



## **Detaljplan för Nödinge centrum, etapp 1 inom Nödinge 38:2 m. fl. Ale kommun, Västra Götalands län**

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### ÄRENDETS HANDLÄGGNING

Kommunstyrelsen i Ale kommun beslutade 2015-06-02 § 132 att uppdra åt Sektor samhällsbyggnad att upprätta detaljplan för Nödinge centrum.

Planärendet handläggs enligt reglerna för utökat förfarande enligt PBL 5 kap. 2§ (SFS 2010:900) utökat förfarande

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten av planområdet för i huvudsak centrumändamål, bostäder och kontor samt parkering. Syftet är också att skapa en sammanhängande småstadsstruktur med välutformade byggnader och platser samt att förstärka kopplingen till stationsområdet.

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 2020-06-10 till 2020-08-20 genom att planhandlingar utsänts till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter m.fl. Under samrådstiden hölls ”öppet hus” tre dagar på Ale torg. Under dessa dagar besöktes utställningen av ca 50 personer. Under samrådstiden har 40 yttranden inkommit, varav 23 utgör remissinstanser och övriga är företagare på Ale torg samt boende i Ale kommun.

Därefter har planförslaget omarbetats och justerats och skickats ut för granskning under perioden 14 september till 15 oktober 2021. Planhandlingar sändes ut till berörda sakägare, förvaltningar och myndigheter m.fl. och den 28 september hölls ”öppet hus” som besöktes av 10 personer.

## INKOMNA YTTRANDEN

1. Länsstyrelsen	2021-10-15	kommentar
2. Statens geotekniska institut	2021-10-07	kommentar
3. Trafikverket	2021-10-14	kommentar
4. Lantmäteriet	2021-10-15	kommentar
5. Ale el	2021-10-15	kommentar
6. Göteborgs Energi AB	2021-10-04	kommentar
7. Gryaab AB	2021-10-14	kommentar
8. Swedavia	2021-10-05	kommentar
9. Polisen	2021-09-17	kommentar
10. Preem AB	2021-09-27	kommentar
11. Lidl Sverige AB	2021-10-15	kommentar
12. Ale Torg Företagarförening	2021-10-11	kommentar
13. Kommunala Pensionärsrådet	2021-10-04	kommentar
14. Sektor Socialtjänst	2021-10-15	kommentar
15. Sektor kultur och fritid	2021-10-15	kommentar
16. Säkerhetsavdelningen	2021-10-05	kommentar
17. Infrastrukturenheten VA-planering	2021-10-15	kommentar
18. Sektor kommunstyrelsen	2021-10-19	kommentar
19. Sektor Utbildning	2021-10-07	kommentar
20. Boende i Nödinge	2021-09-15	kommentar
21. Yttrande utan angiven adress	2021-09-20	kommentar
22. Boende i Surte	2021-10-15	kommentar

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

### 1. Länsstyrelsen

#### **Länsstyrelsens samlade bedömning**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10§ PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsen konstaterar att flera synpunkter har tillgodosetts och kompletterats nu i granskningsskedet. Några synpunkter kvarstår dock och behöver åtgärdas för att ett antagande inte ska prövas av länsstyrelsen.

#### **Motiv för bedömningen**

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Länsstyrelsen befarar dock att miljökvalitetsnormer för luft inte följs samt att bebyggelsen kan bli olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för erosion och översvämning och behöver hanteras enligt nedanstående synpunkter.

## **Miljökvalitetsnormer för luft**

Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen ”Plank med tät nederkant och en höjd av 3,5 meter ska uppföras” är för otydlig och säkerställer inte att det blir ett skydd för buller och luftföroreningar utan endast farligt gods.

I den uppdaterade luftutredningen för Nödinge centrum visas att miljökvalitetsnormerna (MKN) i vissa fall överskrids eller tangeras på E45 och Nödingevägen. Trots detta klaras MKN invid fasaderna på de två bostadshusen och på kontoret (kvarter 1, 2 och 3). Längs fasaden på p-huset, längst norrut, beräknas halterna vara högre och delvis över MKN. Orsakerna till att MKN klaras vid kvarter 1, 2 och 3 anges i luftutredningen vara att dessa kvarter är indragna, med längre avstånd till E45 och Nödingevägen, jämfört med p-huset i kombination med den planerade bullerskärmen mellan E45 och Nödingevägen. Bullerskärmen har en tydlig effekt på spridningen av luftföroreningar från E45 genom att den hindrar de högsta halterna från att sprida sig österut.

Buller- och riskskydd regleras genom planbestämmelse  $m_1$  i planområdets södra del. I resterande del finns en egenskapsbestämmelse om skydd som säger att plank med tät nederkant och en höjd av 3,5 meter ska uppföras. Eftersom detta skydd dessutom ska säkerställa att MKN luft klaras behöver även skyddets betydelse för luftkvaliteten säkerställas. Det behöver även säkerställas att skyddet finns på plats när bostäder och kontor ska tas i bruk.

I luftutredningen beskrivs vidare att olika varianter av ventilering på p-huset har undersökts ur luftkvalitetsaspekt. Den utformning som redovisas i utredningen har stängd fasad åt öster och är den som rekommenderas ur luftkvalitetssynpunkt. Den stängda fasaden innebär att spridningen av utsläppen från parkeringshusets nedersta våningsplan inte sprids ut på torggatan så att halterna hålls så låga som möjligt här. Länsstyrelsen kan inte se att planhandlingarna säkerställer stängd fasad åt öster för p-huset, vilket de behöver göra.

Ovanstående behöver säkerställas i plankartan för att Länsstyrelsen inte ska ta in planen för prövning.

## **Hälsa - Buller**

Området är bullerutsatt i och med närheten till väg E45 och järnvägen. Bullerutredningen har visat att det finns möjligheter att klara trafikbullerförordningens krav men detta behöver säkerställas i plankartan. Länsstyrelsen anser att den utformning som är en förutsättning i bullerutredning och de åtgärder som krävs enligt bullerutredning och som kommunen anger i planbeskrivning inte säkerställts tillräckligt i plankartan.

En planbestämmelse  $m_4$  har införts som anger att bebyggelsen närmast E45 ska byggas samman så att de gemensamt bildar en ljuddämpad sida och skärmar av bakomliggande bebyggelse från bullerkällan. Länsstyrelsen anser dock inte att planbestämmelsen  $m_4$  helt säkerställer den slutna kvartersstrukturen eftersom bestämmelsen saknas på vissa ytor. De helt slutna kvarteren är en förutsättning i den utförda trafikbullerutredningen.

Antingen behöver plankartan säkerställa den slutna kvartersstrukturen enligt förutsättningarna i utförd bullerberäkning eller så behövs en ny bullerutredning som visar att det är möjligt att klara bullerförordningens krav med en mer öppen kvartersstruktur.

För lägenheter där 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids anser länsstyrelsen att det behöver säkerställas med planbestämmelse att minst hälften av bostadsrummen ska ha tillgång till ljuddämpad sida (högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå). En sådan bestämmelse kan vara nödvändig

t.ex. för hörnlägenheter och vid lamellhusen. Det finns även möjlighet att reglera att vissa lägenheter endast får vara små lägenheter upp till 35 m<sup>2</sup> när ljudnivån inte överskrider 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Enligt trafikbulerutredningen kan enskilda eller gemensamma uteplatser anordnas som uppfyller trafikbulerförordningens krav exempelvis på gårdarna och på fasad mot gårdarna eller lokal avskärmning beroende på placering. Detta behöver säkerställas i plankartan, så att bostäder vid anordnande av uteplatser har tillgång till minst en uteplats som uppfyller trafikbulerförordningens krav.

### **Hälsa – Vibrationer**

Vibrationsnivån i planerade bostäder bedöms uppgå till 0,6 – 0,9 mm/s vägd RMS vilket innebär att Trafikverkets riktlinjer för vibrationer kommer att överskridas. Utredningen redogör dock inte för vilka parametrar som ligger till grund för bedömningen. Vidare anger utredningen att det är möjligt att utforma bostäder så att riktvärdet 0,4 mm/s vägd RMS inte överskrids. Dock framgår det inte hur planerad bebyggelse skall grundläggas och dimensioneras för att uppnå riktvärdet.

Utredningen anger inte orsak till varför de höga vibrationsnivåer som uppmätts i MP 5 inte är representativa. Om mätresultaten från MP 5 negligeras så klargör inte utredningen för vilka vibrationsnivåer som byggnader öster om mätpunkten kan komma att utsättas för. I utredningen går det inte verifiera ursprunget till de högsta vibrationsnivåerna då inga kurvförlopp redovisas. Även dominerande frekvenser saknas vilket är av stor betydelse för att eventuellt kunna dimensionera åtgärder i planerad bebyggelse. Se Trafikverkets yttrande, daterat 2021-10-14

### **Säkerhet – farligt gods**

Kommunen förtätar inom ett riskutsatt område och många nya bostäder byggs inom ett avstånd på 50-100 m från transportlederna för farligt gods (väg och järnväg). Parkeringshus tillåts som närmst 10 m från transportleden. Utifrån riskutredningen konstateras att samhällsriskerna ligger högt inom ALARP-området och tangerar gränsen för oacceptabel risk. Med åtgärder sjunker samhällsriskerna något men ligger fortfarande relativt högt inom ALARP-området. Utifrån detta bedömer Länsstyrelsen det som mycket viktigt att de åtgärder som föreslås hanteras och säkerställs på ett bra sätt.

Länsstyrelsen saknar bestämmelser kring, och beskrivning av, i vilken ordning åtgärder och byggnader behöver utföras. Länsstyrelsen bedömer att det riskreducerande skyddet mot väg E45 (plank) behöver finnas på plats innan byggnader inom planområdet tas i bruk. Detta behöver säkerställas på plankartan. Det finns också en bestämmelse om att första raden huskroppar mot väg E45 ska dimensioneras för att undvika fortskridande ras. Av riskutredningen framgår att detta bedöms räcka eftersom första radens huskroppar då absorberar merparten av explosionsenergin. Länsstyrelsen tolkar utredningen som att det därför är raden byggs ut först viktigt att första för att skydda bakomliggande byggnader. Även detta behöver säkerställas i plankartan.

Kommunen har infört planbestämmelsen ”skydd” samt m<sub>1</sub> som reglerar att ett plank med tät nederkant och en höjd av 3,5 meter ska uppföras. Utifrån slutsatserna i riskutredningen behöver dessa bestämmelser kompletteras med att planket ska vara obrännbart samt motsvara kapacitetsklass H4.

Länsstyrelsen bedömer att kapacitetsklassen (med syfte att hindra avåkning) också kan säkerställas separat genom vägräcke med kapacitetsklass H4.

Bestämmelsen b<sub>1</sub> anger att fasader inom 30 meter från väg E45 som vetter mot vägen ska utföras tät och i obrännbart material brandklass E30.

Avståndet 30 m anges dock inte i riskutredningen, där anges istället att parkeringshuset (oavsett avstånd) omfattas av bestämmelsen. Det behöver förtydligas vad som gäller. Länsstyrelsen bedömer också det som rimligt att fasaden utformas i brandklass EI30 och inte enbart E30 (E hanterar endast täthet, inte isolerförmåga). I samrådsskedet angavs klassen till EI30.

Bestämmelsen bör skrivas "...ska utföras tät, i obrännbart material samt i brandklass EI30" för att vara korrekt formulerad ur ett brandtekniskt perspektiv.

Kommunen bör införa en bestämmelse som förhindrar möjligheten till stadigvarande vistelse (t.ex. uteplatser) mot transportlederna där det inte finns skyddande byggnader framför. Detta finns inte med idag men Länsstyrelsen bedömer det som rimligt utifrån risknivåerna och de förutsättningar som antagits i riskutredningen.

Utifrån de höga risknivåerna bedömer Länsstyrelsen det också som rimligt att exempelvis utrymning bort från transportled farligt gods samt högt placerad ventilation vänd bort från E45 bör gälla hela planområdet. Detta speciellt då det, som plankartan ser ut nu, inte är säkerställt att byggnaderna längre bak skyddas av byggnader framför.

I samrådsskedet efterfrågade Länsstyrelsen en fördelning av typ av transporter som avspeglar den variation i typ och mängd som kan tänkas gå en primär farligt gods-väg. Klass 2.3 finns nu tillagd i analysen men fortfarande finns inget resonemang eller någon känslighetsanalys med som avspeglar tänkbara variationer på mer övergripande nivå. I riskutredningen nämns att man genom att genomföra olika simuleringar och variera valda parametrar kan få en bild av vad som påverkar resultatet. Det framgår dock inte om detta gjorts och vad resultatet i så fall blev. Länsstyrelsen anser det viktigt att känslighetsanalysen hanteras för att ge en så rättvisande bild av risknivån som möjligt när beslut ska fattas och när risken ska vägas mot den nytta som planen ger.

I avsnitt 4.3 i riskutredningen finns en beskrivning av transporter till drivmedelsstationerna. Senare står att risknivån med avseende på dessa transporter beaktas vid beräkning av risk med avseende på farligt gods. Länsstyrelsen förstår dock inte hur detta görs och om det krävs några riskreducerande åtgärder för de byggnader som placeras i närhet till rondellen.

### **Stabilitet**

Kommunen har sedan samrådsskedet kompletterat den geoteknisk utredningen. Det kvarstår dock en del synpunkter som behöver åtgärdas för att länsstyrelsen inte ska ta in detaljplanen för prövning. För att bedöma hur stor påverkan trolig framtida erosion kan ha på stabilitetsförhållandena behöver utredningen kompletteras med en känslighetsanalys. I det fall att potentiell erosion medför otillfredsställande stabilitet vid bäcken behöver det kontrolleras att planområdets stabilitet är fortsatt tillfredsställande även efter ett eventuellt skred. Behöver inte också belastning på mark med användningsområde GATA regleras i den sydöstra delen av planområdet. Se SGI:s yttrande daterat 2021-10-07. Länsstyrelsen instämmer i SGI:s synpunkter i sin helhet.

### **Skyfall**

Kommunen har tagit fram en skyfallsutredning som konstaterar att åtgärder krävs för att hantera konsekvenserna vid ett skyfall. Åtgärderna finns beskrivna i planbeskrivningen och ytor för pumpstation och skyfallsstråk finns avsatta på plankartan. Skyfallsåtgärder som nämns i planbeskrivningen och som exploatören eller andra parter ansvarar för behöver ingå i de avtal som tecknas innan planen antas. Länsstyrelsen kan utifrån nuvarande planbeskrivning inte avgöra om så är fallet.

## Synpunkter enligt annan lagstiftning

### Trafikverket som väghållare

Trafikverket anger att det finns frågor, särskilt kopplat till dagvattenhanteringen, som måste lösas före detaljplanen kan gå vidare till antagande. Detta då planförslaget kan innebära negativ påverkan på Trafikverkets anläggningar (Nödingevägen, E45 och järnvägen).

Samtliga åtgärder som föreslås på Trafikverkets infrastruktur såsom exempelvis Nödingevägen, befintlig GC-väg och cirkulationsplatser måste bekostas av Ale kommun men genomföras av Trafikverket. För detta behöver ett medfinansieringsavtal tecknas före detaljplanen antas för att säkerställa genomförandet av åtgärderna. Se vidare i Trafikverkets yttrande, daterat 2021-10-14.

### Kommentar:

#### 1. Luft

Plankartan har kompletterats med bestämmelse b9 om att parkeringsbus ska utformas tätt i bottenvåning mot handelsgata/gågata. Planbestämmelse skydd1 på plankartan har även reviderats för att säkerställa ett tätt skydd upp till 3,5 meter. I planbeskrivningen beskrivs vidare att risk och bullerskyddet inte bara är en förutsättning för risker från farligt gods och buller utan även för luftmiljön. Buller och riskskydd kommer byggas av Trafikverket och finns beskrivet i medfinansieringsavtal mellan kommunen och Trafikverket. För kvarteren närmast E45 (kvarter 1, 2 och 3) har plankartan kompletterats med en planbestämmelse, a2, om att startbesked för bostäder och kontor inte får ges innan grundläggning av risk och bullerskydds mot väg E45 har påbörjats. Detta regleras även i exploateringsavtal.

#### 2. Hälsa – Buller

Plankartan reglerar genom planbestämmelse m1 att byggnader ska byggas samman så att de gemensamt bildar en "tyst sida" och skärmar av bakomliggande bebyggelse från bullerkällan. Denna bestämmelse finns på den västra vinkeln av kvarter 1 och 2 samt på byggrätt för kontor, kvarter 3. Planbestämmelse har även införts på den sydvästra delen av kvarter 4 för att säkerställa en avskärmning från bullerkällan. Det är den mest västra delen av kvarteren som skapar skydd från bullerkällan och där reglering i form av bestämmelse på plankartan krävs. Att denna del av kvarteren kommer byggas ut först styrs genom administrativ bestämmelse a1 och därför är kommunens bedömning att plankartan på ett tillfredsställande sätt säkerställer de bulleråtgärder som behövs göras för att klara trafikbullerförordningen. Utöver det har plankartan kompletterats med en generell bestämmelse om att "byggnad ska placeras och utformas så att gällande riktvärden för trafikbuller klaras. Varje bostad ska ha tillgång till uteplats där ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå inte överskrider gällande riktvärden för buller. Kommunens bedömning är att det för samtliga bostäder kan anordnas uteplatser där riktvärden klaras. För kvarter 5, hörnhus på torget, kan gemensam bullerskyddad uteplats anordnas på takvåning.

