



2009-01-09

Dnr
KS0236/07

Samhällsplaneringsavdelningen
Handläggare: Ann-Marie Carlsson



Samrådsredogörelse för inkomna synpunkter angående förslag till planprogram för utvidgning av Nödinge golfbana till 18 hål samt bostadsbebyggelse inom Södra Backa och vid Bräckans väg

**Omfattande delar av fastigheterna Backa 1:14, del av Nödinge 4:82 med flera i
Nödinge**

Rubricerat planprogram har varit föremål för samråd enligt bestämmelserna i PBL 5:21. Planprogrammet har även hållits tillgängligt för allmänheten under tiden 2008-10-22 till 2008-11-21.

Under samrådstiden har förslaget varit utställt på samhällsplaneringsavdelningen i kommunhuset i Alafors, Medborgarkontoret i Nödinge samt på kommunens hemsida www.ale.se. Informationsmöte för allmänheten har hållits i Nödinge 2008-11-05, bilaga 1.

Under samrådstiden har följande skrivelser inkommit till kommunen.

1. Länsstyrelsen, Västra Götalands län
2. Sveriges Geotekniska Institut, SGI
3. Vägverket Region Väst
4. Banverket
5. Ale Elförening
6. Vattenfall Eldistribution AB
7. Göteborg Energi GothNet AB
8. Ale Fjärrvärme AB, kommenterar
9. Skanova
10. Lantmäterimyndigheten
11. Företagarföreningen Ale Torg, ingen erinran
12. Miljö- och byggförvaltningen
13. Barn- och ungdomsnämnden
14. Vård- och omsorgsnämnden
15. OK Alehof
16. Miljöpartiet de gröna i Ale
17. Nödinge AB och Lilleborg AB (Orkla)
18. Stefan och Helene Hagman, Nödinge-Stommen 1:169
19. Martin Modig-Jacobsson, Nödinge-Stommen 1:18
20. Berit och Sten Roswall, Nödinge 6:75

Skrivelserna under punkterna 1 – 20 citeras/sammanfattas och kommenteras med kursiv stil. Yttrandena finns i sin helhet tillgängliga att ta del av på kommunledningskontoret.

1. Länsstyrelsen, Västra Götalands län

”Länsstyrelsens samlade bedömning

Området Södra Backa i Nödinge utgörs av ett rikt natur- och kulturlandskap. Planområdet berörs av riksintresseområden för naturvård och friluftsliv. Ett förtjänstfullt naturinventeringsarbete har kartlagt områdets naturvärden. En arkeologisk utredning har inventerat områdets förekomst av fornlämningar. Länsstyrelsen anser att grundläggande förutsättningar för planerat marknyttjande bör utredas ytterligare och att områdets planerade nyttjande bör ske med hänsyn tagen till befintliga natur- och kulturvärden samt områdets geotekniska förutsättningar.”

Noteras. I en planläggning kommer olika intressen att lyftas fram, belysas och sammanvägas varvid en lämplig markanvändning läggs fast.

”Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör natur- och kulturvärden, hälsa samt säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall behöva prövas av Länsstyrelsen.”

Förutsättningen i planprogrammet och i den fortsatta planeringsprocessen med detaljplanen är att frågor som berör natur- och kulturvärden, hälsa samt säkerhet kommer att lösas på ett tillfredsställande sätt så att den antagna planen inte prövas av Länsstyrelsen.

”Motiv för bedömningen

Naturvård

Aktuell detaljplan kommer att beröra området Vättlefjäll, ett riksintresseområde för friluftsliv. Länsstyrelsen anser att detaljplanen för föreslagen exploatering måste kunna visa på att påtaglig skada inte kommer att uppstå för riksintresseområdet, för att den ska kunna accepteras. Planerade intrång måste förtydligas och konsekvensbeskrivas för att erforderlig bedömning skall kunna göras. En redogörelse behöver även göras avseende konsekvenser av planerad bostadsbebyggelse i området samt hur framtida nyttjande av markerad led i programområdets sydöstra del ämnar säkerställs.

Länsstyrelsen ser dock ingen konflikt i samband med planerad reservatsbildning inom Vättlefjällsområdet.”

I söder omfattar planprogrammet ett mindre område inom riksintresset för friluftsliv. Området för bostadsbebyggelse består i huvudsak av granskog och är mycket litet i förhållande till det stora Vättlefjällsområdet. Samtidigt kan noteras att golfbanan säkerställs för friluftsliv, i direkt anslutning till Vättlefjällsområdet, som på sitt sätt kompenserar intrånget. Golfbanans område omfattar idag ca 30 ha och planeras bli ca 60 ha totalt. Genom planläggning säkerställs markanvändningen i denna del för golf som också kommer att vara tillgänglig för allmänheten. Eventuella intrång kommer att förtydligas och konsekvensbeskrivas i den fortsatta detaljplaneprocessen när sällningstagande till bostadsbebyggelse och natur föreslås för markanvändningen. Utgångspunkten är att påtaglig skada inte ska uppstå för riksintresseområdet.

Eventuella konsekvenser av planerad bostadsbebyggelse kommer att studeras i detaljplaneskedet.

I samarbete med OK Alehof kommer vandringsleden (Hållsdammsleden) att läggas om i den omfattning utvidgning av golfbanan kräver.

”Länsstyrelsen anser att ingrepp som kan leda till skada på naturmiljön inom biotop-skyddsområden skall undvikas. Möjligheter för Länsstyrelsen att kunna ge dispens från biotop-skyddsbestämmelser är mycket begränsad. Dispens får endast medges om det finns särskilda skäl. Ingrepp i nyckelbiotopen vid Hållsdammsbäcken bör undvikas. Länsstyrelsen vill erinra om att alla groddjur, paddor, vattenödlor, ormar och ödlor är fridlysta i hela landet. Ingrepp som kan skada dessa arter eller deras livsmiljöer skall undvikas. Länsstyrelsens möjligheter att ge dispens från fridlysningsbestämmelserna är mycket begränsad.

Länsstyrelsen anser att konsekvenser för miljömålen ytterligare bör utvecklas.”

Noteras. En av utgångspunkterna för golfbanans placering och utformning är att inga ingrepp i nyckelbiotopen vid Hållsdammsbäcken ska ske. Eventuella konsekvenserna för fridlysta grod- och kräldjur i området kommer att studeras i detaljplaneskedet.

Planprogrammet, behovsbedömningen (bilaga 1) och naturinventeringen (bilaga 2) kompletteras med avseende på den, enligt Skogsstyrelsen, skyddade nyckelbiotopen ”sekundär lövnaturskog” vid Hållsdammsbäcken.

Inför godkännande av planprogrammet kommer texten att kompletteras med ett nytt kapitel som belyser planprogrammets konsekvenser för miljömålen.

”Vattenvård

Inom planområdet finns vattendragen Hållsdammsbäcken och Lodingebäcken lokaliserade. Både Hållsdammsbäcken och Lodingebäcken är av riksintresse för naturvård. Dessa riksintressen får inte påtagligt skadas i samband med planerad exploatering. Enligt samrådhandlingar till detaljplanen är de geotekniska förutsättningarna ännu inte helt klarlagda.

Länsstyrelsen anser att stabilitetsåtgärder i vattendragen, såsom erosionsskydd, omgrävningar m.m. kan komma att skada vattendragens naturvärden. Detaljplanens påverkan på riksintresset kan inte bedömas förrän behovet av stabilitetsåtgärder utretts. Det är väsentligt att planerade områden längs vattendragen erhåller erforderlig bredd och avsätts som naturmark som inte medger exploatering.”

Översända handlingar avser planprogram och de geotekniska förutsättningarna kommer att redovisas i detaljplaneskedet. Utgångspunkter för exploateringen är att åtgärder inte ska ske i vattendragen. Avstånd och eventuella åtgärder i anslutning till vattendrag och våtmarker kommer att studeras i detaljplaneskedet.

”Vidare måste exploatering av våtmarksområden undvikas. Markavvattning är förbjudet i Västra Götalands län.”

Noteras.

