

Detaljplan för bostäder och utbildningslokaler inom fastighet Backa 1:13 m.fl.

Ale kommun, Västra Götalands län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

ÄRENDETS HANDLÄGGNING

Sektor samhällsbyggnad fick 2015-11-17 i uppdrag av Kommunstyrelsen att upprätta detaljplan för området. Planläggningen har tidigare föregåtts av ett planprogram som godkändes av Kommunstyrelsen 2009. Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse och utbildningslokaler samt ge förutsättningar för etablering av småskaliga handels- och serviceverksamheter koncentrerat till huvudgatan. Syftet är också att säkerställa befintliga natur- och kulturvärden samt att bevara goda förutsättningar för rekreation och friluftsliv.

Planärendet handläggs enligt reglerna för utökat planförfarande enligt Plan- och bygglagen (SFS 2014:900) 5 kap 7§ vilket innebär att den kan antas först efter genomfört samråd och granskning. När en detaljplan upprättas eller ändras, skall de som har ett väsentligt intresse av detaljplanen, ges tillfälle till samråd. Samråd har ägt rum under tiden 2016-04-21 – 2016-05-27 genom att planhandlingar utsänts till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter m.fl. Samrådsmöte hölls för allmänheten den 11 maj 2016.

INKOMNA YTTRANDEN

1. Länsstyrelsen	2016-06-03	kommentar
2. Statens Geotekniska Inst.	2016-05-24	kommentar
3. Trafikverket	2016-05-20	kommentar
4. Skogsstyrelsen	2016-05-27	kommentar
5. Försvarsmakten	2016-04-25	ingen erinran
6. SGU	2016-05-25	ingen erinran
7. Göteborgs Stad, Kretslopp och vatten	2016-05-19	kommentar
8. Svenska Kraftnät	2016-15-20	ingen erinran
9. Västtrafik	2016-05-20	ingen erinran
10. Göteborg Energi	2016-05-17	kommentar
11. TeliaSonera Skanova Access AB	2016-05-11	kommentar
12. Räddningstjänsten	2016-05-26	ingen erinran
13. Kultur- och fritidsnämnden	2016-05-23	kommentar
14. Utbildningsnämnden	2016-05-23	kommentar
15. Omsorgs- och arbetsmarknadsn.	2016-05-04	kommentar

16. Utvecklingsavdelningen	2016-05-27	kommentar
17. Mark/exploatering	2016-05-27	kommentar
18. Verksamhet Teknik	2016-05-27	kommentar
19. Backa Säteri Fastighets AB	2016-05-25	kommentar
20. Backa Säteri Bostadsutveckling AB	2016-05-25	kommentar
21. SPF Seniorerna i Ale	2016-05-25	kommentar
22. Boende på Backa Granbacka xxx	2016-05-27	kommentar
23. Boende på Kuskvägen x	2016-05-27	kommentar
24. Ägare av Backa x:x	2016-05-27	kommentar
25. Boende på Torkels kulle x	2016-05-17	kommentar
26. Boende på Stallvägen xx	2016-05-11	kommentar
27. Boende i Ale kommun	2016-05-10	kommentar

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

1. Länsstyrelsen

Yttrandet återges nedan i sin helhet.

Om ärendet

Enligt planbeskrivningen är syftet med detaljplanen att ”möjliggöra bostadsbebyggelse och skola samt ge förutsättningar för etablering av småskaliga verksamheter, handel och service koncentrerat till huvudgatan. Planens syfte är också att, ”säkerställa befintliga natur- och kulturvärden och bevara goda förutsättningar för rekreation och friluftsliv”.

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Länsstyrelsen ser positivt på att det aktuella planförslaget bidrar till bostadsutveckling i Nödinge. Länsstyrelsen anser dock att kommunen måste ändra planförslaget i de avseende som berör Lodingebäcken som ligger inom riksintresseområde för naturvård. Underlaget för frågor som berör markens stabilitet och risk för skred samt erosion behöver också ses över för att kunna säkerställa eventuella säkerhetsåtgärder. Frågan om eventuella markföroreningar i samband med de utfyllnader som finns inom planområdet behöver också utredas och vid behov åtgärdas. Dessa frågor har beskrivits mer ingående under huvudrubriken ”*Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning*”.

Kommunen bör också se över planförslaget för att hantera frågor som berör naturområden längs Lodingebäcken och dess västra fåra, biotopsskyddade objekt, dagvattenhantering, buller, översvämningrisk, farligt gods och vattenverksamheter. Dessa frågor har beskrivits mer ingående under huvudrubriken ”*Råd enligt PBL och MB*”.

Därutöver har planförslaget inte tagit tillräcklig hänsyn till fornlämningarna inom planområdet och behöver revideras i detta avseende.

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 riksintresse samt hälsa/säkerhet med avseende på geotekniska frågor, risk för erosion och skred och markföroreningar måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Riksintresse, Lodingebäcken

Lodingebäcken ligger inom riksintresseområde för naturvård (NRO 14122 Göta och Nordre älvs dalgångar) tack vare sina höga naturvärden och dess vikt som reproduktionsområde för havsöring.

Länsstyrelsen anser att i det fortsatta planarbetet ska kommunen tydliggöra och motivera avgränsning av riksintresseområdet samt göra ändringar i planförslag så att det inte finns risk för påtaglig skada på riksintresset.

Varken Lodingebäcken eller riksintresseområdet har markerats i illustrationskartan vilket gör det svårt för Länsstyrelsen att bedöma hur bäcken kommer att påverkas av planförslagets genomförande. Av kartbilden på sidan 49 i planbeskrivningen framgår dock att delar av bebyggelsen i östra delen av planområdet ligger mycket nära Lodingebäcken. Enligt kartbilden ska även markområdet mellan bäcken och bebyggelsen rymma ett utjämningsmagasin för dagvatten.

Bäcken behöver markeras i grundkarta och illustrationskarta så att dess sträckning blir tydlig. Eventuellt kan riksintresseområden läggas in på illustrationskarta alternativt en separat karta med illustrationskartan i botten i planhandlingen. Tydligare underlagskarta på s 11 i planhandlingen. Är kartan på sidan 49 en tidigare skissversion (bild tagen från VA-utredning)? Utjämningsmagasinen för dagvatten placeras utanför belastningsrestriktionen och inom kvartersmark. Eventuellt innebär den nya avgränsningen av riksintresset att naturområdet behöver utökas.

Länsstyrelsen bedömer, med viss reservation för att underlaget är otydligt, att planförslaget måste revideras så att ett större område kring Lodingebäcken avsätts som naturmark där varken bebyggelse eller andra anläggningar tillåts. Som en grov uppskattning bör naturmarkens bredd inte understiga 20 meter på någon sida av bäcken. Erforderlig bredd kan dock behöva utredas ytterligare under det fortsatta planarbetet.

Kommentarer

Efter samrådskedet genomfördes en biotopkartering för Lodingebäcken samt en ny naturvärdesinventering för hela planområdet. Planen har justerats på flera ställen med hänsyn till resultaten från dessa utredningar. Bland annat har planens avgränsning reviderats med hänsyn till biotopkarteringen och geotekniska utredningen. I aktuellt planförslag utgör Lodingebäckens fåra del av planens östra gräns. Marken är i direkt anslutning till bäcken mot väster och är planlagd som NATUR. Avståndet från bäckfåran till byggbara ytor inom kvartersmark är minst 20 meter längs med bäcken. Detta avstånd har införts med hänsyn till riksintresse för naturvård samt som ett säkerhetsavstånd i samband med risk för erosion och skred. Plankartan säkerställer att inga åtgärder kopplat till erosion eller skred behöver utföras i Lodingebäcken.

Den uppdaterade VA-och dagvattenutredningen föreskriver inte att utjämningsmagasin krävs mellan bebyggelse och bäcken i denna del av planområdet. Dagvatten leds istället mot planområdets centrala delar för att fördröjas, innan det når Lodingebäcken.

Illustrationskartan har justerats och visualisering av bäcken har förtydligats.

Av SGI:s erosionsutredning (se sidorna 26-27) framgår att erosion pågår i Lodingebäcken i planområdets sydöstra del. I rapporten anges på sidan 26 att "I anslutning till planområdet i sydost är stabilitetsförhållanden mycket otillfredsställande och inre erosion på grund av stor tillrinning från närliggande höjdparter, liksom erosion i Lodingebäcken, kan innebära att skred utlöses". Även om dagvattenåtgärder vidtas kommer de högsta flödena att öka, då utjämningsanläggningar dimensioneras för nederbörd med en

statistisk återkomsttid om 10 år och en klimatfaktor på 1,2. Detta medför att erosionsrisken kommer att öka på sikt. Det förefaller inte uteslutet att markstabilitetsförbättrande åtgärder i och i anslutning till Lodingebäcken kan komma att krävas.

Länsstyrelsen anser att detaljplanen i första hand ska utformas så att markstabilitetshöjande åtgärder i Lodingebäcken undviks helt. Markstabilitetshöjande åtgärder i och vid vattendrag, såsom omgrävning och anläggning av erosionsskydd, är åtgärder som typiskt sett medför skador på naturmiljön. Anläggning av ny bebyggelse som förutsätter markstabilitetshöjande åtgärder i vattendrag med höga naturvärden ska därför undvikas.

Kommentar

För att bemöta inkomna samrådsyttranden har både erosionsutredningen (2017) och geotekniska utredningen (2020) uppdaterats. Beställning av kompletteringar har gjorts med hjälp av SGI:s beställarstöd. Planbeskrivningen har därefter uppdaterats utifrån dessa utredningar. I den senaste revidering av geotekniska utredningen ingår en uppdatering av befintliga stabilitetsberäkningar med avseende på markbelastning och planerad bebyggelse. Utredningen visar på tillfredställande stabilitet.

Sammantaget har följande justeringar gjorts på plankartan för att bemöta synpunkten ovan:

- *Kartan har justerats så att inga byggnader får uppföras närmare än 20 meter till Lodingebäckens fåra.*
- *Planområdet har justerats med hänsyn till restriktioner gällande område B enligt den geotekniska utredningen. Det innebär att ingen byggnation eller annan belastning av marken får ske på område B.*
- *Plankartan säkerställer att inga markstabilitetshöjande åtgärder i Lodingebäcken krävs.*

En kompletterande VA- och dagvattenutredning har utförts. Ingångsvärden för dagvatten har varit nederbörd med en statistisk återkomsttid om 30 år och en klimatfaktor på 1,25.

De befintliga ”banvallar” (se sidan 29 i planbeskrivningen) som korsar Lodingebäcken på två ställen och ska förses med planbestämmelsen ”CYKEL” bör ses över för att säkerställa att de inte utgör något vandringshinder för fisk. Dessa befintliga banvallar bör ur ett naturperspektiv ersättas med riktiga broar som är friställda från bäcken och inte påverkar fiskarnas vandringsmöjligheter. Även om varje hinder i sig kanske är av mindre betydelse så kan kombinationen av många små vandringshinder som avhåller fisken resultera i att en decimerat antal fiskar når sin lekplats, vilket påverkar populationen i stort. Detta gäller även för befintliga bilvägar, cykelvägar och gångvägar över den västra bäckfåran.

Kommentar

Planområdet har reviderats sedan samrådet. Ändringen innebär att det bostadsområde som i samrådsförslaget planerades norr om Lodingebäcken har tagits bort från planen. I och med detta kommer banvallarna inte heller att planeras för cykeltrafik. Dessa har förlagits inom naturmark i aktuellt planförslag.

Geoteknik

Sveriges geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande daterat 2016-05-24. I yttrandet tas upp synpunkter om markens lämplighet med avseende på risker för stabilitet och skred. SGI anser att från säkerhetssynvinkel, ” *kvarstår oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i plan*”.

Länsstyrelsen instämmer med SGI och vill tillägga att frågor som berör risk för blocknedfall i kuperade delar av planområdet behöver också belysas. SGI:s yttrande bifogas i sin helhet.

Kommentar

Planens avgränsning har justerats med avseende på stabilitet och skred kopplat till Lodingebäcken. Plankartan har också justerats med kompletterande bestämmelser om markbelastning.

Markföreningar

Länsstyrelsen anser att föreningssituationen i marken bör utredas ytterligare. Orsaken är att det i nuläget är stora osäkerheter i hur föreningssituationen ser ut och vilka typer av massor som deponerats inom området. Av detaljplaneförslaget behöver det tydligt framgå vilka åtgärder som krävs för att säkerställa att marken blir lämplig för planerad användning.

Inom det aktuella området har massor deponerats under 1970- och 80-talet samt i samband med projektet *Bana Väg i Väst* med start under 2007. I samrådsunderlaget finns olika uppgifter om mellan vilka år som massor deponerades, men starten har enligt uppgift varit under 2007 och deponeringen har ev. pågått till 2011. Det finns dessutom olika uppgifter om vilken typ av massor som deponerades i samband med projektet *Bana Väg i Väst*.

I bilaga 4 *Materialupplag vid Jakobsdal, Beskrivning av upplagets utformning*, daterat 2012-04-02, av Trafikverket och ÅF Infrastructure AB framgår det att samtliga använda jordmassor inom utfyllnadsområdet har karakteriserats miljömässigt som MKM (mindre känslig markanvändning), enligt uppgift från Trafikverket. I bilaga 1 *Översiktlig miljöteknisk markundersökning för detaljplan*, daterat 2012-11-11, av ÅF-Infrastructure AB, framgår det att tillstånd funnits för att deponera jordmassor med halter under Naturvårdsverkets riktvärden för Känslig Markanvändning, KM.