#### 3. Hälsa - Vibrationer

Vibrationsutredningen har efter granskningen reviderats och kompletterats med fler mätpunkter, beräkningar och resonemang för att säkerställa att bostäderna kan byggas utan att skapa olägenhet för boende. Flertalet möten har skett med Trafikverket under planprocessen för att säkerställa att kraven enligt detaljplanen kan klaras. I detaljplanen finns även en planbestämmelse om att vibrationer i bostadsrum får inte överskrida 0,4 mm/s vägd rms. För bostäder i de kvarter som är närmast järnvägen behöver byggnaderna utformas med exempelvis förstärkta konstruktioner på delar av byggnaden, såsom förstärkta ytterväggar, förkortade spännvidder eller förstyvande konstruktioner så att nivåer över 0,4 mm/s RMS inte uppkommer. Utredningen visar att det går att reducera förstärkningen av vibrationer på högre våningsplan väsentligt.

#### 4. Säkerhet - Farligt gods

Efter granskningen har riskutredningen reviderats och förtydligats. I riskutredningen beskrivs att första radens buskropp mot E45 ska dimensioneras för att undvika fortskridande ras dvs att det första radens buskropp skyddar byggnader innanför. För att säkerställa att dessa delar av buskroppen byggs först har plankartan efter granskningen kompletterats med en bestämmelse a1, om att startbesked för bostäder ej får ges förrän avskärmande byggnadskropp närmast E45 har uppförts.

För att säkerställa att risk- och bullerskydd längs E45 är byggd när inflyttning sker i kvarteren närmast E45 så har plankartan kompletterats med en planbestämmelse, a2, om att startbesked för bostäder och kontor inte får ges innan grundläggning av risk och bullerskydd mot väg E45 har påbörjats. (gäller kvarter 1, 2 och 3) Detta regleras även i exploateringsavtal.

Planbestämmelser skydd1 har reviderats för att säkerställa att det är tätt upp till en höjd om 3,5 meter och att det ska vara obrännbart och motsvara kapacitetsklass H4. Tidigare m1 har utgått då hela risk- och bullerplanket ska ligga inom allmän plats.

Planbestämmelse b1, har reviderats och rättats. Fasader inom 30 meter från väg E45 som vetter mot vägen ska utföras tät och med obrännbart material i brandklass E130.

Inom kvartersmark väster om kvarter 1, 2 och 3, har planbestämmelse m4 införts. Området ska utformas så att stadigvarande vistelse inte medges.

Plankartan har kompletterats med en generell bestämmelse om att utrymningsvägar inte ska vara vända mot farligt gods-led.

Planbestämmelse b4, Byggnad ska ha ventilationsintag placerat högt och vänd bort från E45, finns på kvarter 1, 2, 3, 4 och 5. Ej de kvarter som ligger längre bort än 150 meter från E45.

Avstämningsmöte har skett med länsstyrelsen avseende risker och riskutredningen har därefter kompletterats med känslighetsanalys och ställningstaganden/resonemang. I utredningen har även beskrivning av transporter till drivmedelsstationerna förtydligats. Då inga bostäder placeras i direkt närhet till drivmedelsstationerna så krävs inga riskreducerande åtgärder.

#### 5 Stabilitet

Avstämning har skett med länsstyrelsen och SGI och därefter har den geotekniska utredningen kompletterats med en känslighetsanalys. Slutsats är att ett nytt erosionskydd behöver anläggas i Hållsdammsbäcken som är utanför planområdet. Planbeskrivningen har kompletterats. Erosionskydd avses byggas av kommunen innan byggnation av byggnaden längst i söder påbörjas. Detta beskrivs och säkerställs i marköverlåtelseavtal med exploatör. Process att söka tillstånd är inledd.

Plankartan har kompletterats med belastningsrestriktioner inom användningsområde GATA samt korsmark i den södra delen av planområdet.

#### 6. Skyfall

Skyfallsutredningen har reviderats inför antagande och stämts av med Trafikverket. För att kontrollera konsekvenser och studera möjliga förbättrande åtgärder har en sammankopplad beräkningsmodell för beräkning av översvämningsutbredning och vattennivåer tagits fram. Utredningen föreslår att en pumpstation med kapacitet 0,5 kubik/s för dagvatten anläggs i mitten av planområdet och ytterligare en pumpstation för dagvatten med kapacitet 3 m<sup>3</sup>/s norr om det norra parkeringshuset. Dessa två pumpstationer kan pumpa ut stora mängder vatten när avledning via självfall ej kan ske. Utöver detta

föreslås Nödingevägen utgöra ett skyfallstråk så att vattnet vid en skyfallssituation kan ledas via vägen, vidare ner i ett större dike väster om det södra parkeringshuset och slutligen rinna ut i Hållsdammsbäcken. Skyfallsstråkets utlopp ska förses med bakvattenstopp vid utloppet i Hållsdammsbäcken och dessutom ska bakvattenstopp förses på samtliga dagvattenuutlopp mot Göta älv. Trots de föreslagna åtgärderna kan framkomligheten längs Nödingevägen blir begränsad under en kort tidsperiod vid skyfall och framtida hög havsnivå. Tillgänglighet för räddningstjänst och annan blåljuspersonal kan lösas via den korsningspunkt som ligger mellan det norra parkeringshuset och OKQ8 där de föreslagna dagvatten och skyfallsåtgärderna leder till något lägre vattennivåer.

Bedömningen är att stående vatten på Nödingevägen är hanterbart eftersom framkomlighet till de planerade byggnaderna och verksamheterna kan lösas via norra infarten till området och vidare via lokalgator/handelsgata. Busstrafiken bör också kunna upprätthållas med alternativa vägar. Skyfallsåtgärder kommer bekostas av Ale kommun och byggas delvis av Ale kommun och av Trafikverket vilket även regleras i medfinansieringsavtalet.

#### 7. Trafikverket som väghållare

Ett medfinansieringsavtal har tecknats mellan Ale kommun och Trafikverket. Detta avtal reglerar bland annat kostnadsfördelning av byggnation av risk-och bullerskydd, skyfallsstråk, gång och cykelväg, säkra cykelpassager etc. Skyfallssituationen inom Trafikverkets område kommer avsevärt förbättras av de planerade åtgärderna och Trafikverkets dagvattenhantering för E45 och Nödingevägen påverkas inte. Avledning av dagvatten till Nödingevägen beräknas inte öka genom utbyggnad av planområdet, pga. av att dagvatten kommer hanteras i regnrabatter, magasin och skelettjordar mm. Möjligheten till avledning av dagvatten från Nödingevägen bedöms avsevärt förbättras då befintliga trummor under E45 och järnväg kommer kompletteras med dagvattenpumpstationer.

## 2. Sveriges Geotekniska institut

I vårt tidigare yttrande, daterat 2020-08-13 med samma diarienummer, efterfrågade SGI en kompletterande geoteknisk utredning, i enlighet med rekommendationerna i den geotekniska utredningen.

Nu har en kompletterande geoteknisk utredning utförts. Stabilitetsförhållanden för planområdets sydöstra del har kontrollerats i fyra beräkningssektioner; för planområdet mot Hållsdammsbäcken i sektion A och A2 samt för väg strax sydväst utanför planområdet mot Hållsdammsbäcken i sektion B och B2.

I den kompletterande geotekniska utredningen används 13 kN/m<sup>2</sup> som trafiklast från fordonstrafik [5kap 6.2.4]. Enligt Trafikverkets anvisningar, TKGeo 13 V2.0, skall trafiklast ansättas som 20 kN/m<sup>2</sup>. SGI efterfrågar därför en motivering till varför man valt en annan belastning i utredningen.

I den geotekniska utredningen konstateras att det finns ett behov att reglera markens belastning i densydöstra delen av planområdet. I plankartan finns det för del av detta område infört planbestämmelse m2 och m3 samt begränsning av markens utnyttjande ("prickmark", "kryssmark"). SGI är dock frågande till om inte även belastning på mark med användningsområde GATA behöver regleras i den sydöstra delen av planområdet?

I tidigare yttrande ansåg SGI att "man i stabilitetsbedömningar mot Hållsdammsbäcken behöver säkerställa planområdets stabilitet över tid. Det vill säga att i stabilitetsberäkningar inte bara kontrollera hur långt från bäcken plangränsen behöver vara med avseende på bedömd skredutbredning utan också kontrollera att planområdets stabilitet är tillfredsställande även efter eventuellt skred. Planområdet behöver ha tillfredsställande stabilitet under bebyggelsens förväntade livslängd." SGI kan inte se att synpunkten har omhändertagits och den kvarstår därmed.



I utredningen bedöms stabilitetsförhållanden för befintliga samt planerade förhållanden som tillfredsställande, dock med en begränsning av tillåten markbelastning. Den i utredningen bedömda skredutbredningen kan enbart bli relevant om stabilitetsförhållanden vid bäcken inte är tillfredsställande. För att bedöma hur stor påverkan trolig framtida erosion kan ha på stabilitetsförhållandena anser SGI att utredningen behöver kompletteras med en känslighetsanalys. I det fall att potentiell erosion medför otillfredsställande stabilitet vid bäcken bör det kontrolleras att planområdets stabilitet är fortsatt tillfredsställande även efter ett eventuellt skred.

#### Kommentar:

*Avstämning har skett med länsstyrelsen och SGI och därefter har den geotekniska utredningen kompletterats med en känslighetsanalys för att se hur mycket bäcken kan erodera in mot planområdet innan säkerheten för skred blir för dålig. Utredningen visar att risken för att eventuella bakåtgripande skred ska påverka planområdet är små. För att säkra stabiliteten över tid krävs dock att erosionskydd läggs ut i ett område öster om Hållsdammsbäcken, vilket är utanför planområdet. Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning samt bild över hur stort område som omfattas. Erosionskydd avses byggas av kommunen innan byggnation av byggnaden längst i söder påbörjas. Detta beskrivs och säkerställs i marköverlåtelseavtal med exploatör. Process att söka tillstånd är inledd.*

*Plankartan har kompletterats med belastningsrestriktioner inom användningsområde GATA samt inom korsmark i den södra delen av planområdet.*

### 3. Trafikverket

#### **Tidigare samråd**

Trafikverket yttrade sig i samrådsskedet, TRV 2020/65967 daterat 2020-08-13, gällande buller, vibrationer, dagvatten, naturvärden, risker, trafikanalys, trafikutredning skyltning och åtgärder som påverkar statlig infrastruktur. Flera synpunkter har tillgodosetts och kompletterats i granskningskedet:

#### **Buller och luftmiljö**

Trafikverket har inga ytterligare synpunkter när det gäller buller, men kommunen bör tänka på de negativa konsekvenserna av alla halter för luftföroreningar och vi ser positivt på om man lägger samhällsgemensamma ytor och t.ex. entréer så skyddat som möjligt.

#### **Risker**

I samrådsyttrandet hade Trafikverket synpunkter gällande säkerhetszonen om 50 meter i plankartan. Synpunkterna är omhändertagna i granskningshandlingarna.

#### **Trafikanalys**

I tidigare yttrande ansåg Trafikverket att den norra cirkulationsplatsen samt på- och avfarten till E45 bör ingå i trafikutredningen. Kommunen meddelat att man har för avsikt att ta fram detaljplan som rör den norra cirkulationen. Kapaciteten utreds därmed i kommande detaljplan/trafikutredning.

## **Trafikutredning**

Kommunen har i granskningskedet använt VGU, enligt önskemål från Trafikverket.

## **Påverkan på statlig infrastruktur**

### Gång- och cykelväg

Tidigare samrådsyttrande beskrev att kvartersmark för bostäder i plankartan går in på vägområdet för gång och cykelvägen. Detta är omhändertaget i granskningshandlingarna.

### Nödingevägen

Frågorna om tidigare föreslagen anslutning intill cirkulationsplats samt reglering för nyttjande av endast större fordon som ska vända har hanterats i granskningskedet. Föreslagen anslutning har tagits bort i granskningskedet. Ny anslutningen till Nödingevägen i norra delen av planområdet har godkänts.

## **Kommunalt övertagande av statlig infrastruktur**

Trafikverket har i tidigare yttrande ansett att Ale kommun bör ha huvudansvaret för väghållningen i tätorten. Frågan har diskuterats under granskningstiden. Det är för tidigt att besluta om övertagande av väg i granskningskedet för denna detaljplan.

## **Trafikverkets kvarstående synpunkter**

### **Vibrationer**

Vibrationsnivån i planerade bostäder bedöms uppgå till 0,6 – 0,9 mm/s vägd RMS vilket innebär att Trafikverkets riktlinjer för vibrationer kommer att överskridas. Utredningen redogör dock inte för vilka parametrar som ligger till grund för bedömningen. Vidare anger utredningen att det möjligt att utforma bostäder så att riktvärdet 0,4 mm/s vägd RMS inte överskrids. Dock framgår det inte hur planerad bebyggelse skall grundläggas och dimensioneras för att uppnå riktvärdet. Utredningen anger inte orsak till varför de höga vibrationsnivåer som uppmätts i MP 5 inte är representativa. Om mätresultaten från MP 5 negligeras så klargör inte utredningen för vilka vibrationsnivåer som byggnader öster om mätpunkten kan komma att utsättas för.

I utredningen går det inte verifiera ursprunget till de högsta vibrationsnivåerna då inga kurvförlopp redovisas. Även dominerande frekvenser saknas vilket är av stor betydelse för att eventuellt kunna dimensionera åtgärder i planerad bebyggelse.

### **Dagvatten**

Planförslaget kan innebära negativ påverkan på Trafikverkets anläggningar (Nödingevägen, E45 och järnvägen) då utredningen inte har tagit hänsyn till hur Nödingevägen kan påverkas gällande stabilitet, bärighet och sättningar. Samt hur avvattningen av Nödingevägen kan påverkas av föreslagna dagvattenlösningar.

Följande synpunkter finns på framtagna utredningar:

### Sigma – Dagvattenutredning, kapitel 6 Förslag till utredning, sidan 16

Figur 16 redovisar områden (blå yta) ska avledas till Hållsdammsbäcken samt att gröna och röda ytor ska avledas till Göta älv. Röd yta föreslås nyttja befintlig 600 mm betongledning och grön yta ska ha ett nytt eget självfallssystem inom planområdet vilket leder till en pumpstation.

### Sweco PM VA- och dagvattenförsörjning

PM:et föreslår att de norra och nordöstra delarna av planområdet ska avledas via självfallsledningssystem till den befintliga 1400 mm betongtrumman, med ett förslag om att anlägga en dagvattenpumpstation i anslutning till den norra kulverten.

Trafikverket ställer sig frågande om hur de centrala och norra delarna av planområdet kommer att avvattnas? Trafikverket vill se en helhetslösning för dagvattenhantering inom området då befintliga utloppsledningar i Göta älv (btg 600 & 1400 mm) är dimensionerade för ett 2-årsregn innan de börjar dämna.

Syftet är att kunna säkerställa dagvattenavledningen från de norra/nordöstra delarna av Nödinge samt de sydliga delarna av Nol. Detta i händelse av kraftig nederbörd i samband med högre vattennivåer i Göta älv då utloppskulverten är helt dämnd.

Sigma – Dagvattenutredning, kapitel 6 Förslag till utredning, sidan 17 Pumpstationens placering är inte låst i läge men styrs till viss del av självfallsledningarna inom planområdet. Därför bör pumpstationen placeras i planområdets centrala delar längs med Nödingevägen, se Figur 17. Slutgiltig placering styrs av vad som passar t.ex. gestaltningen, föreslagen placering är på den västra sidan av Nödingevägen. Detta för att undvika andra ledningar samt att minimera sträckan för anläggandet av tryckledningen. Hänsyn måste tas till Trafikverkets anläggningar (Nödingevägen, E45 och järnvägen) då föreslagen placering på västra sidan av Nödingevägen kan påverka ovan nämnda anläggningar negativt. Placering och utformning av dagvattenpumpstation bör diskuteras vidare med Trafikverket för att minimera påverkan på Trafikverkets anläggningar. Ett Ledningskorsningsavtal ska upprättas för den planerade trycksatta ledningen från pumpstation och under E45/järnvägen. Ansökan ska skickas i god tid till ledningsärenden för både väg och järnväg, se länk för mer information.

<https://www.trafikverket.se/tjanster/ansok-om/tillstand/ledningsarenden-inom-mark-och-jarnvag/>

### Sweco PM VA- och dagvattenförsörjning

Avvattningen av Nödingevägen (Trafikverkets väg) har inte behandlats i Sigmas utredning avseende utjämning/rening, utan i princip har befintligt ledningssystem bibehållits. Utjämnings-/reningsanordningar för denna väg förutsatt anordnas inom Trafikverkets vägområde, t.ex. i form av svackdiken/växtbäddar.

Trafikverket kan inte se att utredningen har redovisat några åtgärder för Nödingevägen.

Åtgärderna bör tas fram i samråd med Trafikverket. Hur påverkas Nödingevägen i sin helhet av planerade åtgärder?

Vidare uppmanar Trafikverket att Ale kommun samordnar synpunkterna med pågående VA-projekt.

### **Naturvärden**

I samrådsyttrandet (TRV 2020/65967) hade Trafikverket synpunkter om att naturvärden gällande trädalléer och artrik vägmiljö inte uppmärksammats i framtagna naturinventering. Synpunkterna är omhändertagna i granskningshandlingarna.