”Enligt planbeskrivningen ämnar bevattningsvatten till golfbanan hämtas från befintliga dammar inom område för golfbanan. Ur fiskeribiologisk synpunkt är det väsentligt att inget vattenuttag kommer att ske från Hållsdammsbäcken eller Lodingebäcken. En utökning av golfbanan från 9 till 18 hål kommer att medföra ett avsevärt ökat bevattningsbehov. Bäckarna i det berörda området är små och mycket känsliga för minskning av tillrinningen, framförallt under torrperioder. Det bör påpekas att bortledning av vatten från dammar inom bäckarnas tillrinningsområden kan påverka bäckarna negativt. Länsstyrelsen anser därför det tveksamt om ytterligare vattenuttag från områdets befintliga dammar är möjligt. Alternativa förslag till kompletterande nya vattentäkter för bevattning av golfbanan bör utredas.”

För att belysa frågan om det är lämpligt med ytterligare vattenuttag för bevattning av golfbanan föreslås att de hydrogeologiska förutsättningarna utreds tidigt i detaljplaneskedet. Denna utredning ska också redovisa vad som är påverkan vid uttag av vatten från dammarna, vad som är naturliga variationer och om det är möjligt att ha vattenuttag från befintliga dammar. Utgångspunkten är att inget vatten får tas direkt från vattendragen för bevattning.

”Kulturmiljö

Programområdet berör en kulturmiljö som på ett synnerligen rikt sätt avspeglar människors nyttjande av landskapet från äldsta stenålder till historisk tid. Inom programområdet har en särskild arkeologisk utredning genomfört vid vilken ett flertal tidigare okända fornlämningar framkommit. Inom området finns därmed 12 fornlämningar registrerade, varav två tangeras av planområdet. Påverkan på fornlämningarna kommer därför att bli påtaglig. Exakt i vilken grad kommer ytterligare att klargöras i detaljplanens samrådsskede. Länsstyrelsen anser det väsentligt att både tidigare kända och nyupptäckta fornlämningar med god marginal måste undvikas i samband med planerad exploatering.”

Noteras.

”Områdets kända fornlämningar har ännu inte avgränsats. Till varje fornlämning hör även ett skyddsområde eller fornlämningsområde. Detta område har samma lagskydd som själva fornlämningen. I de fall fornlämning kommer att beröras av planerat exploateringsföretag måste tillstånd om intrång i fornlämning inhämtas från Länsstyrelsen. Länsstyrelsen anser att detta måste säkerställas med planbestämmelse på detaljplanens formella karta. Vidare måste samtliga fornlämningar inom och intill planområdet inmarkeras på detaljplanens formella karta.”

Noteras. Fornlämningarna kommer att redovisas på den formella kartan i detaljplaneskedet.

”För aktuell detaljplan ställer Länsstyrelsen krav på utförande av arkeologisk förundersökning i syfte att avgränsa områdets fornlämningar. Fornlämningars faktiska avgränsning måste redovisas på plankartan. Resultatet kommer sedan att ligga till grund för beslut om eventuell slutundersökning.”

När planprogrammet övergår till detaljplan/er kommer förundersökning att beställas över de områden som berör exploateringen för att kunna utforma golfbanan och

bostadsområdena på ett sätt som minimerar påverkan och eventuell slutundersökning för berörda fornlämningar.

Redaktionella ändringar i text

I planbeskrivningen under avsnitten ”Kulturmiljöer” sid. 18 och ”Fornlämningar och kulturhistoriska miljöer” sid. 32 föreslås ett antal ändringar samt komplettering av text.

De påtalade redaktionella ändringarna kommer att föras in i planprogrammet.

”Buller

Länsstyrelsen anser att områdets bullersituation måste belysas ytterligare.”

I det fortsatta detaljplanearbetet kommer bullerfrågorna att studeras ytterligare. Se även kommentar under punkt 3. Vägverket, 4. Banverket och 12. Miljö- och byggförvaltningen.

”Geoteknik

Programområdet består till stor del av lutande lermark med varierande lerdjup tillsammans med ravinbildningar. Kompletterande geotekniska undersökningar och utredningar krävs inför detaljplanens samrådsskede. Radonmätningar jämte bedömning av bergslänters stabilitet och behov av åtgärder bör också ingå i underlaget för detaljplan. Stabiliteten för planerad utvidgning av golfbanan skall verifieras. Länsstyrelsen anser att synpunkter från SGI måste beaktas i det fortsatta arbetet med detaljplanen.”

Kompletterande geotekniska undersökningar och utredningar kommer att tas fram i detaljplanens/ernas samrådsskede. Se även yttrandet från SGI.

”Säkerhet

Länsstyrelsen anser att säkerhetsaspekter kring utformning av golfbana lokaliserad i direkt anslutning till bostadsområde måste studeras ytterligare av sakkunnig. Rörligt friluftsliv i området ämnar kunna pågå parallellt med golfverksamhet.”

I samband med fortsatt planering och utformning av golfbanan och bostadsområdena kommer säkerhetsaspekterna att studeras. En redovisning som belyser både säkerheten för allmänheten att passera golfbanan och även närheten till bostäder.

”MKN

Länsstyrelsen anser att GC-vägar bör utvecklas för området.”

I samband med fortsatt planering och utformning av golfbana, bostads- och naturområden kommer GC-vägar att redovisas.

”Råd om tillämpningen av PBL

Miljöbedömning

Kommunen har gjort bedömningen att föreslagen detaljplan inte kommer att innebära en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser. Länsstyrelsen delar dock inte kommunens bedömning i ärendet. Inom område för aktuell detaljplan är två vattendrag lokaliserade, Hållsdammsbäcken och Lodingebäcken. Båda vattendragen är fiskförande med öring och utgör naturvärden av riksintresse. Länsstyrelsen anser att föreslagen detaljplan kommer att utöva så pass stor

påverkan på dessa båda vattendrag, att detta utgör skäl för att en miljöbedömning av detaljplanens påverkan på området bör utföras.”

Kommunen vidhåller bedömningen att förslaget planprogrammet inte kommer att innebära en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Utifrån den förutsättningen kommer den fortsatta planeringen att ske. Genomförandet av planen/erna kan regleras genom olika markanvändning samt med bestämmelser och skötselöreskrifter i anslutning till bäckarna för att säkerställa att ingen påverkan sker.

I bilaga till planprogrammet, bilaga 1 Behovsbedömning, redovisas den behovsbedömning som kommunen gjort enligt den checklista som också kommenterar kommunens ställningstagande på effekter på miljö, hälsa mm. Konsekvenserna av ett genomförande av programmet kommer att beskrivas ytterligare i de dokument som tas fram inom ramen för detaljplaneprocessen och benämns Miljöutredning – konsekvenser.

Om det skulle framkomma ytterligare uppgifter, nu inte kända, i det fortsatta detaljplanearbetet får nytt ställningstagande tas beträffande miljöbedömningen.

Ingen betydande påverkan på Hållsdammsbäcken och Lodingebäcken bedöms ske i och med att man tar hand om dagvatten från golfbanan och bostäderna på ett bra sätt (enligt VA- och dagvattenutredningen genom olika fördröjnings- och reningsanläggningar, bilaga 5). Framtida vägutbyggnad skall också anpassas så att påverkan inte sker på riksintresse för naturvården – Lodingebäcken.

2. Sveriges Geotekniska Institut, SGI

”Det redovisade geotekniska underlaget visar att programområdet till stor del består av lutande lermark med varierande lerdjup. Ravinbildningar förekommer. För planerade bostadsområden har kompletterande fält och laboratorieundersökningar utförts som underlag för stabilitetsberäkningar och sättningsbedömningar, redovisade i PM. Beräkningarna visar godtagbar stabilitet med antagna förutsättningar med avseende på portrycksförhållanden och markbelastningar. Det geotekniska underlaget måste dock kompletteras för att uppnå kvalitetskraven för lägst detaljerad utredning enligt Skredkommissionens Rapport 3:95. Främst erfordras portrycks- och grundvattenmätningar, men också tätare sonderingar och kompletterande provtagningar och hållfasthetsbestämningar.”