Med det tvetydiga underlaget rörande utfyllnadsmassornas bedömer Länsstyrelsen att massornas karaktär behöver utredas och ytterligare miljötekniska markundersökningar behöver genomföras. Om utfyllnadsmassorna utgörs av massor som är miljömässigt karakteriserade som MKM (mindre känslig markanvändning), är inte området i sin nuvarande form lämpligt för bostadsändamål, utan då behöver ytterligare utredningar och åtgärder genomföras först.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning genomfördes 2012 där PAH samt Cu påvisades i några samlingsprover. Även dessa resultat föranleder att det finns behov av ytterligare undersökningar för att kunna bedöma om marken är eller kan göras lämplig för planerad markanvändning. Föreningarna behöver avgränsas i yt- som djupled och en riskbedömning ska tas fram för att kunna bedöma lämpligheten för bostäder inom området. Därefter behöver nödvändiga saneringsåtgärder och omfattningen av dem beskrivas, samt en kostnadsuppskattning tas fram för att kunna bedöma om åtgärderna är möjliga att genomföra.

Om innehållet av massorna som deponerades inom området under 1970- och 80-talet är okänt, bör de kompletterande undersökningarna genomföras med ett brett perspektiv där fler parametrar analyseras.

Kommentar

Efter planens samrådsskede utfördes ytterligare underökningar på planområdets södra delar, på fyllnadsmassor i Jacobsdal (Covi, 2018-06-07) på uppdrag av Trafikverket, samt på bullervallarna i Jacobsdal (Afry, 2021) på uppdrag av Ale kommun. Planbeskrivningen har uppdaterats med resultat från dessa utredningar.

Gällande utfyllnadsområdet har utredningen resulterat i att området är påverkat av föreningar. Genomförd markprovtagning inom fastigheterna Backa 1:13 m.fl. påvisar föreningshalter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM samt i några punkter över platspecifika riktvärden för KM. Med dagens markanvändning anses inte någon större risk föreligga men vid en framtida markexploatering behöver efterbehandlingsåtgärder vidtas. Det har även påvisats förekomst av markföreningar över Naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM i en prouppunkt. Från tidigare undersökningar var det en punkt (SB 5:6) med kopparhalter (290

mg/kg) över MKM. I denna kompletterande provtagning ligger CWM11 nära den punkten men höga kopparhalter har ej återfunnits. Detta tyder på en begränsad omfattning.

Gällande föroreningsituationen i marken inom bullervallarna som tillhörde före detta gocartbanan visade utredningens resultat generellt låga föroreningshalter i de nu undersökta fyllnadsmassorna. I två av de analyserade jordproven uppmättes halter överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM med avseende på bly. I ett av jordproven påvisades även en halt av PCB över riktvärdet för KM. I resterande 14 prover understiger samtliga analyserade parametrar riktvärdena för KM. Fyllnadsmassornas ursprung är okänt men övriga analyserade jordprover påvisar ej förhöjda föroreningshalter är det sannolikt att föroreningen är slumpmässig.

Plankartan kompletteras med administrativ bestämmelse a₁ – ”Startbesked får inte ges för grundläggning av byggnad förrän avhjälpning av föroreningar på aktuell plats enligt Naturvårdsverkets riktvärden för angiven markanvändning har kommit till stånd”.

Risk för erosion och skred

Frågan har tagits upp under rubrikerna ”Riksintresse, Lodingebäcken” och ”Geoteknik” i detta yttrande.

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.

Förhållande till översiktsplan (ÖP)

Detaljplaneförslaget stämmer med gällande ÖP för Ale (ÖP07) när det gäller bostadsbyggande på Lahallsåsen. Förslaget skiljer sig däremot i områden på jordbruksmark och längs Lodingebäcken som har markerats som Rekreations/friluftsliv i ÖP07. Dessa områden har dock markerats som framtida bostadsbebyggelsen i förslag till FÖP för Nödinge som är under framtagande. Länsstyrelsen lämnade ett yttrande över FÖP:n 2015-11-30.

Kommunen bör förtydliga hur den föreslagna bostadsbebyggelsen kan byggas utan att försvåra utveckling av grönstråk på västra Lahallsåsen på det viset som har presenterats i förslag till FÖP:n för Nödinge. Den delen av naturen som blir kvar här är antingen för brant eller blir för nära planerade bostäder för att kunna fungera som grönstråk för friluftsliv för allmänheten.

Kommentar

Större delen av området som har markerats med natur- och rekreationsområde i FÖP ligger norr om aktuellt planområde. Planförslaget har justerats på Lahallsåsen efter samrådskedet. Justeringen innebär att andel naturmark har utökats på Lahallsåsen och kvartersmark för bostäder har justerats med flera natursläpp och passager till naturområdena. Bebyggelsen på Lahallsåsen möjliggör för allmänheten att röra sig genom området i de fall som terrängen upplevs som utmanade att röra sig i. Utöver detta skapas släpp mellan busen för att skapa så sammanhängande grönstråk som möjligt på Lahallsåsen. De västra delarna av Lahallsåsen har likt samrådskedet planlagts som natur, vilket innebär att de befintliga utsiktsplatserna kommer att bevaras. Att delar av Lahallsåsen byggs med bostäder innebär också att närliggande skogsmark blir mer lättillgänglig än idag. Vidare så planläggs före detta åkermark i området som NATUR och PARK och blir därmed tillgänglig för närrekreation.

Naturvård

Länsstyrelsen anser att kommunen bör minska exploatering i områden med naturvärden, höga naturvärden samt i odlingslandskapet. Detta är särskilt motiverat i och med exploateringsgraden har fördubblats till 1000 bostäder sedan behovsbedömningskedet då antal planerade bostäder var 500. På sidan 10 i planbeskrivningen hänvisas till kommunens naturvårdsprogram i vilket står det att ”områden

med naturvärden inte bör omfattas av exploatering såvida inte särskilda skäl föreligger och åtgärder vidtas för att begränsa skadan. Områden med höga naturvärden bör i sin tur endast i särskilda undantagsfall omfattas av exploatering såvida inte synnerligen särskilda skäl föreligger och åtgärder vidtas för att begränsa och kompensera eventuell skada”.

Samtidigt gör planförslaget intrång i områden med naturvärden vilka betecknas som H och G i figuren på sidan 14 i planbeskrivningen. Även intrång i område A och B planeras trots att här finns höga naturvärden. I område A består intrången av bostäder och i område B av bostäder och parkmiljö samt dagvattendamm.

Kommentar

Planförslaget rymmer cirka 600 bostäder. Planförslaget har sedan samrådet reviderats utifrån den övergripande naturvärdesinventeringen som utförts efter samrådet. Utöver denna har inventering av hasselsnok, större vattensalamander, åkergröda, häckfåglar och fladdermöss utförts. Planförslaget har anpassats för att få minimal inverkan på skyddade djurarter och de naturvärdesobjekt/element med högst värden inom planområdet. I samband med naturvärdesinventeringen och ovan beskrivna inventeringar har en prioritering gjorts. De centrala delarna av planområdet innehåller de högsta naturvärdena. Här har bebyggelsen som i samrådsförslaget föreslagits i granskningshandlingen tagits bort. Detta för att spara värdefulla miljöer men också möjliggöra för åkergröda att röra sig mellan de dammar som finns i närområdet och den på Lahallsåsen, i vilken fynd av åkergröda gjordes i samband med inventeringen.

Den sista utförda NVI:n ger mer finmaskig avgränsning och värdering av naturvärdesobjekt. I den har området H uppdelats med tre naturvärdesobjekt (20, 13 och 34), därav objekt 13 är klassad med högt värde, och objekt 21 och 34 är klassade med påtagligt värde (se avsnitt Mark och vegetation i planbeskrivningen). Planförslaget medger natur inom områden som omfattas av objekt 13 och 34. I området som omfattas av objekt 21 (norr om Ingenjörsbostäderna) medges bostäder likt samrådsförslaget.

Beträffande förslaget att ta jordbruksmark i anspråk vill Länsstyrelsen uppmärksamma att stora delar av området är klassat som regionalt värdefullt odlingslandskap. Enligt 3 kap 4 § i MB så är jord- och skogsbruk av nationell betydelse och brukningsvärd jordbruksmark får 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.

Ett av de regionala tilläggsmålen för Västra Götalands län är att bevara tätortsnära skog och brukningsvärd jordbruksmark. Detta mål anger att år 2020 ska städer, tätorter och annan bebyggd miljö, anläggningar och transportinfrastruktur utvecklas utan att tätortsnära brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk så att möjligheten till stadsnära odling och rekreation inte försämras.

Kommentar

I samband med ansökan om dispens från de generella biotopskydden för diken, stenmurar och åkerholme har en lokaliseringstudering gjorts. Denna visar på att byggande av bostäder inom planområdet utgör ett väsentligt samhällsintresse.

Planens ambition har varit att bevara naturnära skog i möjligaste mån. Planområdets norra del (Lahallsåsen) omfattas av ett skogsområde. Planen medger cirka 33 000 m² kvartersmark för bostäder och cirka 100 000 m² naturmark inom detta område. Placering av förslagna byggnader på Lahallsåsen och andra områden med höga naturvärden är koncentrerad till områden som inte omfattar förhöjda naturvärden. Områdena med höga naturvärden har planlagts som NATUR.

I samband med samråd om behovsbedömning ansåg Länsstyrelsen (se yttrandet från 2014-05-14) att en inventering av fågellivet borde göras. Anledning var att planområdet består av större orört område som ligger i nära anslutning till Göta älv samt bäckmiljön. Länsstyrelsen har inte hittat en sådan fågelinventering i planhandlingarna.

Kommentar

För planområdet har inventeringar utförts om häckfågel och fladdermöss. Gällande häckfågel resulterade inventeringen att områdets häckfågelfauna bedöms som trivial, men ett antal skyddade arter enligt Naturvårdsverkets definitioner påträffades. Av dessa bedöms nattskärna och trädlärka ha huvuddelen av sina revir utanför planområdet och bör inte påverkas nämnvärt av en exploatering enligt planförslaget. Andra skyddade arter, såsom ängspiplärka, törnskata, gulspurv och stare kan komma att påverkas av förlusten av de öppna jordbruksmarkerna. Dessa arters minskning har bland annat satts i samband med igenväxning och förlust av öppna jordbruksmarker samt förlust av buskrika kantzoner, brynmiljöer och åkerholmar, vilket i sin tur leder till minskad födotillgång. För att minska eventuellt negativ påverkan på dessa arter har planförslaget bearbetats så att i största möjliga utsträckning spara brynmiljöer, trädridån längs Lodingebäcken och liknande strukturer i planområdet. Planläggningen av natur- och parkområdets sydöstra del, runt åkerholmen, bedöms bidra till livsmiljön av arter som hör till det öppna jordbrukslandskapet.

Fladdermössinventeringen visade att sju till åtta fladdermusarter rör sig i området. I inventeringen påpekades att ingenjörsbostäderna, Backa säteris byggnader nordost om planområdet, samt den befintliga dammen på Laballsåsen är viktiga element för fladdermöss. Planbeskrivningen har uppdaterats med inventeringens resultat. Planförslaget har justerats för att säkerställa en passage mellan byggnaderna i nordost och skogsbrynet i sydväst om planområdet. Justeringen innebär att en del av förslagna byggrätter har flyttats/ tagits bort.

Risken för påverkan finns för gröngölingen och den mindre hackspetten, då dessa bland annat häckar i lövskog. Sett i ett större perspektiv finns dock gott om lövskogar i anslutning till Göta älvdalen. Backsvalan har häckningsplatser i sandiga brinkar i planområdets södra del. Detta område är markerat som naturmark i planen. Bedömningen är att häckningsplatserna kan kvarstå och att området inte blir mer stört än vid tidigare markanvändning, med bland annat go-cartbana.

Enligt Artportalen har det även funnits hasselsnok i anslutning till Lodingebäcken, vilket är en fridlyst och rödlistad art. En inventering bör genomföras för att utreda om arten fortfarande förekommer i området. I kommande planarbete behöver kommunen ta fram en komplett förteckning av biotopskyddade objekt i planområdet och ange vilka av dem som eventuellt kommer att tas bort och vilka som kommer att skyddas och på vilket sätt.

Kommentar

En inventering av hasselnoksmiljöer utfördes i planområdet år 2017, då gjordes inga fynd av hasselsnok vid inventeringen. Det visade sig att det finns sex områden som bedömdes vara värdefulla hasselnoksmiljöer och tre områden som bedömdes ha ett visst värde som hasselnoksmiljö. Planförslaget bevarar delar av dessa områden, bland annat områdena längs med Västra biflödet samt åkerholmen i planområdets sydöstra del.

Alla biotopskyddade objekt inom planområdet har redovisats i den senaste NVT:n (2021). Resultatet från NVT:n har använts i planarbetet och planens påverkan på biotopskyddade objekt förtylligats i planbeskrivningen. Dispens söktes för biotopskyddade objekt som berörs av planförslaget och denna är beviljad.