Dock kvarstår Trafikverkets synpunkter om påverkan på trädalléer och artrik väggkant av detaljplanens genomförande. Vad blir konsekvenserna för dessa naturvärden? Trafikverket önskar tydligare och mer skarpa förslag på kompensationsåtgärder. Utöver ovan nämnda kompletteringar anser Trafikverket att planhandlingarna uppdateras efter detta. Eventuella kompensationsåtgärder bör tas med i medfinansieringsavtal. Vidare beskrivs det i MKB att artrik vägslänt kommer att bevaras då Nödingevägen inte planeras att byggas om. Så är inte fallet då kommunen föreslår en rad ombyggnadsförslag på Nödingevägen.

### **Påverkan på statlig infrastruktur**

#### Åtgärder som föreslås inom Trafikverkets vägområde:

- Ombyggnad av gång- och cykelväg
- Ombyggnad och justering av cirkulationsplatser
- Anslutningar till Nödingevägen
- Justering av bussfickor
- Regleringsficka för buss
- Risk- och bullerskydd
- Skyfallsdike

Föreslagna åtgärder har granskats av Trafikverket och anses inte försämra trafiksäkerheten eller framkomligheten på vägen. Se vidare under *Avtal* för hur åtgärdsförslagen inom Trafikverkets vägområde bör hanteras.

#### Nödingevägen

Nödingevägen är utpekad som omledningsväg för E45. Trafikverket vill förtydliga att planerade åtgärder på Nödingevägen inte får innebära försämrade kapacitet och framkomlighet på vägen enligt de krav som anges i VGU. Omledningsvägar har specifika krav gällande framkomlighet.

#### Motorvägshållplats

Planhandlingarna redovisar inte hur tillgängligheten till motorvägshållplatsen säkras när riskskydd uppförs. Tillgängligheten bör säkerställas i kommande skeden.

#### Vägområde

Området mellan planområdesgränsen och det södra parkeringshuset (m1) är planlagt som kvartersmark. För att kunna upprätta ett risk-/bullerskydd behöver området vara planlagt som gata.

### **Luftfart**

En lokaliseringsbedömning (flyghinderanalys) ska göras vid etablering av byggnader eller byggnadsverk som överstiger 20 meter. Inom en 55 km radie från instrumentflygplatser finns en risk för att flygtrafikens navigationshjälpmedel och landningsprocedurer störs vid etableringar av ledningsmaster och högspänningsledningar.

## **Avtal**

Samtliga åtgärder som föreslås på Trafikverkets infrastruktur såsom exempelvis Nödingevägen, befintlig GC-väg och cirkulationsplatser måste bekostas av Ale kommun men genomföras av Trafikverket. För detta behöver ett medfinansieringsavtal tecknas före detaljplanen antas för att säkerställa genomförandet av åtgärderna.

## **Trafikverkets ledtider**

Trafikverket vill i sammanhanget uppmärksamma Ale kommun om Trafikverkets långa ledtider för åtgärder i statlig infrastruktur med anledning av kommunal exploatering. Det finns ett stort tryck från kommuner att göra åtgärder i den statliga infrastrukturen. Detta medför att Trafikverket behöver avsätta resurser i form av arbetstid för skrivning av medfinansieringsavtal och projektorganisation eller bevakande projektledning beroende på vilka åtgärder som är aktuella. Tyvärr räcker inte Trafikverkets personalresurser till för att alltid kunna svara upp mot behovet inom önskad tidsperiod, eftersom Trafikverket även genomför flera omfattande projekt inom regional och nationell infrastrukturplan. Konsekvensen kan därför bli en längre väntan för kommunerna innan Trafikverket kan möta upp med personalresurser, även om kommunen/exploatören är villig att finansiera åtgärder.

## **Sammantagen bedömning**

Trafikverket anser att ovan nämnda synpunkter måste lösas före detaljplanen kan gå vidare till antagande. Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

### Kommentar:

#### 1. Vibrationer

*Vibrationsutredningen har efter granskningen reviderats och kompletterats med fler mätpunkter, beräkningar och resonemang för att säkerställa att bostäderna kan byggas utan att skapa olägenhet för boende. Flertalet möten har skett med Trafikverket under planprocessen för att säkerställa att kraven enligt detaljplanen kan klaras. I detaljplanen finns planbestämmelse om att vibrationer i bostadsrum får inte överskrida 0,4 mm/s vägd rms.*

*För bostäder i de kvarter som är närmast järnvägen behöver byggnaderna utformas med exempelvis förstärkta konstruktioner på delar av byggnaden, såsom förstärkta ytterväggar, förkortade spännvidder eller förstävande konstruktioner så att nivåer över 0,4 mm/s RMS inte uppkommer. Utredningen visar att det går att reducera förstärkningen av vibrationer på högre våningsplan väsentligt.*

#### 2. Dagvatten

*Planförslaget bedöms inte leda till negativ påverkan på Trafikverkets dagvattenhantering av Nödingevägen, E45 och järnvägen. Dagvattensituationen bedöms i stället förbättras då hårdgöringsgraden inom området minskar, dagvatten fördröjs lokalt och ledningarnas avledningskapacitet ökar. Befintligt ledningssystem för Nödingevägen, E45 och järnvägen bibehålls. Dagvatten från E45 samlas upp i brunnar längs vägen och leds väster ut i trummor under E45. Dagvatten från Nödingevägen samlas upp i brunnar på västra sidan av Nödingevägen och i diket längs Nödingevägen och leds till kommunens dagvattentrumma som går under E45 och järnvägen och leds vidare västerut.*

*Dagvattnet från den nya exploateringen föreslås tas om hand i regnrabatter, fördröjas i magasin och vidare i ledningar via de två nya pumpstationerna och sedan vidare ut i kommunens dagvattentrummor som går under E45 och järnvägen.*

*Nödingevägen föreslås i huvudsak behålla i sin nuvarande utformning och höjdsättning med undantag för några åtgärder som behövs för hantering av skryfallsåtgärder. Skryfallsutredningen visar att det är på*

Nödingevägen vi kan få problem med för höga vattennivåer, liksom idag. Åtgärder som förslås för att hantera höga vattennivåer är att Nödingevägen från pendeltågstationen och söderut blir ett skyfallsstråk som sedan leds vidare i ett skyfallsdike väster om pendelparkeringen. För att hantera att vatten inte blir stående på Nödingevägen så behöver vattnet kunna ledas söderut mot Hållsdammsbäcken och därför behöver ett dike anläggas mellan pendelparkeringen i söder och E45, alternativt öster om pendelparkeringen. Detta skyfallstråk tillsammans med de två nya pumpstationer som ska kunna pumpa ut dagvatten till Göta Älv när nivåerna blir så höga att sjähfall inte längre fungerar, kommer leda till att skyfalls och dagvattensituationen vid Nödingevägen avsevärt förbättras. Dialog kring dessa åtgärder har förts mellan Ale kommun och Trafikverket och genomförande och kostnader regleras i medfinansieringsavtalet.

I Sigmas dagvattenutredning så redovisas att mittersta och norra delen (gröna o röda ytor) av planområdet leds till den befintliga 1400 mm resp. 600 ledningen i norra delen och mittersta delen och den södra delen av planområdet (blå yta) leds via ledningar och släpps sedan med sjähfall till Hållsdammsbäcken. Denna princip gäller fortfarande men Sweco har sedan denna dagvattenutredning togs fram arbetet vidare och utvecklat förslag för dagvattenhantering inom området. Befintliga trummor under vägen kommer användas men två nya pumpstationer avses byggas. En med kapacitet 3 kubik/s i den norra delen som kommer kunna pumpa ut dagvatten genom en ny tryckledning, när inte sjähfall fungerar, och en på 0,5 kubik/s väster om planerat kommunhus. Dessa två pumpstationer säkerställer kapaciteten genom pumpa ut vattnet.

Sweco har i PM för VA-och dagvattenförsörjning redovisat ett förslag för dagvattenhantering som bygger på Sigmas utredning och läge för pumpstationer finns redovisade i plankartan. Placering av pumpstationer har diskuterats med Trafikverket och bedöms inte påverka Trafikverkets anläggningar.

### 3. Naturvärden

Anstämning har skett med Trafikverket om den påverkan som kommer ske på trädraden längs Nödingevägen samt artrik vägkant. Något enstaka träd kommer behöva tas bort/flyttas för att möjliggöra öppnande av nya infartsgator samt en mindre del av den artrika vägkanten kommer behöva tas bort för att möjliggöra vänstersvängfält. Dessa åtgärder och hur de ska kompenseras och finansieras beskrivs i medfinansieringsavtal mellan Ale kommun och Trafikverket.

### 4. Påverkan på statlig infrastruktur

De åtgärder som föreslås göras inom Trafikverkets vägområde regleras i medfinansieringsavtal mellan Ale kommun och Trafikverket. Parterna är överens om åtgärderna och antalet underskrivet. Planerade åtgärder på Nödingevägen bedöms inte leda till att Nödingevägen får sämre kapacitet. Tvärt om kommer bland annat skyfallsåtgärder leda till att Nödingevägen får en bättre situation vid händelse av ett skyfall. Efter granskningen har en genomförbarhetsanalys av risk-och bullerskyddets passage förbi pendeltågsstation och motorvägsbållplatsen gjorts. Bedömningen är att det är möjligt att bygga risk- och bullerskydd och att samtidigt bibehålla tillgängligheten. Genomförbarhetsanalysen har kommunicerats med Trafikverket och finns även med som en utredning till detaljplanen.

Plankartan har reviderats så att risk och bullerskyddet väster om byggrätt för parkeringshus i planområdets södra del är placerat inom allmän plats, väg.

### 5. Lufthet

Samråd har skett med Swedavia under granskningskedet och de har inte haft några invändningar på planförslaget.

### 6. Avtal

Medfinansieringsavtal har tecknats mellan Ale kommun och Trafikverket som reglerar kostnader och

*genomförande av åtgärder på Trafikverkets infrastruktur.*

#### 4.Lantmäteriet

I planbeskrivningen anges att ett markanvisningsavtal och exploateringsavtal ska tecknas innan detaljplanen antas. Dock är det fortfarande en något otydlig redovisning av avtalets innehåll. Det bör redovisas närmare vem som ska ansvarar för de olika åtgärderna som tas upp i avtalet. För att tydliggöra innehållet kan det eventuellt göras en hänvisning till andra punkter i planbeskrivningen där en utförligare beskrivning framgår.

Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att genomföra markanvisningar och upprätta exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå och men bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte uppfyller lagens krav på redovisning och därför behöver kompletteras. Använd gärna handboken ”Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL” som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen

#### *Kommentar:*

*Exploateringsavtal och genomförandeavtal har tecknats med berörda exploatörer. Planbeskrivningen har förtydligats med avseende på vem som ska ansvara för de olika åtgärderna som beskrivs. Synpunkt om att redan i samrådsskedet redovisa kommande avtals huvudsakliga innehåll noteras.*

*Grundkartan och dess fastighetsredovisning har uppdaterats inför antagande.*

#### 5.Ale el

Ale El önskar behålla befintlig transformatorstation bakom ”ICA-huset” enligt E-ytan som är markerad i detaljplanen.

För att möta det ökade behovet av el som vi ser i övriga delar och vårt nät ser vi ett behov av att addera en ytterligare E-yta /transformatorstation inom området.

Man bör även beakta at vi inte fått någon faktisk effektsiffra på mängden elbils-laddning som är tänkt för området och det norra parkeringshuset. Är denna mycket hög kan det behövas en separat nätstation inkom för detta.

Sedan ligger det mycket kablar inom exploateringsområdet som kommer ligga i konflikt med de nya byggnaderna. Ledningar behöver flyttas och Ale El kommer behöva projektera ett nytt HSP/LSP-nät inom exploateringsområdet. Utbyggnaden av elnätet som ökad transformatoreffekt, nya ledningar, kabelskåp och så vidare bekostar vi som nätbolag. Flytt/schakter för elledningar inom exploateringsområdet utförs av, och bekostas av, exploatören.

*Kommentar:*

*Avstämning har skett med Ale El efter granskningen och planhandlingarna har reviderats. Ytterligare en bygggrävt för transformatorstation har lags till i planområdets södra del. Utöver den kan det i framtiden bli aktuellt med ytterligare en transformatorstation inne i det norra parkeringshuset för att tillgodose framtidens behov av elbilsaddning. Övriga synpunkter noteras och delges exploitörerna. När projektering inom området påbörjas avses ytterligare dialog hållas med Ale el.*

## 6. Göteborgs energi AB

Vid schaktningsarbeten i närheten av markförlagda ledningar hänvisas till våra gällande bestämmelser vid markarbeten som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, optofiber och gasledning tillhörande Göteborgs Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.

Det poängteras att det är för var tid gällande version som ska uppfyllas och att uppdaterade bestämmelser finns tillgängliga via länken:

[http://www.goteborgenergi.se/kundservice/markarbeten\\_nara\\_ledning](http://www.goteborgenergi.se/kundservice/markarbeten_nara_ledning). Det är viktigt att korrekt anvisning (ledningsanvisning) av befintliga kabelstråk utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.

Giltighetstiden för av oss lämnat projekteringsunderlag är begränsad. För anvisning av befintliga ledningar i marken samt i projekteringsunderlag, samordning, samhällsplanering hänvisas till ledningskollen.se.

Göteborg Energi Nät AB har inget att erinra

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar lämnar följande synpunkter: Ale fjärrvärme AB har driftsatta fjärrvärmeledningar i området. Nödingevägen 14 är idag ansluten till Fjärrvärmenätet. Det befintliga fjärrvärmeavtalet måste sägas upp i god tid innan rivningsarbetena påbörjas. Anslutning till fjärrvärmenätet får studeras närmare om det är aktuellt och när vi fått till oss fler förutsättningar från exploitörerna. Ale Fjärrvärme AB följer de bestämmelser som gäller inom koncernen Göteborg Energi och följaktligen även de bestämmelser vid markarbeten som finns att hämta på Göteborg Energis hemsida. Arbeten ska utföras på ett sådant sätt att befintliga ledningar inte kommer till skada. Göteborg Energis bestämmelser ska följas. Generellt vid sprängningsarbete eller pålningsarbete inom 10 meter inom 10 meter från fjärrvärmerör ska en riskanalys lämnas in till ledningsägaren på remiss via [diariet@goteborgenergi.se](mailto:diariet@goteborgenergi.se) Vid arbeten som korsar ledning/kulvert eller det ska spontas, jordborring, neddrivning av rör eller dylikt närmare än 2 meter från ledning/kulvert ska en arbetsanmälan skickas till [arbetsanmalan@goteborgenergi.se](mailto:arbetsanmalan@goteborgenergi.se)

Personal från underhåll/nät kan närvara vid schaktningsarbeten för att se till att de regler som gäller i samband med schaktning och återfyllnadsarbeten följs.

All kommunikation gällande remisser sker genom [diariet@goteborgenergi.se](mailto:diariet@goteborgenergi.se) om inget annat avtalats.

*Kommentar:*

*Synpunkterna noteras och delges exploitörerna. När projektering inom området påbörjas avses ytterligare dialog hållas med Göteborg Energi.*



## 7. Gryab AB

Gryab inkom med ett fåtal synpunkter under 2020 och förutsätter att dessa även fortsättningsvis beaktas. Gryab har inga ytterligare synpunkter eller invändningar men påminner om tidigare yttrande rörande tillskottsvatten som lämnades i samråd för översiktsplan för Ale kommun.

### *Kommentar:*

*Ale kommuns Va-enhet har dialog med Gryab angående dessa frågor. Enligt tidigare besked från Gryab är att det finns erforderlig kapacitet för att ta emot spillvattnet för detta projekt. I Ale kommun pågår ett projekt med att utöka kapaciteten i spillvattennätet och planerar för att bygga nya överföringsledningar fram till Stora Viken som sedan går vidare till Gryab, detta är ett separat projekt och hanteras inte inom denna detaljplan.*

## 8.Swedavia

Rubricerat planförslag har ingen påverkan på Göteborg Landvetter Airport. Förutom Luftfartsverkets samrådssynpunkter har Swedavia inga ytterligare synpunkter att lämna.

### *Kommentar:*

*Noteras*

## 8. Polisen

Lokalpolisen Kungälv/Ale har i nuläget inga synpunkter på den föreslagna detaljplanen

### *Kommentar:*

*Noteras*

## 10.Preem AB

Preem i egenskap av arrendator till markområde lämnar följande synpunkter:

Preem bedriver idag en välfungerande drivmedelsverksamhet på fastigheten, med adress Nödingevägen 9, Ale kommun.

Med anledning av att de södra delarna av fastigheten kommer att beröras vill Preem framföra att de in-och utfarter som idag brukas är anpassade för att tankbilar ska kunna komma till och från påfyllningsplats på ett säkert sätt särskilt med hänsyn taget till den privatbilstrafik och personer som rör sig i området för köp av drivmedel. Preem önskar att dessa in-och utfarter blir oförändrande.

De vill även betona vikten av att det tas hänsyn till deras verksamhet och de skyddsavstånd som gäller för deras verksamhet då de hanterar brandfarliga varor där särskilda skyddsavstånd gäller som måste respekteras både under och efter genomförandetiden av arbeten på området eller i närområdet.

I övrigt är Preem positiva till den föreslagna planen för Nödinge Centrum och har i övrigt inga synpunkter på den föreslagna ändringen.

### *Kommentar:*

*Trafikutredningen för detaljplanen visar att infart till Preem kommer fungera liksom idag. En mindre förändring av infarten kan komma att ske men är ingenting som anses påverka kapaciteten. Riskutredningen har bedömt att*

*den nya bebyggelse som föreslås i planförslaget är möjlig med avseende på avstånd till drivmedelsstation.*

## 11. Lidl Sverige AB

Lidl ser positivt på planförslaget och vill lämna följande synpunkter:

- De anser att det är viktigt att även deras fastighet blir en del av det ”handelsstråk” som skapas. Att åtgärder som cykel-och gångstråk upplevs sträcka sig hela vägen fram till deras fastighet som en start eller slutpunkt. Att det finns en god tillgänglighet mellan det nya och dem som ligger utanför planområdet.
- Det är viktigt att tillgängligheten till deras fastighet inte begränsas vad avser fordon eller gång/cykeltrafik. Att infrastrukturen i området anpassas efter de nya volymerna.

### *Kommentar:*

*Den gång och cykelväg som i dag går mellan Preem och ytan där grönsakshuset tidigare låg föreslås breddas med en separat gångväg och knyts ihop med resten av gc-vägnätet. Kopplingen mellan Lidl och planområdet bedöms vara fortsatt god. Genom placering av snabbmatsrestaurang mellan Lidl och handelslängan så knyts området ihop ytterligare. Planförslaget bedöms troligen leda till både ökad cykel och gångtrafik samt ökat biltrafik inom området men tillgänglighet till Lidl bedöms inte begränsas.*

## 12. Ale Torg företagareförening

Näringsidkarna på Ale torg är mycket positiva till utvecklingen men anser att det med den nuvarande planen finns en uppenbar risk att skapa ett torg endast för boende i närområdet. Om vi ska vara en levande handelsplats även i framtiden tror vi att det är viktigt att se över logistiken, kundernas möjlighet att parkera och leverantörernas möjlighet att transportera varor till näringsidkarna.

Bostadskvarteret närmast parkeringshuset bör flyttas, och den friställda ytan i stället användas för parkeringsyta. Tomten där Börjessons mekaniska har varit skulle vara en utmärkt plats för i första hand Kommunhuset eller i andra hand det bostadskvarter som vi anser bör flyttas.

Kommunhuset få plats på Börjessons-tomten och där även få en mer framträdande roll som landmärke för Ale kommun. Dessutom är den tomten tillräckligt nära pendeltågstationen, och affärsverksamhet i bottenplan på det huset skulle kunna bäras av de som jobbar i huset med rätt inriktning (lunch, fika, gym etc.).

Med nuvarande utformning på planen ser vi också att lastgatan kommer vara en begränsande faktor för handeln på torget. Lastgatan som den är idag är redan en stor begränsning för butikerna som ligger i handelshuset (systembolag, Ica, Lindex, Dressman, Nols färg etc.).

I planen för torget kommer det vara ännu svårare att få in varorna till handelshuset, det står att man även i framtiden skall kunna leverera varor i 25 meters långa lastbilar men hur kommer de som bor i de kvarteren som byggs på bägge sidor av gatan där alla transporter måste passera känna när det inser att bara Ica får 20–30 lastbilsleveranser per dag varav minst 2 sker med bil + släp. Enligt planen kommer också alla transporter till lastgatan åka över det planerade gång och cykelstråket från pendeln upp till Nödinge. Det blir trafikfarligt, det kommer att bullra och det kommer förmodligen kännas som en otrygg miljö med all den trafik som varutransporterna ger upphov till. Om Nödinge växer och med alla nya verksamheter dels i befintliga hus men också alla verksamheter som ska in i det nya huset kommer detta problem bli större i framtiden.

Vi upplever också på modellen och planen att gågatan framför befintligt handelshus är för smal. Dessutom verkar man ha tappat bort skärmtaket som finns idag. Vi tror att stråket bör vara minst

12 meter brett och att det är en stor fördel om skärmtaket kan vara kvar, utan det försvinner hela poängen med att kunna parkera i ett parkeringshus dvs att kunna gå torrskodd från bil till destination. Det bör även finnas ett gångstråk med tak mellan p-hus och handelshus.

Om man kan lösa detta på ett bra sätt kommer det skapa ett mer inbjudande och synlig handelsplats där verksamheterna kan växa i framtiden. Dessutom skulle 2 sidor av p-huset kunna vara skyltfönster mot E45 och ytterligare öka synligheten. Om man bygger enligt befintlig detaljplan ser vi uppenbara risker men att handeln i Nödinge kommer dö ut precis om många andra förortstorg som ligger inklämda mellan bostadskvarter.

Slutligen tycker de att man bör se över möjligheten att begränsa hastigheten på E45 mellan avfarterna på Ale Torg. Framför allt för att minska bullerpåverkan.

*Kommentar:*

*Ale kommuns samt övriga exploatörers ambition är att skapa ett centrum och torg med plats för både boende och besökare. Planförslaget innehåller gott om parkering men i stället för markparkering föreslås den nu ske i ett parkeringshus. Detta görs bland annat för att området som omfattas av planförslaget ligger väldigt nära pendeltågsstationen och är ett bra läge för att förtäta med både bostäder, kontor och verksamheter. Utrymmet är begränsat och därför har parkeringarna placerats till en mer samlad plats. Börjesons ligger utanför aktuellt planområde och lokalisering av kommunhuset har inte varit ett uppdrag i den nu aktuella detaljplanen utan har föregåtts av ett separat beslut. Lastgatan kommer ligga kvar likt idag men lastbilar kommer behöva passera över den östra delen av torget. Överfarten av torget föreslås göras upphöjd och gestaltas så att denna passage görs i mycket låga hastigheter och att gående och cyklister har företräde. Bullerutredningen för ny bostadsbebyggelse har haft med i beräkningarna att lastbilar kommer trafikera gatan och bostadshusen kan byggas så att riktvärden för buller klaras. Gågatans sektion är 12,6 meter och har bedömts tillräcklig för att kunna utformas som en trivsamt gågata/handelsstråk. Den kommer utformas med bänkar, växlighet, uteserveringar och fokus är på gående och föreslås endast trafikeras av mindre transporter, färdtjänst, bilar med tillstånd etc. Skärmtaket i sin nuvarande utformning kommer inte kunna vara kvar då det gör för stort anspråk på ytan mellan huset samt inte stämmer överens med den småstadsgata som avses skapas. I stället föreslås mindre tak och markiser kunna placeras ovanför varje separat entré. Fasaderna på parkeringshuset i den norra delen kommer kunna fungera som skyltfönster där butiker inom området annonseras.*

*Hasigheten på E45 är inget vi kan påverka i det här planarbetet. Bullersituationen i hela området kommer förbättras genom att bullerskydd kommer byggas längs hela området. De nya kvarteren framför handelslängan kommer ytterligare sänka bullernivåerna betydligt. Den nya handelsgatan/gågatan och de nya torgen bedöms vara mer bullerskyddade än vad miljön inom området upplevs idag.*

### 13. Kommunala pensionärsrådet

Har inga ytterligare synpunkter utan hänvisar till skrivelsen som Kommunala pensionärsrådet lämnade in vid första remissrundan.

*Kommentar:*

*Noteras*

### 14. Sektor Socialtjänst

Sektor socialtjänst har inte någon erinran utöver sitt samrådsyttrande för detaljplan för Nödinge centrum.

*Kommentar:*

*Noteras*

## 15. Kultur och fritidsnämnden

Kulturmiljöer – sektorn ser inte att några kulturmiljöer påverkas väsentligt av det aktuella förslaget.

För sektorn är verksamheterna i Ale Kulturrum av central betydelse för hela Ale kommuns kulturverksamhet. Där finns kommunens huvudbibliotek, Ale teater, ungdomsverksamhet och större delen av Ale kulturskolas undervisningslokaler. Vidare inryms kommunens främsta, tillika representationsarena för bollsporter inomhus.

Eftersom många besökare till Ale bibliotek och barn som deltar i Ale kulturskolas verksamheter rör sig på ytan framför huset både på dagtid och när det är mörkt, är det viktigt att till exempel med hjälp av belysning och genomtänkt planering av ytan ser till att den uppfattas som en trygg miljö att vistas i under ljusa såväl mörkare förhållanden. Torgytan framför Ale kulturrum innebär en stor möjlighet att genom konstnärlig gestaltning på olika sätt understryka att det är en yta som kan kopplas ihop med den kultur och fritidsverksamhet som bedrivs där. I planeringen av hur offentlig konst enligt den s.k. 1% modellen som antagits av kommunfullmäktige i Kulturplan 2020–2024 bör användas i området kan man med fördel ha torget utanför Ale Kulturrum i åtanke. Ett förslag från kulturenheten är att man från början planerar någon slags utomhusscen på torgytan. Scenen får gärna vara av sådan design att den kan fungera som samlingsplats/aktivitetsplats för besökare som rör sig på torget när den inte används som scen.

I den sydvästra delen av entrésidan av Ale kulturrum finns en lastgång till Ale teater. Det är nödvändigt för verksamheten i Ale teater att den ingången är möjlig att angöra med större lastbil eftersom vissa aktörer som har verksamhet på teatern har med sig eget sceneri och skrymmande rekvisita. Det bör också finnas möjlighet för en lastbil att parkera i närheten.

Det är viktigt att det finns parkeringsmöjligheter i anslutning till Ale kulturrum för rörelsehindrade. Det är också viktigt att tillgodose möjligheten att korttidsparkera i anslutning till Ale kulturrum. Det gäller såväl möjligheten att göra ett snabbt besök på biblioteket för att låna/lämna böcker samt att kunna följa med sitt barn in i kulturskolans verksamhet. Det blir svårt att parkera i parkeringshuset vid nuvarande pendelparkering för dessa ändamål.

Sektorn ställer sig frågande till att parkeringsplatserna som nu finns i anslutning till Ale kulturrum försvinner. Framför allt påverkar det våra besökare vid större arrangemang såsom Megadagar, större idrottsevenemang och större föreställningar i Ale teater, var och en för sig eller i förening. Något som inte framgår tydligt i planbeskrivningen är att idrottshallen i Ale kulturrum är den största inomhushallen i kommunen med störst publikkapacitet och ofta är arena för regionala cuper bland annat fotboll och innebandy mm. Vi ser att det kommer vara svårt och krångligt för långväga gäster med packning till exempel idrottsevenemang. För att uppmuntra till ökad användning av kollektivtrafik men samtidigt möjliggöra för de som har svårt att välja bort bil skulle en betalparkering i närmare anslutning till Ale kulturrum vara en möjlighet att tillgodose de tillfälliga behov som finns att parkera närmare huset än vad som är möjligt med den aktuella detaljplanen.

### *Kommentar:*

*I skedet med detaljplan skapar vi möjlighet för användning/byggrätt av olika ytor. Frågor som rör utformning, belysning, trygghet och utsmyckning och eventuell scen inom området hänvisas till projektering av området. Till detaljplanen har en trafikutredning tagits fram och i den beskrivs hur inlastning kan ske till biblioteket och Ale teater. Lastbilar föreslås ta sig in över den nya planerade torgytan vilket har bedömts vara en tillräckligt bra lösning för dessa ändamål. Möjlighet att parkera lastbil inom området är inget vi har studerat inom planarbetet*

*och önskemålet bedöms svårt att tillgodose. Uppdraget är att skapa en relativt tät småstad och då finns inte utrymme för stora tomma ytor. Frågan bedöms kunna diskuteras vidare inom ramen för projektering av området för att se om lämpliga platser för denna typ av användning kan identifieras. Parkering för rörelsehindrade bedöms kunna lösas på torget framför Da Vinci. För övriga besökare innebär planförslaget att man kommer behöva gå en längre sträcka från sin bil för att komma till denna verksamhet. Några nya korttidsparkeringar/ besöksparkeringar kommer finnas längs den nya Vitklövergatan. Vid större evenemang hänvisas besökare till övriga parkeringar inom området som pendelparkering/ kommande parkeringshus/ korttidsparkering längs gator och parkering vid närliggande skolor och förskolor där parkeringarna bedöms kunna samnyttjas för den här typen av tillfällen.*

## 16. Säkerhetsavdelningen

Om planområdet bebyggs bör stor hänsyn tas till trygghets- och säkerhetsaspekten tidigt i processen. Det bör vara fri sikt från husfönstren mot parkeringsplatserna, cykelställ samt gågator och gång- och cykelstråk. Fönster mot gatan/passagen/parkeringen ökar insyn till platsen, ökar den naturliga övervakningen minimerar risken för brottslighet/otrygghet, nedskräpning, klotter och skadegörelse samt höjer känslan av tryggheten hos boende i området liksom för förbipasserande och tillfälliga besökare. Utifrån ett brottsförebyggande- och säkerhetsperspektiv är det viktigt med bra lösningar för stängning/låsning av dörrar och andra utrymmen. Det är även viktigt att ingångar till husen/byggnaderna är öppna och inte skymda av växtlighet mm. Ev. träd i närheten av ingångarna bör vara utspridda och ej placeras nära lyktstolpar, skymmer då belysningen; och eventuella buskage ska inte vara högre än 80 cm.

Utifrån ett generellt brottsförebyggande perspektiv är öppna parkeringsytor att föredra framför P-hus/garagehus bland annat på grund av den naturliga övervakningen som uppstår på öppna parkeringsytor. Det är viktigt att i projekteringen av parkeringshusen och fasaderna beakta behovet av ljusinsläpp för ökad känsla av trygghet, insyn och social kontroll. Det är lika viktigt att ta hänsyn till belysningen i själva parkeringshuset liksom runt själva parkeringshuset. Att i syfte att minimera risken för bilinbrott, annan brottslighet, nedskräpning, klotter och skadegörelse installera en ramp eller annat lämpligt passagesystem samt överväga behovet av övervakningsalternativ. Att skära ner eventuella buskage och träd som finns runt parkeringshuset i syfte att få maximal insyn till platsen.

Det är viktigt att dra lärdomar av liknande byggen såsom parkeringshuset i Kungälv kommun. Att inte ha öppen Wifi-nät är en annan rekommendation utifrån ett trygghetsperspektiv.

Att parkeringshuset dessutom ägs av en extern aktör gör att kommunen inte heller har rådighet över parkeringshuset. Exempelvis att kunna/låsa stänga av olika plan i parkeringshuset eller begränsa öppettiderna. Att ha möjlighet att låsa/stänga av olika plan eller sektioner inne i parkeringshuset är viktigt att beakta redan i projekteringsfasen. Höga staket uppe på tak för att förhindra att saker kastas ner på gatan och olika fysiska avgränsningar inne i parkeringshuset såsom exempelvis farthinder för att minimera risken för att tex motorintresserade ungdomar samlas. Det är även viktigt att fundera kring vinterväghållning och tex snöskottning inne i parkeringshuset och även snöskottning på taket.

En jämn och bra belysning i hela parkeringshuset är samtidigt central att beakta redan i projekteringsfasen liksom behovet av bevakningsåtgärder. I yttrandet beskrivs vidare ett flertal punkter som är viktiga att beakta när det gäller parkeringsutrymmen såsom: öppen planlösning, inga dolda hörn. Överblickbara ytor, enkel design, jämn belysning utan störande kontraster. Rörelsebelysning, tillträdeskontroll, antal in- och utfarter bör begränsas, övervakning, raka

parkeringsrader men minsta bredd om 2,30 m, tydlig skyltning, enkelriktad trafik, farthinder mm.

Bra belysning i området är avgörande för känslan av trygghet hos de boende och besökande. En jämn avtonad belysning med god färgåtergivning som inte blända och gör att man ser de ansikten man möter önskas. Särskilt viktigt i gångar, passage och gång-och promenadstråk.

Området runt Ale Torg är vältrafikerat. Den delen av Klöverstigen som är vänd mot Ale Torg är relativt öde som det är i dag. En betydande ökning av trafiken i hela området är att ta i beaktande. En del hastighetsdämpande åtgärder har redan gjorts vilket är positivt men det kan behöva göras fler åtgärder i form av behovet av extra skyltning i syfte att minska olyckor mm. Det är samtidigt viktigt att ta hänsyn till ljudnivåerna särskilt för de boende i de höga byggnaderna längs med Nödingevägen som ligger parallellt med pendelstråket och E45 samt finna smarta lösningar (bullerskydd) för de boende i just dessa byggnader.

Det är viktigt att den nya bebyggelsen utformas på sås ätt att det stärker området identitet och stärker den naturliga övervakningen samt att byggnaderna, vägar och stråk är tydligt markerade och avgränsande med stora öppna ytor.

Överblickbarhet över området och tydlig markering av ytor ger intryck av ordning, säkra och omhändertagna miljöer samt stärker känslan av kontroll och upplevd trygghet. Stråk och ytor som är öppna och överblickbara gör det möjligt att orientera sig och byta riktning om man känner sig otrygg.