”SGI har inga erinringar mot fortsatt planering enligt det redovisade planprogrammet. Kompletterande geotekniska undersökningar och utredningar krävs dock inför samrådskedet för detaljplan. Eftersom markytan lutar och ravinbildningar i anslutning till planerade bostadsområden förekommer är det viktigt att stabilitetskontroller utförs för planerad höjdsättning och markbelastning. Stabiliteten mot raviner utanför bostadsområden måste verifieras i detalj, där bostadsområdet kan påverkas.

Kompletterande radonmätningar samt, där så erfordras, bedömning av bergslänters stabilitet och behov av åtgärder bör också ingå i underlaget för detaljplan.

Även stabiliteten för planerad utvidgning av golfbanan skall verifieras.”

Ale kommun noterar att SGI inte har några erinringar mot fortsatt planering enligt det redovisade planprogrammet.

Kompletterande geotekniska undersökningar och utredningar kommer att tas fram i detaljplanens/ernas samrådsskede liksom radonmätningar jämte bedömning av bergslänters stabilitet och eventuella behov av åtgärder. Även stabiliteten mot raviner utanför bostadsområden och för utvidgning av golfbanan kommer att verifieras.

3. Vägverket Region Väst

”Vägverket har tagit del av rubricerat program för Södra Backa. Bostadsområden planeras för ca 240-280 bostäder med villor, parhus, radhus/kedjehus och flerbostadshus som byggs ut etappvis. Trafikmatningen för Södra Backa föreslås ske via Backavägen och Stora Viken med en ny matargata/förbindelseväg som skall ersätta den befintliga vägen till Denofas fastigheter. Trafiken till Bräckans väg sker via Norra Kilandavägen/Gamla Kilandavägen/Prästvägen. I den fortsatta planprocessen önskar Vägverket också en beskrivning av anslutningarna för Backavägen till lokalgatan samt för Bräckans väg till Prästvägen. Vi önskar också en beskrivning av standard och kapacitet för Backavägen. En översiktlig karta för trafikmatningen från Stora viken till planområdet skulle också vara önskvärt.”

I den fortsatta planprocessen kommer en beskrivning av anslutningarna för Backavägen/lokalgatan samt för Bräckans väg/Prästvägen samt standard och kapacitet för Backavägen att redovisas. I gällande detaljplan för bostadsområdet norr om Backa säteri redovisas en genomsilning av trafiken mellan Backavägen och Prästvägen. Denna väg är i stort sett utbyggd men ännu inte öppnad för genomfartstrafik.

Planprogrammet kompletteras med en översiktlig kartbild mellan Stora Viken och trafikplatsen i Nödinge.

”De indirekta och regionala följderna av ett genomförande av planen beskrivs vara att attraktiva bostadsområden skapas i Nödinge med god framtida tillgänglighet till kollektivtrafiken samt att underlaget för den framtida pendeltågtrafiken på NorgeVänerbanan ökar. Detta ser Vägverket som positivt. Planområdet är också väl försjtt för kollektivtrafiken.

I Väg- och trafikutredningen som har gjorts till planprogrammet redovisas bedömningar av trafikallsträng. Bedömningar av trafikbullret och minimiavstånd mellan byggnad och vägmitt redovisas också. I det fortsatta planarbetet önskar vi att bullerutredningen utvecklas och görs på en mer detaljerad nivå.

”Ett golfnära boende innebär ett minskat bilresande” på s.6 i planprogrammet, är ett konstaterande som vi tycker är något förhastat. I planprogrammet beskrivs att: ”Vägar för gång- och cykel, bil- och kollektivtrafik föreslås anläggas så att planområdet integreras med Nödinge samhälle på ett funktionellt och miljöanpassat sätt.” Vi ser gärna en utveckling av detta resonemang i det fortsatta planarbetet.”

I det fortsatta detaljplanearbetet kommer trafikbullret studeras ytterligare i samband med att matarvägens läge läggs fast mellan Backavägen och ner till lokalvägen mot Stora Viken.

Golfbanans läge i Nödinge har medfört att många av de nyinflyttade har valt just Nödinge för att komma nära en hemmabana samtidigt som det gynnar även golfintresserade som redan bor på orten. Detta medför bl a ett minskat resande på fritiden.

I det fortsatta detaljplanearbetet kommer en mer ingående redovisning att ske av gång-, cykel-, bil- och kollektivtrafik och dess koppling med Nödinge samhälle.

Planprogrammet kompletteras med behovet av att del av Backavägen behöver byggas ut med gång- och cykelväg samt en kartbild från över Nödinge (utdrag ur trafikplan).

”I samband med detaljplanearbetet är det viktigt att trafiksäkra skolvägar anordnas. Vi önskar se en beskrivning över var skolorna är belägna. Bra med gc-väg till skolorna, mycket viktigt att ha med i en tidig planering.

Vimmersjön är en populär badsjö nordöst om planområdet och vi undrar hur barnen kan ta sig från Backaområdet till Vimmersjön på ett trafiksäkert sätt.”

Planprogrammet kompletteras med en översiktlig kartbild mellan Backaområdet och Vimmersjön (utdrag ur trafikplan) som redovisar hur barnen tar sig däremellan och även till skolorna på ett ”trafiksäkert sätt” För närvarande pågår utbyggnad av gc-bana utmed Gamla Kilandavägen upp till Vimmersjön.

”Allmänna synpunkter:

Finns det några planer på att genomföra påverkansprojekt (mobility management) i samband med att nya bostadsområden planeras och nya kollektivtrafik och gc-vägsalternativ i och med nya 45:an?”

Det finns inga planer på att genomföra ett sådant projekt för närvarande.

4. Banverket

Närhet till järnvägen

”Genom projekt Bana Väg i Väst byggs järnvägen som dubbelspår mellan Göteborg och Trollhättan och väg 45 blir fyrfältig med kompletterande lokalvägar. Sträckan vid Nödinge planeras öppna för trafik 2012. Den dubbelspåriga järnvägen Norge/Vänerbanan passerar ca 250 meter väster om programområdet.

Banan är av riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap 8 §. Järnvägen ger möjligheter för regional och nationell kommunikation men medför också krav på restriktioner och hänsynstagande när det gäller den lokala markanvändningen. Banverket förutsätter att den föreslagna exploateringen inte kommer att påverka möjligheterna till drift, underhåll och utveckling av järnvägsanläggningen.

Prognos år 2020

Banverket ser nu en kraftigt ökad efterfrågan på järnvägstransporter av både resande och gods. Detta har medfört revideringar av trafikeringsprognoserna för 2020 och vi ber om att få återkomma med den senaste prognosen.”

Noteras.

Transportförsörjning

”Den nya stationen i Nödinge är en möjlighet till attraktiv in- och utpendling på orten. Planprogrammet beskriver hur befintlig och planerad kollektivtrafik med koppling till planprogrammet ska kompletteras med matarbusstrafik till pendelstationen. Detta ska ske enligt modellen ”K2020 lokalt”. En attraktiv och väl utbyggd lokal kollektivtrafik är enligt Banverkets mening en förutsättning för att Södra Backa ska få byggas ut och Banverket anser att kollektivtrafiken behöver finnas på plats tidigt i stadsdelens utbyggnad.”

Noteras.

”För att skapa största möjliga underlag för kollektivtrafiken krävs bra möjligheter att ta sig till och från centralt belägna kollektiva knutpunkter som resecentrum och stationer. Det saknas ett avsnitt om transportförsörjning i programmet där gång- och cykelfrågorna lyfts fram tydligare som en viktig del. Ett väl fungerande gång- och cykelnät är en förutsättning för att uppnå det transportpolitiska etappmålet ”Kollektivtrafikens andel av antalet resor bör öka”. Gång- och cykeltransporter är alltid en del i hela resan när man använder kollektivtrafik.

Åtgärder på kort sikt som kan utveckla gång- och cykelvägsnätet till och från Nödinge centrum behöver lyftas fram. Stadsdelen Södra Backa är att betrakta som ”stationsnära”. Det är cykelavstånd till centrum/stationen (Samhällsplanering-lokaliseringsprincipen enl TRAST, är 5 km). Cykeln är ett exempel på ett transportmedel som borde kunna vara ett bra alternativ istället för bil för resor mellan bostadsområdet och Nödinge centrum. Pendlare kan på olika sätt uppmuntras att använda cykel.”