Påverkan på Lodingebäckens västra fåra

Den funktion som bäcken har som tillflyktslokal för djur och växter i jordbrukslandskapet försvinner till stor del om man ersätter de miljöerna med parkmark där gräset klipps kort ända till strandkanten och de enda träden som tillåts är parkträd på utvalda ställen. Lek- och levnadsmiljöer för örningen är beroende av ett skuggande grenverk som håller nere temperaturen i vattnet och ger skydd mot

rovfåglar. Ur naturperspektiv vore det bättre att även detta vattendrag får samma planbestämmelser som resterande del av Lodingebäcken. Även om den västra delen av bäcken inte officiellt har pekats ut som riksintresse för naturvärden så är biflödet enligt de inlämnade handlingarna ett habitat för örningen vilken i sig är en starkt bidragande orsak till att riksintresset sträcker sig från Göta älv upp i Lodingebäcken. Är utbytet med Göta älv dessutom avstängt p.g.a. ras i bäcken är varje litet habitat av stor vikt för populationen som helhet. Även avståndet från kvartersmark till denna bäck bör därför ökas.

I miljömålen som hänvisas till i planbeskrivningen anger man att biotopskyddade objekt i odlingslandskapet bör bevaras och utökas. Att då göra om Lodingebäckens västra del till en dagvattendamm avviker klart från miljömålen. Även om lokalt omhändertagande och öppna lösningar är positiva i sig ska de inte gå ut över skyddsvärd naturmiljö på platsen. Dagvattendammar behöver dessutom i regel utformas på specifika sätt och underhållas genom muddring och liknade vilket gör att samtliga värden bäcken har idag går förlorade. Utöver att habitatet för örningen, som omnämns i riksintresset, försvinner så motverkar åtgärden också miljömålen och skulle kräva en biotopskyddsdispens. Vid en eventuell dispens kan krav ställas på återskapande av den förlorade biotopen i sin helhet, vilket uppskattas till ca 500 meter, plus kompensation för synergieffekterna av störningar i naturmiljön under arbetets gång.

Kommentar

I samband med naturvärdesinventeringen konstaterades att det västra biflödet inte bör ingå i riksintresset. Det påträffades ingen öring.

Västra biflödet har planlagts som NATUR i dess östra sträckning. Västra delen av biflödet föreläggs inom parkmark. Dagvattenutredningen föreslår öppen dagvattenhantering längs västra biflödet. Åtgärderna kommer sannolikt att gynna djur- och växtliv. Utöver detta har kompensationsåtgärder kopplat till västra biflödets generella biotopskydd redovisats i inskickad ansökan om dispens från det generella biotopskyddet, som är beviljad av länsstyrelsen.

Buller

Kommunen tillämpar förordning (SFS 2015:216) om Trafikbuller vid bostadsbyggnader. Enligt bullerutredningen som finns i handlingarna klarar de flesta bostadshusen riktvärdena enligt förordningen. I vissa fall behövs det dock åtgärder som bullerplank och/eller fasadåtgärder. Eftersom riktvärdena har säkrats på plankartan och det finns utrymme inom kvartersmark för att uppföra bullerplank har Länsstyrelsen inga invändningar i bullerfrågan.

Länsstyrelsen anser dock att med utgångspunkt från miljömålet God bebyggd miljö kan de mest bullerutsatta bostäder som ligger närmast E45/Norge-Vänerbanan utgå och avståndet mellan bostäder till huvudgatan blir större för att en bättre ljudmiljö för bostäderna uppnås.

Trafikverket har också kommenterat bullerfrågan i sitt yttrande, daterat 2016-05-19. I yttrande tas upp bl.a. frågan om kostnader för bullerskyddande åtgärder och åtgärder för att klara inomhusvärden för de befintliga bruksbostäderna. Trafikverkets yttrande bifogas i sin helhet.

Kommentar

Bullerutredningen har sedan samrådet uppdaterats i samband med att trafikutredningen fick en uppdatering utifrån prognos år 2040. Utredningen visar på att de flesta husen uppfyller riktvärdena enligt förordningen. Där det kan komma att krävas bullerskydd tillåts bullerskärm uppföras enligt skyddsbestämmelse i plankartan.

De befintliga bostäderna som ligger närmast vägen är inte en del av planområdet i granskningshandlingarna. Planbeskrivningen har uppdaterats med resultat från den uppdaterade bullerutredningen.

Dagvatten

En godtagbar dagvattenhantering bör säkerställas i planförslaget. På föreslagen plankarta anges områden där anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten får anordnas. Någon tvingande bestämmelse om dagvattenåtgärder saknas alltså. Mot bakgrund av recipientens känslighet är det väsentligt att det kan säkerställas med planbestämmelser att intentionerna i dagvattenutredningen kan uppfyllas.

Funktionen eller reningsgrad på dagvattendammarna ställs inte heller några krav på. Inte heller utformningen eller vilken typ av föroreningar som man avser rena från innan utsläpp. Biltvätt på gatan, avsköljning av målarfärg ur burkar och penslar, uthållning av kemikalier i dagvattennätet och utsläpp av grundvatten vid bergvärmeborrning är olämpliga och förbjudna åtgärder, dock kan förekomma i bostadsområden och kan få förödande konsekvenser på en lokal population av öring som är avstängd från havet eller på groddjur som leker.

Åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) bör utföras i största möjliga mån så att behovet av särskilda dagvattenmagasin/dammar kan minimeras. Dagvattenanläggningar som medför negativa fysiska ingrepp i naturliga vatten bör om möjligt undvikas. Bedömningen i MKB:n, att det huvudsakligen blir små negativa konsekvenser för vattenmiljöerna, förutsätter att nödvändiga dagvattenåtgärder kommer till utförande.

Länsstyrelsen anser att flödesberäkningar för 10 års regn är väldigt i underkant, speciellt med tanke på hur nära bostäder ligger de översvämningskänsliga vattendragen i området och att det planerade bostadsområdet har mycket längre livslängd än 10 år. Kommunen bör därför göra nya flödesberäkningar för att därmed bättre kunna dimensionera dagvattensystem. Det är visserligen svårt att bestämma ett intervall för vilka typer av återkommande regn man ska planera för. I det här sammanhanget kan kommunen utgå från livslängden på det dagvattensystem som planeras för. I sina flödesberäkningar bör kommunen använda sig av klimatfaktor 1,25 (som rekommenderas av SMHI) istället för klimatfaktor 1,2.

Kommentar

Dagvattenutredningen har uppdaterats med hänsyn till det senaste planförslaget. Den visar att efter beräkning av föroreningsmängder och föreslagna reningsåtgärder bedöms de flesta av mängderna vara något lägre än före exploatering.

Dagvatten sker på allmän plats och driftas av kommunen. Detta för att ha full kontroll på utlopp och rening av dagvatten i tillräcklig utsträckning för att möta MKN för vatten i recipienten. Plankartan har uppdaterats med upplysning om att dagvattendamm ska förses med avstängningsbar utlopp för att minimera risk om föroreningar från eventuellt släckvatten. Förslag på utformning och typer av dagvattenanläggningar har redovisats i den uppdaterade dagvattenutredningen.

MKB:n har uppdaterats efter den senaste dagvattenutredningen som visar att mängder föroreningar som når recipient bedöms vara mindre än före exploatering. Därför har bedömningen i MKB:n ändrats till att genomförandet av planen inte förväntas motverka möjligheten att följa MKN för ytvatten.

För flödesberäkningar i scenarierna före och efter exploatering har en klimatfaktor på 1,25 och ett 30-årsregn använts.

Översvämning

Vid höjdsättning av planområdet och placering av byggnader bör kommunen beakta risken för skyfall och undvika att skapa instängda områden.

Anledningen är att det södra området beskrivs i planbeskrivningen vara mycket flackt och risk föreligger att Lodingebäcken svämmas över till intilliggande ytor. Extrema regn uppges i MKB få en ökad belastning på bland annat Lodingebäcken och dammen.

Kommentar

Dagvattenutredningen visar resultat från en översiktlig lågpunktsanalys som har utförts för att få en uppfattning om var det finns en risk för att vatten ska bli stående i händelse av skyfall inom planområdet. Resultatet visar att risken för stående vatten till ett djup om minst 0,1 meter är låg, men däremot finns det undantag för några mindre områden i den södra delen av planområdet. Planförslaget har bearbetats enligt föreslagna åtgärder i dagvattenutredningen, bland annat de öppna dagvattenlösningar, ytor för dagvattendammar, och långsträckta dagvattenstråk för att hantera framtida flöden/skyfall. Därmed minskar risken för översvämningar kopplat till skyfall. Plankartan har även uppdaterat med en planbestämmelse om höjdsättning av byggnader med avseende på skyfall.

I den uppdaterade MKB:n bedöms risken för översvämningar från skyfall som små och acceptabel om föreslagna skyddsåtgärder avseende dagvattenhantering genomförs.

Farligt gods

Länsstyrelsen har inget att anmärka på planförslaget med hänsyn till transporter av farligt gods. Det kan dock vara lämpligt att om möjligt placera friskluftsintag bort från E45 även om avståndet dit är längre än 100 meter då en olycka med utsläpp av giftig gas kan ha ett mycket stort spridningsområde. Den här bedömningen bygger på att avståndet mellan riskkällorna, E45 och Norge-Vänerbanan, och den planerade bebyggelsen överstiger 100 meter förutom för de befintliga husen i väster där avståndet mellan vägkant och bygggrätt är ca 80 meter. Här finns det dock en höjdskillnad på 20 meter vilket är positivt i det här sammanhanget.

Kommentar

Noteras. Inga bostäder inom aktuellt planområde ligger närmare än 120 meter från riksväg E45.

Vattenverksamheter

Planerade broar och andre åtgärder med bäckar och diken kan utgöra vattenverksamhet som kräver anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken. Samråd angående detta bör ske med Länsstyrelsens vattenavdelning.

Kommentar

Noteras. Anmälan om vattenverksamhet har skickats in för västra biflödet i den punkt där väg och cykelbana korsar detta. Ansökan är under handläggning. Utöver det innebär planförslaget ingen bro eller andra åtgärder.

Länsstyrelsen bedömer att det är mycket viktigt att försiktighetsmått och skyddsåtgärder vidtas under byggskedet för att skydda känsliga vattenmiljöer (se avsnitt 11 i MKB:n). Ett miljökontrollprogram som gäller för byggskedet bör tas fram för att inte orsaka onödig skada.

Kommentar

Ett miljökontrollprogram kommer att tas fram i samband med planens genomförande och inför projekteringskedet.

Trafik

Trafikverket har lämnat ett yttrande, daterat 2016-05-19. I yttrandet står det bl.a. att, ”inför nästa skede måste utredas huruvida den befintliga korsningsutformningen klarar av den ökade trafikmängden utan att kapaciteten försämras på väg 1960. Även den ökade trafikmängden och påverkan på kopplingen till E45 bör beskrivas. I en sådan utredning ska beräkningarna ske med trafikmängder uppräknade till 20 år efter planen är genomförd”.

Länsstyrelsen instämmer med Trafikverkets synpunkter. Trafikverkets yttrande bifogas i sin helhet.

Kommentar

Avstämning har skett med Trafikverket rörande korsningsutformningen vid väg 1960/Backavägen. Trafikutredning visar på att inga åtgärder behövs för att klara framtida trafikallstringar. Trafikverket uppger också att sikten i korsningen är fullgod. Gällande koppling till E45 genom motet vid Stora viken har även denna fråga stämts av och Trafikverket har genom sin handläggare meddelat att kapaciteten är tillräcklig.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

Det är positivt att frågan om miljömål har tagits upp i både MKB:n och i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser dock att planförslaget inte medverkar att nå miljömålen för ”Levande skogar” och ”Ett rikt odlingslandskap” samt ”God bebyggd miljö”.

Odlingslandskapet kommer i princip helt försvinna. Att bygga bostäder och dra väg i en kuperad terräng, vilket är fallet med skogen på Lahallsåsen, medför stora ingrepp i skogen. Stora delar av den kvarvarande skogen är för brant för att kunna användas för friluftsliv. Kvarvarande skogen kommer sannolikt kännas som ett semiprivat område tillhörande den planerade bostadsbebyggelsen vilket gör att boende från exempelvis Nödinge förmodligen inte kommer att besöka skogen.

I miljömålet God bebyggd miljö ingår bl.a. att natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas samt att byggnader och anläggningar lokaliseras och utformas så att långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas. Detta har, i avseende fornlämningar, inte uppfyllts tillfredställande och Länsstyrelsen anser att planförslaget inte medverkar till att målet om god bebyggd miljö uppfylls. (Läs mer under rubriken fornlämningar)

Kommentar

Synpunkten noteras. Kommunen delar med Länsstyrelsens bedömning att planen inte medverkar att nå miljömålen ”levande skogar” och ”ett rikt odlingslandskap”. I den uppdaterade MKB:n bedöms att planförslaget inte motverka möjligheterna för att nå miljö kvalitetsmålen för levande skogar och ett rikt odlingslandskap.

Det är främst norra delen av Lahallsåsen som lyser de största kvaliteterna som rekreationsområde. Denna del planeras inte. I övrigt finns god tillgång till tätortsnära naturområden i och med Vättlefjäll. Planen har justerats på Lahallsåsen och ett flertal natursläpp har skapats mellan bostadskvarteren. Angående målet ”rikt odlingslandskap” ligger i nuläget odlingsmarken inom planområdet i träda och med planen kommer eventuellt brukandet av odlingsmarken att upphöra. Planen bevarar delar av landskapselementen som omfattas av det generella biotopskyddet medan de småskaliga landskapselementen som påverkas av föreslagen exploatering kompenseras. Beträffande målet ”god bebyggd miljö” bedöms planens genomförande som god hushållning med resurser, både sett till det föreslagna nyttjandet och de planerade åtgärderna inom själva planområdet och sett till den tillgång på service och infrastruktur som finns i planområdets närhet. De boende i området kommer att ha tillgång till naturmiljö och park, vilket bidrar till en god och hälsosam livsmiljö. Sammantaget bedöms därför planen medverka till att målet ”god bebyggd miljö” nås.