Gestaltning av den offentliga miljön, konst, kultur och byggnadskultur har betydelse för hur omhändertagna och vackra omgivningarna upplevs. Platsens identitet och framtoning samt kopplingar och flöden till och från platsen liksom platsens funktionalitet och vilka aktiviteter och mötesplatser det finns för olika målgrupper sak vara väl genomtänkt i syfte att öka naturliga flöden av människor med olika bakgrund samt olika åldersgrupper. Möten och kontakter mellan människor är viktiga att få till eftersom befolkade miljöer oftast upplevs tryggare än tomma och öde platser. Det man samtidigt behöver tänka till kring är att centrum och torget ska vara en naturlig ingång till resten av centrala Nödinge och Klöverstigarna i synnerhet. Att säkerställa att gångstråk, cykelbanor och multifunktionella ytor mm kopplas ihop med resten av centrala Nödinge är därför viktigt i tidigt skede.

Det är samtidigt viktigt med en god mix av olika boendeanternativ i form av hyresrätt och bostadsrätt samt lägenheter i olika storlekar. Området är beläget nära flera förskolor, skolor och grönområden vilket är positivt.

I syfte att skapa sammanhängande småstadsstruktur med en god social miljö och finna en god helhetslösning med bra balans mellan det allmännas och de enskildas intressen är det viktigt att tidigt överväga behovet av extrainsatser för att öka utbudet av fria aktiviteter s.k. aktivitetsstöd då byggnationen är omfattande. Det kan exempelvis handla om behovet av fler multifunktionella aktivitetsytor, lekytor, grönområden och mötesplatser. Ett bra sätt att få en fingervisning i den delen är att bjuda in olika fokusgrupper och inventera deras synpunkter.

#### Klimatanpassningsperspektiv

Det är viktigt att säkra det föreslagna detaljplaneområdet mot kommande klimatförändringar ex höga vattenflöden, skyfall, värmeböljor, skred och extrema snöfall.

#### Beredskaps- och totalförsvarsperspektiv

Det är kommunens roll att bedriva kommunikation med allmänhet både före samt under ett

skede där det råder höjd beredskap. Detta kan göras genom att man studerar och värderar behovet av skyddsrum och säkra kommunikationer.

### Resilienta försörjningssystem

Det är viktigt att i planeringen värdera behovet av en robust infrastruktur som tex säkra vattenleveranser, kan göras genom dubbla VA-ledningar. Säkra elleveranser, kan göras genom dubbla kraftledningar används. Fastigheter med särskilt skyddsvärde eller verksamhet bör ha förmåga till egen nöd-elförsörjning i form av kraftverk samt genom att säkra de elektroniska kommunikationerna till/inom området.

#### *Kommentar:*

*Så som detaljplaneförslaget är utformat skapas nya bostads kvarter med centrumverksamhet i bottenvåning, kontor, parkeringshus samt gator, torg och torggator. Genom att bebygga platsen, Ale torg, kommer fler människor att befolka platsen och röra sig på torg, gator och gång och cykelvägar. Det kommer bli fler byggnader som har fönster ut mot gator, torg och parkeringar och i detaljplanen möjliggör vi ytor där människor kan mötas och vistas på. Allt detta skapar förhoppningsvis en större trygghet i området och minskar riskerna för brott och missbruk. Synpunkter som rör utformning, belysning, trygghet, lämpliga växtlighet mm kommer beaktas i kommande projektering av området. Fråga om identitet och att koppla samman det nya området med det befintliga Nödinge och Klöverstigarna är inte en fråga för en enskild detaljplan. De nya bostäderna och lokalerna i förslag till detaljplan är ett komplement till det som finns i Nödinge idag och innebär en möjlighet att stärka områdets identitet och attraktivitet. De nya stråk och torg som delvis skapas i det nya planförslaget kan bidra till att knyta samman det "nya området" med det befintliga området. Genom att skapa det gröna torget framför Da Vinci som hänger ihop med det centrala torget och resten av handelsgatan och gågatan skapas fler nya mötesplatser som förhoppningsvis kan bidra till att människor möte och området kopplas ihop. Dessa stråk avses i kommande detaljplaner fortsätta österut i Nödinge.*

*I en detaljplan kan vi inte styra bostädernas upplåtelseform och lägenhetsstorlekar regleras endast om särskilda skäl finns. Området kommer dock bebyggas av både bostadsrätter och hyresrätter.*

*Synpunkter om belysning noteras och kommer hanteras i projekteringskedet. Vad gäller buller så kommer ett kombinerat buller och riskskydd att byggas längs E45 och bostäderna i kvarteren närmast E45 kommer utformas som genomgående lägenheter för att klara bullerriktvärden.*

*Parkeringsbusens utformning samt möjlighet till lås och övervakning är inte heller något vi kan styra i detaljplanen. Synpunkterna har noterats och exploatörerna har delgivit synpunkterna.*

*En skyfallsutredning för planområdet har genomförts sedan samrådet och den visar att Nödingevägen, liksom den är idag, kan komma att drabbas av höga vattennivåer vid ett skyfall. Utredningen föreslår flera åtgärder för att hantera detta och det är dels två pumpstationer som ska kunna pumpa ut dagvattnet till även om vattennivåerna blir för höga så att sjöfall inte fungerar samt ett skyfallsstråk längs Nödingevägen som ska leda vattnet ner mot Hållsdammsbäcken. En geoteknisk undersökning för området har utförts och där har risker för skred undersökts. Området närmast Hållsdammsbäcken har fått belastningsrestriktioner i förslag till detaljplan och ett nytt erosionskydd avses anläggas av kommunen innan byggnation i den södra delen av planområdet påbörjas.*

*Några krav på att anordna skyddsrum inom den aktuella detaljplanen har ej diskuterats och säkra kommunikationer eller att skapa en robust infrastruktur i form av dubbla el och vattenledningar är inte heller en fråga för detaljplaneskedet.*

## 17. VA-enheten

VA- planering ser det önskvärt men öppen och synlig dagvattenhantering i enlighet med Ale kommuns dagvattenhandbok. Det kan med fördel även integreras i gestaltningen av området. För

att säkerställa att dagvattenhanteringen kan utföras på det sätt som beskrivs i den för detaljplanen framtagna dagvattenutredningen behöver hårdgörningsgraden regleras i plankartan tillsammans men planteringsbestämmelsen. Som vägledning i detta kan underlag från FÖP Nödinge användas då planområdet befinner sig inom utbredningsområdet för FÖP Nödinge.

Förslag på hårdgörningsgrad inom Nödinge FÖP området framgår av dagvattenutredningen för FÖP Nödinge där 70% hårdgörningsgrad rekommenderas för allmän plats och 50% för kvarterersmark. En avgränsning av denna bestämmelse vore också önskvärt så att plantering säkerställs på strategiska platser. En alternativ bestämmelse för hantering av dagvattenhantering på allmän plats skulle förslagsvis kunna utgöras av egenskapsbestämmelsen dagvattenhantering som reglerar antal kubik som ska hanteras inom egenskapsområdet.

Eftersom infiltrationsmöjligheten på platsen är låg så bör slutna magasin undvikas.

Dagvattenutredningen som tagits fram i samband med den aktuella detaljplanen beskriver under kapitel 7 att planerad golvnivå bör ligga på minst +2,7 för att minimera riskerna vid skyfall då detta kan resultera i stående vatten i området. Om inte detta efterföljs är det av största vikt att tillkommande bebyggelse säkras från skyfall via ytledes skyfallsvägar.

U-området för dagvattenledningar vid Norra p-huset saknas, detta är en förutsättning för att kunna anlägga en allmän dagvattenanläggning så som föreslagen dragning är utformad. Detta behöver således åtgärdas för att säkerställa bortledandet av dagvatten från detaljplaneområdet. Utformningsbestämmelsen som reglerar utkragande byggnadsdelar får ej inkräkta på u-områden inom planområdet. Byggnad får ej planeras i fastighetsgräns som gränsar mot u-område eller ledningsförläggning inom allmän plats. Bredd och exakt läge för u-områden kan inte slås fast i detta läge och kommer att behöva justeras efter att de nya ledningarnas läge och djup detaljstuderats. Bredden på u-områdena ska tillåta säkra schakt i enlighet med AMA 17. U-området som planerats mellan det södra parkeringshuset och bullerplank/vall behöver avstånd hållas till såväl parkeringshusskyddsanläggning. Vid planering och uppförande av ovan nämnda skyddsanläggning ska såväl befintliga som planerade Va-anläggningar tas i beaktning och hanteras varsamt. Skador som uppstår på dessa ledningar ska bekostad av exploatör. Det är vidare viktigt att säkerställa åtkomst till dessa ledningar vid händelse av läckage eller annan åtgärd.

Va-planering ska ha en granskade och godkännande roll vid omläggningen av den allmänna anläggningen, och ska även närvara vid start -och byggmöten. Det är önskvärt om det vid flera exploatörer i området samordnas så att samråd sker via en part.

Om det beslutas att en ny spillvattenpumpstation inom planområdet behövs för att genomföra detaljplanen måste kostnadsansvaret till denna fastslås då behovet av den kan härledas till konflikten mellan det i söder planerade p-husets lokalisering och befintliga ledningssystem. Va-planering vill även påpeka att tillstånd behöver sökas för de tillkommande ledningarna från den i norr planerade pumpstationen. Detta är en tidskrävande åtgärd som behöver påbörjas tidigt i projekteringsprocessen.

Detaljplanen måste säkerställa skyfallsvägar och skyfallsytor för bortledande av nederbördsnivåer motsvarande 100 års regn.

Nödinge centrum utgör en lågpunkt vilket gör området särskilt utsatt vid skyfall på grund av dess geologiska och topografiska förutsättningar. Översvämningsrisken behöver hanteras. Detta regleras i plankartan som ett dike för skyfallshantering på allmän plats för att därefter övergå till ett dike för skyfallshantering på kvarterersmark. I det underlag som presenterats i utredningen framtagen av Sweco beskrivs detta ytliga skyfallsstråk som en skyfallsränna. Detta anser VA-planering är en anläggning vilket inte kan rymmas inom vald planbestämmelse. Det är inte heller



en anläggning som är lämplig att anlägga ovanpå ett u-område för allmänna VA-ledningar då detta kommer försvåra utkomsten till dessa. För att säkerställa anläggandet av det föreslagna skyfallsdicket på kvartersmark bör detaljplanen reglera villkorat startbesked för att anläggningen ska komma till stånd. Ansvar för denna skyfallslösning måste hanteras i det vidare arbetet.

I den dagvattenutredning som tagits fram i samband med den fördjupade översiktsplanen för centrala Nödinge presenteras åtgärder uppströms planområdet. Dessa bör genomföras för att förbättra förutsättningarna inom planområdet för Nödinge C. Avslutningsvis bör slutna kvarten undvikas då dessa riskerar att skapa instängda områden.

Sammanfattningsvis anser infrastrukturenheten att en förprojektering är en förutsättning för att kunna säkerställa genomförbarheten med avseende på den infrastruktur och skyfallshantering som är en förutsättning för planen.

#### *Kommentar:*

*Inom aktuellt planförslag föreslås öppen dagvattenhantering i bla regnrabatter och planteringar i så stor utsträckning som möjligt. Eftersom det är en relativt tät småstadstruktur som avses skapas så är öppna dagvattendiken inte att föredra. Inte heller har FÖP:ens rekommendationer om hårdgörningsgrad bedömts vara applicerbara i denna centrala del av Nödinge. Rekommendationen gäller för hela Nödinge men just inom det aktuella planområdet föreslås mycket gator och torg. Bedömningen har gjorts att planförslaget ej behöver reglera antal kubik som måste fördröjas inom allmän plats då vi har detta redovisat i det till detaljplanen hörande dagvattenutredning och eftersom det är kommunen som själva avser bygga ut allmän plats vilket betyder att kommunen har rådighet över de lösningar som kommer genomföras. Vilken typ av dagvattenmagasin kommer utredas i projekteringskedet.*

*En skyfallsutredning har tagits fram under planarbetet vilken visar på åtgärder som behöver göras för att hantera vatten vid ett eventuellt skyfall. Det är framför allt framkomligheten på Nödingevägen som påverkas, inte byggnaderna, med åtgärder som två nya pumpstationer samt Nödingevägen som skyfallsled med utlopp mot Hållsdamsbäcken förbättrat situationen avsevärt.*

*Plankartan har kompletterats med u-område norr om det norra parkeringsbuset. Bestämmelse om utkragande byggnadsdelar bedöms inte påverka u-områden. U-område finns inlagda på plankartan och har tillsammans med övriga frågor stämts av med VA-enheten.*

*Arbeten med VA-och dagvattenledningar samt pumpstationer avses utföras av Ale kommun som därför har rådighet över hur detta kommer att göras. En ny spillvattenpumpstation föreslås anläggas norr om det norra parkeringsbuset. Kostnader fördelas mellan kommunen och Balder, enligt exploateringsavtal.*

*I den skyfallsutredning som gjorts för Nödinge centrum bedöms uppströms åtgärder inte få så stor betydelse. Skyfall inom planområdet bedöms kunna hanteras ändå. Men för omkringliggande områden som exempelvis Norra Kilandavägen och för hantering av dagvatten bedöms dessa åtgärder ändå kunna förbättra situationen.*

*Kvarteren inom området avses utföras delvis slutna för att utgöra ett skydd mot buller från E45. Kvarteren är delvis öppna mot handlegatan/gågatan och gårdar behöver höjdsättas så att stående vatten vid en skyfallssituation inte samlas inne på gårdarna.*

## 18. Sektor kommunstyrelsen

Utifrån ett demokratiperspektiv är det viktigt att det framgår hur detaljplanens intentioner förhåller sig till tidigare planeringsdokument som tex den fördjupade översiktsplanen för Nödinge.

I syfte att skapa en sammanhängande småstadsstruktur med en god social miljö och finna en god helhetslösning med bra balans mellan det allmännas och de enskildas intressen är det viktigt att tidigt överväga behovet av extrainsatser för att öka utbudet av fria aktiviteter tidigt i planeringsprocessen s.k. ”aktivitetsstöd” då byggnationen är omfattande. Det kan exempelvis röra sig om behovet av fler aktivitetsytor, lektytor, grönområden etc.

Utifrån ett trygghetskapande och socialt perspektiv är det viktigt att centrum och torget blir en naturlig ingång till resten av centrala Nödinge. Detaljplanen visar inte hur samband och interaktion ska skapas med Nödinges befintliga bebyggelse. Det är viktigt att plan planerar detaljplaneområdet så att det upplevs som en del av Nödinge för alla. Att säkerställa att gångstråk, cykelbanor och multifunktionella ytor kopplas ihop med resten av centrala Nödinge och Klöverstigsområdet ihop med en upprustning av Klöverstigarna är därför viktigt att beakta i ett tidigt skede. Det är samtidigt viktigt men en god mix av olika boendeanternativ i form av både hyresrätter och bostadsrätter samt lägenheter i olika storlekar.

Ur ett trygghetsperspektiv är det viktigt att ny bebyggelse utformas så den stärker den naturliga övervakningen samt att byggnader, vägar och stråk är tydligt markerade och avgränsade med stora öppna ytor. Överblickbarhet över området och tydliga markeringar av olika ytor ger intryck av ordning, säkra och omhändertagna miljöer samt stärker känslan av kontroll och upplevd trygghet. Fri sikt från husfönstren mot parkeringsplatser, cykelställ samt gågator och gång och cykelstråk ökar den naturliga bevakningen vilket höjer känslan av trygghet och minimerar risken för brottslighet, nedskräpning och skadegörelse mm.

Gestaltning av den offentliga miljön, konst, kultur och byggnadskultur har betydelse för hur omhändertagna och vackra omgivningarna upplevs.

Parkeringshusen föreslås ligga i utkanterna av planområdet. Utifrån ett generell brottsförebyggande perspektiv är öppna parkeringsytor att föredra framför parkeringshus/garagehus med den naturliga övervakningen som uppstår på öppna parkeringsytor. Det är viktigt att i projekteringen av parkeringshuset och fasaderna beakta behovet av ljusinsläpp för att öka känslan av trygghet, insyn och social kontroll. Att ha möjlighet att låsa och stänga av olika plan eller sektioner är också viktigt att beakta i projekteringsfasen.

Bra belysning i området är avgörande för känslan av trygghet hos de boende och besökande. Hänsyn bör tas till gatubelysningens positionering och spridning i området så att de inte skymms av växtlighet såsom träd.

Utifrån det förändrade säkerhetspolitiska läget i vår omvärld behöver man värdera behovet av att säkra liv och hälsa, värna civilbefolkningen, samhällets funktionalitet och miljö. Det är kommunens ansvar att bedriva kommunikation med allmänhet både före och under ett skede med höjd beredskap. Det kan ske genom att man studerar och värderar behov av skyddsrum och säkra kommunikationer. Även behovet av robust infrastruktur som säkra vattenleveranser, elleveranser och elektronisk kommunikation bör värderas. Fastigheter med särskilt skyddsvärde bör ha förmåga till egen nödelförsörjning.

Utifrån ett näringslivsperspektiv är det positivt att planen skapar verksamhetsytor i bottenplan på bebyggelsen.

Nödinge är en ort med stor potential för cykling och för att öka attraktiviteten är det viktigt att det är gott, attraktivt och säkert. Det måste vara lätt att ta sig fram med cykel. En säker och attraktiv cykelparkering är en annan viktig åtgärd för att öka cyklingen till och från

pendeltågsstationen. Cykelparkering bör ske i direkt anslutning till pendeltågsstationen och det bör finnas möjlighet att parkera i ett låst cykelgarage och inte bara i gatuparkering. Cykelgarage kan förslagsvis inrymmas i bottenvåning på Kommunens hus. Planen föreslår enbart gatuparkering för cykel. Cykelparkering bör ligga på vägen till målet och man ska kunna passera igenom cykelparkeringen. Cykelparkering bör lokaliseras vid ingången till resecentrum och endast cykelparkering av högre standard exv. cykelgarage kan lokaliseras längre bort. Cykelparkeringen som föreslås intill parkeringshuset i området södra del ligger ca 100 meter från ingången till pendeltågsstationen och kan därför inte anses vara en lämplig placering.