Under ”Programförslag för golf och bostäder” tas transportförsörjning upp men under rubrikerna Trafikstruktur (Biltrafik, Gång- och cykelvägar/Skolvägar). I det fortsatta detaljplanarbetet kommer en mer ingående redovisning att ske av gång-, cykel-, bil- och kollektivtrafik och dess koppling med Nödinge samhälle.

Planprogrammet kompletteras med en översiktlig kartbild över Nödinge (utdrag ur trafikplan) som redovisar biltrafik, gång- och cykelvägar/skolvägar.

Hälso- och säkerhetsaspekter

Buller

”Bullerstörningar är ett hälsoproblem och skall alltid beaktas när det blir aktuellt med exploatering, det gäller inte minst när det handlar om bostäder i närhet av järnvägar, vägar och flygplatser. Det finns inget generellt avstånd från järnvägen då risken för buller- och vibrationsstörningar kan uteslutas. Varje plats är unik och har sina speciella förutsättningar. Det handlar bland annat om hur terrängen ser ut, geotekniska förhållanden och trafikeringen av järnvägen.”

”För att säkerställa att en god boendemiljö kan uppnås rekommenderar Banverket generellt att buller- och vibrationsutredningar genomförs när det blir aktuellt med exploatering nära järnväg. Bullerutredningar kopplade till exploatering nära järnväg måste ta höjd för en framtida trafikering av järnvägen. Det är därför viktigt att stämma av trafikeringssuppgifter med Banverket innan bullerberäkningar kopplade till exploatering genomförs.”

I den bullerutredning som togs fram i samband med väg- och järnvägsutbyggnaden, PM angående buller, september 2001, finns inga bostäder markerade som berörda av utbyggnaden inom planprogramområdet och Lahallsåsen. Denna utredning ligger också till grund för planprogrammet och Lahallsåsen B5. Åtgärder och inlösen, enligt ovan nämnda PM, i samband med väg- och järnvägsutbyggnaden pågår för fullt mellan Stora Viken och Nödinge och projektet avses vara klart 2012. Ale kommun har ej anledning att från bullermiljösynpunkt ifrågasätta riktigheten av den statliga planeringen beträffande konsekvensen av väg- och järnvägsutbyggnaden och dess effekter på bostadsmiljön inom programområdet. Kommunen gör vid sin planering ej avsteg från Naturvårdsverkets riktlinjer beträffande buller.

Ale kommun förutsätter att väg- och järnvägsutbyggnaden, BanaVäg i Väst, i sin planering tagit höjd för den trafikering som kan bli aktuell i ett framtida perspektiv och utgår från denna planering.

”Under rubriken *Miljökonsekvenser, Hälsa säkerhet* bör bullerstörningen från järnvägen nämnas. Under rubriken ”Områdets förutsättningar” beskrivs bullerkällorna som kan påverka miljön inom planprogramområdet, bland annat väg E45 och Norge/Vänernbanan. Samrådsversionen av planprogrammet saknar dock beräkningar av buller från Norge/Vänernbanan. I behovsbedömningen i planprogrammet har man kommit fram till att programförslaget inte påverkar något riksintresse och att det inte negativt påverkar människors hälsa eller säkerhet. I behovsbedömningen dras slutsatsen att en MKB för programmet inte behöver tas fram.

Banverket bedömning är att sådana slutsatser inte kan dras utan att en bullerberäkning avseende järnvägstrafikens buller först genomförts. Banverket anser även att särskild hänsyn bör visas den sammanlagda bullerproblematiken i området. Vid förekomst av flera bullerkällor (till exempel vägtrafik och spårbunden trafik) rekommenderar Boverket att det bör ställas höga krav på åtgärder för att skapa en acceptabel ljudmiljö.”

Se kommentar ovan. Planprogrammet kompletteras med uppgifter från PM angående buller, september 2001.

Skola/förskola

”Banverket noterar att ett område för förskola är placerat i den sydvästra delen av planområdet. En förskola är att jämföra med kriterierna för uppfyllande av god miljö i fritidsbostad, vård- och undervisningslokal i enlighet med Boverkets byggregler (BBR). Miljön inne och ute har stor betydelse för barns utveckling och lärande. Banverket anser att det är särskilt viktigt att utomhusmiljöer där barn ofta vistas skyddas för störande trafikbuller eller att de lokaliseras till områden som inte är exponerade för trafikbullernivåer högre än riksdagens riktvärden för boendemiljöer.”

Ett definitivt ställningstagande för placering av förskolan kommer att ske i detaljplaneskedet. Se även kommentar ovan under avsnitt Buller.

”Vibrationer

Riktvärdena för vibrationer i rum för sömn och vila är 0,4 mm/s respektive 14 mm/s² vägt RMS-värde. Markvibrationer från tågtrafiken bör undersökas.”

Kommunen har inte anledning att förvänta vibrationer från vägen eller järnvägen. Planområdet ligger bakom en ”bergsplåt” i förhållande till E45 och Norge-Vänerbanan med en nivåskillnad på ca 25-30 meter.

5. Ale Elförening

Ale Elförening vill uppmärksamma tre saker inför det fortsatta detaljplanarbetet:

- ”Krävs det kablfiering av befintligt 10kV-luftledningsnät kommer beställaren att få bekosta detta fullt ut.
- Krävs omläggning av befintligt 10 kV-jordkabelnät får även detta bekostas av beställaren.
- Att man i eller invid de tänkta bostadsområdena skapar möjligheter för att uppföra nya nätstationer.”

Ale kommun noterar elföreningens synpunkter och kommer att behandla dessa i samband med exploaterings- och detaljplanprocessen.

6. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall redovisar att de har både 20kV-luftledningar och 20kV-kablar inom planprogramområdet.

Vattenfall tillstyrker planprogrammet under förutsättning att Starkströmsföreskrifterna följs angående säkerhetsavstånd till byggnad samt att försiktighetsprincipen beaktas, enligt nedan:

” Enligt ”Starkströmsföreskrifterna 1999:5 ” skall säkerhetsavståndet till byggnad från spänningsförande ledare vara minst 6 m från yttersta fasen för en 20 kV ledning.

I-område för 20 kV-ledningarna och u-område för 20 kV-kablar skall säkerställas i planen.

Pga. den allmänna opinionen tillämpas den av myndigheterna rekommenderade försiktighetsprincipen. Det övergripande syftet med denna är att på sikt reducera exponeringen för magnetfält i vår omgivning för att minska risken för att människor eventuellt skadas. ”När det gäller nya anläggningar och byggnader bör man redan vid planeringen sträva efter att placera dessa så att exponeringen begränsas” Ur ”Allmänna intressens behandling i översiktsplanen” Boverket.

Om det behövs några förändringar på Vattenfalls anläggningar pga. ovannämnd detaljplan så bekostas arbeten av exploitören eller kommunen Arbetet beställs 6 månader innan arbetet ska genomföras”

Ale kommun noterar Vattenfalls synpunkter och kommer att behandla dessa i samband med exploaterings- och detaljplanprocessen.

7. Göteborg Energi GothNet AB

Göteborgs Energi GothNet AB redovisar att de har optokablar och rör inom planprogramområdet.

Göteborgs Energi GothNet AB har inget att erinra mot planprogrammet, men vill bli informerad längre fram i planarbetet angående schakter för gator, el, fjärrvärme mm. för att i samband med detta kan bolaget förlägga tomrör för framtida fiberanslutning om intresse finns.

Dessutom informeras om att det finns optoledningar och rör alldeles bredvid planområdet (lägeskarta har bifogats).

Framtida exploatör kommer att underrättas om Göteborg Energi GothNet AB:s önskemål om att bli informerad längre fram i planarbetet angående schakter för gator, el, fjärrvärme mm. för att samordna eventuellt ledningsarbete.

8. Ale Fjärrvärme AB

Ale Fjärrvärme noterar att bostadsbebyggelsen (5 - 7 bostäder) vid Bräckans väg inte kan erbjudas fjärrvärme då avståndet till den befintliga ledningen är ca 500 m. Bostadsbebyggelsen i Södra Backa kan anslutas till befintlig ledningen som passerar området.