I samband med ansökan om dispens från det generella biotopskyddet genomförde kommunen en lokaliseringsutredning. Slutsatserna i denna delas av Länsstyrelsen.

Synpunkter enligt annan lagstiftning, Kulturmiljölagen (KML)

KML är en bevarandelagstiftning. I 1 kap. 1 § anges: *”Det är en nationell angelägenhet att skydda och vårda kulturmiljön. Ansvaret för kulturmiljön delas av alla. Såväl enskilda som myndigheter ska visa hänsyn och aktsambet mot kulturmiljön. Den som planerar eller utför ett arbete ska se till att skador på kulturmiljön undviks eller begränsas”.*

Till en fornlämning hör, enligt 2 kap. 2 § KML, *”ett så stort område på marken, sjö- eller havsbotten som behövs för att bevara fornlämningen och ge den ett tillräckligt utrymme med hänsyn till dess art och betydelse”.* Detta område benämns fornlämningsområde och har samma lagskydd som själva fornlämningen.

Fornlämningar

Länsstyrelsen anser att planförslaget har stora brister i att anpassa exploateringsönskemålen till de kulturvärden i form av fornlämningar som finns inom området. Förslaget medför att ett stort antal fornlämningar försvinner och att läsbarheten mellan de kvarliggande lämningarna kraftigt reduceras. Det har inte heller tillräcklig hänsyn tagits till fornlämningarnas skyddsområde, benämnt fornlämningsområde enligt 2 kap 2 § KML.

Gällande de fornlämningar som enligt planförslaget ska bevaras anser Länsstyrelsen att tillräcklig hänsyn inte har tagits till deras lagskyddade fornlämningsområde. Det gäller särskilt för RAÅ Nödinge 109, 111, 112 och 120 där tänkt bebyggelse och vägar planerats i direkt anslutning till fornlämningarna, vilket innebär ingrepp i fornlämningsområde. Avseende de fornlämningar som ska bevaras ska lämpliga skyddsåtgärder under byggskedet redovisas för att säkerställa att inga skador uppstår.

Av planförslaget framgår att flera fornlämningar ligger inom tänkt väg- och kvartersmark. Arkeologiska undersökningar kommer krävas som villkor för ingrepp/borttagande för fornlämningar i samband med att marken tas i anspråk. Vid kommande exploatering av kvartersmark kan Länsstyrelsen komma att ställa krav på att hela fornlämningen undersökts vid ett tillfälle. Fornlämningar ska också markeras på plankarta och det ska finnas upplysning om att ingrepp i fornlämning, med tillhörande fornlämningsområde, kräver Länsstyrelsens tillstånd. På den aktuella plankartan är däremot fornlämningar som inte längre omfattas av kulturmiljölagens bestämmelser om skydd för fornlämning markerade. Dessa ska tas bort.

Föreslagen exploatering kommer att medföra ett mycket omfattande ingrepp i en rik och väl sammanhållen kulturmiljö/fornlämningsmiljö. Förutom att exploateringen bryter visuella samband mellan fornlämningar kommer förslaget medge ett slutligt och irreversibelt borttagande av 10 fornlämningar, varav flera av dessa har bedömts ha högt vetenskapligt och pedagogiskt värde. För kvarvarande fornlämningar kommer dessutom majoriteten av dessa bli så kringskurna av väg/kvartersmark att dess pedagogiska och upplevelsemässiga värden kraftigt reduceras eller begränsas, vilket får till följd att de fornlämningar som bevaras ges ett mycket begränsat upplevelsevärde/bevarandevärde.

MKB:n redogör på ett acceptabelt sätt för hur principen med värdering av kulturmiljön görs. Med något undantag har fornlämningarna värderats och graden av påverkan och effekt har i mer skiftande grad beskrivits. Det är däremot mycket otydligt om hur därefter slutsatser dragits kring konsekvensen för kulturmiljöns olika aspekter. Av beskrivningen anges: *”Påverkan på fornlämningsmiljön bedöms som måttlig eftersom planförslaget innebär ett intrång i kulturmiljön som helhet. De negativa konsekvenserna bedöms därför som måttliga.”* Formuleringens innebörd är närmast obegriplig och behöver utvecklas och förtydligas

för att påverkan på kulturmiljön ska bli korrekt redovisad. Viktiga aspekter att väga in vid konsekvensbedömning kan vara följande: Kommer de kulturhistoriska huvuddragen att förstärkas eller försvagas? Kommer möjligheten att bevara och utveckla kulturhistoriska kvaliteter att öka eller minska? Medför projektet reversibla eller irreversibla förändringar/skador? Kommer möjligheten att uppleva kulturhistoriska kvaliteter att öka eller minska? Vad innebär förlusten av förlorade eller skadade värden? Förslagsvis bör antikvarisk kompetens anlitas för att dels fördjupa och förtydliga analysen i MKB, dels medverka till att i betydligt högre grad anpassa planförslaget till fornlämningsmiljön och de lagskyddade fornlämningarna inom planområdet. Därefter krävs fortsatt samråd med Länsstyrelsen för att tillräcklig hänsyn ska tas till berörda fornlämningar enligt 2 kap KML.

Kommentar

Kommunen har fört dialog med länsstyrelsen om samtliga fornlämningar inom området och har kommit överens om planens justeringar samt när olika undersökningar och åtgärder såsom utgrävning ska utföras för respektive fornlämning.

En ny bedömning har gjorts i MKB:n med avseende på planens påverkan på fornlämningar. Påverkan på fornlämningsmiljön bedöms som måttlig negativ, eftersom planförslaget innebär ett intrång i kulturmiljön som helhet, samt att vissa fornlämningar kommer att behöva tas bort. För några av de fornlämningar som tas bort eller påverkas indirekt genom marginellt ingrepp i fornlämningsområdet bedöms kulturmiljöns värde försvagas, men däremot inte gå helt förlorat då de viktigaste fornlämningarna och kulturmiljöerna bevaras inom natur-/parkmark. De fornlämningar som exploateras genomgår en arkeologisk slutundersökning innan borttagning. Det vetenskapliga värdet omsätts i ny kunskap men platsen i sig förlorar sitt vetenskapliga värde.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram av kommunen. MKB:n utgår från ca 500–600 bostäder vilket skiljer sig mycket från planförslag som avser ca 1000 bostäder. Beskrivning av alternativ planförslag är också nästan obefintlig.

Kommentar

Noteras. MKB:n har justerats och utgår från 600 bostäder samt kompletterats med resonemang till följd av detta. I den senaste MKB:n redovisas alternativa planförslag avseende ianspråktagande av jordbruksmark.

Beredning

Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter. Ärendet har handlagts av Saeid Erfan och granskats av Paula Franco de Castro. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

I den slutliga handläggningen har även Dan Hellman från Vattenavdelningen, John Thorbäck från Naturavdelningen, Therese Ahlin och Robert Jalvin från Miljöskyddsavdelningen, Patrik Jansson från enheten för samhällsskydd och beredskap samt Andreas Morner Åhman och Jan Ottander från Kulturmiljöenheten, deltagit.

2. Statens Geotekniska Institut (SGI)

Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår, från geoteknisk säkerhetssynvinkel, oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

Kommentarer

Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån den kompletterade geotekniska utredningen som utförts efter planens samråd. På plankartan har nya bestämmelser tillagts om markbelastning och grundläggning.

SGI bedömer att den geotekniska utredningen bedöms uppfylla kraven avseende detaljerad utredning, och erforderlig säkerhetsfaktor har valts utifrån en bedömning av gynnsamma och icke gynnsamma förhållanden. SGI framför att förekomsten av kvicklera är styrande vid valet av säkerhetsfaktor vilket innebär att erforderlig säkerhetsfaktor har valts i den övre delen av intervallet. SGI gör utifrån översänt material ingen annan bedömning.

SGI noterar att det saknas samstämmighet i valda ingångsvärden i utförda beräkningar. Enligt exempelvis beräkningsbilaga 5 för sektion D och D2 har värdet på c' inte valts till 0,1 av hållfastheten utan ett högt fixt hållfasthetsvärde. Detta innebär att säkerhetsfaktorn i kombinerad analys troligtvis är högre i redovisade beräkningar än om 0,1 gånger c_u hade använts. SGI anser att stabilitetsberäkningarna generellt och jordmodellen i synnerhet behöver ses över och justeras. De vill dessutom uppmärksamma att föreslagna restriktioner kan påverkas av nya beräkningsresultat och att dessa eventuellt behöver kompletteras.

Kommentar

Geotekniska utredningen har bearbetats med 0,1 värde på c' . Till följd av ändringen har säkerhetsfaktorer försämrats något. Dessa ändringar, som är små, har inte föranlett några ändringar av restriktioner.

SGI påpekar att det i den geotekniska utredningens bedömning av sekundär skredutbredning inom område B inte är beskrivet hur maximal skredutbredning har bedömts och de anser att resonemanget behöver utvecklas. De framför att det är avgörande för markens lämplighet huruvida planområdets stabilitet, efter ett inträffat skred, uppfyller fullgod säkerhet. En sådan analys har inte medtagits i utredningen vilket medför att det i nuläget är oklart om ett lokalt skred, med efterföljande sekundära skred, påverkar planområdet eller ej. Dessutom vill SGI uppmärksamma att det inom kvickleraområden, där det förekommer slänter med säkerhetsfaktorer under 1,2 i kombinerad och 1,3 i odränerad analys, bör göras en bedömning av sekundär skredutbredning. SGI anser med hänsyn till att planen ligger i anslutning till ett kvickleraområde att slänten mellan sektion D och B bör utredas ytterligare.

Kommentar

Förtydliganden gällande sekundärskred inom område B har gjorts i den uppdaterade geotekniska utredningen.

Vidare visar utförda beräkningar att stabiliteten mot Lodingebäcken är tillfredsställande för samtliga sektioner utom B. Beräkningarna har utförts med en utbredd last på 20, alternativt 10 kPa. Dessutom visar beräkningar hur nära släntkrön föreslagen marklast kan accepteras utan att stabiliteten understiger vald erforderlig säkerhetsfaktor. Både tillåtna marklaster och avstånd till släntkrön återfinns i kapitlet med rubriken ”Rekommendationer och restriktioner” i utredningen. Eftersom markens lämplighet är kopplad till dessa rekommendationer ställer sig SGI frågande till om inte dessa ska säkerställas på plankartan och införas i planbeskrivningen.

SGI noterar att det förekommer slänter inom planområdet, en mellan delområde E och D och en mellan F och C, som inte har uppmärksammats i den geotekniska utredningen. Utifrån underlaget utläser SGI att dessa slänter har en lutning på ungefär 1:5, lokalt brantare, och ligger i områden med

lösa jordlager eller friktionsjord. Eftersom det inte är klarlagt att det råder tillfredsställande stabilitet i dessa slänter anser SGI att det är angeläget att detta klarläggs i det fortsatta planarbetet.

Kommentar

Det finns tre sonderingspunkter i närheten av gränsen mellan område C och E (116, GF12 och GF13). Dessa indikerar tillsammans med topografin att jordlagerföljden här är helt dominerad av friktionsjord fram till områdesgränsen, vilket gör att slänten kan behandlas som ett fastmarks problem. Det bedöms såsom tidigare att ytterligare fältundersökning och stabilitetsberäkningar inte är nödvändiga (Se bilaga 9 i geotekniska utredningen). Den övre delen (<1 m) av lagerföljden kan ställvis bestå av leriga material. Den praktiska betydelsen av detta är dock liten.

Slutligen påpekar SGI att den bergtekniska utredningen visar att det förekommer en ”medelstor risk” för att det sker utglidning av skivor inom planområdet. Huruvida detta påverkar planförslaget framgår inte av utlåtandet. SGI anser att det bergtekniska utlåtandet behöver utvecklas och tydliggöra på vilka platser och på vilket sätt uppmärksammade risker påverkar planförslaget. Det behöver beskrivas var eventuellt åtgärder krävs för att uppnå en tillfredsställande stabilitet i bergslänter inom planområdet.

Kommentar

Den bergtekniska utredningen har kompletterats med ett nytt avsnitt i geotekniska utredningen, se avsnitt 9 och figur 9.1 för bergstabilitetsförhållanden. Inom område A, B och C (områdesindelning enligt geotekniska utredningen) är behoven för nya skärningar och schakter i berg obefintliga. Gällande område D, E och F bedöms det att de naturliga slänterna bedöms vara relativt säkra. I de flesta fall kan en släntlutning på 1:2,5 accepteras men eftersom bergarbeten (sprängning och schaktning) kan påverka bergets stabilitet ska en ny bedömning göras efter att byggnadsritningar gjorts tillgängliga. Därutöver medger planförslaget inga byggrätter inom slänter B1 och B2 (se figur 9.1 i geotekniska utredningen) där det finns risk för blockutfall.

3. Trafikverket

Trafikverket påpekar att den trafik som beräknas alstras från planområdet kommer att påverka huvudgatans anslutning till väg 1960. De anser att det inför nästa skede måste utredas huruvida den befintliga korsningsutformningen klarar av den ökade trafikmängden utan att kapaciteten försämras på väg 1960. Även den ökade trafikmängden och påverkan på kopplingen till E45 bör beskrivas. I en sådan utredning ska beräkningarna ske med trafikmängder uppräknade till 20 år efter planen är genomförd.