*Kommentar:*

*Så som detaljplaneförslaget är utformat skapas nya bostads kvarter med centrumverksambet i bottenvåning, kontor, parkeringsbus samt gator, torg och torggator. Genom att bebygga platsen, Ale torg, kommer fler människor att befolka platsen och röra sig på torg, gator och gång och cykelvägar. Det kommer bli fler byggnader som har fönster ut mot gator, torg och parkeringar och i detaljplanen möjliggör vi ytor där människor kan mötas och vistas på. Allt detta skapar förhoppningsvis en större trygghet i området och minskar riskerna för brott och missbruk. Synpunkter som rör utformning, belysning, trygghet samt lämpliga växtlighet mm kommer beaktas i kommande projektering av området. Fråga om identitet och att koppla samman det nya området med det befintliga Nödinge och Klöverstigarna är inte en fråga för en enskild detaljplan. De nya bostäderna och lokalerna i förslag till detaljplan är ett komplement till det som finns i Nödinge idag. En möjlighet att stärka området identitet och attraktivitet. De nya stråk och torg som delvis skapas i det nya planförslaget kan bidra till att knyta samman det "nya området" med det befintliga området. Genom att skapa det gröna torget framför Da Vinci som hänger ihop med det centrala torget och resten av handelsgatan och gågatan skapas fler nya mötesplatser som förhoppningsvis kan bidra till att människor möte och området kopplas ihop. Dessa stråk avses i kommande detaljplaner fortsätta österut i Nödinge.*

*I en detaljplan kan vi inte styra bostädernas upplåtelseform och inte heller lägenhetsstorlekar. Området kommer dock bebyggas av både bostadsrätter och hyresrätter.*

*Synpunkter om belysning noteras och kommer hanteras i projekteringskedet. Vad gäller buller så kommer ett kombinerat buller och riskskydd att byggas längs E45 och bostäderna i kvarteren närmast E45 kommer utformas som genomgående lägenheter för att klara bullerriktvärden.*

*Parkeringsbusens utformning samt möjlighet till lås och övervakning är inte heller något vi kan styra i detaljplanen. Synpunkterna har noterats och exploitörerna har delgivit synpunkterna.*

*En skyfallsutredning för planområdet har genomförts sedan samrådet och den visar att Nödingevägen, liksom den är idag, kan komma att drabbas av höga vattennivåer vid ett skyfall. Utredningen föreslår flera åtgärder för att hantera detta och det är dels två pumpstationer som ska kunna pumpa ut dagvattnet till älven om vattennivåerna blir för höga så att sjöfall inte fungerar samt ett skyfallsstråk längs Nödingevägen som ska leda vattnet ner mot Hållsdammsbäcken. En geoteknisk undersökning för området har utförts och där har risker för skred undersökts. Området närmast Hållsdammsbäcken har fått belastningsrestriktioner i förslag till detaljplan och ett nytt erosionskydd avses anläggas av kommunen innan byggnation i den södra delen av planområdet påbörjas.*

*Några krav på att anordna skyddsrum inom den aktuella detaljplanen har ej diskuterats och säkra kommunikationer eller att skapa en robust infrastruktur i form av dubbla el och vattenledningar är inte heller en fråga för detaljplaneskedet.*

*Cykelparkering för pendlare föreslås som markparkering med/ utan tak i anslutning till kommunens bus i väst, samt norr om det nya parkeringshuset på den befintliga pendelparkeringen. Boendes cykelparkeringsbehov ska finnas i anslutning till bostäderna. Cykelparkering för besökare till centrumverksamheter föreslås lösas på gågator/ stickgator. Vid den yta som föreslås som cykelparkering norr om pendelparkeringen finns möjlighet att*

*uppföra ett mindre cykelgarage. Avstånd från detta till entré till pendeltågstationen är ca 70 meter och bedöms ligga inom ett rimligt avstånd för ett låst garage. Utöver dessa möjligheter så kan vid behov cykelparkeringar byggas ihop/inuti det nya kommunhuset eller delvis inom det föreslagna parkeringshuset på pendelparkeringen. Detta får vid behov utredas vidare i kommande projektering.*

## 19. Utbildningsnämnden

Behovet av platser inom förskola och skola kommer i och med färdigställanden av nya bostäder att öka. Det är viktigt att samhällsplaneringen beaktar behovet och skapar förutsättningar för fler förskole och grundskoleplatser.

Vägen mellan kvarter 3/4/5 och längs kvarter 6 är idag en tillfartsväg till både förskolor och skolor. Dagens trafikstruktur skapar säkerhetsrisker och trafiken behöver minska. Det är viktigt att det utifrån den kommande exploateringen säkerställs trygga och säkra skolvägar både under och efter byggperioden till och från förskolor och grundskolor.

Vid ansökan om planbesked för Nödinge 38:2 m.fl. ska ny tillfartsväg till skolområdet ses över. Med ökat antal barn och elever som ska ta sig till skolområdet är det positivt om det finns flera alternativa vägar att ta sig till området. Både utifrån säkerhet och belastning.

Sektor utbildning anser att planeringen av kommunens hus är positivt. Sektorn kan i och med ett nytt kommunhus samla personal som idag är placerade på olika orter i kommunen.

### *Kommentar:*

*Synpunkterna noteras och frågan om säkra skolvägar under byggtiden avses hanteras av projektet i projektering och byggnation. Det nya planområdet avses planeras på gående och cyklandes villkor. Gångator och torg med väldigt lite biltrafik skapas inom området. Passage över Vitklövergatan avses utformas upphöjd och så att gångare och cyklister har företräde. För övrigt så är trafikstrukturen densamma som idag i det aktuella planförslaget. I kommande detaljplan för Bobollplanområdet kommer frågan om tillfartsvägar till skolområdet mm utredas vidare.*

## 20. Boende i Nödinge

Vill protestera mot kommunen planer för Ale Torg. Anser att det är oroligt tråkigt för boende i Nödinge att ett fullständigt charmlöst torg skapas tillsammans med exploatören. Om kommunen hade tänkt lite mer som Olle Skoglunds idéer så hade kommunen fått med sig de boende i Nödinge. Boende uppmanas komma med synpunkter inför samråd och det gjorde ca 15 personer. Inga av dessa hade något gott att säga om planen, med de svaren som ni lämna dessa personer som engagerar sig är att kommunen uppenbart struntar i alla som vill se något annat av Ale torg. Vad är det för mening med samråd, ni kommer ändå att anta er plan, eller hur?

### *Kommentar:*

*Synpunkterna noteras. Syftet med planen är att tillskapa bostäder och verksamheter i en trivsamt miljö. Utformning av gator och torg ska göras med höga ambitioner att vara inbjudande och säkra. Detaljutformningen görs i projekteringskedet. Planen har tagit fram i samverkan mellan bland andra kommunen och Balder som är den huvudsakliga fastighetsägaren. Olle Skoglunds förslag bedöms inte vara möjliga eller lämpliga att genomföra pga. risk, buller och inte minst av ekonomiska skäl.*

## 21. Yttrande utan angiven adress

Planen för Nödinge Centrum är bra men för att invånarna i Ale ska trivas när man strosar runt där behövs fin, gammalmodig och klassisk arkitektur. Det finns fortfarande tid att ändra. Ändra utformningen av etapp 1 Nödinge centrum till krav på klassisk arkitektur. Typ som i Linné alltså höga hus men ändå tilltalande och passande. Jag tror Ale skulle få stor uppmärksamhet och att medborgarna skulle tycka om det mer.

*Kommentar:*

*Synpunkterna noteras, Var tid har sin arkitektur och vi har i planen inte för avsikt att styra mot en speciell tidsepok som inte har någon anknytning till platsen. Däremot: en kvalitet som ofta finns i äldre byggnader är en omsorg om detaljutformning och välavvägda proportioner. Det är frågor som vi i gestaltungsbeskrivning och planbestämmelser lagt stor vikt vid.*

## 22. Boende i Surte

Yttrandet, som är på 22 sidor, finns som helhet som bilaga sist i granskningsutlåtandet.

Ansvariga för att utveckla Ale Torg har skapat ett öststatscentrum. Exploatören har medverkat aktivt i planarbetet och utformningen, de vill bygga högavkastande projekt på egen mark och samla parkeringar i parkeringshus med hyresgaranti från kommunen samt egenfinansierat parkeringshus av kommunen. Förslaget är ett önskemål från exploatören och innebär ett storskaligt och otrivsamt Ale Torg, kanske ett öde torg med det enorma parkeringshuset och ett schabrak till kontor blir en tickande bomb för Ale kommun. Efter att ha lämnat synpunkter i samrådet har jag nu utvecklat dessa idéer och lösningar och översänder detta till projektgruppen för Ale Torg. Förslaget innehåller skisser beräkningar, förslag på fem kommunhus, ett vid varje pendeltågsstation och förslag på markbyten som kan göras. Yttrandet beskriver istället för det aktuella planförslaget ett förslag med totalt 534 lägenheter och 112 studentlägenheter, en förskola med 10 avdelningar, en pulkabacke, sommarteatr på Furukullen, lamellhus öster om Lidl. En vision om att STC har öppet till 24.00 och glasas upp mot pendeln och torget. I förslaget finns även lastbilspartering, miljöstation söder om maskintvätten, pendelparkering 148 platser gratis, samtliga butiksparkeringar på mark under tak, både Ale kommun och exploatör undgår höga kostnader för parkeringshus enligt egna beräkningar

*Kommentar:*

*Yttrandet innehåller flera sidor med skisser, beräkningar och förslag på hur markbyte mellan olika markägare kan ske. Yttrandet bifogas i sin helhet som en bilaga till granskningsutlåtandet. Ale kommun har tillsammans med berörda exploatörer arbetat i många år med att utveckla området kring Ale Torg för att skapa den småstadsstruktur som beskrivs och eftersträvas i både den fördjupade översiktsplanen och struktur och skissuppdrag för Nödinge centrum. Ambitionen är från alla inblandade att skapa en ny trevlig centrummiljö med stor variation i både bushöjder, fasadutformning och takutformning. Den slutna kvartersstrukturen innebär också en möjlighet att skapa en bullerskyddad gågata och torg. Att kommunhuset ska placeras i Nödinge och på den aktuella platsen inom planområdet har inte varit en fråga för den aktuella detaljplanen utan har beslutats sedan tidigare i ett separat beslut. Detaljplanen skapar förutsättningar för att genomföra de besluten. Planarbetet har inneburit samarbete med fastighetsägare inom området och för att få ekonomi att genomföra alla de åtgärder som behövs för att förverkliga projektet krävs både att markägarna får tillräckligt hög exploateringsgrad och att alla parter är överens.*

*I yttrandet beskrivs flera andra alternativ, kalkyler, markbytesaffärer samt viktiga frågor att beakta i planeringen såsom buller, grönska mm. Synpunkterna/ beskrivningarna om kalkyler och markbytesaffärer kommer inte behandlas vidare i detta planarbete*

## SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter har föranlett följande förändringar av planförslaget:

- Plankartan har kompletterats och reviderats avseende skyddsbestämmelser
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse om villkor för startbesked pga. risk och

bullerskydd, gäller bebyggelsen närmast E45

- Plankartan har kompletterats med bestämmelse om villkor om att västra delen av byggnadskroppen, närmast E45 måste byggas ut först eller samtidigt med resten av kvarteret pga. risk.
- Plankartan har kompletterats med en byggrätt för transformatorstation i den sydöstra delen av planområdet
- E-området norr om norra parkeringshuset har utvidgats för att inrymma ytterligare en pumpstation för dagvatten.
- Planbestämmelse m1 i granskningshandlingen har utgått och ersatts med Skydd1 för buller och riskskydd på den sträcka som ligger mellan E45 och södra parkeringshuset.
- Planbestämmelse om risk och bullerskydd har förtydligats med ”tätt upp till 3,5 meter samt utföras i obrännbart material samt i kapacitetsklass H4.
- Plankartan har kompletterats med u-område norr om norra parkeringshuset
- Plankartan har kompletterats med belastningsrestriktion i den sydöstra delen av planområdet, inom GATA och kryssmark.
- En generell planbestämmelse om att gällande riktvärden för buller ska följas har lagts in på plankartan
- Planbestämmelse m4 har lagts in på kvarter 4
- På kryss och prickmark väster om kvarteren närmast E45 har plankartan kompletterats med planbestämmelse m1, ej stadigvarande vistelse
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse n2, öster om byggrätt för södra parkeringshuset

Utöver ändringar utifrån inkomna synpunkter har följande ändringar gjorts:

Planbeskrivningen har förtydligats och revideras avseende kapitel om luft, risk och skyfall samt avsnitt om cykelparkeringar samt planförslagets koppling till den fördjupade översiktsplanen för Nödinge.

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts i plan- och genomförandebeskrivningen.

Synpunkter som inte har tillgodosetts

- Synpunkter om annan byggnadsstil, flytta kvarter och behålla skärmtak eller andra åtgärder på byggnader utanför planområdet har ej tillgodosetts
- Synpunkt om att planera kommunhus på annan plats har ej tillgodosetts

Besvärberättigade:

Inga sakägare har lämnat synpunkter

## SLUTSATS

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår godkänna utställningsutlåtandet och godkänna planen för antagande.

Sektor samhällsbyggnad, planering och exploateringsenheten  
Alafors 2022-06-01

.....  
Kajsa Reimers  
Planerings och exploateringschef

.....  
Karin Svensson  
Planarkitekt



Alternativt förslag för detaljplan 1 Ale Torg; Nya Ale torg, enligt detaljplan 1, blir ett ansikte utåt för småstaden Nödinge i två hundra år!

Ansvariga för att utveckla Ale Torg har skapat ett öststatscentrum. Kommunfullmäktige i Ale kommun kommer under år 2021 fatta beslut om småstaden Nödinge och detaljplan 1. Därför måste aleborna inför valet år 2022 informeras om vilka politiker i kommunfullmäktige som stöder detaljplan 1 Ale Torg. Namnen på dessa anslås på biblioteksporten vid Ale kulturrum liksom Martin Luthers 95 teser år 1517 på kyrkporten i Wittenberg.

Exploatören Balder har medverkat aktivt i planarbetet och utformningen. Min tolkning av förslaget är att Balder vill bygga högvakastande projekt på egen mark och samla parkeringar i P-hus med hyresgaranti från kommunen samt egenfinansierat P-hus av kommunen.

Därför ser lösningen och utformningen ut enligt detaljplan 1, min tolkning är att detta är ett önskemål från Balder. Innebär ett storskaligt och otrivsamt Ale Torg, kanske ett öde torg med de enorma P-husen och ett schabrak till kontor blir en tickande bomb för Ale kommun. TICK-TACK för den stadsplaneringen. Alebornas skattekröner vid laga kraft detaljplan 1, kommer att rulla ner i bäcken.

Det kostsamma ridhuset i Bohus är som en droppe i Nödingesjön mot de riskabla projekten, kontoret och de två P-husen med hyresgarantier.

Den 20/8-2020 lämnade jag yttrande på förslag till detaljplan 1 Ale Torg och sedan dess har jag utvecklat dessa synpunkter och lösningar, som översändes till projektgruppen för Ale Torg. Exempel på utveckling är 6000 kvm grön miljö (A5, A8) med fågelsång och humlor som surrar mitt i Ale Torg. En unik lösning för ett torg i Sverige!

### **Innehållsförteckning**

- Olles nya lösning för Ale Torg
- Förklaringar, 1-33
- Planer, A1, A2, A3 ([högupplösta nedladdningsbara filer](#))
- Ideskisser, A4-A12 ([nedladdningsbara filer](#))
- Bilaga A, fem mindre kommunhus en unik lösning likt konungariket Sveriges med departement och Rosenbad, presenteras för Guinness rekordbok. 210 miljoner ställs mot 660 miljoner.
- Bilaga B, grön miljö ensamt i sitt slag, 6000 kvm
- Bilaga C, förslag till markbyte/projektbyte mellan Ale kommun och Balder. En lösning som ger nöjda aktörer.



### Det befintliga förslaget

- Enligt uppgift arbetar Balder för "att få in 400 bostäder samt ett hundratal bostäder närmast gymnasiekullen".

Summa = 500 lgh för hela Ale torg detaljplan 1

### Olles nya lösning för Ale Torg

- Balder i flerbostadshus 534 lgh, 112 studenthus 646 lgh  
 Börjesson 172 lgh plus 180 studentbo  
 Lastgården 143 lgh inga student  
 Frukt och grönt 132 lgh, 32 student  
 Gavel stc 76 lgh inga student  
 Mot Backa 11 lgh inga student  
Summa 534 lgh och 112 student
- Alebyggen/PEAB 101 lgh i flerbostadshus 101 lgh, 18 student 119 lgh
- En förskola 10 avd. H=2,8 m i söderläge. Taket integreras med Furukullen sedumtak.
- Minigolfbana 18 hål på (carport 80 st) söderläge, taket integreras med Furukullen sedumtak.
- Inga byggnader beskuggar Furukullen
- Pulkabacke vinterbelyst
- Sommarteater, allsång på Furukullen  
 Hela Furukullen skyltar sig mot pendeln och E45
- Alebyggen i markbytesaffär med Balder enl. arkitekt Le Corbusier lgh på pelare.  
 Radhuslösning ger Alebyggen 255 lgh
- Tillkommer Alebyggen 27 st lgh/butik, Portobello Road-iden 27 lgh
- Öster Lidl 2 lamellhusprojekt= 76 lgh  
Summa: 1123 lgh

Naturligt att lägga dessa två projekt till detaljplan 1

- Fyra U-formade kvarter samt sju lamellhus med söderläge och solen in på gårdarna. Gavlarna avslutas i en tornlösning. Hushöjden 5-6 våningar med en indragen takvåning. Alla lägenheter med vindskyddade balkonger mot söder och väster. Furukullens natur integreras med minigolfbanans och förskolans sedumtak och gräsmatta. Gröna gårdar öppna mot söder, träd, mötesplatser och lekplatser. 27 st Portobello-Road-iden butik och lägenhet i paket.

### Trygghet på kvällstid

Gymmet STC öppet till 24.00, öppnar 04.00 glasas mot pendeln och torget

- Portobello-iden ger liv och rörelse med lägenhetsentre mot gatan
- Ale krog ger liv och rörelse kvällside, glasas mot pendeln och torget

### Parkering enligt kommunens riktlinjer

Lägenheter mindre än 55 kvadrat	0,3/lgh
Lägenheter större än 55 kvadrat	0,6/lgh
inklusive besöksparkering	

Min lösning:

- Alla lgh i flerbostadshus 0,8/lgh
- Studentboende, ensamstående 0,3/lgh
- Inklusive besöksparkering. Armerat gräs vid boendet
- Samtliga butiksparkeringar på mark, under tak, GRATIS. 40 P/1000 kvm butik
- Portobello-idén ger solida småbutiker
- Pendelparkering 148 st gratis
- Cykelställ i anslutning till pendelstationen 750 st
- Lastbilsparkering kantsten 260 m
- Miljöstation söder maskintvätten fd. BP se A11
- Ale kommun undgår kostnaden 150 miljoner för ett P-hus samt undgår hyresgarantier för Balders 180 miljoner
- Balder undgår kostnaden 180 miljoner för ett P-hus
- Ale kommun undgår kostnaden 585 miljoner för ett enormt kommunhus se särskild bilaga med bilder
- Värdering av Ale torgs projekt för att få en byteslösning enligt särskild bilaga

## FÖRKLARINGAR

- 1) AFFÄRSLÄNGAN, passage med 6 småbutiker
- 2) "BARCELONA", 4 esplanader, 358 carportar, 183 studentboenden, 19P+(32+33)
- 3) BULLERSKÄRM, inbyggd i student- o carportlösning, se A12
- 4) BUTIKER, café, pizzeria, 13 st (7 st i solläge)
- 5) BULLERSKÄRM, som skyddar esplanaderna mot buller
- 6) LASTBILSPARKERING, kantstens-P, L=260 m
- 7) PENDELPARKERING, 54 st, totalt 148 st gratis
- 8) BOSTADSPROJEKT, 132 lgh, 33 studentbostäder, 3 butiker
- 9) BOSTADSPROJEKT, 76 lgh, (ej detaljplan!)
- 10) BOSTADSPROJEKT, 143 lgh
- 11) LASTGÅRD, taköverbyggd, balkar - 10 m beklädes med sedum och gräs. Driving Range, 5 banor, flaggor 50/100/150/180m
- 12) BOSTADSPROJEKT, 101 lgh, 10 studentbostäder, Alebyggen/PEAB
- 13) CARPORT 80st, =1750m<sup>2</sup> sedumtak, integreras med Kvarnkullen, minigolfbana 18 hål. Bro till minipark.
- 14) FÖRSKOLA 10 AVD, sedumtak och gräs, integreras med Furukullen. Fotbollsplan 14x28m med nät i målburarna.
- 15) KOMMUNHUS, för sektor KS, omsorg- o arbetsmarknad, mark o exploatering, näringsliv, sektor service, beräknad yta = 3000 m<sup>2</sup>. Parkering i anslutning till kommunhuset = 20 + 16 + 42 = 78 platser, behov = 60 st
- 16) BOSTADSPROJEKT, 76 lgh
- 17) CARPORT 60P, sedumtak o. gräs, trädgård och mötesplats
- 18) STC gym, tillbyggnad 2-plan, glasas mot torg och pendeln
- 19) BOSTADSPROJEKT, 127 lgh, 80 studentbostäder
- 20) TRYGGHETSBOENDE, 45 lgh, bef. grundkonstruktion o. stomme
- 21) PARKERING KS, 35 st totalt. 71 P
- 22) En kokt me' brö', korvstånd
- 23) TURISTINFO, som kommunen utvecklar
- 24) GLASS - GODIS
- 25) PORTOBELLO ROAD, 12 st butiker/lgh, kantstens-P, gata
- 26) SOMMARCAFÉ, svenska kyrkan, aktivitet
- 27) SOMMARTEATER, allsång på Furukullen
- 28) BUSSTERMINAL, med perrongtak
- 29) PENDELPARKERING, 18 + 30 vid terminalen
- 30) PENDELPARKERING, 46 ST, se A11
- 31) MILJÖSTATION, se A11
- 32) CARPORT/STUDENT, 52 studentbostäder, 104 carport, 24 P
- 33) P-PLATSER, 38 st gamla C, norr



A2: Plan Ale Torg (alt.)



A3: Plan Ale Torg (alt.)



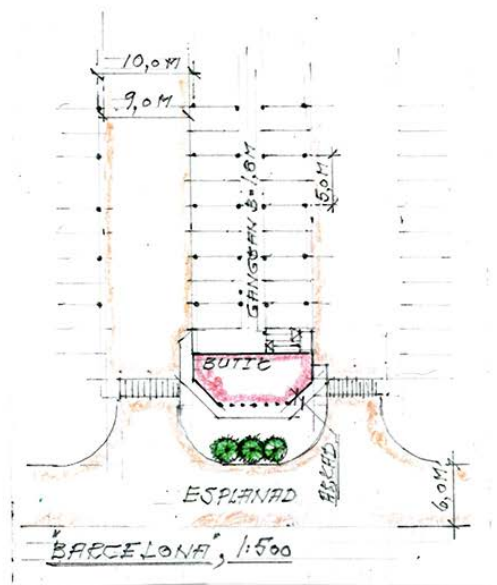
A4



SEKTOR  
KOMMUNSTYRELSEN MM



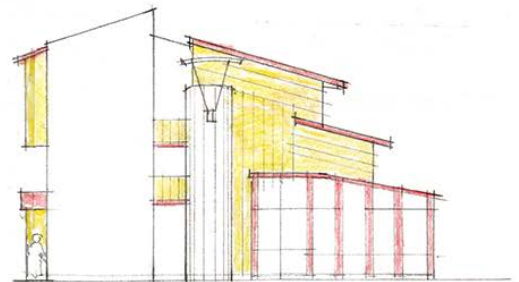
EVENTTORGET  
CAFE' FRÅN SÖDER.



KLOCKTORNEN,  
NY ENTRE' LIDL



SPELDOSAN,  
NY ENTRE' ICA



FASAD, SÖDER HLE KROG 20/8-2020



BEF. KONTOR OCH  
VERKSTAD OM-  
BYGGES TILL  
TRÖGGHETSBOENDE  
44 LGH

OLLE SKOGLUND

SURTE

0733 204537

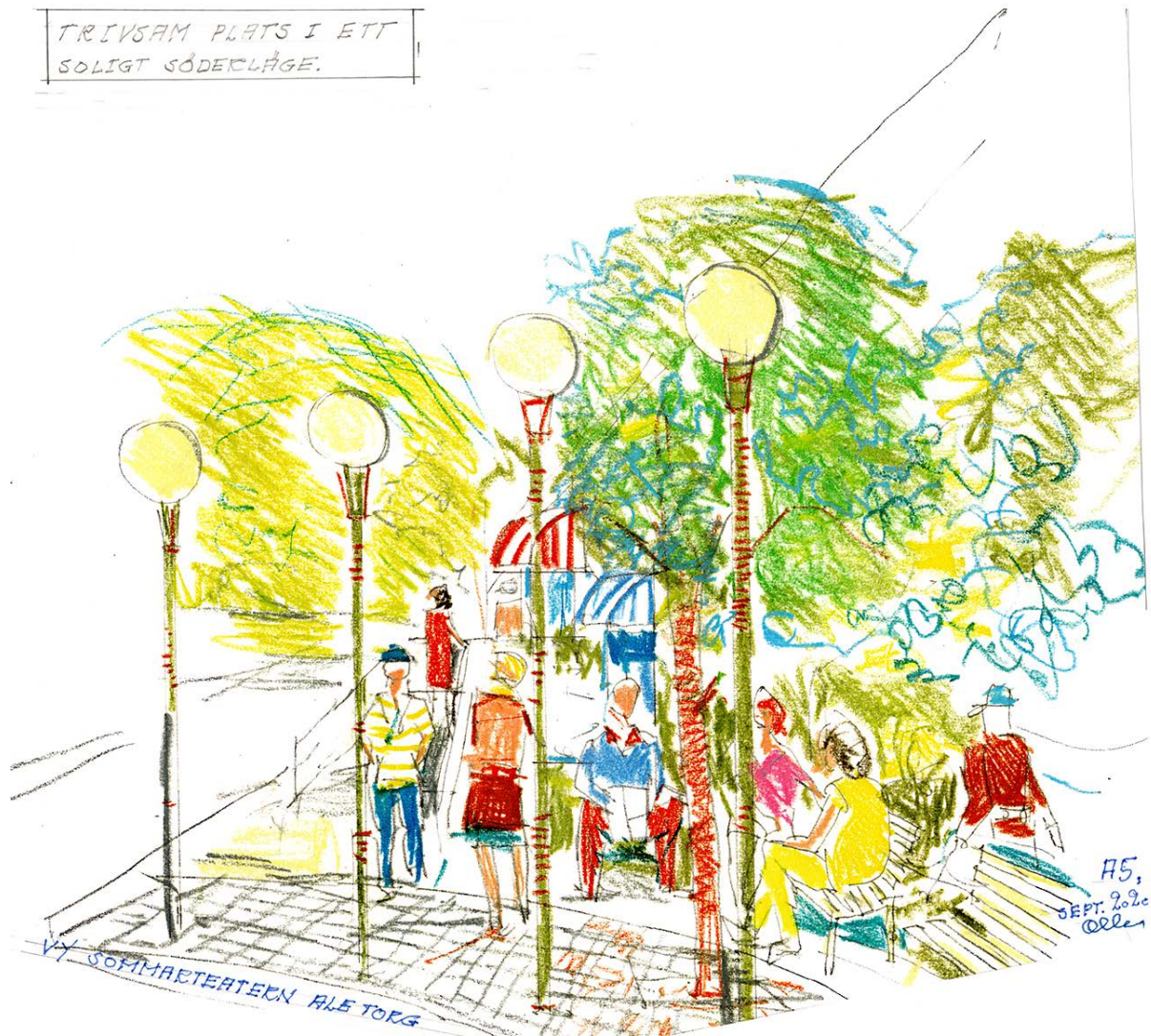
HLE TORG, PLAN. PERSPEKTIV

1/12-2020

Skogl. AH

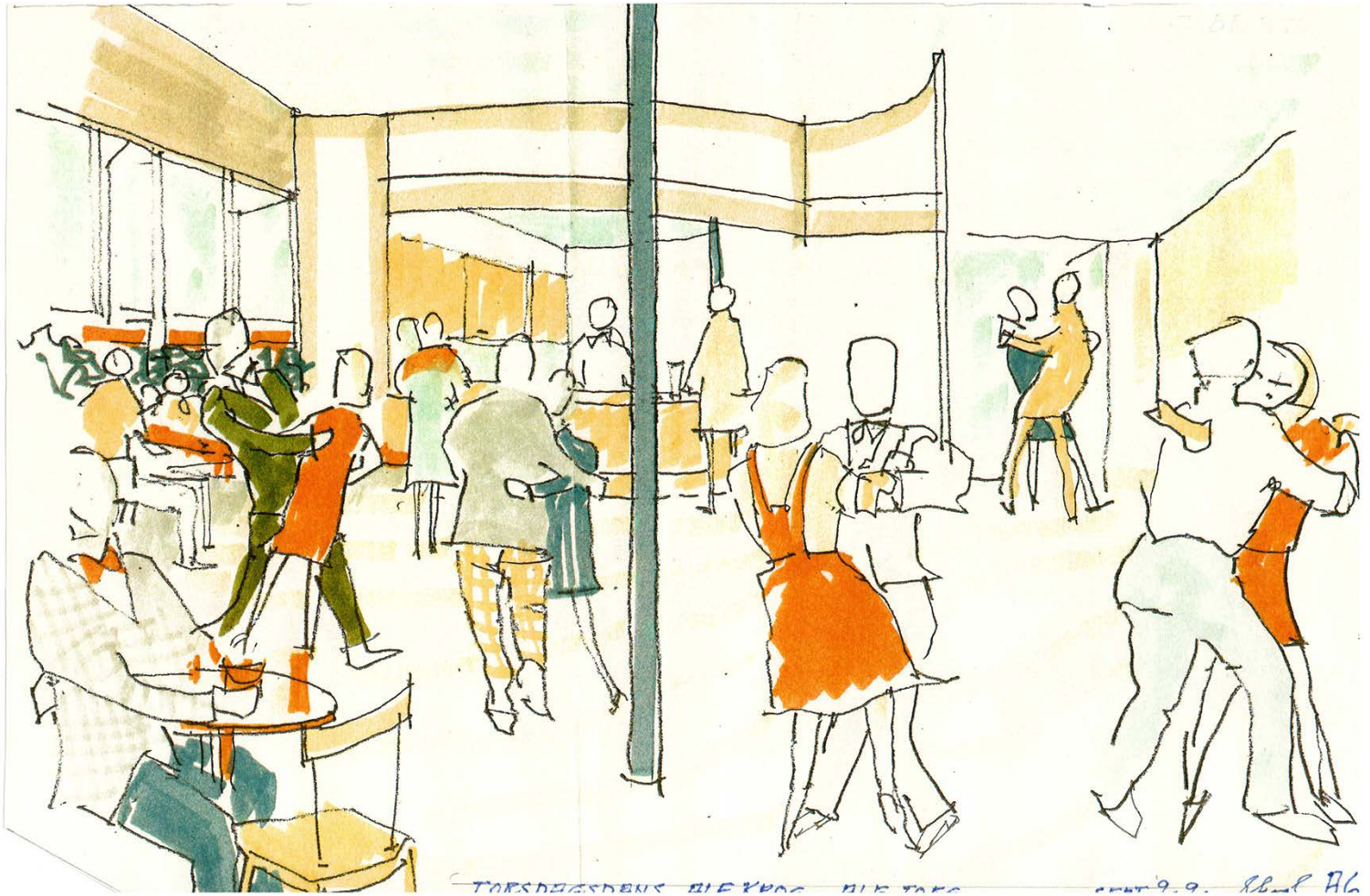
A5

TRIVSAM PLATS I ETT  
SOLIGT SÖDECLÄGE.





A6 (Torsdagsdans Ale krog, Ale Torg)



TORS DAGS DENS ALE KROG ALE TORG 1999-9. Skoglund A6

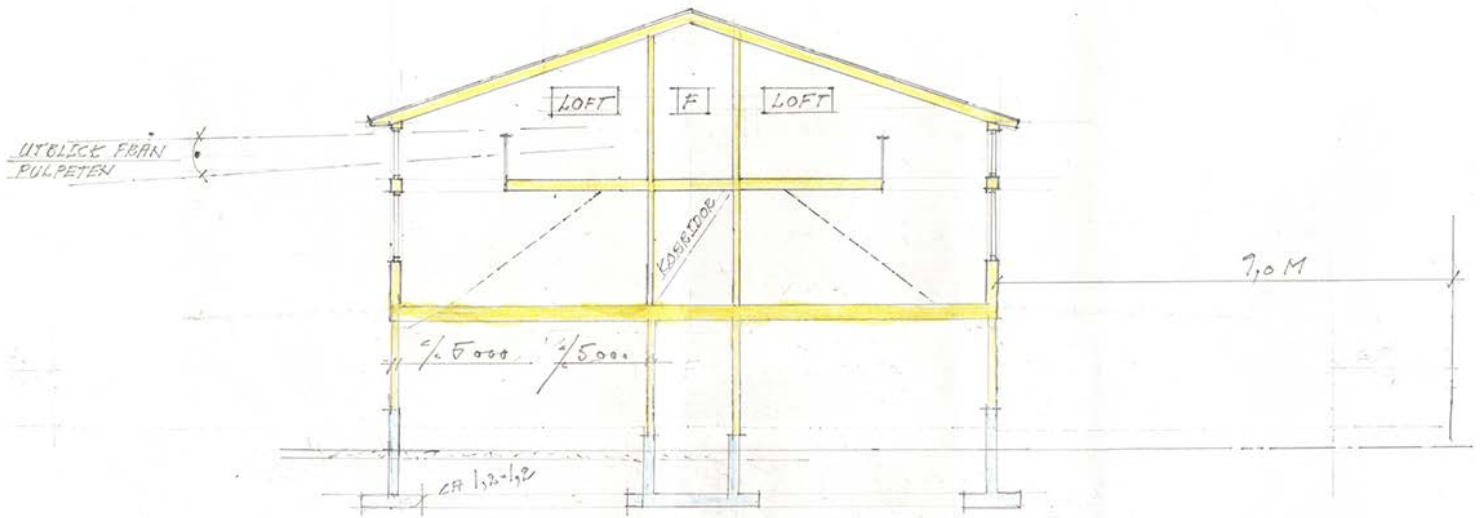
A7





ALE TORG,  
"BARCELONA", MÖTESPLATS SÖDERGAVEL. 12 ST. OKT. 2020 (12. 1)

A9



SEKTION, 1:100

"DUBBLA" STUDENTLIGH/KORRIDOR,  
UNGBOKS-1-

TOP/RIGHT slyt.

OLLE SKOGLUND, SURTE  
0733/204637

1/12-2020 slyt. A9

A10



KOMMUNHUS I ÄLVÄNGEN, SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN  
I NOL SEKTOR KULTUR-FRITID *Skoglund*



FRÅGAD, KOMMUNHUS SUKTE, NY SEKTOR, MILJÖ o KLIMAT  
SÖDER  
BER. BLOMMOR  
1/12-2020 *Skoglund*



2000M<sup>2</sup>  
KOMMUNHUS NÖDINGE + BERÄKNINGS-  
KOMMUNSTYRELSEN - LÅNGA 1000M<sup>2</sup>?  
SEKTOR OMSÖG . FÖRETAGSMAKENAD 3000M<sup>2</sup>  
MARK + EXPLOATERING  
NÄRINGSLIV  
SEKTOR SERVICE



KOMMUNHUS I BOHUS, SEKTOR UTREDNING

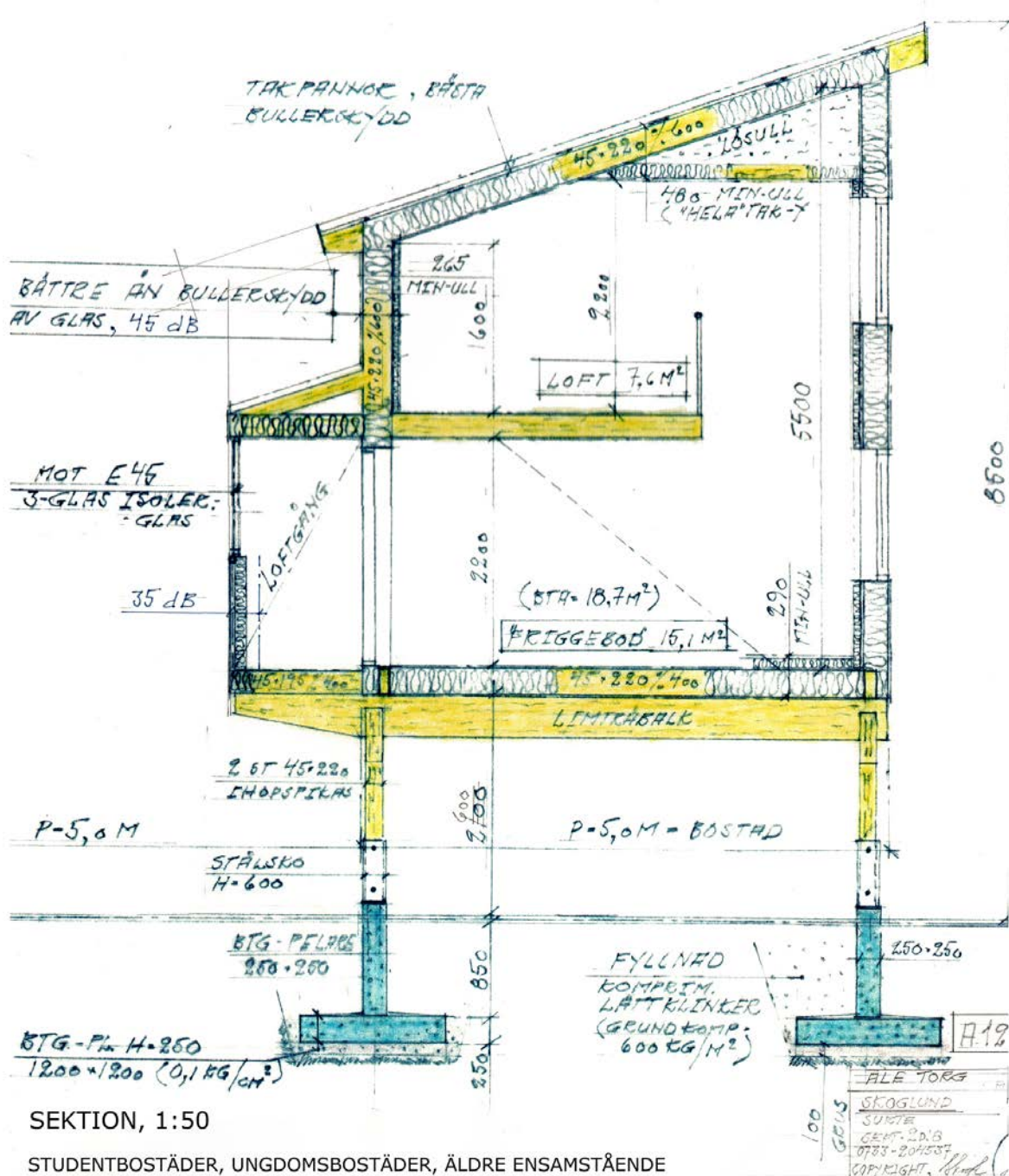
OLLE SKOGLUND  
SUKTE  
DE FEM KOMMUNHUSEN  
1/12-2020 *Skoglund* A10.

A11



<u>OLLE SKOGLUND</u>	
SURTE	0733 204537
ALE TORG	
1/12-2020	Skogl. A11

A12



SEKTION, 1:50

STUDENTBOSTÄDER, UNGDOMSBOSTÄDER, ÄLDRE ENSAMSTÄENDE

## BILAGAA: DE FEM MINDRE KOMMUNHUSEN

Argumenten för DE FEM presenteras i Alekuriren

Vecka 40 2017

Vecka 44 2020, effektivare hemarbete i coronatider

En unik lösning för Sverige likt konungariket Sveriges med departement och Rosenbad.

Tunnelbanan motsvaras av våra pendeltåg. Mer och fler argument talar för att fördela kommunhuset i fem enheter. Det tyngsta är EKONOMIN.

- Kommunen äger, på egen mark
- Kan byggas i etapper av entreprenörer från Ale
- Kommunhus i Nödinge kostar 660 miljoner skattepengar då ingår 75 miljoner för halva P-huset i söder, andra halvan 75 miljoner betalas också med skattepengar, konteras kommunstyrelsen?
- Då Nol inte har något utvecklat centrum kan sektor Kultur och Fritid läggas i Nödinge.
- Bohus centrum har stora ytor lediga. Avgår 31 miljoner till 180 miljoner ställs mot 660 miljoner.

Surte 1000 kvm	33''	Marken uppgörelse Balder/Ale torg
Bohus 1000 kvm	31''	Marken Alebyggen
Nödinge 2000 kvm, torn	82''	1000 kvm uppgörelse Balder, 0 :-
Nol 500 kvm	18''	På pelare, carport för marken 0:-
Älvängen 1000 kvm	33''	Kommunal mark
5% reserv	10''	
Parkering 120 st	3'' (högt)	
Summa:	210''	Ska ställas mot 660''



## BILAGA B: ALE TORG

Se Planer A1, A2 och A3. Ensam i sitt slag, med 6000 kvm grön miljö, 6 områden med fågelsång och humlor som surrar runt om och mitt i Ale Torg. En unik lösning.

- DRIVING RANGE, (golf), 5 banor, flaggor 50/100/150/180 2200 m<sup>2</sup>, tak över utslagsplatsen mot regn och sol.
- MINIGOLFBANA, 18 banor, 1750 m<sup>2</sup> integreras med den lummiga Furukullen (gran?). Bro till minipark
- MINIPARK, 500 m<sup>2</sup>, utsikt över skutorna i Göta kanal, mycket grönska, träd, soffgrupper. Bro till minigolf.
- FOTBOLLSPLAN, 500 m<sup>2</sup>, 14 x 28 m, nät i burarna, tillhör förskolan, integreras med den lummiga Furukullen.
- MÖTESPLATS, lekpark 750 m<sup>2</sup> vid gamla C, soffgrupper
- LEKPLATS, 300 m<sup>2</sup> i samband med McDonalds fika.

## BILAGA C: MARKBYTE/PROJEKTBYTE

Värdering av bostadsprojekten vid laga kraft detaljplanen (tillkommer entreprenadvinst och projektvinst). Ljus BTA bostäder, ej förråd, ej cykelrum, ej parkering.

Mellan Ale Kommun och Balder.

### Ale kommun äger

Nr. 8 - Frukt o grönt

139 lgh + 33 studentbo.

70 carports/15G/29P 12500 m2 BTA x 3600:- = 45''

Nedlagd kostnad/bokfört värde ~ 7+1 = 8''

Nr 19 och 20 - Börjessons

127 lgh + 80 studentbo.

P/Börjessons, P lamellhus öster lastgata, 13200 m2 BTA x 3600:- = 48''

Nedlagd kostnad/bokfört värde ~ 17 + 10 = 27''

Nr 26 Eventtorget med Furukullen förskola med 10 avdelningar

### Balder äger

Nr. 1 - Handelslängan Ale Torg

Mark väster om P-ytan nr 2 och nr 3

Nr 24 och nr 25 gamla centrum

Med mark söder om nr 17 och nr 32

Balder planerar att riva hela gamla C.

Rivningskostnad, sortering, brukbart säg 1''

Avkastningsvärde - vakanser och reparationer ger 25'' - 10'' = 15''

Balder undgår kostnaden 180'' för ett P-hus samt 1 mkr för rivning, = 181''

Balder medverkar i att bygga 148 st pendel-P, 50% kommunen/Balder.

Lidl och McDonalds ligger helt utanför en uppgörelse.

## GAMLA CENTRUM

Balder tillföres bostadsprojektet nr 16 och nr 17 öster STC.

76 lgh, 6100 m<sup>2</sup> BTA x 3600:-

22"

Då Balder äger marken

-16"

övervärde

6"

Avkastningsvärde

-15" 9"

Avstyckning 2700m<sup>2</sup> till Balder (60 carportar)

Ale kommun köper resterande av gamla C

9"

(mark för kortare KS, soc/arbete.moms, utbyggnad STC, Portobello 27 but/lgh, 52 radhus student/ensamst.)

## STORA P-platsen Nr. 2 och nr. 3

Ett antaget avkastningsvärde för Balder

377P á 2'/år = 760'/år värde

15"

Kan ej bebyggas med 10 vån bostadshus. Kan bebyggas med 1-1½-plans bostadshus, bullerskyddet inbyggt i västerfasad. Ale kommun bygger 360 carportar för Balder i 25'/st (grundlösning för studentbostäder)

-9"

Kommunen skuld

= 6"

Balder äger carportar 360 st

Kommunen äger studentbostäder 183 lgh = 3-DIM-LÖSNING

GA-ytor, esplanader och tvärgator

Kommunen hyr kontor i södra delen av handelslängan

Antag 1000m<sup>2</sup> x 1200:-/m<sup>2</sup>, 1,2" avkast. kontor i Nödinge 8%

15"

Kallförråd Surte C, 360 m<sup>2</sup> för framtida kontor

3"

Resterande gamla C

9"

Stora P-platsen

6"

Kommunen betalar

= 33"

Balder tillföres Nr. 8 Frukt och grönt, värde

45"

Balder skuld till Ale kommun

= 12"

Balder reglerar bokfört värde kommunen

8" 4"

Balder reglerar skuld Börjessons dellikvid

4" 0:-

Kommunen/Balder

- Perrongtak vid bussterminal, kostnaderna delas
- Ny glasövertäckt passage norr, kostnaderna delas
- Kantstens-P för lastbilar, kostnaderna delas
- Kantstens-P för personbilar, kostnaderna delas
- Tak över lastgården, mervärde Balder, kostnaderna tas av Balder, sedumkostnaderna tas av. Kommunen mervärde miljön, projekt öster om handelslängan gynnas.

TRYGGHETSBOENDE 45 LGH på bef. grundläggning verkstad INGÅR EJ i uppgörelsen  
70% av bef. byggmaterial för verkstaden - efter sortering - brukas till det nya  
trygghetsboendet.

Som avslutning en oväntad affär mellan Ale Kommun och Balder - där bland annat  
handelslängan ingår.

#### Bostadsprojektet ÖSTER LASTGÅRDEN

5 lamellhus i förlängningen av befintliga lamellhus i riktning väst/öst. 3000m<sup>2</sup> av Alebyggens  
mark, som är formmässigt svårlöst, kvalitet!

143 lgh = 11500 m <sup>2</sup> BTA x 3600:-	41"
parkering 0,8/0,3 är löst	
sedumtak på garagen mot lastgården	
svarar kommunen för, grön miljö	

#### Bostadsprojekt BÖRJESSONS

127 lgh + 80 studentlgh = 13600m <sup>2</sup> BTA x 3600:-	49"	90"
220 carportar och P ingår		

#### TRYGGHETSBOENDE 45 LGH - ingår ej

Balders handelslänga prel. värde	240"
Avgår näthandeln, Kongahälla C, Klädkällarens byggrätter, utveckling Bohus C, Tingberg/Södra Lödöse, VAKANSER	- 30 "
	210"

1/3:e-del av handelslängan, södra delen = 210"/3 (fram till planerad genomgång)	70"
--	-----

Skuld Balder till Ale kommun	20"
------------------------------	-----

Alebyggen hyr kontor i handelslängans norra del, antag 1000m <sup>2</sup> x 1200:-/m <sup>2</sup> =	1,2"
Avkastning kontor i Nödinge 8%	15"

En 3-dim-lösning - Skuld Balder	5"
Kommunens bokförda skuld för Börjesson	-5"
(27" amorteras 5" = 22")	Saldo: 0:-

- Kvarstående skuld för Börjessons 22"
- Balder reglerar affären sida 3 -4"    18"
- Kommunens byggrätt för trygghetsboende konteras för bef grundkonstruktion och bef. stomme -10"    8"
- Kommunen och Alebyggen äger sina kontor i handelslängan (antag 1000m<sup>2</sup>).  
Kontoren konteras 4", Innebär ny "hyra" en 30% av nuvarande hyra  
4"\*2= -8"

Skulden 27" reglerad	0:-
----------------------	-----

#### Vad innebär lösningen för Alebyggen

- Äger byggrätten för 183 st studentbostäder/ensamstående bostäder i en radhuslösning 25-40m<sup>2</sup> (stora P-platsen)
- Äger byggrätten för 13 st butiker/café/pizzeria
- Äger hela gamla centrum med flera avkastande projekt
  - Utbyggnad STC-gym, högvakastande
  - Portobello Road-idén, 27 st butiker/bostäder
  - En 3-dim - bra affär
  - 52 st studentbostäder, byggrätt radhuslösning
- För Ale kommun, ett kommunhus för KS och sektor omsorg-, o arbetsmarknad, byggrätt 2' m<sup>2</sup>
- Avstår ett obetydligt värde ca 3000m<sup>2</sup> öster lastgården. Lamellhus i väst/öst-riktning, erfarenhetslösning. Mervärde påbyggnad ca 40 lgh i nord/syd lamell, grön miljö.
- Alebyggen äger sitt kontor (1000m<sup>2</sup>?) till 30% hyra

Utanför uppgörelsen, Alebyggen/PEAB vid Eventtorget 101 lgh i flerbostadshus + 10 st studentbostäder i radhus, 83 carportar.

#### Vad innebär lösningen för Balder

- Balder undgår kostnaden 180" för ett P-hus med kringkostnader
- Balder undgår kostnader för rivning och sortering gamla C.
- Balder får byggrätter i bra lägen,
  - 534 lgh i flerbostadshus med P=0,8
  - 112 lgh studentbostäder i radhuslösning P=0,3
  - Totalt 646 lgh - SÄKRA projekt
- Balder och butikerna (ICA med flera) får på stora P-platsen 358 carportar/GRATIS för Balder och butikerna (Regn- och snöskyddade kunder).
- Balder avstår 1/3 av handelslängan - kan vara en vakansdel - till Ale kommun.

#### Vad innebär lösningen för Ale kommun

- Byggrätt till förskola och trygghetsboende
- Tillföres 1/3 av handelslängan
- Kommunen undgår kostnaden för ett P-hus (vid pendelparkeringen), 150"
- OM kommunen lagt hyresgaranti för Balders P-hus på 180", så innebär detta att kommunen gör en STOR besparing
- Skulderna 8" + 27" är konterade
- Kommunen äger sitt kontor (1000m<sup>2</sup>) till 30% hyra
- Kommunen äger sitt kommunhus vid de fem stationerna.
- Kommunen tillför sitt bostadsbolag stora värden.

PS. Ett marknadsvärde för flerbostadshusen vid laga kraft detaljplanen kan vara 4500:-/m<sup>2</sup> BTA. Lika orten Tuve i Göteborg. Därmed tillför kommunen ytterligare 33 miljoner till Balder i uppgörelsen.

Olle Skoglund