Noteras

9. Skanova

Skanova redovisar att de har anläggningar runt och inom planprogramområdet och att särskild hänsyn bör tas till dessa kabelstråk i det fortsatta planarbetet.

Ale kommun noterar Skanovas synpunkter och kommer att behandla dessa i samband med detaljplaneprocessen.

10. Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet anser att ”Det är positivt att frågorna om belastning på omgivningen, teknisk försörjning, huvudmannaskap och planekonomi behandlas i ett tidigt skede av planprocessen”.

Noteras

”Kommer det att finnas någon projektgrupp som boende och allmänheten kan vända sig till? Det är i viss mån privata markägare som berörs. Hur är det tänkt att det ska gå till vid exploateringen av området, samordning mellan de olika berörda parterna?”

Det finns alltid möjlighet att vända sig till kommunen och föra fram sina synpunkter till respektive handläggare i program- och detaljplaneskedet. Kontakter har tagits med berörda markägare och diskussioner förs om möjligheterna att förvärva aktuell mark för att genomföra planprogrammet.

I övrigt framför lantmäteriet att planprogrammet har bra illustrationer med översiktliga bilder och kartor och att programmet innehåller en bra beskrivning beträffande miljöhänsyn.

Lantmäteriet anser att det är bra med kommunalt huvudmannaskap och ställer frågan om det är en övergripande strategi.

Utgångspunkten är att det ska vara kommunalt huvudmannaskap men att ibland måste man anpassa huvudmannaskapet till rådande förhållande i angränsande detaljplaner.

Lantmäteriet tar också upp frågan beträffande stråk där allmänheten kan gå och undrar om det finns fler stråk som kan säkras redan i programnivå och även om dessa kan föras in på grundkartan så de inte blir ”bortglömda”.

Avsikten är att i detaljplanen lägga fast vilka stråk som är lämpliga att redovisa för allmänheten. Detta kan regleras med avtal och med begränsning av markens bebyggande ”genom att marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik”.

Nya grundkartor har tagits fram över området 2008 som redovisar befintliga gångvägar inom planområdet och grundkartan uppdateras kontinuerligt.

11. Företagarföreningen Ale Torg

Företagarföreningen har inga erinringar på planprogrammet.

12. Miljö- och byggförvaltningen

Miljö- och byggförvaltningen anser att: ”Programmet är välskrivet och visar tydligt kommunens ambition för utbyggnadsområdet. De viktigaste frågorna finns med och programmet utgör därför en bra grund för kommande arbete med detaljplanering.”

”Miljöfrågor

Boende och golfverksamhet

Boende i närheten av golfbana och med närhet till Nödinge centrum har visat sig vara ett attraktivt alternativ för många i Ale. Det känns naturligt att fortsätta denna tanke genom att utvidga golfbanan och bygga ut bostadsområden såsom programmet föreslår. I en miljödom från 2008 slogs dock fast att golfspel i vissa situationer kan vara att betrakta som hälsofarlig verksamhet. Miljö- och byggförvaltningen saknar därför en beskrivning av om det kan uppstå en risk för konflikt mellan god bostadsmiljö och golfverksamheten.”

I samband med fortsatt planering och utformning av golfbanan och bostadsområdena kommer säkerhetsaspekterna att studeras. En redovisning som belyser både säkerheten för allmänheten att passera golfbanan och även närheten till bostäder. Golfverksamheten och bostadsområdena ska utformas så att konflikter inte uppstår.

”Sidan 39 Miljöutredning - konsekvenser, rubriken Buller

Det saknas beskrivning om risken för störningar i form av buller, vibrationer och luftstöt vågor från sprängningar i Aletäkten på Stora Viken 2:1. Vibrationer och luftstöt vågor från produktionssprängningar kan orsaka olägenheter när verksamheten fortsätter i den norra delen av täktområdet. Miljö- och byggförvaltningen har fått klagomål från fastighetsägare som bor längre bort än planområdet.”

Planprogrammet kompletteras om eventuella risker för störningar i form av buller, vibrationer och luftstöt vågor från sprängningar i Aletäkten (Alekrossen) på Stora Viken 2:1.

Mätningar pågår för att klarlägga dessa förhållanden. Möjlighet finns även att reglera utbyggnaden av bostadsområdena genom olika genomförandetider i detaljplanen som är anpassade till verksamheten.

”Etappvis utbyggnad och indelning av utbyggnadsområdet i delar inför planarbetet

Med tanke på programområdets omfattning med golfbana, förskola, bostäder och nya väganlutningar bör arbetet med detaljplan delas upp i flera planer. Vilka faktorer styr en sådan etappindelning? Finns förslag till indelning? Detta bör i så fall framgå i underlaget för kommunstyrelsens beslut om fortsatt arbete.

- Är något delområde beroende av ett annat delområdes utbyggnad tex. genom nya väganlutningar eller liknande?
- Bör hänsyn tas till markägoförhållanden?
- Kan bostadsområdet i västra delen inkl förskolan vara en lämplig första etapp? Då har man löst förskolebehovet redan från början eller har åtminstone möjlighet att bygga ut förskolan när tillräckligt stort barnomsorgsbehov har uppstått.
- Utvidgningen av golfbanan ligger i två delar, fysiskt skilt ifrån varandra. Bör hela utvidgningen av golfbanan ligga i samma detaljplan eller bör man dela denna i två planer? I så fall bör bostäderna vid Bräckans väg läggas med i den östra utvidgningen.
- Bör det större bostadsområdet i sydligaste delen ligga som en sista etapp?"

Den nya vägdragningen mellan Backavägen och Stora Viken bör ske samtidigt som utbyggnad av bostäder och förskola i Södra Backa. Omfattning och avgränsning av detaljplan/erna för området, inklusive Lahallsåsen, får ske i samråd med markägarna, Orklakoncernen.

En lämplig etappindelning av programområdet kan vara att hela golfbaneområdet inklusive bostadskvarteret vid Bräckans väg utgör en detaljplan.

"Av kommunens bostadsförsörjningsprogram framgår att första inflyttning i området ska ske 2014. Detta innebär enligt förvaltningens bedömningar att planarbete för första etappen behöver starta under 3:e kvartalet 2009 så att en antagen plan kan finnas framme i slutet av 2010 (se bifogad tidplan). Ett flertal planuppdrag kommer dock de närmaste åren att konkurrera om planeringsresurserna på kommunen. För att klara förslaget till tidplan krävs därför en tydlig prioritering av detta uppdrag i förhållande till andra projekt. Av kommunstyrelsens beslut bör därför framgå vilken prioritering detta projekt ska ha."

I bostadsförsörjningsprogrammet avses första inflyttning 2014 för Lahallsåsen, B5. Orklakoncernen som äger även denna mark har ännu inte kommit in med någon förfrågan att påbörja detaljplan för området. Någon tidplan för bostadsbyggnation inom det aktuella planprogrammet har inte lagts fast.

Miljö- och byggnämndens arbetsbelastning under de kommande åren noteras. Prioritering av planuppdragen bör ske i samförstånd mellan miljö- och byggnämnden och kommunstyrelsen.

"Kartredovisningar

- Vissa kartillustrationer är delvis svårlästa. Flera namn och platser som nämns i beskrivningen finns inte redovisat på kartorna. För att underlätta läsningen och förståelsen av arbetet bör utgångspunkten vara att de platser och fysiska objekt som nämns i texten också finns med på kartan."

Noteras. Planprogrammet kompletteras med en översiktlig karta beträffande namn på platser och objekt som omnämns i texten.

"Övrigt

- Finns behov av ridvägar i eller genom området?
- Ska utbyggnadsområdet innehålla kommunala tomter?

- Finns markfrågor med i området som behöver lösas med avtal innan planarbetet kan starta eller innan detaljplan antas?”
- *Att anvisade ridvägar inom programområdet är inte aktuellt.*
- *Det ges möjlighet att skapa kommunala tomter vid Bräckans väg.*
- *Diskussioner pågår för att lösa den mark som behövs för golfbanans utbyggnad.*

13. Barn- och ungdomsnämnden

Barn- och ungdomsnämndens arbetsutskott har ställt sig bakom förvaltningens yttrande där man anser att föreslaget område för framtida förskola är nödvändigt med tanke på antalet bostäder som finns med i planprogrammet.

Noteras.

Nämnden anser också att utbyggnaden av området enligt planprogrammet innebär att behovet av ytterligare skolbyggnader kommer att öka och att det därmed är viktigt att dessa planer finns med i den pågående diskussionen om skolutbyggnad i Nödinge. Nämnden konstaterar att både skolor och förskolor i Nödinge är idag fullt utnyttjade.

Planprogrammet kompletteras med att både skolor och förskolor i Nödinge är fullt utnyttjade idag.

Planeringen för utbyggnad av skolor och förskolor i kommunen är en övergripande fråga som handläggs i första hand inom ledningsgruppen för samhällsplanering (LSU) Därefter ges respektive förvaltning i uppdrag att planera utifrån det uppskattade behovet enligt bostadsförsörjningsprogrammet. En redovisning har skett till LSU som belyser det framtida behovet för skolornas behov av mark inom Nödinge. Ytterligare behov av skolområde inom programområdet har inte framförts.

Från förvaltningens sida har muntligt framförts vikten av att all ytterligare byggnation kräver utbyggnad av skolverksamheten och att viktiga planeringsförutsättningar är bl a trafikmatningen och närheten till naturen.

Noteras.

14. Vård- och omsorgsnämnden

Från vård- och omsorgsförvaltningen har muntligt framförts att man inte har några invändningar mot planprogrammet men vill betona vikten av att området görs tillgängligt för äldre och funktionshindrade personer enligt den handikapplan som finns upprättad.

Noteras.

15. OK Alehof

Alehof redovisar sina synpunkter med avseende på påverkan

a/ Klubbverksamheten

b/ De kommunala anläggningar (vandringsleder) som klubben genom skötselavtal ansvarar för.

”Golfbanan

- a/ Mycket marginell påverkan
- b/ Ingen påverkan

Bebyggelse

- a/ Mycket marginell påverkan
- b/ Den kommunal vandringsleden ”Hållsdammsleden” berörs av golfbanans utvidgning längst söderut. Innebär att leden måste få en ny sträckning i detta område.”

Alehof noterar med tillfredsställelse att planprogrammet innebär betydligt mindre intrång i Vättlefjällsområdet än tidigare förslag.

I samarbete med OK Alehof kommer vandringsleden (Hållsdammsleden) att läggas om i den omfattning utvidgning av golfbanan kräver.

16. Miljöpartiet de gröna i Ale

Följande synpunkter lämnas på kapitel 2: (**Avsnitt 2 Sammanfattning – planförslaget**)

”Utgångspunkter

Hela Strategisk plan har det generella perspektivet Hållbar utveckling. Detta är en viktig utgångspunkt som förbisets.

Bostadsförsörjningsprogrammet anger att En betydande del av bostadsbyggandet skall bestå av lågenergihus, exempelvis passivhus. Detta är en viktig utgångspunkt som förbisets.

Energiplanen från 2001 säger som 10-årigt mål att Utsläppen av fossilt CO₂ i kommunen ska minska med minst 15 % jämfört med år 2000. Detta är en viktig utgångspunkt som förbisets.

Punkterna ovan behöver arbetas in i planprogrammet och den fortsatta planeringen.”

”I förslaget hävdas att ...god framtida tillgänglighet till kollektivtrafiken...Påstående får ingen närmare förklaring i förslaget. Området ligger antingen utanför 1-kilometersradien från närmaste hållplats alternativt saknar fullgod kollektivtrafik. Påstående behöver utvecklas eller korrigeras.”

Den strategiska planen i sin helhet utgör kommunens övergripande styrdokument och syftar till att styra den kommunala utvecklingen i enlighet med skrivelsens vision 2020, inriktningsplan och budget. I styrningen måste flera olika perspektiv beaktas.

Begreppet hållbar utveckling är en självklar och grundläggande förutsättning som också är en av utgångspunkterna i kommunens översiktsplan, Ale ÖP07. I översiktsplanen och i planprogrammet (kapitel 6) redovisas mål för bostäder, där ett av målen är: ”Allt byggande ska gradvis anpassas till att bli långsiktigt hållbart ur ekologisk synvinkel”.

Bostadsförsörjningsprogrammet tar upp att ”I Ale skall energieffektiva moderna bostäder produceras på ett ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbart sätt”. En vägledande punkt är att ”Energieffektiva lösningar är ett krav för att möta framtiden. Exempelvis passivhus, dvs. hus utan konventionell uppvärmning och lågenergihus ska utgöra en betydande del av nyproduktionen”.

Energiplanens 10-åriga mål, att minska med minst 15 % jämfört med 2000, beträffande utsläpp av fossilt CO₂ bedöms vara möjligt med tanke på den förbättrade kollektivtrafik som sker 2012 i samband med pendeltågstation och planerad utbyggnad av matarbusstrafik genom eller i anslutning till bostadsområdena.

Utbyggnader av väg och järnväg ger betydande positiva effekter för trafikförsörjningen allmänt och kollektivtrafikens attraktivitet. Detta medför positiva effekter vad gäller utsläpp av såväl klimatgaser som luftföroreningshalter.

I samrådsskedet för Ale ÖP07 omfattades både Lahallsåsen och Södra Backa inom B5. Området var avsatt för "bostäder integrerade med golfbana" som beräknades rymma ca 400-600 bostäder. I tillhörande MKB gjordes bedömningen att: "Föreslagen utbyggnad i översiktsplanen medför en trafikökning inom tätorterna och på väg 45. Med hänsyn bl a till att successivt skärpta krav på reningsteknik i fordonen prognostiseras leda till sänkta utsläpp av luftföroreningar från trafiken bedöms översiktsplanen inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids i kommunen."

Planprogrammet är ett inledande steg i planprocessen på en mer övergripande nivå som efter godkännande övergår till detaljplan som utvecklar översiktsplanens och programmets intentioner.

Som grund för "god framtida tillgänglighet till kollektivtrafiken" i sammanfattningen ligger den redovisning som finns under kapitel 10 Planförslag, Trafikstruktur, där kollektivtrafikens framtida utbyggnad tas upp.

Planprogrammet kompletteras med avseende på inriktning i Strategiska planen. Kapitel 2 är en sammanfattning och text enligt ovan kompletteras i övrigt inom kapitel 1, 6, 10 och 13.

Följande synpunkter lämnas på kapitel 6: (Avsnitt 6 Planförhållanden och tidigare ställningstaganden)

"Hela Strategisk plan har det generella perspektivet Hållbar utveckling. Detta är också ett ställningstagande som behöver uppmärksammas i ord och planering.

Bostadsförsörjningsprogrammet anger att En betydande del av bostadsbyggandet skall bestå av lågenergihus, exempelvis passivhus. Detta bör poängteras tydligt i planprogrammet.

Energiplanen från 2001 säger som 10-årigt mål att Utsläppen av fossilt CO₂ i kommunen ska minska med minst 15 % jämfört med år 2000. Detta bör tas med i planeringen."

Planprogrammet kompletteras med avseende på inriktning i bostadsförsörjningsprogrammet och energiplanen, se kommentar ovan, kapitel 2.

Följande synpunkter lämnas på kapitel 10: (Avsnitt 10 Programförslag för golf och bostäder)

"Hela Strategisk plan har det generella perspektivet Hållbar utveckling. I Strategisk plan 2009-2010 sägs även att Minimal klimatpåverkan ska genomsyra samhällsplaneringen och ge ett nytänkande kring byggande. Planprogrammet behöver kompletteras.

Bostadsförsörjningsprogrammet säger att En betydande del av bostadsbyggandet skall bestå av lågenergihus, exempelvis passivhus. Det bör poängteras tydligt i det här kapitlet.

Energiplanen från 2001 säger som 10-årigt mål att Utsläppen av fossilt CO₂ i kommunen ska minska med minst 15 % jämfört med år 2000. Detta behöver konkretiseras i planprogrammet.”

Planprogrammet kompletteras med inriktning på kommunens energiplan och den strategiska planen (minimal klimatpåverkan) som anger att energiförbrukning och uppvärmning ska göras på ett miljöklokt och klimatvänligt sätt och i första hand baseras på spillvärme och förnyelsebar energi, se även kommentar ovan, kapitel 2.

Kommunens viljeinriktning beträffande att ”en betydande del av bostadsbyggandet skall bestå av lågenergihus” är en fråga som måste tas upp med exploatören i samband med upprättande av detaljplan och exploateringsavtal.

”Trafikstruktur

Strategisk plan säger att Planeringen av bostadsområden ska styras så att trafiklösningar via kollektivtrafik blir ändamålsenliga och attraktiva. Trafikutredningen tar inte på något sätt upp rationella körvägar för kollektivtrafiken. Det är nödvändigt att anpassa trafikstrukturen i planprogrammet till intentionerna i K2020 och K2020 Lokal.”

Arbetet med hur lokal- och kompletteringstrafik till och från pendelstationerna ska utformas har just påbörjats. I detta arbete ligger nuvarande K2020 Lokal som ett underlag som ska vidareutvecklas inför den framtida bostadsutveckling som bostadsförsörjningsprogrammet och Ale ÖP07 utgör. Bra underlag bör finnas framme när detaljplaneläggningen påbörjas.

Förutsättningen är att vägarna byggs så att kollektivtrafiken kan gå här i framtiden och att utrymme för hållplatser studeras och läggs fast i detaljplanen.

”Det kan antas att trafik till/från golfbanan inte respekterar hastighetsbegränsningarna i området på samma sätt som de boende, vilka är mer medvetna om de oskyddade trafikanterna i området. Gatuutformningen behöver därför anpassas.”

Lämplig gatuutformning för den nya matargatan och bostadsgatorna kommer att redovisas i detaljplaneskedet i samarbete med trafikansvariga, tekniska förvaltningen och Västtrafik.

”Kollektivtrafik

Backaområdet ligger utanför 1-kilometersradien från busshållplats och ännu längre från kommande pendeltågstation. Busstrafiken mot Dammekärsvägen är sporadisk och kan inte anses fullgod. Planprogrammet behöver kompletteras med närmare utredning om hur man avser att uppfylla K2020 och K2020 Lokal.”

Se kommentar ovan under avsnitt Trafikstruktur.

Om underlaget ökar finns eventuellt möjlighet att ordna tätare bussturer till Dammekärrsvägen. En fråga som får ställas mot andra framförda önskemål om ytterligare turer inom kommunen.

”Dagvatten

Vissa delar av området ligger relativt högt (+80 m). I VA- och dagvattenutredningen diskuteras dagvattnets olika avrinningsområden och utjämningsmagasin. Det skulle vara intressant att utreda om områdena och magasinerna kan samordnas för att skapa ett relativt jämt och kontinuerligt flöde så att ett minikraftverk kan installeras och bidra till områdets elförsörjning. Eventuellt kan även områdets spillvatten (främst grävatten) gå via minikraftverket. De olika vattenkvaliteterna måste i så fall hållas separerade.”

Förutsättningarna för ett minikraftverk bedöms inte finnas inom detta planområde, då bäckarna är ganska små med låg vattenföring och skyddade med bl a riksintresse för naturvård.

”Energi/uppvärmning

Energieffektiva lösningar ska eftersträvas. Med de energieffektiva lösningar som finns på marknaden redan idag (området ska byggas ut om ett antal år) är fjärrvärme inget lämpligt uppvärmningsalternativ. Bästa möjliga teknik skall användas enligt Miljöbalken 2:3.”

I anslutning till de planerade bostadsområdena i Södra Backa passerar befintlig fjärrvärme som bör utnyttjas. Vad som är lämplig teknik för uppvärmning när området byggs ut läggs inte fast i planprogrammet.

Avsnitt 13 Miljöutredning – konsekvenser

”Miljöutredningen saknar bedömning av hur utsläppen av växthusgaser påverkas. Utsläppen bör kvantifieras och kopplas till förslag på åtgärder för att uppnå minimal klimatpåverkan.”

Bedömning av hur utsläppen av växthusgaser påverkas görs lämpligen i det fortsatta detaljplaneskedet då en mer ingående redovisning sker av bostadsområdena, gång-, cykel-, bil- och kollektivtrafik och dess koppling med Nödinge samhälle. Se även kommentar ovan, kapitel 2.

17. Nödinge AB och Lilleborg AB

Orkla framför genom sitt ombud Christer Elander, Wistrand Advokatbyrå, att ”Såsom ombud för Nödinge AB och Lilleborg AB (i fortsättningen gemensamt benämnda "Orkla") - ägare till fastigheten Ale Backa 1:14 med flera fastigheter inom och i omedelbar anslutning till planområdet - får jag med anledning av upprättat planprogram daterat den 28 augusti 2008 meddela följande.

Enligt planprogrammet föreslås att en förskola för 100-120 barn skall förläggas inom planområdet. Förskolan bör enligt planprogrammet förläggas i nära anslutning till den framtida vägen och inte för långt från naturområdena i sydost.”

Orkla är inte övertygat om att den i planprogrammet föreslagna placeringen är optimal för de boende. Orkla håller också för närvarande på att upprätta ett förslag på den närmare gestaltningen av planområdet efter förutsatt byggnation. Mot bakgrund härav förbehåller

sig Orkla att i samband med utarbetandet av detaljplanen få inkomma med synpunkter på förskolans närmare placering.”

Ale kommun noterar att Orkla önskar återkomma med förskolans placering i samband med detaljplanens utformning. Någon justering görs inte i planprogramskedet, men möjligheterna att disponera om förskolans placering kan ske senare då programmet inte är juridiskt bindande.

18. Stefan och Helene Hagman, Nödinge-Stommen 1:169

Stefan och Helene Hagman delar in sina synpunkter i tre delar: Helheten, Allmänhetens tillgänglighet och Nödinge-Stommen 1:169 – Bräckans väg 23.

Helheten

”Planprogrammet i sin helhet är spännande och stor vikt har lagts vid att bevara stora delar av kulturlandskapet runt Bräckans väg. Detta är positivt för oss som är boende vid Bräckans väg.”

Allmänhetens tillgänglighet

”När det gäller tillgängligheten för allmänheten att kunna promenera runt golfbanan måste tydliga förutsättningar finnas. Som det hittills har fungerat har det ofta uppstått intressekonflikter mellan fotgängare och golfspelare.”

”Kanske man kan anlägga vissa promenadstråk som är öppna för allmänheten och skyddande av nät medan andra stråk primärt skall användas av dem som spelar golf? Inte minst diskussionen på samrådsmötet i Nödinge församlingshem den 5 november 2008, visade att detta är en viktig fråga att lösa om området skall användas för rekreation av olika slag.”

I samband med fortsatt planering och utformning av golfbanan och bostadsområdena kommer säkerhetsaspekterna att studeras. En redovisning som belyser både säkerheten för allmänheten att passera golfbanan och även närheten till bostäder. Avsikten är att i detaljplanen lägga fast vilka stråk som är lämpliga att redovisa för allmänheten. Detta kan regleras med avtal och med begränsning av markens bebyggande ”genom att marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik”.

Nödinge-Stommen 1:169 – Bräckans väg 23.

”Den viktigaste synpunkten från vår utgångspunkt berör en liten utvidgning av golfbaneområdet alldeles sydväst om fastigheten Nödinge-Stommen 1:169 (område som vi önskar skall förbli skogsmark). I detta hörn av vår trädgård har vi vår uteplats, lekredskap för våra barn och rekreationsplats med hängmatta under sommaren.”

”Det nuvarande avståndet mellan vår fastighet och golfbanan innebär inga störande inslag. Men om golfbanan skulle komma närmare, enligt nu föreslagna planprogram, skulle detta i mycket stor utsträckning inverka negativt på vår boendekvalitet. Vi ser gärna en utveckling av samhället men hoppas att en ömsesidig respekt för respektive behov resulterar i att ni lyfter bort det ovan nämnda markområdet ur planen och låter skogsmarken förbli skogsmark och att vi därigenom även framledes kan bibehålla ett visst insynsskydd till vår fastighet. Ställt i proportion till varandra skulle denna lilla eftergift för golfbanan betyda hela skillnaden för vår framtida boendekvalitet”

Efter diskussioner mellan kommunen och golfklubben har man kommit fram till att intrång på fastigheten Nödinge-Stommen 1:18 kan undvikas. Nämda markområde tas bort från planprogramområdet och nuvarande markanvändning bibehålles. Plankartan justeras.

19. Martin Modig-Jacobsson, Nödinge-Stommen 1:18

Martin Modig-Jacobsson, ägare till 75 % av fastigheten Nödinge –Stommen framför följande förslag till överenskommelse:

1. Att 75 % av den mark som markerats som område för golfbana inom Nödinge-Stommen 1:18 byts ut mot kommunens fastighet Nödinge 5:15.
2. Att 75 % av ovanstående område arrenderas ut mot arrendekontrakt på hela Nödinge 5:15 på 49 år utan någon kostnad för någondera av parterna.

Idag har Martin Modig-Jacobssons sambo Eleonor Pettersson arrendekontrakt med kommunen på ca hälften av Nödinge 5:15.

Martin Modig-Jacobsson framför vidare att ”Vid utbyggnad av golfbanan enl. förslagen plan är jag tacksam att hänsyn tages till närmaste ”golbanegranne” Stefan Hagmans ev. önskemål.

Om inget av ovanstående eller något annat av båda parter överenskommet förslag kan tänkas bli godtaget skall området tillhörande 1:18 lämnas orört.”

Efter diskussioner mellan kommunen och golfklubben har man kommit fram till att intrång på fastigheten Nödinge-Stommen 1:18 kan undvikas. Gränsen för programområdet flyttas tillbaka till nuvarande avgränsning för golfbanan väster om Nödinge-Stommen 1:18. Plankartan justeras.

20. Berit och Sten Roswall, Nödinge 6:75

”Vi motsätter oss den nya dragningen av golfbanan (utvidgning till 18 hål) i vår tomtgräns fastigheten Nödinge 6:75. Vi blir störda av att golfbanan kommer för nära bostadshuset, stallet och hästhagarna. Dessutom motsätter vi oss att utvidgningen av de nya 18 hålen påbörjas innan golfbanan har återställt och åtgärdat de skador som åsamkades oss vid byggandet av de första nio hålen.

Golfklubben har ännu inte återställt vår gärdesgård som revs ner och förstördes. Golfklubben har ej heller åtgärdat den dräneringsslang som drogs in på vår fastighet vid samma tillfälle. Detta trots upprepande löften från Golfklubben (Martin Sternberg och Richard Svedberg) om återställande av gärdesgård och åtgärdande av dräneringsslang.”

Diskussioner pågår mellan fastighetsägarna och golfklubben om lämpliga lösningar för att minska störningar vid en utbyggnad av golfbanan. Förslagen utformning föreslås ligga kvar, då avståndet från utslagsplatsen till bostadshuset är ca 60 m och att man slår åt söder (från fastigheten). Golfbaneområdet, mellan utslagshålet och den aktuella fastigheten, kan utformas så att en trädridå kan vara kvar (vegetation) som skyddar mot insyn.

Golfbanans nya ägare, Ulf Runmarker, kommer att åtgärda de skador som uppstod i samband med utbyggnad av de första nio hålen.

Sammanfattning

Samrådsremissen har besvarats med 20 inkomna yttranden. Sammanfattningsvis bedöms att de synpunkter som framförts och kommenterats varit av stort värde och har i möjligaste mån beaktats i programskedet.

Förutsättningen i planprogrammet och i den fortsatta planeringsprocessen med detaljplanerna är att frågor som berör natur- och kulturvärden, hälsa samt säkerhet kommer att lösas på ett tillfredsställande sätt så att den antagna planen inte prövas av Länsstyrelsen.

Viktiga utgångspunkter vid planeringen är geotekniken, natur- och kulturvärdena, arkeologin samt trafiken. Ambitionen skall vara att golfbanan och bebyggelsen skall anpassas och ta till vara de kvalitéer som området erbjuder och att möjliggöra för exempelvis vandrare att även i fortsättningen röra sig genom området ut i Vättlefjäll.

Kommunen vidhåller bedömningen att föreslagen detaljplan inte kommer att innebära en betydande påverkan på riksintresse, miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Länsstyrelsen delar inte kommunens uppfattning i denna fråga.

Om det skulle framkomma ytterligare uppgifter, nu inte kända, i det fortsatta detaljplanarbetet får nytt ställningstagande tas beträffande miljöbedömningen.

Synpunkter har kommit in under samrådet som medför att ett mindre område för golfen föreslås utgå vid Bräckans väg. Detta innebär att intrång på fastigheten Nödinge-Stommen 1:18 kan undvikas. Samtidigt pågår diskussioner med flera berörda privata fastighetsägare som berörs av golfbanans utbyggnad.

Den nya vägdragningen mellan Backavägen mot Stora Viken bör ske samtidigt som utbyggnad av bostäder och förskola i Södra Backa. Omfattning och avgränsning av detaljplanerna för området, inklusive Lahallsåsen, får ske i samråd med markägarna, Orklakoncernen. En lämplig etappindelning av programområdet kan vara att hela golfbaneområdet inklusive bostadskvarteret vid Bräckans väg utgör en detaljplan och delen inom Södra Backa en annan.

Slutligt ställningstagande till placering av förskolan föreslås ske vid detaljpaneläggningen.

Vandringsleden (Hållsdammsleden) föreslås läggas om i den omfattning som en utvidgning av golfbanan kräver.

I anslutning till programområdet saknas gång- och cykelväg på en liten del utmed Backavägen som bör byggas ut.

Exploateringen bedöms översiktligt kunna bära nu kända kostnader som ingår i en normal exploatering. De ekonomiska konsekvenserna av utbyggnaden kommer att studeras i det fortsatta detaljplanarbetet.

Många befintliga ledningar går genom området såsom ledningar som ägs av Ale Elförening, Vattenfall, Göteborgs Energi, Ale Fjärrvärme och Skanova. Ledningsägarnas synpunkter kommer att behandlas i samband med exploaterings- och detaljplaneprocessen.

Utifrån lämnade synpunkter i samrådsskedet föreslås att ett flertal utredningar och studier görs i detaljplaneskedet såsom:

- *Utreda eventuella konsekvenser av planerad bostadsbebyggelse*
- *Studera omläggning av vandringsled (Hållsdammsleden)*
- *Studera eventuella konsekvenserna för fridlysta grod- och kräddjur*
- *Studera avstånd och eventuella åtgärder i anslutning till vattendrag och våtmarker*
- *Utreda de hydrogeologiska förutsättningarna*
- *Beställa förundersökning av de fornlämningsområden som berör exploateringen*
- *Studera säkerhetsaspekterna i samband med utformning av golfbanan och bostadsområdena*
- *Komplettera med ytterligare mätningar från Aletäkten (Alecrossen) för att klarlägga eventuella risker beträffande buller, vibrationer och luftstötter*
- *Studera gång-, cykel-, bil- och kollektivtrafik och dess koppling med Nödinge samhälle*
- *Komplettera de geotekniska undersökningar och utredningar liksom radonmätningar samt ta fram bedömning av bergslänters stabilitet.*
- *Utreda stabiliteten mot raviner utanför bostadsområden och för utvidgning av golfbanan*
- *Studera anslutningarna för Backavägen/lokalgatan samt för Bräckans väg/Prästvägen samt standard och kapacitet för Backavägen*
- *Utreda trafikbullret ytterligare i samband med att matarvägens läge läggs fast mellan Backavägen och ner till lokalvägen mot Stora Viken*
- *Studera lämpligt placering av förskolan*
- *Studera lämplig gatuutformning för den nya matargatan och bostadsgatorna*

I övrigt föreslås i samrådsredogörelsen att förändringar och kompletteringar samt redaktionella justeringar görs i planprogrammet under respektive kapitel, kartor och bilagor.

Denna samrådshandling utgör också bilaga till godkännandehandlingen av programmet.

Samhällsplaneringsavdelningen föreslår att det reviderade planprogrammet godkännes.

Samhällsplaneringsavdelningen 2009-01-09

Ann-Marie Carlsson
Översiktsplaneansvarig

Bilaga 1. Anteckningar från informationsmöte för allmänheten, 2008-11-05.