Kommentar

En ny trafikstringsberäkning har genomförts med hjälp av Trafikverkets Trafikalstringsverktyg med prognosår 2040. Kapaciteten i korsningen Backavägen-Nödingevägen (väg 1960) har beräknats och resultatet visar på en belastningsgrad på 0,44 vilket ligger under gränsvärdet 0,60, som gäller för korsning med väjningsplikt enligt VGU. Inga åtgärder krävs för att klara kapaciteten med de antagna förutsättningarna för exploateringen. Resultatet kan dock påverkas av den befintliga timglashållplatsen som ligger 40 meter öster om korsningen. Timglashållplatsen kan vid bussangöring medföra att en kö bildas. Köen bedöms sällan kunna bli så lång att den påverkar korsningen, det vill säga att det blir fler än 6 bilar i kö.

Trafikverket noterar att planbeskrivningen, och tillhörande bullerutredning, beskriver att två områden inom detaljplanen är utsatta för bullernivåer från statlig infrastruktur som överskrider de riktvärden som finns i Förordningen om trafikbuller vid bostäder (SFS 2015:216), även med undantagen i §4. Bullerutredningen rekommenderar åtgärder i form av bullerplank och/eller fasadåtgärder. Eftersom kraven i Förordningen om trafikbuller vid bostäder (SFS 2015:216) finns med i planbestämmelserna och utrymme för bullerplank finns med på plankartan, anser Trafikverket att det säkerställs att kraven i förordningen klaras.

Trafikverket framför att de inte kommer att stå för några kostnader för bullerskyddande åtgärder för de nya bygggrätterna. Om Trafikverket drabbas av kostnader till följd av kommunens planering kommer Trafikverket att överväga att ställa skadeståndsanspråk på kommunen. Angående de befintliga bruksbostäderna så har samrådet föregåtts av en dialog mellan kommunen och Trafikverket om möjlighet till åtgärder för att klara inomhusvärden (30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå i sovrum och umgäengesrum) samt utomhusvärdet vid uteplats (55 dBA ekvivalent ljudnivå). Detta i enlighet med Trafikverkets åtgärdsprogram för att dämpa ljudnivåerna hos dem som är mest utsatta för buller vid statliga vägar och järnvägar i befintlig miljö.

För mer information hänvisar de till Trafikverkets hemsida:

<http://www.trafikverket.se/om-oss/var-verksamhet/sa-har-jobbar-vi-med/Miljo-och-halsa/Halsa/Buller-och-vibrationer/Vad-gor-Trafikverket/Riktade-skyddsatgarder-mot-buller/>

Kommentar

Synpunkten noteras. En ny bullerutredning har tagits fram utifrån trafikeprognosår 2040.

4. Skogsstyrelsen

Skogsstyrelsen framför att detaljplanen inte rör några av dem kända höga natur- eller kulturmiljövärden utöver de som nämns i samrådshandlingarna. De har i egenskap av skoglig sektorsmyndighet inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Kommentar

Noteras.

5. Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende. Planområdet omfattas ej av öppet redovisade riksintressen för totalförsvarets militära del.

Kommentar

Noteras.

6. Statens Geotekniska Undersökning (SGU)

SGU Avstår från att yttra sig.

Kommentar

Noteras.

7. Göteborgs Stad, Kretslopp och vatten

Göteborgs stad, Kretslopp och vatten, framför att Göta älv är huvudvattentäkt i Göteborgsområdet, där de svarar för dricksvattenförsörjningen av ca en halv miljon människor. Det är av stor betydelse att vattenkvaliteten i Göta älv bibehålls och att föroreningsbelastningen på älven minimeras. Planområdet ligger idag inte inom Göta älvs vattenskyddsområde, men arbete med att utvidga vattenskyddsområdet pågår och kommer efter utökandet sannolikt innefatta planområdet.

Kretslopp och vattens ställningstagande

Spillvattennät och –pumpar måste dimensioneras för framtida flöden, med god marginal för eventuellt ökade nederbördsmängder och tillhörande inläckage av dagvatten. Nödavledning från spillvattenledningar och –pumpar är ett allvarligt hot mot råvattenkvaliteten.

Som påpekat i utredningarna finns risk för sättningar i marken och Kretslopp och vatten vill understryka att förstärkningar måste utföras vid ledningar och andra känsliga delar, speciellt de som kan leda till läckage av spillvatten.

Kommentar

Noteras.

Då de redovisade åtgärderna inte räcker för att omhänderta allt dagvatten förordar Kretslopp och vatten användande av öppna lösningar och ytterligare fördröjningar även i den fortsatta planeringen då dessa lösningar ofta ger viss rening av dagvattnet.

Dagvattenhanteringen vid större hårdgjorda ytor (>100 m²), t.ex. parkeringar, bör utrustas med rening (t.ex. oljeavskiljare) om lokalt omhändertagande av dagvatten ej är möjlig.

Kommentar

Dagvattenutredningen har uppdaterats inför granskningskedet (Sweco, 2021). Utredningen visar att med föreslagna reningsanläggningar bedöms 90 % av dagvattnet kunna fördröjas och mängderna ut från området bedöms vara mindre än före exploatering. Planen bedöms bidra till att miljö kvalitetsnormerna för ytvatten uppnås.

De områdena med förhöjda PAH- och kopparhalter måste saneras på ett sätt så läckage av farliga ämnen ej når Göta älv. Endast rena massor får användas för fyllnad i området.

Kommentar

Ytterligare miljötekniska markundersökningar utfördes efter samrådet. Plankartan har uppdaterats med nya planbestämmelse om villkor för startsbesked med avseende på avhjälpling av markföroreningar inom planområdet.

Drivmedel och andra skadliga ämnen måste hanteras och förvaras med stor försiktighet vid saneringsarbete och byggnationer så att läckage till Göta älv undviks.

Materialval för utvändiga ytor bör väljas med hänsyn till miljön. Till exempel skall oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minimera risken för föroreningar i dagvattnet.

Då markförberedelser och byggnadsarbeten kan ha stor påverkan på vattenkvaliteten vill Kretslopp och vatten vara remissinstans även i fortsatt planering.

Kommentar

Noteras. Ett miljökontrollprogram tas fram i projekteringskedet under planens genomförande.

8. Svenska Kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag. Det ser ut att finnas regionnät i anslutning till planområdet varför regionnätsägaren bör höras i ärendet.

Svenska kraftnät önskar inte medverka i det fortsatta remissförfarandet för ärendet.

Kommentar

Noteras.

9. Västtrafik

Västtrafik har inga synpunkter på detaljplanen. Tillkommande bebyggelse av bostäder och förskola i närhet till pendeltågstrafiken välkomnas. Västtrafik ser framtida möjligheter att trafikförsörja området med busstrafik.

Västtrafik vill påminna om vikten av tillgänglighet, trygghet och säkerhet på vägar till och från sina hållplatser.

Kommentar

Noteras.

10. Göteborg Energi

Ale Fjärrvärme vill uppmärksamma att de har fjärrvärmeledningar inom detaljplaneområdet och att dessa ska beaktas och ges planstöd i den fortsatta planläggningen. Fjärrvärmeledningarna finnas att tillgå via Ledningskollen.

GothNet upplyser om att de kan förlägga rör och leverera bredband, IT-tjänster, om intresse finns.

Lägeskarta med Gothnets befintliga optokablar och rör bifogas. Annars har GothNet inget att erinra.

Kommentar

Synpunkter noteras. Kartor från Ledningskollen och Göteborg Energi har använts som underlag till planarbetet. Plankartan har justerats i de delar där det finns befintliga fjärrvärmeledningar.

11. TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova bifogar en lägeskarta där deras anläggningar inom och intill aktuellt område är markerade.

De noterar att de har en anläggning genom området, vilket också nämns i plan- och genomförandebeskrivningen, vilken i den södra delen av området kan komma i konflikt med planerad exploatering. De noterar även att luftledningen genom området berörs. De framför att undanflyttning av Skanovas anläggningar bekostas av exploatör.

För diskussion om hur dessa anläggningar skall hanteras i samband med exploateringen hänvisar de till att kontakt ska tas med Skanova via e-post; skanova-remisser-goteborg@skanova.se, vilket skall ske minst sex månader innan åtgärd krävs.

För digitala kartor samt utsättning av Skanovas anläggningar hänvisar de till www.ledningskollen.se

Kommentar

Synpunkten noteras.

12. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten gör bedömningen att förslaget tillgodoser räddningstjänstens önskemål om redovisning avseende farligt gods, framkomlighet och brandvattenförsörjning. Räddningstjänsten har inget att erinra mot förslag till detaljplan.

Kommentar

Noteras.

13. Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden framför att framtida lokaler som skola och förskola bör präglas av ett nytänkande, effektivt och flexibelt förhållningssätt vilket medför en möjlighet för andra verksamheter att nyttja lokalerna efter ordinarie verksamhetstid.

De påpekar att Ale kommun befinner sig i en tillväxtfas där den kommunala servicen behöver vara av sådan kvalitet att det lockar nya invånare till kommunen. Alla exploateringar och därmed också ett ökat antal invånare ställer krav på att kommunen investerar i de nya medborgarnas behov av kultur- och fritidsaktiviteter.

Sektorn noterar att Västarvet genomfört en omfattande utredning rörande kulturhistoriska aspekter och har inget vidare att erinra.

Angående rekreationsområden framför Kultur- och fritidsnämnden att det är viktigt att det går att nyttja skolans och förskolans utemiljöer även efter verksamhetstid då en rörelse runt skolmiljön dels bidrar till att skapa trygghet del uppmuntrar barn och unga till rörelse även på fritiden.

Kommentar

Synpunkten noteras.

14. Utbildningsnämnden

Utbildningsnämnden noterar att planområdet finns med i kommunens översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2007 (ÖP07) och att förslaget har föregåtts av ett planprogram från 2009. De noterar också att nuvarande förslag till detaljplan avviker i vissa delar från ÖP07 samt att den senaste revideringen av planhandlingarna har inneburit en ökning av antalet bostäder från ca 600 till ca 1 000 bostäder. Detta menar de innebär ett markant ökat behov av tjänster som tillhandahålls av sektor utbildning, kultur och fritid.

Utbildningsnämnden påtalar att Ale kommun befinner sig i en tillväxtfas där den kommunala servicen behöver vara av sådan kvalitet att det lockar nya invånare till kommunen. Alla exploateringar och därmed också ett ökat antal invånare ställer krav på att kommunen investerar i nya skolor och förskolor för att kunna tillgodose de nya medborgarnas behov av barnomsorg och skola.

De framför också att det utöver detta finns ett kraftigt eftersatt underhåll av kommunens fastigheter vilket medför att nödvändiga byggnationer på grund av tillväxttakten konkurrerar om samma investeringsmedel som behövs för att säkerställa funktion, säkerhet och kvalitet på befintliga lokaler.

Det finns en oro hos sektor utbildning, kultur och fritid att kommande investeringar kommer att urholka utrymmet för driftskostnader och därmed får detta en direkt effekt på möjligheten att hålla en hög kvalitet i verksamheterna. Utbildningsnämnden framför att Sektorn har i uppdrag att ta fram behovet utifrån föreslagen tillväxttakt i kommunen. De påtalar att det bör säkerställas att det finns en finansieringsplan för kommunens planerade byggnation med anledning av fler invånare men också med hänsyn till det upprustningsbehov som nämnts i tidigare stycke. Ytterligare aspekter i sammanhanget är det antal enheter inom både skola och förskola som finns i kommunen idag samt dess storlek då detta påverkar det ekonomiska utrymmet för sektorn. Det har även tagits fram riktlinjer för barngruppernas storlek i förskolan på riksdagsnivå, om detta skall efterlevas så kommer det medföra ytterligare behov av investeringar i framtiden.

Utbildningsnämnden anser att framtida lokaler bör präglas av ett nytänkande, effektivt och flexibelt förhållningssätt vilket medför en möjlighet för andra verksamheter att nyttja lokalerna efter verksamhetstid.

Utbildningsnämnden noterar att det i planbeskrivningen omnämns att den planerade skoltomten har beräknats att kunna inrymma minst 400 elever. De påtalar att de siffrorna är baserade på tidigare antaganden om att bostadsbebyggelsen skulle uppgå till ca 600 bostäder. En ökning enligt förslaget med ytterligare 400 bostäder påverkar också behovet av fler skolplatser samt ett ökat behov av

barnomsorg. Detta bör säkerställas i planarbetet så att detaljplanen inte blir alltför begränsad i storlek på utemiljö och byggnaden eller höjden på densamma.

Utbildningsnämnden hänvisar till förslaget till fördjupning av översiktsplanen för Nödinge och instämmer med intentionerna där att det bör skapas förutsättningar för gående samt cyklister i området för att uppmuntra invånarna till ett minskat bilanvändande. De menar att det är viktigt ur flera aspekter, dels ur miljösynpunkt då minskade utsläpp bidrar till Ale kommuns mål om att ha 40% lägre utsläpp av växthusgaser till 2020, dels att barnen själva kan transportera sig på ett säkert sätt till sina ”arbetsplatser” samt även ur folkhälsosynpunkt då dagens samhälle innebär alltför mycket stillasittande.

De påtalar att kollektivtrafiken om möjligt bör stödja ovanstående argument för att ytterligare minska bilberoendet. Sektorn önskar att kommunen tittar på ett miljövänligt alternativ likt det som gjorts i Älvängen med elbussen för att på detta sätt bidra till minskade utsläpp samt lägre bullernivåer.

Utbildningsnämnden framför att planeringen av skolans och förskolans utemiljö samt övriga lekmiljöer i planområdet bör tas fram med avsikten att främja ett så brett användningsområde som möjligt. Utomhuspedagogiken inom både skola och förskola är en viktig del av verksamheten och en möjlighet till ytor av varierande karaktär främjar möjligheten till flexibla lärmiljöer.

De anser också att det är viktigt att det går att nyttja skolans utemiljö även efter verksamhetstid då en rörelse runt skolmiljön dels bidrar till att skapa trygghet samt att det uppmuntrar barn/unga till rörelse även på fritiden.

Kommentar

Synpunkter noteras. Aktuellt planförslag medger cirka 600 bostäder. Planarbetet har utförts i dialog med kommunens lokalstrateg. Kommunen bedömer att föreslagen förskola klarar behovet av antalet förskoleplatser inom planområdet. Frågan om kostnader för drift och underhåll av tillkommande förskola hanteras inte inom ramen för detaljplanen.

Föreslagen förskola är lokaliserad i anslutning till huvudgatan i området. Längs med huvudgatan kommer gång- och cykelbanor att anläggas, samt kollektivtrafik kommer att trafikeras på gatan.

15. Omsorgs- och arbetsmarknadsnämnden

Sektor arbete, trygghet och omsorg framför att kommunen har ett stort behov av boendeplatser inom funktionshinderverksamheten, både i nuläget och längre fram i tiden. I detaljplanearbeten framöver behöver detta tas i akt så att framtida detaljplaner möjliggör för bostäder med särskild service.

Sektorn påtalar att de önskar att planen skapar förutsättningar för bostad med särskild service samt att en diskussion förs med aktuell entreprenör kring att avsätta en lämplig tomt inom planområdet för detta ändamål. Sektorn föreslår även att kommunen ställer krav på att en viss andel lägenheter avsätts till personer med sociala kontrakt eller motsvarande vid eventuell bebyggelse av hyresrätter.

Kommentar

Synpunkten noteras. All kvartersmark möjliggör för byggande av bostäder för funktionshinderverksamheten. Då marken till stor del är privatägd kan inte kommunen ställa några krav på andel lägenheter som avsätts till personer med sociala kontrakt eller motsvarande. Kommunen äger dock del av marken och skulle vid en markanvisning, efter att detaljplanen vunnit laga kraft, kunna ställa krav i denna.

16. Utvecklingsavdelningen

Utvecklingsavdelningen framför att analys saknas av vilka typer av hushåll som förväntas flytta in i området för att kunna bedöma behovet av förskola, skola och serviceboenden. Analys saknas också av vilka typer av verksamheter som förväntas etableras i området och huruvida de skulle kunna påverka

kringliggande handelsområden som Ale torg och Klädkällaren. Utvecklingsavdelningen önskar en tydligare beskrivning av gemensamma mötesplatser och lekplatser samt vilka kvalitéer dessa ska ha. Utvecklingsavdelningen ser gärna att området erbjuder blandade bostäder, både i upplåtelseform och storlek för att locka olika målgrupper. Även bostäder för nyanlända bör inkluderas i området.

Kommentarer

I användningen bostäder ingår olika typer av bostäder bland annat serviceboende. Planförslaget hindrar inte att utföra bostäder för speciella målgrupper. Planen medger användningen skola som omfattar olika typer av utbildningslokaler.

I en detaljplan kan kommunen inte reglera upplåtelseformer. Däremot medger planen blandade bostadstyper, inklusive en/ tvåfamiljshus, parhus och flerbostadshus.

Planförslaget medger centrumverksamheter i begränsad utsträckning. Syftet med att tillåta centrumverksamheter är att möjliggöra etablering av mindre matbutiker och matställen för lokalt behov. Nödinge centrum ligger i närheten av planområdet där det finns ett brett utbud av butiker och service. Det bedöms därmed att den tillåtna centrumverksamheten inte kommer att påverka befintliga verksamheter i Nödinge centrum.

De framför också att det är av stor vikt att området utformas så att det uppmuntrar till hållbart resande och prioriterar gång och cykel. Detta skapar underlag för kollektivtrafik, ökar trafiksäkerheten och förbättrar folkhälsan. Det är också av stor vikt att huvudgatan genom området och rondellen vid Backavägen är anpassad för busstrafik med normalstor buss. Det är viktigt att hela situationen för kollektivtrafik utreds, såsom antalet hållplatser och placering av dessa samt trafiksäkerheten kring dem. Planen bör möjliggöra tre hållplatser. Anknytningen till Backavägen kan med fördel liggas så långt åt öster som möjligt för att få in en större del av sydöstra Nödinge i sitt upptagningsområde. Genom att dra in linje 402 i området möjliggörs även en ytterligare hållplats längs Backavägen väster om den nya rondellen.

Kommentarer

Noteras. Gång- och cykelbanor ska finnas vid huvudgatan samt ett huvudstråk för gång och cykel ska finnas i nordsydlig riktning från områdets södra del till Denofa-bostäderna i områdets norra del. Dessa kompletteras med gångbanor som anläggs inom park- och naturområdena. Kollektivtrafik kommer att trafikera huvudgatan.

Lokalisering av busshållplatser görs inte under detaljplanearbetet, utan i ett senare skede i samråd med Infra-enheten och Västtrafik. Utrymme för hållplatser finns dock inom vägsektionen i plankartan.

För att prioritera gång- och cykeltrafik och minska bilinnehavet i området menar utvecklingsavdelningen att det krävs gena gång- och cykelvägar, framförallt till skolan och kollektivtrafiken. Nordvästra delen av planområdet saknar gena gång- och cykelvägar till skolan.

Utvecklingsavdelningen saknar en redogörelse för hur barns säkra skolvägar ska säkerställas. Utanför skolan går huvudgatan som utöver trafik från området riskerar att få genomfartstrafik. För att minska biltrafiken förbi skolan föreslår utvecklingsavdelningen att ett hinder kan placeras i vägen utanför skolan för att släppa förbi busstrafiken men inte bilar och på så vis förhindra genomfartstrafik i området.

Kommentarer

Kommande förskola ligger vid huvudgatan. Längs med gatan ska det anläggas gång- och cykelbanor. Inom nordvästra delen av planområdet ska en gång- och cykelbana anläggas längs med kommande gata som byggs inom detta område. Dessa säkerställer att förskolan kan nås via cykel och till fots från områdets olika delar. Delar av området som ligger

söder om huvudgatan kommer att anslutas till skoltomten genom att gång- och cykelbanor planläggs mellan kommande bostads kvarter söder om huvudgatan, samt genom ett gång- och cykelstråk som kopplar områdets sydvästra delar till huvudgatan. Detta stråk fortsätter norr om huvudgatan och ansluts (via Denfovägen) till befintliga gång- och cykelbanor norr om planområdet.

Förskolan nås också från områdets södra delar genom gång- och cykelbanor som byggs i park- och naturområdet inom denna del av området.

Utvecklingsavdelningen anser att parkering bör lösas gemensamt istället för i varje kvarter för att skapa längre gångavstånd och därmed öka kollektivtrafikens attraktivitet. Större delen av lokalgatorna bör endast tillåta gång- och cykeltrafik med gemensam parkering ut mot huvudgatan. Område för bilpoolsparkering bör avsättas. All parkering bör förberedas för installation av laddstolpar för elfordon.

Gemensamhetsanläggningar bör tillhandahålla cykelreparationsrum.

Kommentar

Noteras.

17. Mark- och exploateringsavdelningen

MEX framför att genomförandetiden för planen bör vara 15 år med tanke på den omfattande exploateringen om 1000 bostäder. Vidare fattas fastigheten Nödinge-Stommen 1:261, som kommer att få avstå mark, under fastighetskonsekvensbeskrivningen.

På plankartan under ”Utformning av allmänna platser” beskrivs maximalt antal parkeringsplatser och MEX påpekar att detta nog hamnat under fel rubrik då parkering sker på kvartersmark. MEX undrar också om begränsningen även ska gälla skoltomten efter som det i illustrationskartan är inritat fler p-platser inom skoltomten. MEX påpekar att på plankartan under ”Utnyttjandegrad” omöjliggör den angivna fastighetsstorleken etc för styckebyggnation.

Kommentar

Beaktas. Planens genomförandetid har ändrats till 15 år. Aktuell planförslag medger cirka 600 bostäder. Planen omfattar del av fastigheten Nödinge-Stommen 1:261. Fastighetskonsekvensbeskrivningen har förtydligats med hänsyn till denna synpunkt.

Bestämmelsen om maximalt antal parkeringsplatser har tagits bort. Planen reglerar inte antal parkeringsplatser för skoltomten. Planen har justerats vad gäller fastighetsstorlek och exploateringsgrad.

18. Verksamhet Teknik

Verksamhet Teknik anser att skoltomten borde vara större för att inte hamna i samma situation som Kronaskolan i Kronogården, där skolan är för liten redan innan den har öppnat. Det kan vara bra att ta hänsyn till att skolan kan komma att behöva byggas ut i framtiden.

Verksamhet teknik har sett att det i andra planer är brist på möjlighet att bygga förskolor. Det finns i den här planen en skoltomt men det skulle vara bra att ta till en möjlighet att bygga mer förskolor inom planområdet.

Kommentar

Planen medger användning skola som tillåter olika typer av utbildningslokaler. Kvarteret är cirka 12500 m² stort, med en tillåten BTA på 2700 m². Det möjliggör byggnation av en förskola med 10 avdelningar för 180 barn. Beräknad yta för förskolegården är cirka 7200 m², baserad på en yta på 40 m² per barn.

Renhållning

Verksamhet teknik påpekar att Ale kommuns riktlinjer för gemensam avfallshantering ska följas.

Kommentar

Beaktas. Planen har upprättats i enlighet med riktlinjerna för gemensam avfallshantering.

VA

Verksamhet teknik noterar att det i planbeskrivningens läsanvisning står att delar av planområdet ska få utökad våningsantal. Detta medför att VA-utredningen bör kompletteras utefter nya siffror för att kunna försäkra sig om att dricksvattenförsörjningen och spillvattenavledningen fortsatt kan lösas.

Verksamhet teknik ser att både väg- och VA-projekteringen utförs av samma konsult. Förfrågningsunderlaget till upphandlingen ska därmed omfatta både väg och VA.

Medverkande tjänstemän inom verksamhet Teknik vill ha insyn i och vara med i utformningen av exploateringsavtalet rörande väg- och VA-utbyggnaden samt övertagandet av väg- och VA-ledningar. De vill även granska ett färdigt utkast innan exploateringsavtalet skrivs på. VA-anslutningsavgifter kommer att tas ut enligt gällande taxa.

Verksamhet teknik ställer frågan om det inom kvartersmark, där gator inte ska ha kommunalt huvudmannaskap, är tänkt att exploatören ska anlägga det VA-system som krävs för att knyta samman med den övriga kommunala VA-anläggningen i området?

De framför också att VA-ledningar och installationer ska anläggas enligt den kommunala standarden i gällande Teknisk handbok. Ledningsrätter ska upprättas av exploatören för alla ledningar som ska lämnas över till kommunen. Vid ett kommunalt övertagande ska ledningsnätet vara fullt utbyggt, eller etappvis sammanhängande utbyggt med huvudledningarna för att kommunen ska kunna driva och underhålla VA-systemet.

Verksamhet teknik framför att innan exploateringen av byggnader byggs ut behöver dammen i den norra delen vara färdig. De ställer frågan hur det är tänkt att dammen ska skötas med drift och underhåll? Hur är det tänkt att den ska utformas? Hur är det tänkt att man ska ta sig till dammen?

Kommentar

Utökat våningsstal: VA-utredningen har kompletterats enligt senaste planförslaget vad gäller antal bostäder och exploateringsgrad, i samråd med Verksamhet teknik.

Exploateringsavtal: Under planarbetet har kontinuerlig dialog förts mellan dagvattenkonsulten, VA- och planenheten. VA-enhetens synpunkter om genomförande av väg och VA-ledningar har beaktats i planens genomförandebeskrivning.

Ledningar inom kvartersmark med enskilt huvudmannaskap har beaktats. Genomförandebeskrivningen har förtydligats i samband med denna synpunkt.

Kommunala standarden och övertagandet har beaktats. Genomförandebeskrivningen har förtydligats med hänsyn till denna synpunkt.

Ledningsrätt har beaktats. Planens genomförandebeskrivning har justerats. Inom kvartersmark uppläts allmänna ledningar med ledningsrätt i form av u-område i plankartan.

Dammen i planens norra del: Dammen ligger inom allmän platsmark natur som ska underhållas av kommunen då huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats. Detta naturområde kan angöras genom förslagen lokalgata som planläggs inom området. Angöring har också säkerställts från väster och norr genom några natursläpp mellan förslagna bostadskvarter ned till dagvattendamm.

Trafik

Verksamhet teknik påtalar att Ale kommun arbetar för att barn ska kunna ta sig till skolan på egen hand i så stor utsträckning som möjligt. För att säkerställa en säker övergång menar de att en planskild passage är det bästa. De framför att det går att tillskapa en sådan genom att bygga en bro eller tunnel. Genomfartsleden är planerad med cirka 2500-3000 bilrörelser per dag. De anser att det gör att frågan om hur barnen tar sig säkert över leden till skolan behöver utredas.

Verksamhet teknik har upplevt en del kritik i samband med en annan nybyggd skola i kommunen. Där studerades inte en säker passage i detaljplaneskedet.

Kommentar

Planskild korsning är inte aktuell i detta läge då det saknas förutsättningar för en sådan lösning. Lokalisering av förslagen förskola vid huvudgatan ger goda förutsättningar för att gående, cyklister och kollektivtrafikanter når denna.

Park

Verksamhet teknik framför att det inom det aktuella området behövs ett antal lekplatser, sällskapsytor som till exempel gräsytor för fotboll och dylikt som kommunen ska sköta drift och underhåll på. De ska planeras in på de ytor som är utpekade som natur- och parkmark på kartan. Det behövs på båda sidor om huvudleden för att barnen inte ska behöva ta sig över vägen för att komma till en lekplats.

De påtalar också att för alla natur- och parkytor inom planområdet behöver skötselavtal upprättas.

Kommentar

Noteras. Planen medger användningen park inom både södra och norra delar av området. Förslagna parkområden är tillräckligt stora för att bygga bollplan, lekplatser och sällskapsytor.

En skötselplan kommer att tas fram tillsammans med parkenheten och kommunekolog.

Parkering

Verksamhet teknik framför att det skulle kunna tillskapas en yta där det skulle gå att bygga parkering i kommunens regi. Detta för att möta upp om det i framtiden råder brist på parkering inom planområdet. Ytan får enligt dem gärna ligga i nära anslutning till huvudled och kollektivtrafik för att kunna kombinera sin resa och eventuell lämning av barn på förskolan.

De framför också att parkering även ska kunna nyttjas av besökare i området.

Kommentar

Parkering sker inom kvartersmark och i enlighet med kommunens parkeringsnorm.

Gata

Verksamhet teknik framför ett flertal detaljerade synpunkter angående gatornas utformning i planhandlingen som illustreras med urklipp ur plankartan. De anser att det behövs mer plats för vändzon i slutet på gatan på Lahallåsen, att flera gator som planeras som allmän platsmark passar bättre att hamna på kvartersmark och att det behövs yta för vändzon där allmänna vägar går över till kvartersmark så att till exempel renhållningsbilarna kan vända innan kvartersmarken. De anser också att cykelvägarna behöver vara minst 3 meter med en asfalterad yta och plats för dike, stödremsa och lyktstolpe. Därmed behövs minst 5 meter bred yta för att kommunens anläggning helt och hållet hamnar på allmän platsmark. De framför att en gata på allmän platsmark behöver ha en asfalterad yta på 5,5 meter som minst, det behövs plats för dike, stödremsa och lyktstolpar. Det behövs minst 10 meter för att få kommunens anläggning på allmän platsmark. De snösläpp som planerats in behöver

vara minst 5 meter breda. Det behöver planeras in mer snösläpp generellt i planområdet. Verksamhet Teknik ser gärna att cykel- och gångväg som ska förläggas på natur- och parkmark samförläggs.

Kommentar

Beaktas. Plankartan har reviderats efter samrådet. Ytor avsedda för gata och vändplatser har justerats med hänsyn till denna synpunkt. Bredd på cykelvägar inom gatuområden är 3 meter, och enskilda gång- och cykelbanor med kommunalt huvudmannaskap är minst 5 meter breda. Gatusektioner har bearbetats i hela planområdet.

19. Backa Säteri Fastighets AB

Backa Säteri Fastighets AB framför att området öster om Lodingebäcken bör detaljpaneläggas tillsammans med kommande utbyggnadsområde kring Backa Säteri för att uppnå så goda stadsbyggnadskvaliteter som möjligt. Är detta inte möjligt bör planen säkerställa utrymme för anslutning av lokalgata mellan områdena. För övrigt ställer sig Backa Säteri Fastighets AB positiva till planförslaget.

Kommentar

Noteras. Öster om Lodingebäcken planläggas detta i den pågående detaljplan för Nödinge-Stommen 1:261. I denna detaljplan utreds möjligheten för en anslutning mellan öster och väster om Lodingebäcken.

20. Backa Säteri Bostadsutveckling AB

Backa Säteri Bostadsutveckling AB framför att området öster om Lodingebäcken bör detaljpaneläggas tillsammans med kommande utbyggnadsområde kring Backa Säteri för att uppnå så goda stadsbyggnadskvaliteter som möjligt. Är detta inte möjligt bör planen säkerställa utrymme för anslutning av lokalgata mellan områdena. För övrigt ställer sig Backa Säteri Bostadsutveckling AB positiva till planförslaget.

Kommentar

Se svar till synpunkt 19.

21. SPF Seniorerna i Ale

SPF Seniorerna i Ale framför följande förslag:

1. Uppföra ett trygghetsboende, centralt med god tillgänglighet med cirka 25–30 lägenheter i området. Kan inrymmas i en 5–6 våningars byggnad som placeras centralt i det ”sociala” området.
2. Avsätta mark och inom de närmaste 5-6 åren planera och bygga ett äldreboende med cirka 50 lägenheter. Äldreboendet placeras lämpligen centralt med god tillgänglighet tillsammans med eller i direkt anslutning till trygghetsboendet.

De framför att den statliga utredningen (SOU 2015:85) föreslår att 200 miljoner kronor per år anslås för ett investeringsstöd till trygghetsbostäder under år 2017 – 2021.

Som motivering till punkt 2 ovan framför de att den beräknade demografiska utvecklingen i Ale kommun visar att det är behov av ett nytt äldreboende. För Ale kommun redovisas en beräknad ökning för åldersgruppen från och med 70 år öka med cirka 130 personer per år under perioden 2016 – 2020. En ytterligare motivering för nya boenden för äldre är att ”Ersätta skälig levnadsnivå med God levnadsnivå för pensionärer”.

SPF framför att deras motivering i stort sett följer Regeringens SOU 2015:85; Bygg för gemenskap i tillgänglighetssmarta boendemiljöer. Följande allmänna motivering framförs:

- Hur ska bostäder för äldre människor kunna tillgodoses framöver?

- Vilka möjligheter har kommunerna att möta efterfrågan på bostäder från en åldrande befolkning?
- Förbättrad tillgänglighet i nya bostäder reducerar riskerna för de mycket kostsamma fallolyckorna.
- De sammanlagda kostnaderna för hemtjänst och hemsjukvård kan komma att öka om fler av de äldsta bor kvar i vanliga bostäder, även med nedsatt funktionsförmåga. Men hemtjänst och hemsjukvård kostar normalt sett avsevärt mindre per person än vårdboende. Dessutom kan satsningar på tillgängliga bostäder, god närservice och boendeformer som främjar gemenskap bidra till att hålla tillbaka behovet av hemtjänst och hemsjukvård.
- Äldre personer som bor i lägenheter med god tillgänglighet och närhet till service blir mer självständiga och mindre beroende av hjälp.
- Gemenskap i boendet kan stimulera grannar att hjälpa och stödja varandra. Social stimulans genom möjligheter till gemenskap i boendet bidrar dessutom till att man håller sig frisk längre.
- Ökat behov av bostadsanpassningsbidrag? Behovet av bostadsanpassningsbidrag kan förväntas öka i takt med att befolkningen åldras, i synnerhet om en ökande andel av de allra äldsta bor kvar i vanliga bostäder. Om bostadsområdena kompletteras med nyproduktion som erbjuder attraktiva alternativ för äldre personer kan det hålla tillbaka behovet av bostadsanpassningsbidrag.

SPF framför att huvudfrågorna i utredningen SOU 2015:85 och de åtgärder som föreslås i detta betänkande syftar till att underlätta för äldre personer att inneha eller skaffa sig en lämplig bostad, dels att förbättra kommunernas möjligheter att möta behovet av bostäder för ett växande antal äldre invånare. De framför att åldersgruppen 65+ beräknas öka med över 30 000 personer om året i Sverige. Ökningen av antalet äldre kommer att fortgå lång tid framöver och till följd av den bristande tillgängligheten i bostadsbeståndet kan många äldre efter hand hamna i en ohållbar bostadssituation. Detta menar de är en stark motivering till att bostäder i för äldre i Ale kommun måste ökas.

SPF framför att tillgänglighetsfrågorna behöver komma i fokus och ensamhet och social isolering motverkas. Det växande antalet äldre människor kommer att vilja ha attraktiva bostäder som tillgodoser behov av trygghet, tillgänglighet och gemenskap. Det behövs ett varierat utbud av boendeformer som kan locka seniorer – med olika ekonomiska resurser – att i tid flytta till en bostad som fungerar att åldras i och samtidigt frigöra bostäder som eftertraktas av yngre hushåll.

SPF redovisar i sitt yttrande flera ytterliga förslag ur SOU 2015:85 och hänvisar till att mer information finns att läsa i denna.

Kommentar

Detaljplanen medger användningen bostäder som möjliggör olika typer av bostäder, inklusive äldreboende och trygghetsboende. Kommunen äger mark inom delar av området som planläggs för bostäder vilket möjliggör att uppföra trygghetsboende om efterfrågan och behovet finns. Kommunens strategiska avdelning behandlar sådan fråga om när och var trygghetsboende eller äldreboende kan etableras.

22. Boende på Backa Granbacka xxx (Backa x:xx)

Boenden framför synpunkten att förslaget kraftigt kommer att förändra och förstöra den naturupplevelse de har idag samt att de kommer att förlora sitt insynsskyddade läge. Vidare anser de att det finns risk att värdet på deras fastighet sjunker om bebyggelse uppförs enligt planförslaget. De framför också att skador kan uppstå på deras fastighet vid sprängning. En ökning av trafiken på Backavägen ser de boende som mycket olycklig då de redan idag ser den nuvarande trafiken som trafikfarlig. De framför att de dagligen ser ett beteende från bilister som i mötessituationer vill pressa sig fram i trafiken och att detta kommer att öka med den tänkta exploateringen.

Kommentar

Marken i direkt anslutning till fastigheten Granbacka xxx mot väster och planläggs som allmän platsmark natur, med en bredd på cirka 20 meter. Planerade bostäder närmast fastigheten Granbacka xxx ligger cirka 25 meter från fastighetens västra gräns och cirka 50 meter från bostadshuset inom fastigheten. Med hänsyn till dessa avstånd och befintliga träd inom naturområdet bedömer kommunen att planen inte medför betydande olägenheter för insyn till befintliga fastigheter.

Om det blir aktuellt med sprängning inom ett planlagt område krävs polismyndighetens tillstånd (3 kap 6 § Ordninglagen, 1993:1617). Vid utförande ska en sprängfirma kontakta en besiktningfirma som avgör vilka hus i närheten av sprängplatsen som behöver besiktigas. Vilka hus som blir aktuella beror på flera saker till exempel vilken marktyp grunden står på, vilken typ av grund eller vad huset är byggt av för material. Det finns en rekommendation att hus inom 50 meter från sprängplatsen bör besiktigas, men det beror också på omständigheterna.

Planförslaget innebär att trafiken i området ökar. Den trafikutredning som utförts i samband med detaljplanen visar att Backavägen och korsningen Backavägen/Vikenvägen har kapacitet för den ökade trafiken som genereras av planförslaget. Planområdet är utpekad i ÖP 2022 och Fördjupade översiktsplan för Nödinge som ett utvecklingsområde i tätorten Nödinge. I detta sammanhang bedöms den ökade trafiken vara acceptabel då området anses bli en del av tätorten Nödinge. Planförslaget har tagits fram med hänsyn till gällande regler och rekommendationer för vägutformning för att säkerställa en god trafiksäkerhet.

23. Boende på Kuskvägen x (Nödinge-Stommen x:xxx)

Boenden framför att de sätter stort värde på de områden som påverkas av förslaget gällande rekreation i de naturområden som påverkas av den tänkta bebyggelsen samt möjlighet att spela golf på den närliggande golfbanan. Vidare anser de boende att landskapet kring golfbanan har ett stort värde för de som bor i närheten av den och som riskerar att gå förlorat om förutsättningarna skulle försämrats för golfklubben. De anser att golfbanan sannolikt behöver minst nio hål för att kunna leva vidare och att det med nuvarande förslag ser ut att bara bli åtta hål kvar. De anser att utredning krävs för att se var det nionde hålet kan placeras för att kompensera detta alternativt minska ner området för den nya planen så den inte inverkar på golfbanan.

Boenden efterfrågar en utredning om vilket värde golfbanan har för Nödinge som samhälle och på vilket sätt den inverkar för allmänhetens bild av Nödinge. De ser golfbanan som den kanske största tillgången i Nödinge och något som på ett positivt sätt skiljer Nödinge från andra samhällen i regionen. De påpekar också att i samrådsförslaget för FÖP Nödinge lyfts golfbanan fram som ett av de områden som har högt sociotopvärde i orten. Boenden hoppas att kommunen utreder och tar hänsyn till detta i nuvarande och framtida planarbete. De hoppas också att de naturvärden som finns inom området kommer bevaras i den blivande detaljplanen, exempelvis den damm som ligger inom det aktuella området.

Kommentar

Aktuell detaljplan berör delar av golfbanan. Avsikten är att exploatören och golfbanan ska upprätta ett avtal gällande arrendering av mark som blir tillgänglig för golfbanan för att ersätta de hål som går förlorade i och med genomförandet av detaljplanen.

De boende bor på Kuskvägen i området Lillbacka. Den nya huvudgatan skall anslutas med en cirkulationsplats på nuvarande golfbana vilket i så fall blir precis utanför deras område. I trafikutredningen anges att det kan bli 600 bostäder i den nya planen. Planbeskrivningen anger 1 000 nya bostäder. Det anges också att det är troligt att stora delar av befintliga områden kommer att användas denna nya huvudgata för trafik söderut. Trots att trafikutredningen bara antar 600 bostäder i det nya området så kommer man fram till att trafiken utanför Kuskvägen kommer att mer än fördubblas. Med 1 000 nya bostäder blir det förmodligen än mer trafik. De boende framför att det på informationsmötet den 11/5 sas att man räknar med att de boende i det nya området kommer att ha

en bil per hushåll. De framför att det i alla nya områden omkring Kuskvägen flyttar in i huvudsak barnfamiljer eller blivande barnfamiljer och att de allra flesta i dessa områden har två bilar per hushåll. Boenden anser det vara osannolikt att en lång uppförslbacke skulle medföra att det nya områdets familjer skulle tycka att det är lättare att klara sig med bara en bil för att få vardagen att gå ihop. Boenden tror att med det i åtanke har trafikmängden kring den nya cirkulationsplatsen underskattats.

Kommentar

Planen medger cirka 600 bostäder. Detta har förtydligats i planbeskrivningen och använts som ingångsdata för en kompletterande trafikutredning som togs fram efter planens samråd. I denna utredning gjordes en ny uppskattning av resandet från planområdet söderut respektive norrut. Det innebär att antal fordon som körs norrut från nya bostadsområdet bör vara ungefär 58 procent och antal fordon som körs söderut bör vara 38 procent i framtiden. Trafiken på Backavägen i framtiden bör öka med ungefär 1350 fordon utifrån trafikallsträngen från nya bostäder.

Antal bilar per hushåll för kommande boenden: Beräkningen av kommande trafikallsträng gjordes med hjälp av Trafikverkets trafikallstringsverktyg. Verktyget beräknar antal resor per bostad och dygn. I utredningen gjordes en jämförelse med en resvaneundersökning som genomfördes 2017 i Ale kommun. Resvaneundersökningen gav ett värde som är något högre men nära värdet från trafikallstringsverktyget. Trafikallstringsverktygets trafikallstringsantal bedöms därför ge en rättvis bild av trafikgenerering från bostäder i Ale kommun. Kommunen bedömer därmed att den beräknade trafikallsträngen är en rimlig övergripande bedömning av tillkommande trafik från hela planområdet, oavsett hur antal bilar per hushåll skiljer sig mellan bostadskvarteren i området.

I utredningen ingick också en kapacitetsanalys för korsningen Backavägen/Vikenvägen. Resultatet visade på en belastningsgrad med en god marginal under gränsvärdet som gäller för en korsning med väjningsplikt enligt Trafikverkets regler för vägar och gators utformning (VGU).

Boenden framför att även trafiken på Backavägen ökar påtagligt enligt den här planen och anser att man bör undvika att öka trafiken på Backavägen då den har flera utfarter med dålig sikt. De påtalar att man har försökt införa ett antal farthinder för att hålla nere hastigheten och att det dessutom finns många barn i området.

Kommentar

Trafik på Backavägen förväntas öka på följd av aktuell detaljplan. Gällande hastighetsgräns på Backavägen är 30 km/h. Hastighetsdämpande åtgärder har redan utförts på flera ställen vid Backavägen i form av avsmalningar och portar. Det är inte kommunens väg varför det är vägföreningen som får vidta ytterligare trafiksäkerhetsåtgärder om det behövs.

Boenden noterar att det i planen finns en skola planerad för F-6 för minst 400 elever. Idag ligger skolorna centralt i samhället för klasserna F-9. Boenden har inte hittat något om hur denna skola är tänkt att användas. De antar att denna skola kommer att användas för barn i hela samhället av flera anledningar, bland annat för att det verkar ineffektivt att bedriva flera skolor för exempelvis lågstadiet i samma samhälle. Eftersom det nya området ligger en bit ifrån de norra delarna av Nödinge antar de boende att dessa barn troligtvis kommer att få skjuts till skolan. Det här kommer i så fall också att påverka trafiksituationen påtagligt utanför deras gata.

Kommentar

Syftet med planen är att möjliggöra en förskola i området, men för att ge större flexibilitet med hänsyn till framtidens behov medger planen skola som tillåter olika typer av utbildningsverksamhet. Förslagen förskola har en kapacitet för 180 elever. Tillkommande trafiken från förskolan är inräknad i den totala beräknade trafiken för området. Resor till och från kommande förskolan bedöms i stora delar vara från själva planområdet och i mindre del utanför området. I och med att förskolan ligger vid huvudgatan i området finns det goda möjligheter för att skjutsa elever till förskolan med andra färdmedel än bil.

Boenden anser att trafiksituationen behöver lösas på något annat vis för att inte få en så stor trafikökning med de risker det medför för invånarna, framförallt barnen, i befintliga områden och det buller en cirkulationsplats medför med så mycket trafik.

Kommentar

Tillkommande biltrafik från planen kommer att fördelas mellan den norra och den södra anslutningen till området. Cirka 38 % av tillkommande trafik kommer att ske via den södra anslutningen enligt trafikutredningen som utförts i samband med planen. Med hänsyn till områdets topografi samt hushållning av mark och infrastruktur är en annan vägdragnings mot Nödingevägen/Vikenvägen inte motiverad. Det är därmed de befintliga anslutningar som är möjliga alternativ. Att området får två trafikanslutningar innebär också en bättre framkomlighet för kollektivtrafiken och kortare restider.

Bullerskärmar finns längs med större delen av Backavägen, från den tillkommande cirkulationsplatsen till korsningen Backavägen/Vikenvägen. Gällande hastighetsgräns vid Backavägen i denna sträcka är 30 km/h. Mot denna bakgrund bedöms det att den ökade trafiken på Backavägen och förslagen cirkulationsplats kommer inte medföra betydande olägenheter gällande buller vid befintliga bostäder.

Kommunen bedömer att ökad trafik till följd av planförslaget är på en sådan nivå som är acceptabel för en tätortsmiljö.

24. Ägare av Backa x:x

Fastighetsägaren framför synpunkter på planförslaget avseende tillfartstrafiken via Backavägen och anser att planerat trafikflöde på Backavägen kommer att bli alltför stort och att vägen inte är dimensionerad för de krav som kan ställas på god trafiksäkerhet. Fastighetsägaren anser att en bättre trafiklösning måste tas fram och redovisas i detaljplanen. Vidare konstateras att den bifogade trafikutredningen baseras på siffror från 2012, före Backaområdet var fullt utbyggt, och att senare beräknade flöden överskrider det som bedöms dimensionerande. Fastighetsägaren noterar även att de fartreducerande åtgärder som vidtagits på senare tid inte fått avsedd effekt utan istället medfört att bilar kör utanför vägbanan.

Kommentar

Se svar till synpunkt 22 och 23. Trafikutredningen har uppdaterats med ny ingångsdata som gäller för befintliga och tillkommande bostäder.

25. Boende på Torkels kulle x

Boenden anser att det är fel att Backavägen är huvudgata i det nya området. Detta på grund av att gatan inte kan vara byggd för den ökning av trafiken som 1000 nya bostäder medför. Vidare framförs att Backavägen tidigare beskrivits som en liten slingrande gata genom en trädgårdsstad med lite trafik. Boenden anser att gatan är för smal och att gatubelysningen är mycket dålig.

Boenden påpekar att samtliga boende i det nya området kommer att använda Backavägen för att ta sig till Nödinge centrum eller Vimmervi och anser att den norra delen av vägen som då kommer att användas är ännu olämpligare för ökad trafik. Vidare anser boenden att all biltrafik ska ske via den nya gatan som mynnar ut på E45:an.

Kommentar

Se svar till synpunkt 22, 23 och 24.

26. Boende på Stallvägen xx (Nödinge-Stommen x:xxx)

Boenden ifrågasätter om tanken med förslaget är att leda mer trafik in på Backavägen och anser att vägen idag är väldigt överbelastad. Vidare anser boenden att trafiken i dagsläget är störande, särskilt den tunga trafiken. Boenden påpekar också att håll på golfbanan, det enda som gör Nödinge lite speciellt, försvinner.

Kommentar

För synpunkten om trafik läs svar till synpunkt 22 och 23. För synpunkten om golfbana läs svar till synpunkt 23.

27. Boende i Ale kommun

Yttranden tycker inte om förslaget att bygga inom planområdet och tror inte att Backavägen kan klara trafiken eftersom den idag fungerar dåligt. Vidare anser yttranden att det blev konstigt när trottoaren gjordes om på Backavägen.

Kommentar

Inkommen synpunkt inskickades av en privat person och utan fastighetsbeteckning. Personens namn redovisas inte i denna handling i enlighet med Dataskyddsförordningen. Synpunkten finns i sin helhet hos planenheten.

För synpunkten om trafik läs svar till synpunkt 22 och 23. För synpunkten om golfbanan läs svar till synpunkt 23.

Gällande ombyggnation av trottoaren på Backavägen kan synpunkten inte besvaras inom ramen för detaljplanen.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter har föranlett följande förändringar av planförslaget:

- Tillägg/förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen med hänsyn till kompletterande utredningar som utförts efter samrådet samt utförda justeringar på plankartan.
- Plankartan har reviderats på flera ställen. Utförda justeringar sammanfattas nedan.
 - o Planens avgränsning har reviderats med hänsyn till riksintresse för naturvård (Lodingebäcken) samt risk för erosion kopplad till bäcken.
 - o Plankartan har reviderats med hänsyn till utförda undersökningar om fornlämningar inom området och utfört samråd med Länsstyrelsen.
 - o Avgränsning av kvartersmark har justerats i områdets östra del med hänsyn till uppdaterade stabilitetsberäkningar för område A och B enligt geotekniska utredningen.
 - o Plankartan har uppdaterats med bestämmelser om markbelastning enligt kompletterande geotekniska utredningen.
 - o Avgränsning av kvartersmark har justerats på flera ställen i samband med resultat från uppdaterade naturvärdesinventeringen.
 - o Avgränsning av kvartersmark och tillåten byggrätt har justerats inom planområdets västra delar i samband med resultat från inventering av fladdermöss.
 - o Plankartan har uppdaterats med en bestämmelse om villkor för starsbesked avseende avhjälpning av förorenade massor.
 - o Plankartan har kompletterats med en bestämmelse som möjliggör uppförande av bullerskärmar enligt resultat från uppdaterade bullerutredningen.
 - o Plankartan har reviderats med hänsyn till Ale kommuns riktlinjer för gemensam avfallshantering. Det innebär att flera ytor är avsatta för avfallshantering inom kvartersmark för bostäder, samt som tekniska anläggningar.
 - o Plankartan har reviderats med avseende på förslagen dagvattendamm i nordvästra delen av området (Lahallsåsen).
 - o Plankartan har uppdaterats med nya bestämmelser om fastighetsstorlek inom delar av kvartersmark.
 - o Plankartan har reviderats avseende genomförandetid som ändrats till 15 år.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende ansvar för dagvattenåtgärder.
- Planens genomförandebeskrivning har reviderats i samband med utförda justeringar på planförslaget.
- Fastighetskonsekvensbeskrivningen har förtydligats med hänsyn till synpunkt från Mark- och exploatering.

Utöver ändringar utifrån inkomna synpunkter har följande ändringar gjorts:

- Planbeskrivningen har uppdaterats i samband med kompletterande utredningar som utförts efter samrådet samt utförda justeringar i planförslaget.
- Avgränsning av förslagen kvartersmark för bostäder har reviderats i planens södra delar för att säkerställa ytor för gemensamhetsanläggningar för dike.
- Plankartan har reviderats i flera ställen för att förbättra framkomlighet vid vändplatser och korsningar.
- Plankartan har reviderats avseende utnyttjandegrad och utformningsbestämmelser för bostäder.
- Plankartan har reviderats avseende avgränsning av allmän platsmark gata samt gator inom kvartersmark.

- Plankartan har uppdaterats med bestämmelser för markreservat för underjordiska ledningar och gemensamhetsanläggningar för gata inom kvartersmark för bostäder.
- Plankartan har reviderats med tillägg av tekniska anläggning för återvinningsstation inom områdets södra del.
- Plankartan har uppdaterats med upplysningar om radon, dagvattendammar samt etappuppdelning för planens genomförande.

Synpunkter som inte har tillgodosetts

SPF seniorerna

Boende på Backa Granbacka xxx

Boende på Kuskvägen x (Nödinge-Stommen x:xxx)

Ägare av Backa x:x

Boende på Torkels kulle x

Boende på Stallvägen xx (Nödinge-Stommen x:xxx)

Boende i Ale kommun (Namn redovisas inte i denna handling i enlighet med

Dataskyddsförordningen)

Besvärberättigade

Boende på Backa Granbacka xxx (Backa x:xx)

Ägare av Backa x:x

SLUTSATS

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås godkänna samrådsredogörelsen och besluta om granskning

Sektor samhällsbyggnad, plan och myndighet

Alafors 2022-01-19

.....
Kajsa Reimers

Enhetschef planering och exploateringsenheten

.....
Martin Hallberg

Planarkitekt

Saeed Ebrahimabadi

Planarkitekt