planavtal mellan kommunen och beställaren.

### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked till att inleda ett planläggningsarbete för Bergsjödal 1:75 och 1:3 med avvikelser/kommentarer enligt Samhällsbyggnadskontorets yttrande ovan.

### **Beslutet ska skickas till**

Exp: SBK Plan (CJ, JS)

Cecilia Sjölin  
Planchef  
tjänsteskrivelse, 2020-03-27t

Sara Ekelund  
PlanarkitekCecilia Sjölin, Godkännare

Datum: 2020-03-26  
Handläggare: Sara Ekelund  
Direktr: 0322-616347  
Diariernr: 2019.591 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden