



Detaljplan för bostäder, handel och förskola inom del av
Nol 18:44 och Nol 18:1
Ale kommun, Västra Götalands län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

ÄRENDETS HANDLÄGGNING

En ansökan om planbesked för bostäder och handel inom del av Nol 18:44 och Nol 18:1 inkom 2017-03-02. Initiativtagare till planarbetet är Alebyggen AB. Ansökan bestod av en byggnation av tre flerbostadshus i tre våningar omfattande 36 lägenheter.

Kommunen ansåg att en utbyggnad av bostäder inom orten kan innebära kommunala investeringar för att kunna ge nuvarande och nya invånare bibehållen servicenivå, inte minst när det gäller förskola och skola.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade, SBN § 58, 2017-05-04, PLAN.2017.9 att pröva markens lämplighet för bostäder, handel och skola genom detaljplan.

Förslaget har under tiden uppdaterats och består nu av en byggnation av tre flerbostadshus i fyra respektive tre våningar omfattande 38 lägenheter inom fastigheten Nol 18:44 längs med Galläsvägen. En utökning av befintlig förskolebyggnad, Änggårdens förskola möjliggörs i förslaget för framtida behov av boende med särskild service för vuxna (LSS-boende) eftersom kommunen ser ett stort behov framöver av LSS-boenden. Handelslokalen

Planens syfte är att möjliggöra för fler bostäder i kollektivtrafiknära områden och för ökat antal boende med särskild service för vuxna (LSS-boende) samt bidra till en ökad befolkning generellt i kommunen.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap. 6 §, vilket innebär att den kan antas först efter genomfört samråd och granskning. När en detaljplan upprättas eller ändras, ska de som har ett väsentligt intresse av detaljplanen, ges tillfälle till samråd. Samråd har ägt rum under tiden 2021-04-20 – 2021-05-11 genom att planhandlingar utsänts till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter med flera.

Samrådsmöte hölls digitalt den 2021-04-28. På mötet deltog representanter från Ale kommun, politiker, Alebyggen AB och tre boende från Nol.

Under samrådet har 43 yttranden inkommit, varav ett yttrande är för sent inkommet.

Sammanfattning av inkomna yttranden följer nedan. **Alla yttrandena är skrivna i sin helhet.**

INKOMNA YTTRANDE

Myndigheter, remissinstanser etc.		
1. Länsstyrelsen	2021-05-11	Kommentar
2. Lantmäteriet	2021-05-11	Kommentar
3. Statens geotekniska institut	2021-05-06	Ingen erinran
4. Polismyndigheten	2021-04-27	Ingen erinran
5. Trafikverket	2021-05-05	Kommentar
6. Ale elförening	2021-04-29	Kommentar
7. Göteborg Energi AB	2021-04-28	Kommentar
8. Bohus Räddningstjänstförbund	2021-05-06	Kommentar
9. Infrastrukturenheten VA planering	2021-05-04	Kommentar
10. Teknik/Infrastruktur	2021-05-11	Kommentar
11. Kommunstyrelsen	2021-05-11	Kommentar
12. Utbildningsnämnden	2021-05-05	Kommentar
13. Sektor socialtjänst	2021-05-05	Kommentar
14. Enhet Miljö och Hälsa	2021-05-25	Kommentar
15. Enhet Gata Park	2021-04-26	Kommentar
16. Västtrafik	2021-05-03	Ingen erinran

Sakägare		
17. Fastighetsägare, Södergården xx (Nol x:xx)	2021-05-08	Kommentar
18. Fastighetsägare, Mollsjönäsvägen xx (Nol x:xxx)	2021-05-09	Kommentar
19. Fastighetsägare, Södra Ekhultsvägen x (Nol x:xxx)	2021-05-10	Kommentar
20. Fastighetsägare, Södergården xx (Nol x:xx) (1)	2021-05-07	Kommentar
21. Fastighetsägare, Södergården xx (Nol x:xx)	2021-05-10	Kommentar
22. Fastighetsägare, Södergården xx (Nol x:xx) (2)	2021-05-11	Kommentar

Föreningar och sakägare		
23. Södergårdens Samfällighetsförening nr 2, Nol 1:66, GA:14	2021-05-07	Kommentar

Hyresgäster, bostadsrättsinnehavare, boende med flera.		
24.Boende, Gallåsvägen	2021-05-05	Kommentar
25.Boende, Gallåsvägen	2021-05-06	Kommentar
26.Boende, Gallåsvägen xx	2021-05-08	Kommentar
27.Boende, Gallåsvägen	2021-05-08	Kommentar
28.Yttrande utan angiven adress	2021-05-09	Kommentar
29.Yttrande utan angiven adress	2021-05-11	Kommentar
30.Yttrande utan angiven adress	2021-05-06	Kommentar
31.Yttrande utan angiven adress	2021-05-08	Kommentar
32.Yttrande utan angiven adress	2021-05-09	Kommentar
33.Yttrande utan angiven adress	2021-05-09	Kommentar
34.Boende, Södergården xx (Nol x:xxx)	2021-05-10	Kommentar
35.Boende, Mellanvägen x (Nol x:xxx)	2021-05-10	Kommentar
36.Boende, Södergården xx (Nol x:xx)	2021-05-10	Kommentar
37.Boende, Södergården x (Nol x:xx)	2021-05-10	Kommentar
38.Boende, Södra Ekhultsvägen x (Nol x:xxx)	2021-05-11	Kommentar
39.Boende, Södergården xx (Nol x:xx)	2021-05-11	Kommentar
40.Boende, Södergården	2021-05-11	Kommentar
41.Yttrande utan angiven adress	2021-05-11	Kommentar
42.Yttrande utan angiven adress	2021-05-11	Kommentar

För sent ankommet		
43.KPRSamråd	2021-05-18	Kommentar

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

Myndigheter, remissinstanser med flera.

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen är välarbetad. Frågor som berör risk för översvämning i samband med skyfall behöver dock bearbetats innan granskningskedet.

Planbeskrivningen kan också med fördel tydliggöras i vissa punkter i enlighet med vad finns under rubriken *Råd enligt PBL och MB* i detta yttrande.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet med avseende på risk för översvämning i samband med skyfall behöver bearbetas i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

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

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

1. Översvämning/Skyfall

Kommunen nämner åtgärder som höjdsättning, lägsta golvnivå, magasinering och begränsning av hårdgjorda ytor i planbeskrivning. Nödvändiga skyddsåtgärder behöver beskrivas i underlaget och säkerställas i plankartan. Nödvändiga ytor för magasinering/fördröjning av dagvatten ska också säkerställas i plankartan. Även höjdsättning, begränsning av hårdgjorda ytor och lägsta grundläggningsnivå bör vid behov säkerställas genom plankartan. Länsstyrelsen anser att det är lämpligt att ange lägsta grundläggningsnivå i stället för lägsta golvnivå eftersom även grundläggningen kan ta skada av en översvämning.

Vi har noterat att det finns två planbestämmelser på plankartan, b1 och b2. Det framgår dock inte om dessa planbestämmelser också ska hantera skyfallsvatten och om de i så fall är anpassade för det.

Planbestämmelsen b2 anger vilken åtgärd som ska vidtas, nämligen dike. Planbestämmelsen b1 anger däremot inte vilken åtgärd det handlar om utan effekten av åtgärden vilken är fördröjning av dagvatten. Det finns olika åtgärder som kan ha samma effekt och dessa åtgärder har beskrivits i planbeskrivningen. Vi anser att planbestämmelsen b1 ska omformuleras så att tydligt framgår vad för åtgärd/åtgärder den reglerar. Även de ytor som behövs för åtgärden behöver markeras på plankartan. Boverket rekommenderar också om ”det krävs särskilda skyddsåtgärder inom en enskild tomt för att dagvattnet inte ska skada byggnader kan detta regleras och i planen kan genomförandet av dessa åtgärder uttryckas som villkor för att bygglov eller startbesked ska kunna ges”. Läs mer på Dagvatten vid detaljplaneläggning - PBL kunskapsbanken – Boverket.

Kommunen skriver att översvämningssproblematiken till följd av skyfall behöver hanteras och att en skyfallskartering just nu pågår för hela kommunen. Länsstyrelsen instämmer i att det är lämpligt att en skyfallskartering tas fram. Det är också viktigt att kommunen arbetar in resultaten från den här karteringen i planförslaget till granskningsskedet. Länsstyrelsen anser att skyfallskarteringen bör utgå från minst ett klimatanpassat 100-årsregn. Utöver påverkan på själva planområdet ska planens eventuella påverkan på området utanför planområdet samt framkomligheten till och från planområdet beaktas. Eftersom kommunen skriver att det finns översvämningssproblematik i närområdet är det extra viktigt att planområdet inte bidrar till att förvärra situationen och i stället, så långt det är möjligt, bidrar till att minska problemen.

Råd enligt PBL och MB

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

2. Avlopp

Kommunen behöver alltid redogöra i planbeskrivningen till vilket reningsverk som avloppsvatten kommer att ledas och att det finns kapacitet i reningsverket att ta emot ökade mängder avloppsvatten.

3. Naturvärden

Det är positivt att kommunen vill skydda blandskogen genom införande av planbestämmelsen Natur. Det är också bra att det har införts planbestämmelsen för allmänplats "blandskog" som har lydelsen "träd med stamdiameter om minst 30 cm ska bevaras". Möjligen är det tydligare att ha en planbestämmelse med ett förbud mot avverkning av träd med stamdiameter över 30 cm. Detta är inget krav utan en rekommendation.

4. Buller och vibrationer

Kommunen bör redogöra slutsatserna om bullernivåerna i förskolegården som finns i den tillhörande bullerutredningen, i planbeskrivningen. I planbeskrivningen finns det också en rubrik om vibrationer. Vibrationer från E45 finns beskrivet men det saknas uppgifter om järnvägen kan ge störande vibrationer i planområdet. Den frågan bör också tydliggöras.

Farligt gods

Kommunen skriver att avståndet mellan planområde och transportled för farligt gods uppgår till ca 250 meter. Farligt gods behöver därför inte hanteras vidare.

Geoteknik

Sveriges geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande, daterat 2021-05-06. SGI har inget att erinra mot planförslaget ur geoteknisk säkerhetssynvinkel. Länsstyrelsens instämmer i SGI:s synpunkter.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

5. Trafikverkets synpunkter

Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2021-05-05 som bifogas i sin helhet. Trafikverket skriver i sitt yttrande;

Trafikverket noterar att väg 1960 inte har inkluderats i bullerutredningen. Även om vägen har ett förhållandevis lågt ÅDT och lägre hastighet än E45 anser Trafikverket att väg 1960 bör tas med som indata i bullerutredningen. När det gäller planerad utbyggnad av förskola/skola anser Trafikverket att hela friytan ska klara riktvärdena.

Undersökningssamråd

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

Kommentar:

- 1. En skyfallsanalys, daterad 2022-03-30 har tagits fram för att skyfallssäkra förslaget. I analysen har ett klimatanpassat 100-årsregn studerats samt planens eventuella påverkan på området utanför planområdet och framkomligheten till och från planområdet. Analysen ger förslag på lösningar inom planområdet som tar hand om översvämningar och som inte bidrar till att förvärra situationen utanför planområdet.*

Nödvändiga skyddsåtgärder för översvämning/skyfall har beskrivits i planbeskrivningen och säkerställts i plankartan genom planbestämmelser som reglerar lägsta grundläggningsnivå, den mängd dagvatten och översvämning vid skyfall som bör hanteras inom planområdet och tillgänglig placering av entréer. Nödvändiga ytor för hantering av dagvatten och skyfall har säkerställts i plankartan genom prickmark.

Längs med Gallåsvägen har plankartan kompletterats med en bredare prickmark som ska fungera som multifunktionella ytor som kan ta hand om både dagvatten och skyfall. Bestämmelsen m₁ reglerar mängden dagvatten/skyfall som bör hanteras inom området. Denna reglering har ersatt tidigare planbestämmelse b₁. Nödvändiga ytor för dagvattenfördröjning/skyfallhantering, begränsning av hårdgjorda ytor och lägsta grundläggningsnivå har säkerställts i plankartan. Byggnaderna har placerats på mark som inte översvämmas.

2. Planbeskrivningen har uppdaterats och tydliggjort var avloppsvattnet leds samt att det finns kapacitet att ta emot ökade mängder avloppsvatten.
3. Planbestämmelsen har justerats i plankartan.
4. Slutsatsen om bullernivåerna i förskolegården har införts i planbeskrivningen. En vibrationsutredning, daterad 2021-12-02 har gjorts och resultaten från utredningen har införts i planbeskrivningen.
5. Trafikbullerutredningen har uppdaterats och väg 1960 har nu inkluderats i utredningen. Hela friytan för förskolan i gällande förslag på detaljplan inom Nol 18:44 och Nol 18:1 klarar riktvärdena för buller.

2. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

1. GRÄNSER MED 0,025 m KVALITET

I plankartan ser det ut som att användningen B-bostäder kommer ha en gräns som följer nuvarande Nol 18:44s norra gräns. I den digitala registerkartan redovisas gränsen med en mycket god kvalitet (0,025 m), men denna kvalitet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen. Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med kvaliteten 0,025 m. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter inte har god kvalitet. Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksamma vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just kvaliteten 0,025 m, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

2. EXPLOATERINGSAVTAL AKTUELLT MEN NÅGOT OTYDLIG REDOVISNING

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas samt vilka punkter som ska tas upp i avtalet. Det anges också olika åtgärder som exploitören ska bekosta samt på något ytterligare ställe anges åtgärder som exploitören ska ansvara för.

Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploitörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte uppfyller lagens krav på redovisning och därför behöver kompletteras.

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

Det som bör framgå information om vem som kommer få ansvar för de olika åtgärderna. Alternativt kan hänvisning göras till andra rubriker som närmare redovisar de frågor som ska tas upp i avtalet.

Använd gärna handboken ”Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL” som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Delar av planen som bör förbättras

3. GRUNDKARTAN

I teckenförklaringen till grundkartan saknas maneér för befintliga fastighetsgränser. Det bör kompletteras, för att kunna göra en bedömning av fastighetsrättsliga konsekvenser.

4. BEFINTLIGA BYGGNADER INOM PRICKMARK

I plankartan syns byggnader som hamnar inom prickmark enligt det nya planförslaget. Dock har inte lantmäteriet kunnat hitta någon information i planbeskrivningen om dessa byggnader. Det bör tydliggöras om byggnaderna ska flyttas eller stå kvar inom prickmark. Om de ska stå kvar bör konsekvensen med detta framgå, exempelvis att byggnaden ej kan uppföras på samma ställe om den skulle brinna ner.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

5. BESTÄMMELSE OM STÖRSTA BRUTTOAREA SAKNAS INOM OMRÅDE

I plankartan finns ett område som saknar bestämmelse om största bruttoarea. Området syns i urklippet nedan. Det skulle kunna läggas till om det är tänkt att största bruttoarea ska styras inom detta område.

Kommentar:

1. *Noteras. Fastighetsgränserna har kontrollerats.*
2. *Genomförandebeskrivningen har kompletterats och kommunen bedömer att konsekvenser av planen och ansvar för olika åtgärder har redovisats men har förtydligats ytterligare.*
3. *Teckenförklaringen till grundkartan har kompletterats.*
4. *Planområdet har utökats och innefattar nu en flytt av nätstationen som tidigare hamnade på prickmark. Plangränsen har även justerats för att inga befintliga byggnader ska hamna på prickmark. Genomförandebeskrivningen har kompletterats.*
5. *Planbestämmelsen om utnyttjandegrad har kompletterats och gäller nu i hela användningsområdet för bostäder.*

3. Statens geotekniska institut

Ingen erinran.

4. Polismyndigheten

Ingen erinran.

5. Trafikverket

Trafikverkets synpunkter

1. Buller

Trafikverket noterar att väg 1960 inte har inkluderats i bullerutredningen. Även om vägen har ett förhållandevis lågt ÅDT och lägre hastighet än E45 anser Trafikverket att väg 1960 bör tas med som indata i bullerutredningen. När det gäller planerad utbyggnad av förskola/skola anser Trafikverket att hela friytan ska klara riktvärdena.

2. Trafik- och parkeringsutredning

Trafikverket noterar att trafikmängderna är uppmätta under olika år. I detta fall är belastningen låg och Trafikverket bedömer därför att revidering av trafikmängderna inte är nödvändig. Inför kommande kommunala planer och utredningar vill Trafikverket dock uppmärksamma kommunen på att samtliga trafikmätningar bör räknas om till samma mätår.

Kommentar:

1. *Trafikbullerutredningen har uppdaterats och väg 1960 har nu inkluderats i utredningen. Hela friytan för förskolan i gällande förslag på detaljplan inom Nol 18:44 och Nol 18:1 klarar riktvärdena för buller.*
2. *Noteras. Kommunen tar med sig denna kommentar.*

6. Ale elförening

1. Ale El har två befintliga nätstationer i området som effektmässigt troligtvis kommer kunna försörja den nya bebyggelsen. Detta är beroende på eventuell tillkommande laddinfrastruktur i området. En av nätstationerna ligger utanför den presenterade planen. Nätstation inringad i den bifogade bilden ligger inte i en definierad e-yta. Denna station behövs på platsen för att försörja befintlig (och ny bebyggelse) norr/söder om Gallåsvägen. En e-yta behöver definieras och eventuell flytt får finansieras av exploitören. Detta är något som måste beaktas i processen framåt.
2. Högspännings-kablage ligger förlagda längs med Gallåsvägen och måste också beaktas i processen framåt.

Kommentar:

1. *Plankartan har kompletterats med en definierad yta för nätstationen. Genomförandebeskrivningen har kompletterats.*
2. *Detta har tydliggjorts i planbeskrivningen.*

6. Göteborg Energi AB

Vid schaktningsarbeten i närheten av i markförlagda ledningar hänvisas till våra gällande Bestämmelser vid markarbeten som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, optofiber och gasledningar tillhörande Göteborg 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 skall uppfyllas och att uppdaterade bestämmelser finns tillgängliga via länken:

https://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, se uppgifter i vårt utkwitterade svar. Göteborg Energi lämnar endast synpunkter på föreslagna ledningslägen baserat på utkwitterade underlag från oss.

För anvisning av befintliga ledningar i marken samt projekteringsunderlag, samordning, samhällsplanering hänvisas till: <https://www.ledningskollen.se>

Göteborg Energi GothNet AB

Vi är intresserade av att delta i kommande projektering för att tillgodose behovet av fibertjänster inom planen och bevaka vad som behöver göras med befintligheterna.

Kommentar:

Noteras.

8. Bohus Räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten vill göra ett förtydligande angående uppgifter om insatstid som beskrivs i planbeskrivningen under avsnitt "Räddningstjänst". Enligt Borfs handlingsprogram så består insatstiden av summan av anspänningstid, körtid och angreppstid, som inom tätorten Nol normalt understiger 10 minuter.

Kommentar:

Planbeskrivningens avsnitt om insatstiden för räddningstjänsten har justerats och tydliggjorts.

9. Infrastrukturenheten VA planering

1. Dagvatten

Planerad exploatering får inte medföra en större belastning på den allmänna anläggningen för bortledning av dagvatten än vad som förespråkas i kommunens dagvattenhandbok. Det är därför viktigt att exploateringen tar hänsyn till de lösningar för hantering av dagvatten som föreslås i den för detaljplanen framtagna VA- och dagvattenutredningen. För att säkerställa detta bör markens hårdgörningsgrad regleras i detaljplanen.

2. Vidare är höjdsättning samt placering av byggnaderna något som måste tas hänsyn till i den vidare projekteringen. Det är viktigt att inga instängda områden bildas.

3. Diket längst med Gallåsvägen tillhör inte VA-huvudmannen och är inte ett system som är utbyggt för omhändertagande av dagvatten från kvartersmark. Denna anläggning tillhör angränsande gata samt gång- och cykelbana. Var de blivande infarterna planeras bör regleras i detaljplanen för att säkerställa att en stor del av diket förblir ett öppet system.

4. Dike inom kvartersmark skall utföras samt driftas och underhållas av fastighetsägaren. Syftet med detta dike är att avleda terrängvatten i avsikt att skydda planerad bebyggelse.

5. **Anslutande anläggning**

Kapaciteten i den anslutande allmänna VA-anläggningen bedöms som god. VA-huvudmannen förbehåller sig rätten att anvisa förbindelsepunktens läge för vatten, spill- och dagvatten i den kommande projekteringen.

6. Den återvinningsstation som behöver omlokaliseras i närområdet får inte placeras så att den allmänna VA- och dagvattenanläggningen på något vis riskerar att skadas eller att VA-huvudmannens tillträde till området begränsas eller riskerar att begränsas.

Kommentar:

1. *I stället för att reglera en hårdgörningsgrad i plankartan har kartan kompletterats med bestämmelser som reglerar prickad mark för hantering av dagvatten/skyfall samt ett villkor för starbesked, enligt överenskommelse med VA planering.*

2. *Med hjälp av genomförd skyfallsanalys, daterad 2022-03-30 har en lägsta grundläggningsnivå reglerats i plankartan samt utrett en säker placering av föreslagen exploatering. Inga instängda områden bilas i uppdaterat förslag.*
3. *Föreslagen placering av infarter har reglerats i plankartan genom att en planbestämmelse om utfartsförbud har lagts in.*
4. *Detta har tydliggjorts i genomförandebeskrivningen.*
5. *Detta har tydliggjorts i genomförandebeskrivningen.*
6. *Återvinningsstationen omlokaliseras i ett område där den allmänna VA- och dagvattenanläggningen inte riskerar att skadas eller tillgängligheten riskerar att begränsas.*

10. Teknik/Infrastruktur

1. I planbeskrivningen föreslås en lastplats längs Gallåsvägen, vid kiosken/pizzerian, för leveranser och renhållning för att undvika en stor vändplats på kvartersmark. Dock ser vändplatsen på kvartersmark ut att finnas med på alla illustrationer. Finns det behov av både vändplats och lastplats?
2. Justeringen av gc-vägen till följd av lastplatsen finns inte med i plankartan.
3. Hur fungerar avfallshantering för det mittersta bostadshuset? Använder de sig av någon av de moloker som finns vid husen på ömse sidor?

Kommentar:

1. *Lastplatsen längs Gallåsvägen har som syfte att säkerställa tillgängligheten för renhållning och även för större leveranser till handelslokalen, medan vändplatsen inne på fastigheten Nol 18:1 har dimensionerats för mindre lastbilar som kan behöva komma närmare byggnaden. Det finns ett behov av både vändplats och lastplats för handeln. Planbeskrivningen har tydliggjort syftet med lastplats och vändplats.*
2. *Plankartan har justerats och uppdaterats med föreslagen justering av gång- och cykelvägen samt lastplats.*
3. *Det mittersta huset kommer att kunna använda sig av moloken som finns vid det östra huset.*

11. Kommunstyrelsen

Samtliga tillfrågade ställer sig positiva till planerna på nya bostäder, utökad förskola samt flytt av handelslokal. Att området får ett tillskott av bostäder med en annan ägandeform än de befintliga kan bidra till att stärka mångfald och underlätta för människor med olika ekonomiska förutsättningar att etablera sig i området. Den hänsyn som bör tas kring korsande trafik över GC-banor och eventuell flytt av GC förefaller väl genomlysta. Antalet parkeringsplatser ligger delvis under gällande norm men det totala antalet parkeringsplatser i området bedöms ändå motsvara behovet. Läget är kollektivtrafikhänsyn och det ligger i linje med kommunens ambitioner att skapa nya bostäder och verksamheter där. Förutsättningar för cykel och gång i närområdet är god, liksom busstrafik minst var 20:e minut, vilket ger möjligheter för ett hållbart resande.

Planen innefattar nyplantering av träd och buskar vilket ur ett klimatanpassningsperspektiv kan vara positivt då viss typ av växtlighet kan bidra till att exempelvis hantera stora mängder regnvatten som annars kan påverka negativt i ett område. Det finns andra aspekter på träd och buskar i ett område där placering av dessa kan bidra till att minska sikt och uppsyn och därigenom bidra till risk för skadegörelse eller annan brottslighet och otrygghet. När det gäller placering av buskar och träd vid nyplantering, bör

en diskussion föras kring hur placeringen av dessa kan göras utifrån också ett brottsförebyggande perspektiv. Träd och buskar bör i möjligaste mån inte placeras så att de kan skymma sikten och därmed öka risken för bil- och bostadsinbrott liksom risken för annan skadegörelse och brottslighet/otrygghet. Entréer bör vara låsta, väl upplysta och synliga från gatan.

Till synes enkla grönstrukturer kan ge stora nyttor i form av ekosystemtjänster på lokal nivå. Växtligheten kan ha en bullerdämpande verkan. Träd bidrar till att dämpa vind, ge skugga och sänka lufttemperaturen. Träd på solbelysta platser är speciellt viktiga för avkylning. Grönska kan också bidra till att minska översvämningsrisk.

Ges möjligheter för boende att själva odla i anslutning till bostadsområdet kan detta ge ett litet stöd till livsmedelsförsörjning och därmed till ett områdes resiliens. Lokal odling ger också fördelar för pollinerande insekter samt sociala fördelar med att ge människor utan egen trädgård möjlighet att odla och att kunna göra det tillsammans med andra. Lokal odling kan också bidra till generationsöverskridande mötesplatser.

Områden med möjlighet till handel bidrar till naturliga mötesplatser för människor och tillgängliggör service och tjänster vilket underlättar vardagen för människor i området och minskar behovet av att handla varor eller tjänster på annan ort. Naturliga och spontana möten och kontakter mellan människor är viktiga att få till eftersom befolkade miljöer, med närhet till bostäder, skolor, handel och naturområden, ofta upplevs generellt tryggare än tomma och öde platser.

Det är av vikt att det inte uppstår skador på närliggande naturområde eller att tillgängligheten dit försvåras genom flytt av handelslokal eller tillskapande av parkeringsplatser med vändslinga.

Det kollektivtrafikhöga läget med närhet till gång och cykelbanor, naturområden och en förskola samt fler bostadshus i området bidrar till att öka naturliga flöden av människor i olika åldrar och med olika bakgrunder dygnet runt. Det bedöms bidra till att öka de informella kontrollmekanismerna samt därigenom minimera risken för brott och otrygghet genom att stärka känslan av social kontroll, identitet och tillhörighet.

Överblickbarheten över området förefaller tillgodosedd och ser ut att bidra till känsla av upplevd trygghet. Bra belysning i området är avgörande för känslan av trygghet hos de boende och besökande så att det inte uppstår mörka partier, som upplevs som otrygga och skapar olustkänsla att vistas på. En jämn avtonande belysning med god färgåtergivning, som inte bländar och gör att man ser de ansikten man möter önskas. Den sortens belysning minimerar risken för att starka kontraster och mörka partier uppstår samt stärker känslan av upplevd trygghet. Särskild hänsyn bör därför tas till gatubelysningens positionering och spridning i området samt att det inte skymms av växtlighet såsom träd (*viktigt att träden inte placeras för nära lyktstolparna t.ex.*). Särskilt viktigt i gångar, passage och gång- och promenadstråk och längs med cykelbanor i området.

Kommentar:

Under projekteringen konkretiseras förslaget i skisser och ritningar. Det är i det här skedet som gröna lösningar utformas i detalj och kan presenteras. Vid projekteringen för den här detaljplanen föreslår kommunen att Alebyggen ska hänsyn till kommunstyrelsens samrådsyttrande gällande placering av nya träd och buskar, lokal odling, tillgänglighet och bra belysning för ökad trygghet.

12. Utbildningsnämnden

Sektor utbildning ser svårigheter med en utökning av befintlig förskola och om det kommer att uppfylla de behov som sektor utbildning har. Utemiljön på förskolan måste följa de riktlinjer som finns. I plan-

och bygglagen (PBL) ställs krav på att det vid anordnande av tomter ska finnas tillgång till tillräckligt stor friyta lämplig för lek och utevistelse vid bland annat skolor och förskolor. Lagen definierar varken storlek eller lämplighet.

Boverket har tagit fram allmänna råd till 8 kap. 9 § andra stycket och 10-11 §§ PBL, avseende friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet. I det allmänna rådet står det att friytans storlek, utformning, tillgänglighet, säkerhet och förutsättningar att bedriva ändamålsenlig verksamhet ska beaktas vid anordnande av friytan.

Bedömning av tillräckligt stor friyta bör ta hänsyn till både friytan per barn och den totala storleken på friytan. Ett rimligt mått utifrån antalet barn kan vara 40 m² friyta per barn i förskolan. Forskning visar att den totala storleken på friytan bör överstiga 3 000 m². På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov.

Vid beräkning av friyta för lek och utevistelse kan det i enskilda fall uppstå svårigheter med att nå upp till 40 kvadratmeter per barn. Utredning och beslut får genomföras för varje enskilt projekt där hänsyn tas till kringliggande parker, allmänna lekplatser och naturområden.

I lokalförsörjningsarbetet om Ale kommun pågår ett arbete med planering av en ny förskola i Nol, vilket medför att sektor utbildning inte har behov av en utökning av Änggårdens förskola.

Kommentar:

Utemiljön är ungefär 3000 kvm för Änggårdens förskola idag. En utökning av förskoleplatserna skulle kräva betydligt större friyta. Möjligheten till en byggnad med två våningar kvarstår för framtida behov av till exempel LSS eller bostäder. Planbeskrivningen har justerats och tydliggjort att förskolan inte får utökas ifall friytan inte tillåter denna utökning. Om det i framtiden blir intressant att bedriva förskola och LSS i samma byggnad, men i olika våningsplan, är det viktigt att verksamheterna har separata entréer och utemiljöer. Detta har också tydliggjorts i planbeskrivningen.

13. Sektor socialtjänst

Sektor socialtjänst ser positivt på planförslaget då det möter behov som sektorn har, med både lägenheter och möjlighet till LSS-boende.

Behovet av lägenheter är stort för flera av sektorns målgrupper. Sektorn föreslår att kommunen ställer krav på att ett antal av de planerade lägenheterna avsätts till sociala kontrakt eller motsvarande.

Kommentar:

Kommunen kan inte ställa krav på att ett antal av de planerade lägenheterna avsätts till sociala kontrakt eller motsvarande eftersom fastigheten inte är kommunal. Det finns en överenskommelse mellan Alebyggen AB och kommunen om att en viss procentsats av deras bostäder ska avsättas till sociala kontrakt eller liknande. I planbeskrivningen har det tydliggjorts att förslaget innebär att området exploateras med hyresrätter.

14. Enhet Miljö och Hälsa

1. Buller

Vid de flesta fasader på de planerade bostadshusen överskrider riktvärdet för maximal ljudnivå vid uteplats. Möjligheten att tillåta upp till fem överskridanden per timme bör ses som ett undantag. Utgångspunkten bör vara att grundregeln ska klaras. Om det i det aktuella fallet handlar om ett fåtal överskridanden kan det ändå anses vara acceptabelt. I planbeskrivningen och bullerutredningen framgår det dock inte hur ofta maxvärdet 70 dBA kommer att överskridas. Detta behöver redovisas. Om antalet överskridanden av maxvärdet 70 dBA är fler än enbart ett fåtal och uteplatser ändå ska anordnas vid

fasader där riktvärdena inte klaras, behöver åtgärder vidtas som ger en bullerskyddad plats. Alternativt kan gemensamma uteplatser anordnas på andra platser där riktvärden uppfylls.

2. Naturvärden

Det är positivt att blandskogen och de skyddsvärda träden bevaras. Miljöenheten anser dock att planbestämmelserna och planbeskrivningen kan justeras och kompletteras. Planbestämmelsen blandskog kan som exempel utvecklas med att blandskogskaraktären ska bevaras och att trädfällning endast ska göras i naturvårdande syfte eller rekreationssyfte. Planbestämmelsen behöver också kompletteras med krav på marklov för fällning av träd.

3. Dagvatten

Dagvattenpolicy för Ale kommun som VA-utredningen (2019-10-14) hänvisar till har utvecklats i Dagvattenhandbok för Ale kommun (2018-02-28). I dagvattenhandboken finns matriser för reningsgrader för att avgöra till vilken grad ett dagvatten behöver renas och om en anmälan enligt 9 kapitlet miljöbalken behöver göras innan anläggandet.

Planområdet bedöms hamna i kategorin Måttlig föroreningshalt (Parkering – låg frekvens och Flerfamiljhusområde). Recipientens skyddsklass bedöms till Medel. Området hamnar i Reningskrav enklare rening. I eventuell framtida projektering av området bör dagvatten från parkeringsytor ägnas särskild uppmärksamhet vad gäller rening. Det är positivt att dagvatten ska tas om hand i åtminstone delvis öppna lösningar. Det är oklart om planbestämmelserna kan säkerställa de önskade öppna lösningarna som anges i planbeskrivningen. Planen bör också kompletteras med en planbestämmelse om högsta andel hårdgjord yta, för att minimera andelen hårdgjord yta och förebygga uppkomst av dagvatten.

Kommentar:

- 1. Trafikbullerutredningen har kompletterats och detta har tydliggjorts och redovisas i utredningen samt i planbeskrivningen.*
- 2. För att centrumverksamheten och parkeringen ska kunna byggas ut på plats kommer ett fåtal mindre träd att behöva fällas, därför har inte krav på marklov för fällning av träd lagts in i bestämmelsen. Syftet är att blandskogskaraktären ska bevaras. Planbestämmelsen har justerats.*
- 3. Enligt utförd skyfallsanalys ska skyfall och dagvatten hanteras i nedsänkningar längs med Gallåsvägen. Planbestämmelser som reglerar detta har lagts till i plankartan.*

I stället för att reglera en hårdgörningsgrad i plankartan har kartan kompletterats med bestämmelser som reglerar prickad mark för hantering av dagvatten/skyfall samt ett villkor för starbesked, enligt överenskommelse med VA planering.

15. Enhet Gata Park

- Återvinningsstationen så står det att den ska flyttas och det behövs utredas till vart, varför inte ta med det i denna detaljplan direkt?
- Varför ta med GATA igen eftersom det redan ligger som gata i tidigare detaljplan. Och varför lägger man diket som GATA längs med Gallåsvägen men längs med Enekullevägen har man lagt GC och dike som park.
- Önskemål från Gata-Park är att de ska kunna komma åt skogen från Enekullevägen när det blir kvartersmark, idag har de möjligheten att ta oss in denna väg men kommer inte kunna det enligt detta förslag.

4. Hur säkerställs att ombyggnaden passagen vid Södra Ängsvägen i planbeskrivning, eftersom den inte finns med i detaljplanen?

Kommentar:

1. Flytt av återvinningsstationen kommer att ingå i denna detaljplan och det möjliggörs för en detaljplan med två planområden. Tidigare planområde blir kvar och ett planområde nära Alevägen för ny placering av stationen möjliggörs. Plankarta och planbeskrivning har kompletterats.
2. För gång- och cykelväg samt dike längs med Enekullevägen har användningen PARK bevarats från gällande detaljplan men har nu ändrats till användningen GATA i stället. Efter samrådet är det känt att diket vid Enekullevägen avvattnar vägen och gång- och cykelvägen lika mycket som det gör längs Gallåsvägen, därför anser kommunen att GATA är en lämpligare användning av diket längs med Enekullevägen, enligt Gata Parks yttrande. Detta har justerats i detaljplanen.
3. En fortsatt tillgänglighet till skogen från Enekullevägen ordnas genom ett antalsservitut som skrivs i exploateringsavtalet. Detta har tydliggjorts i genomförandebeskrivningen.
4. Kommunen har investeringsmedel för att åtgärda föreslagen passage vid Södra Ängsvägen. Detta kan därför lösas separat.

16. Västtrafik

Ingen erinran.

Sakägare

17. Fastighetsägare, Södergården xx (Nol x:xx)

1. Det är en helt felaktig planering. Vi har svårt att se tre flervåningshus i närhet till i övrig småhusbebyggelse. Det är nu på modet med kortsiktiga ekonomiska intressen att förtäta bostadsområden, sociala hänsyn tas inte. Det går inte att förtäta området vid Änggården och Södergården mer. Ale kommun och Ale Byggen måste titta på andra områden. Det är närmast komiskt att till ytan sett glesbefolkad kommun som Ale väljer att gadda ihop så mycket folk som möjligt på liten yta. Förstår att Kommunen lagt ner pengar på planerna att bygga på del av Nol 18:44 och Nol 18:1. Men i närheten finns andra fria ytor att bygga på, t.ex vid Gallåsvägen efter fotbollsplanerna och söder om Änggården, där trafiken kan ledas in och ut från Nödinge.
2. I planbeskrivningen finns inget beskrivet om förhållandet och påverkan för boende i Södergården vid Gallåsvägen. I dag har vi begränsad insyn i våra hus och uteplatser, det kommer helt att gå förlorat. Delar av vår livskvalitet försvinner. Det blir för trångt på en så liten yta. Luften, ljuset och sikten försvinner.
3. Vid byggandet av Änggården fick vi som bor i Södergården vid Gallåsvägen stora olägenheter av skakningar i husen, och en del fick sättningsskador. Det kommer nu att upprepas.
4. Gallåsvägen är idag nästan som "motorväg" med trafik för boende och besökare till Änggården, samt trafik till och från två förskolor och idrottsplats. Den utökad biltrafiken upplever vi som mycket negativ. Det är förmodligen för få parkeringsplatser i nuvarande Änggården. Boende

/besökare parkerar på vissa av Södergårdens privata parkeringar. Den olägenheten kommer också att öka.

Ingen hänsyn har tagits till oss, vi motsätter oss därför uppförande av flervåningshus.

5. För butiken är kundunderlaget för litet, mängder av nya ägare har funnits under årens lopp. I dag är det nog ingen verksamhet. Att flytta butiken är ingen lösning. Vårt alternativ. Om kommunen absolut måste bygga i närheten av nuvarande plan. Riv butiken använd den ytan och gräsmattan fram till förskolan att bygg liknande hus som i Änggården. I stället för platsen för ny butik kan även där byggas bostäder.

Kommentar:

1. *I kommunens bostadsförsörjningsprogram anges att kommunen har som mål att öka sin befolkning med minst 1,5 % per år. För att nå detta mål krävs det en regelbunden byggnation av nya bostäder. Kommunen har därför ett krav att pröva lämpligheten av att ha bostäder inom planområdet och ställningstagandet är att området klarar av föreslagen exploatering. Kommunen anser att det har tagits rimlig hänsyn till kringliggande bebyggelse och bedömer att föreslagen bebyggelse inte är av stor olägenhet för de boende i området. Genom att möjliggöra för fler antal boende i Nol skapas även goda förutsättningar för en levande småstad genom att underlaget till kommunal service, verksamheter och handel ökar. Kommunen anser därför att handelslokalen är av intresse för befintliga och framtida boende och bör bevaras. Förslaget om en alternativ exploatering vid fotbollsplanerna eller söder om Änggården är i dagsläget inte aktuellt. Förslaget möjliggör för tre byggnadskroppar med syfte att bland annat möjliggöra rörelse mellan byggnaderna. På så vis kan en sådan typ av exploatering upplevas luftigt eftersom byggnaderna kan medföra förändringar i luftförelser och solförhållanden. Ett annat syfte med förslaget om tre byggnader är att ta hänsyn till andra fastigheters utsikt så gott det går. En solstudie har gjorts som redovisar påverkan från exploatering på befintlig bebyggelse. Studien visar att föreslagen bebyggelse inte skuggar befintlig bebyggelse förutom under vintern då solen ligger lågt. Kommunen bedömer därför att skuggpåverkan är acceptabel. Bebyggelsen bör gestaltas på ett sätt som knyter an till omgivande bebyggelse. Enligt förslaget sticker takfoten ut längre på låga sidan, vilket gör att husen kan uppfattas som lägre mot närliggande bebyggelse.*
2. *Planförslaget innebär en viss ökad insyn för befintlig bebyggelse. I och med avståndet mellan föreslagen exploatering och att huvuddelen av balkongerna på föreslagna hus är vända mot Änggården och inte mot Södergården anser kommunen att det handlar om en marginell påverkan gällande insyn. Kommunen bedömer därför att behovet att fler bostäder överväger denna mindre negativa konsekvens. En mer utförligt beskrivning av de konsekvenser planförslaget medför har lagts in i planbeskrivningen.*
3. *Den utförda geotekniska undersökningen föreslår att byggnader grundläggs med spetsbärande pålar och att golvet görs fribärande för att undvika framtida sättningar. Undersökningen uppmärksammar även att om planerad nivåsättning medför uppfyllnader över befintlig markyta kan dessa behöva kompenseras bort med lättfyllning eftersom de kan medföra marksättningar. Grundläggning av enskilda byggnader inom planområdet bör föregås av en kompletterande geoteknisk utredning och eventuellt undersökning för att undvika problem i framtiden.*
4. *Korsningen mellan Alevägen och Gallåsvägen är skyltad till 40 km/h. En del av Gallåsvägen, längs med planområdet är skyltad till 30 km/h. Kommunens trafikmätning på Gallåsvägen, direkt väster om Södra Ängsvägen redovisar en uppmätt hastighet på 31 km/h för 85-percentilen och en medelhastighet på 26 km/h. Förslaget möjliggör en flytt av befintlig avsmalning längs Gallåsvägen vilket innebär att 30-området kommer att börja innan man kommer in i bostadsområdet och även innefatta villagatorna Södra Ängsvägen och Södra Ekbultsvägen. Parkering för de tillkommande bostäderna, för förskolan och handelslokalen kommer att lösas inom fastigheten. Utförd trafikutredning redovisar parkeringsbehovet enligt kommunens parkeringstal i Ales riktlinjer för parkering. Riktlinjerna baseras på närheten till kollektivtrafik. Utredningen bedömer att antalet föreslagna*

parkeringsplatser för tillkommande bostäder bör täcka behovet. Eftersom Änggårdens förskola inte längre föreslås utökas finns det i förslaget ett överskott av parkeringsplatser. Dessa byggs enbart vid behov.

- 5. För att möjliggöra planerad exploatering behöver handelslokalen flyttas. I dagsläget är Sidneys livs inte alltid öppet eftersom kundunderlaget inte är tillräckligt stort. Planerad exploatering möjliggör för ett större kundunderlag. Kommunen anser därför att handelslokalen är av intresse för befintliga och framtida boende och bör bevaras. Kommunen bedömer att föreslagen lokalisering är lämplig med anledning till fortsatt närhet till befintligt och framtida kundunderlag.*

18. Fastighetsägare, Mollsjönäsvägen xx (Nol x:xxx)

1. Befintlig handelslokal har under lång tid varit av en standard som ligger långt under de mest oansenliga förväntningar. I dagsläget är det mer av en fråga om butiken ens har öppet längre. Vilket torde göra det uppenbart för envar att servicebutikens betydelse för samhället sedan länge varit ringa. Att det då föreslås läggas så pass stor vikt som förslag framhåller vid att butikens skall flyttas känns tämligen överflödigt.
2. Vidare att en parkering finns med i en planering som lyfter fram mål såsom "Begränsad klimatpåverkan" och "Energi- och klimatstrategi 2030" är rent av motsägelsefullt, eller är miljötänket bara en betydelslös utfyllnad?
3. Angående avsnitt "Bostadsförsörjningsprogram 2021-2025", om de avstånd som här anges som "närhet" till kollektivtrafik torde Ale Kommun ha ett överflöd av lämpliga områden som är mer passande för den här typen av fastigheter än föreslaget område, för att nå sina mål. Vidare att kommunen har mål enligt Planbeskrivningen att "detaljplanlagt område ska planeras inom **1.2 meter** från en pendeltågstation" gör antingen målsättningen från kopplad verkligheten eller visar på att planbeskrivningen är sammansatt med mål för kvantitet före kvalitet. Att planen "är väldigt nära till att stämma överens med kommunens klimat- och energimål", angående avstånd till kollektivtrafik får det att förefalla som dess mål är mer av förhoppningar än mål att eftersträva, då planen bara är "väldigt nära".
4. Vidare har frågor ställda till planarkitekten besvarats men en tydlig dos av selektivitet, då vissa frågor bemöts med svar och andra bara ignoreras totalt, bland annat frågan om axonometri. För ställningstagande till en detaljplan så som den här lämnar gestaltungsförslagen mycket att önska, Byggnadernas utseende är intetsägande och lämnar ingen tydligt bild för hur de mer exakt kommer se ut, fasad mässigt och så vidare, vilket är av stor vikt för att ett korrekt ställningstagande skall kunna göras med hänsyn till hur mycket de egentligen kommer påverka helhetsbilden av området. Då avses påverkan betyda mer än en "förtätning" av området.

Kommentar:

- 1. Se kommentar 5. till 17. Fastighetsägare, Södergården.*
- 2. Kommunens gällande riktlinjer för parkeringstal ska användas i detaljplanearbeten och bygglovgivning för att förebygga att problem med otillräcklig parkering uppstår och för att skapa en god tillgänglighet för bilister och cyklister. Likaså ska miljömålet Begränsad klimatpåverkan samt kommunens energi- och klimatstrategi följas i den mån det är möjligt. Förslagets lokaliseringen möjliggör för närhet till pendeltågstationen, busshållplats samt tillgängliga gång- och cykelstråk i direkt anslutning till planområdet. I förslaget finns det goda möjligheter att producera energi på taken med solceller och med sedumtak. Utförd trafikutredning har räknat ut parkeringsbehovet enligt kommunens riktlinjer för parkeringstal. Behovet för bostäderna, där både boende och besökare har tillgodosetts, även handelslokalens behov. Eftersom frytan för Änggårdens förskola inte är tillräckligt stor för ett ökat antal förskolebarn kommer förskolan inte att utökas. Detta innebär att parkeringsbehovet minskar från föregående förslag.*

3. *Se kommentar 1. till 17. Fastighetsägare, Södergården. Kommunens målbild är att skapa en småstad genom att förtäta nära kollektivtrafiknära områden. Kommunens klimat- och energidelmål uppmärksammar att 90 % av all ny bebyggelse inom detaljplanlagt område ska planeras inom 1,2 meter från pendeltågsstation. I detta fall anses förslaget vara väldigt nära att ingå i dessa 90 %, men anses ändå vara ett strategiskt område att bebygga eftersom det trots allt ligger nära till busshållplats, pendeltågsstation och har tillgängliga gång- och cykelstråk i direkt anslutning till kollektivtrafik.*
4. *Planarkitekten i fråga har besvarat fastighetsägarens frågor som har inkommit via mejl och även uppmanat fastighetsägaren att återkomma med fler frågor eller om någon fråga inte skulle vara besvarad. Planarkitekten har även gett möjligheten till fastighetsägaren att vara med på det samrådsmöte som hölls den 28 april för att få frågor besvarade. Eftersom detta är ett tidigt skede i detaljplaneprocessen är gestaltungsfrågan inte bestämd ännu. Gestaltungsförslagen som redovisas i planbeskrivningen har gjorts för att presentera hur byggnaderna skulle kunna se ut eftersom gestaltningen styrs vid bygglovsskedet. Det vi bedömer i detaljplaneskedet är lämpligheten för området att bygga bostäder på. Det finns även en möjlighet att i bygglovsskedet bestämma att gestalta byggnaderna på ett annat sätt i enighet med detaljplanens bestämmelser.*

19. Boende, Södra Ekhultsvägen x (Nol x:xxx)

Motsätter mig mot förslaget om byggnation enligt detaljplansändring. Enligt motiv med:

1. Byggnation av 3st Punkthus med en nockhöjd +20m då detta inte överensstämmer med nuvarande detaljplan för Änggården Södra Nol Etapp 3. Då både 18:44 och 18:1 ligger på prickmark och att högsta nockhöjd är 4,5 m på dessa tomter samt att utfarter inte får anordnas. Detta beslut är satt i Laga kraft 1990-01-11.

En detaljplan är ett dokument som talar om hur mark och vattenområde får användas inom ett visst område. Detaljplaner är juridiskt bindande. Bygglov får inte beviljas om det inte stämmer med den gällande detaljplanen. I vissa fall får mindre undantag göras. Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som skall gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Ändringar i en detaljplan kan göras om ändringen är förenlig med planens syfte och i övrigt inte innebär några olägenheter.

Vad är ett juridiskt dokument:

Ett juridiskt dokument är bindande och innebär att något måste följas enligt juridiska bestämmelser. Detta kan exempelvis vara ett kontrakt, testamente eller planer över ett statligt byggprojekt. Juridiska dokument symboliserar en överenskommelse som har gjort mellan en eller flera parter och fungerar som ett skydd om en tvist skulle uppstå. Detaljplan för Änggården Södra Nol Etapp 3 är ett sådant dokument.

Vad är prickmark:

Med bestämmelser om prickmark kan Kommunen reglera att marken inte får förses med byggnad. Detta gäller såväl ovan som undermarken. Detta kan alltså omfatta del av källare och överkragande balkong och inte bara en byggnad som står på marken. Men som sagt det är texten i planbestämmelserna som avgör vad som är tillåtet. I detta fall står det i planbestämmelserna för Änggården Södra Nol Etapp 3 att

Marken inte får bebyggas

Marken skall vara tillgänglig allmänna underjordiska ledningar

Marken skall vara tillgänglig för allmängångtrafik.

Detta är också juridiskt bindande.

30a §

Om den fastighet eller byggnadsverk som åtgärden avser på grund av antagande av en detaljplan

enlig denna lag eller äldre bestämmelser avviker från planen, får byggnadsnämnden i ett beslut om bygglov förklara att avvikelsen ska anses vara en sådan avvikelse som avses i 30§ första stycket 1b. En sådan förklaring får avse endast en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte.
Lag. 2014:900

Det finns även en stadsplan framtagen för Nol som säger att Nol södra skall bestå av låg villabebyggelse och att större byggnationer och industrier skall uppföras i Nols Centrum.

Allmänt om planer framtagna för PBL:

Planer som upprättats innan plan och bygglagen trädde i kraft 1987 benämns byggplaner, stadsplaner och av styckningsplaner. I dag gäller dessa äldre planer som detaljplaner. Därav anledningen att en högre byggnation än 2 våningshus inte fick uppföras av Alebyggen i samband med byggnationen av Änggården Södra Nol Etapp 3. Se även geoteknisk utredning 1989-04-03 samt 1989-04-24.

2. Sättningar:

Leran är normalkonsoliderad, vilket innebär att varje tilläggsbelastning i form av fyllningar, byggande och grundvattensänkningar resulterar i relativt stora och ofta oacceptabla sättningar. All höjning inom området skall vara sådan att uppfyllnad över nuvarande markyta undviks i varje fall till några decimeter.

Änggårdens förskola som ligger i området fick ganska omgående sättningsskador på över 30 cm från västra gaveln till östra gaveln. Denna byggnad är i dag lyft med hjälp av Geopolumeskum och kan fortsätta att sätta sig. En sådan byggnation av 3 st Punkthus med pålning, markarbeten och transporter skulle kunna ge upphov till stora svåra oacceptabla marksättningar och sättningsskador på kringliggande fastigheter och vägar. Många kringliggande fastigheter har svåra sättningsskador sedan byggnationen av Änggården Södra Nol Etapp 3.

3. Gestaltungsforöslag vyer/modeller är ej skalennliga vilket resulterar i en falsk verklighetsbild då de verkliga objekten är betydligt större i verkligheten. En sådan uppförd byggnation av stora byggverk är ett vulgärt ingrepp i ett villaområde. Detta kan också skapa både fysiska och psykiska besvär då fastighetsägare har flyttat från tidigare stadsmiljö för att bo i en villaidyll och kunna skapa sin egen integritet och ha en vacker syn över natur och grannskap. Får nu sitta och titta in i en stor husvägg i stället.
4. Trafiksituationen kommer att förändras och medföra en ökad trafikering och bullernivå. Beräknad bullernivå är endast en teoretisk beräkning, medan upplevelsen är subjektiv och kan påverkas olika hos olika individer. Detta buller är av samma karaktär men ökningen och densiteten är av sådan omfattning att stor risk för boendes ohälsa föreligger.
5. I ett ärende där sökande part är en del av Kommunen kan det ifrågasättas om risk för att jäv föreligger för en sådan begränsad detaljplans ändring för att anpassa ett bygglov. Ett bygglov skall anpassas efter gällande detaljplan och inte anpassa detaljplanen efter bygglovet vilket inte är i enighet med plan och bygglagen.

Kommentar:

1. *Planförslaget syftar inte till att ändra gällande detaljplan 329, utan syftar till att skapa en ny detaljplan som kommer att ersätta delar av detaljplan 329. Äldre planer så som stadsplaner, som boende nämner kan ha haft andra mål med avsedda områden som i dagsläget inte längre gäller.*
2. *En geoteknisk utredning har gjorts för detaljplanearbetet. Se kommentar 3. Till 17. Fastighetsägare, Södergården.*

3. *Kommunen har ingen intention att förvränga skalan på föreslagna byggnader. Gestaltungsforöslagen är därför skalenliga. Se kommentar 1. till 17. Fastighetsägare, Södergården.*
4. *Det beräknas att ljudnivån från trafik kommer att öka i framtidsprognosen år 2040, jämfört med idag. Närmast väg E45 är ökningen för ekvivalent ljudnivå runt 1 dB, och beräknas uppgå till som mest 65 dBA närmast väg E45. Denna ökning beror främst på ökat trafikflöde på motorvägen samt ökad spårtrafik. Samtliga befintliga bostäder inom utredningsområdet med beräknade ekvivalenta ljudnivåer över 55 dBA är byggda före år 1997, vilket medför att det är åtgärdsnivån om 65 dBA enligt Naturvårdsverkets riktvärde som ska tillämpas. För bostäder byggda före 1997 som får ekvivalenta ljudnivåer över 65 dBA behöver åtgärder övervägas enligt Naturvårdsverkets Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid befintliga bostäder (rev. 2017). Inom utredningsområdet berör detta en bostad på Alevägen, en villa som är byggd före våren 1997, som får en ekvivalent ljudnivå om 65 dBA i prognosår 2040. Vid allmänna störningar från vägar och spår ligger vanligtvis ansvaret hos väg- respektive spårhållaren. Överskridandet bedöms inte bero på ökad trafik till följd av den utredda detaljplanen.*

Befintliga bostäder längs Gallåsvägen öster om Enekullevägen beräknas få 2 dB högre ekvivalent ljudnivå, och uppgår till som mest 52 dBA. Denna ökning beror främst på det ökade trafikflödet längs Gallåsvägen. 52 dBA är inom riktvärdet för en god ljudmiljö enligt Naturvårdsverkets vägledning.
5. *Alebyggen AB, som är ett lokalt bostadsföretag är exploatör för detaljplanen. Planförslaget innebär en ny detaljplan som Alebyggen AB har ansökt om, inte en detaljplaneändring. Ifall denna detaljplan vinner laga kraft, kommer då även framtida bygglov att följa gällande detaljplan. Alebyggen AB är inte en del av samhällsbyggnad, utan ett kommunalt bostadsföretag.*

20. Fastighetsägare, Södergården Södergården xx (Nol x:xx) (1)

1. Det är inte svårt att se att den här ide att bygga hög byggnader på Gallåsvägen är catastrophe och extremt dåligt ide. Gallåsvägen är vackert. Gräsmattan bredvid Sydney livs är så bra att ha för barnen vuxen och alla. Varje gång jag kör hem jag blir så glad att köra förbi den. Jag kan inte alls tänka på att den kan komma hög byggnader där. Det kommer blir så krångligt och odda. Finns inte höga byggnader någonstans i området. Det kommer kännas så att folk kommer bo vägg i vägg. Gör inte Nol en av dem värsta plats i ale för att köpa hus. Vi trivs här, lät oss vara. Snälla cancellera den projektet och bygga byggnader där finns tillräckligt plats
2. Våra sovrummet kommer vara synlig från höga byggnader vilket vi eller igen annan kommer gilla.

Kommentar:

1. *Se kommentar 1. till 17. Fastighetsägare, Södergården.*
2. *Se kommentar 2. till 17. Fastighetsägare, Södergården.*

21. Boende, Södergården xx (Nol x:xx)

Jag bor i Södergården mot i mot den nya planerat byggnation. Ni planerar att bygga höghus med tre våningar på granntomten. Vi är ett våning radhus med bra utsikt och ljusinsläpp då närliggande hus är i samma höjd. Jag bor själv med många fönster på släppt en skiss på höghus som ska byggas precis utanför mina fönster, vilket innebär att allt ljusinsläpp nästan försvinner. Vi som drabbas mest är hela tomten kommer hamna i skuggan och radhus kommer sjunka i värde. Det enskilda läget var en orsakerna till att vi köpte vårt radhus.

Kommentar:

Utförd solstudie visar skuggpåverkan från föreslagen bebyggelse. Studien visar att föreslagen bebyggelse inte skuggar befintlig bebyggelse förutom under vintern då solen ligger lågt. Kommunen bedömer därför att påverkan är acceptabel.

22. Boende, Södergården xx (Nol x:xx) (2)

1. Det är absolut inte okej att bygga höga byggnader på Gallåsvägen. Det kommer förstöra våra privata liv. vi ville inte att någon kan direkt titta in på våra sovrummet och tomten på baksidan. Vi har jättestora balkong i sovrummet och vi kan aldrig öppna rullgardin om det kommer höga byggnader direkt framför balkongen. Den här projektet måste kancelleras eller flyttas till någon annat plats.
2. Vi har pratat med 2st mäklaren och de har bekräftat att värdet på huset kommer gå ner ungefär 0.5 MSEK om det kommer höga byggnader. Kommer kommunen ta ansvar för den och betalar skillnaden till oss när vi säljer huset? Vänligen ge inte oss mer problem än vad vi redan har. Det finns inte höga byggnader någonstans i området och hela gallåsvägen kommer bli förstört omd et kommer höga byggnader här.

Kommentar:

1. *Se kommentar 1. och 2. till 17. Fastighetsägare, Södergården.*
2. *Den prövning som görs enligt plan- och bygglagen tar inte hänsyn till ekonomiska värden för berörda fastigheter, däremot till eventuella olägenheter som byggnation kan ge upphov till. Erfarenheter från Ale och andra kommuner visar att värdet av en fastighet tvärtom ökar vid en förtätning. Kommunen ser inte utvecklingen som en olägenhet.*

Föreningar

23. Södergårdens Samfällighetsförening nr 2, Nol 1:66, GA:14

En flyttning av nuvarande Servicebutik är en del i förslaget. Det innebär att nuvarande återvinningscentral berörs, eftersom den marken ska användas till ny placering av Servicebutiken.

Då Södergårdens Samfällighetsförening nr 2 avser att införa källsortering inom den närmaste tiden blir närheten till en återvinningscentral mycket angeläget för oss boende i området. Vi hoppas att Ale kommun placerar en ny återvinningscentral i anslutning till bostäderna inom Södergårdens Samfällighet nr 2. En lämplig placering torde vara utmed Gallåsvägen västerut i förhållande till nuvarande återvinningscentral.

Kommentar:

Ny föreslagen placering på återvinningscentralen är väster om planområdet vid Gallåsvägen. Exakt placering beskrivs mer i planhandlingarna.

Hyresgäster, bostadsrättsinnehavare, boende med flera

24. Boende, Gallåsvägen

Jag anser att det är fel att bygga flervåningshus i området. Önskvärt att ni bygger i stil med dom i det befintliga området.

Kommentar:

Se kommentar 1. till 17. Fastighetsägare, Södergården.

25. Boende, Gallåsvägen

1. Som boende i Änggården undrar jag varför i hela friden det ska klämmas in fler hus där Sydneys ligger nu? Det är tillräckligt med hus redan här på Gallåsvägen. Kan påpeka också att det är brist på parkeringsplatser också för alla som redan bor i Alebyggen (Änggården).
2. Tycker det borde finnas bättre platser i Nol att bygga hyreshus på. Sen kommer det väl bli ökad trafik på Gallåsvägen om det byggs här. Räcker väl redan med den trafik som är till och från dagis, folks hem och fotbollsplanerna. Hoppas att ni ändrar er och bygger någon annanstans än här på Gallåsvägen.

Kommentar:

1. *Se kommentar 1. och 4. till 17. Fastighetsägare, Södergården.*
2. *Förslaget om en alternativ exploatering är i dagsläget inte aktuellt. I utförd trafikutredning framgår trafikflöden och belastningar för nuläget och för prognostiserad trafik. Analysen visar låga belastningar både i nuläget och med prognostiserad trafik.*

26. Boende, Gallåsvägen xx

Jag protesterar mot denna plan med höga 3 och 4 våningshus som inte alls passar in bland befintlig bebyggelse. Det ska vara Max 2 våningar. Låt södra Nol vara mysigt med låghusbebyggelse. Och ta inte bort någon parkering. Den behöver vi använda på nätter och helger, då våra på Gallåsvägen inte räcker till.

Kommentar:

Se kommentar 1. och 4. till 17. Fastighetsägare, Södergården. Det krävs en viss exploateringsgrad för att det ekonomiskt ska gå runt att bygga bostäder. I fall byggnaderna uppförs i två våningar kommer hyran att behöva höjas, vilket gör det svårt att hitta hyresgäster. Förslaget på tre- och fyra våningshus är det minimala för att det ekonomiskt ska gå igenom.

27. Boende, Gallåsvägen

Jag vill härmed protestera mot planerna att bygga flerfamiljshus vid Gallåsvägen. Det passar inte alls in i låghusbebyggelsen och ligger alltför nära befintliga byggnader. Däremot passar området mellan gångbanorna mellan Nol och Nödinge (mellan Rödjans väg och Krokängsvägen) alldeles ypperligt och borde inte störa någon boende.

Kommentar:

Se kommentar 1. till 17. Fastighetsägare, Södergården. En annan plats för föreslagen exploatering är inte aktuellt i dagsläget.

28. Yttrande utan angiven adress

Jag (och samtliga grannar jag pratat med i området) gillar inte alls den här planen. Det här är ett mysigt och pittoreskt område med massa småhus, villor och radhus och det passar inte alls att bygga lägenheter och höghus i området. Vi flyttade från Göteborg hit just för att slippa att husen står som packlådor på varann. Hur är miljötanket här? Det måste finnas betydligt bättre och större platser att bygga på i Ale. Låt Södra Nol fortsätta vara det område det är idag och låt oss behålla våra grönområden. Gör om, gör rätt!

Kommentar:

Se kommentar 1. till 17. Fastighetsägare, Södergården och kommentar 3. till Fastighetsägare, Mollsjönäsvägen. Kommunens målbild är att skapa en småstad genom att förtäta nära kollektivtrafikenära områden. Planområdet ligger i ett strategiskt område eftersom det ligger både nära till buss hållplats och pendeltågsstation med bra förbindelser till gång- och cykelstråk. En av miljötankarna för planen är att bland annat möjliggöra för fler boende att ha nära till kollektivtrafik och få möjligheten att välja andra transportsätt än bilen. En annan plats för föreslagen exploatering är inte aktuellt i dagsläget.

29. Yttrande utan angiven adress

1. Jag motsätter mig förslaget om byggnation av flervåningshus i södra Noll. Södra Noll är ett område som består av lägre byggnader - småhus och flerfamiljshus på två våningar. Att då bygga dessa flervåningshus skulle skapa en stor förfylning av området och enligt gällande detaljplan och planbestämmelser är det heller inte tillåtet att uppföra sådana byggnader på avsedd mark.
2. Dessa planerade höga byggnader ger också fri insyn i bostäder runt omkring. Vilket det finns tidigare erfarenheter av från andra ställen i Noll, där man godkänt byggnationer av fler våningar på befintliga byggnader och även flervåningshus som sedan skapat fri insyn i omkringliggande bostäder, vilket inte är uppskattat av dem boende runt omkring.
3. Vi vill inte ha några flervåningshus i Södra Noll. Vill man bygga det så finns det bättre platser där dessa byggnader passar bättre in i landskaps- och stadsbilden.

Kommentar:

1. När gällande detaljplan bearbetades, det vill säga detaljplan 329 tog kommunen hänsyn till de behov och prioriteringar som fanns för området då. Se kommentar 1. till 17. Fastighetsägare, Södergården. Ett planförslag har tagits fram eftersom kommunen bedömer att området är lämpligt för föreslagen exploatering. Detta innebär en ny detaljplan som gäller i stället för gällande detaljplan 329, ifall detaljplanen vinner laga kraft. I så fall kommer detaljplan 329 med planbestämmelser att ersättas av planförslaget och dess planbestämmelser. Kommunen bedömer att påverkan på landskaps- och stadsbilden inte blir betydande i området eftersom planförslaget möjliggör för en våning samt två våningar högre byggnader än dem befintliga. Landskapsbilden förändras till ett mer tätbebyggt område. Omfattningen av förändringen är dock relativt liten.
2. Se kommentar 2. till 17. Fastighetsägare, Södergården.
3. En annan plats för föreslagen exploatering är inte aktuellt i dagsläget.

30. Yttrande utan angiven adress

Jag tycker det är rätt mycket nybyggt som det är i centrala Noll, de klämmer in höghus bland punkthusen och har byggt hus vid Myrvägen. Där rök barnens pulkabacke. Alltså var rädd om vår miljö, låt inte husen stå som packlådor på varann utan låt oss ha lite natur och skog kvar. Grönområden!!! Var är miljötanket nu? Det finns en anledning att man bor här och inte i Göteborg!! Borta vid Änggården passar verkligen inte höghus in!!!!

Kommentar:

Se kommentar 1. till 17. Fastighetsägare, Södergården. Ett höghus är en byggnad med vanligtvis fem eller flera våningar. Därför anses inte förslaget innebära en exploatering av tre höghus. Detaljplanen har säkerställt grönområdet i väster om planområdet genom NATUR-mark.

31. Yttrande utan angiven adress

Det här är min skriftliga protest mot förfulning av bostadsområdet som idag endast är ett låghusområde med underbara vyer och utsikt. Att uppföra liknande fula flervåningshus som just nu förfular "punkthus-området".

Jag ser ingen som helst anledning till att bygga så fult i ett övrigt naturskönt och lantligt område, så från min sida är det en stark protest mot den tänkta planen. Jag är för övrigt för utbyggnad av området men då i liknande lantlig härlig stil som redan är etablerad i området.

Kommentar:

Se kommentar 1. till 17. Fastighetsägare, Södergården och kommentar till 26. Boende, Gallåsvägen.

32. Yttrande utan angiven adress

Motsäger med det bestämda att det byggs 3 och 4 våningshus bland småhusbyggelse på denna mark.

Kommentar:

Se kommentar 1. till 17. Fastighetsägare, Södergården.

33. Yttrande utan angiven adress

Angående planerad byggnation vid Gallåsvägen södra Nol. Vi tycker INTE att det passar in med flervåningshus i detta området! Ska det byggas där borde det vara i samma stil/låghusbebyggelse som det är i området.

Kommentar:

Se kommentar 1. till 17. Fastighetsägare, Södergården samt kommentar till 26. Boende, Gallåsvägen.

34. Boende, Södergården xx (Nol x:xxx)

1. I hela Ale och även i Nol finns mycket outnyttjad mark som skulle kunna bebyggas utan att det sker en sådan förtätning av bebyggelsen som finns föreslagen i detaljplanen för Nol 18:44 och Nol 18:1. Viktigaste argumentet för kommunen verkar vara närheten till kollektivtrafik. Argument för varför det måste se en sådan förtätning som man vill genomföra är endast baserat på att kommunen tror att det blir billigare. Ingenting i förslaget tyder på att det kommer innebära en förbättring för oss som bor i de redan befintliga bostäderna.

De hus i Södergården, då främst de längs med Gallåsvägen kommer att skuggas av de höga hus som är tänkt byggas på andra sidan vägen. Om man valt att köpa ett hus där störredelen av trädgården ligger i söderläge har man med största sannolikhet gjort det valet just pga. tillgången till ljuset. Många har förmodligen också baserat sina växtval i trädgården på det soliga läget, växter som inte kommer att trivas i skuggigare lägen.

2. För oss boende kommer detta få många negativa konsekvenser. Enligt de undersökningar gällande trafikbuller mm ska man enligt illustrationerna inte ens höra trafik och tåg i vårt hus, vilket vi gör. Vi hör trafiken både från tåg 45:an och inte minst från Gallåsvägen. Med en betydligt ökad trafik på Gallåsvägen kommer vi också drabbas av ökat trafikbuller.
3. Genom att bygga punkthus med flera våningar på mark som dessutom ligger högre upp än Södergården kommer innebära en ökad insyn i både trädgård och bostad. Om man valt att köpa ett

hus där ingen bebyggelse finns direkt inpå och dessutom valt att sätta häckar mm för att få minimal insyn är det knappast trevligt att folk kommer kunna stå och titta rakt ned hos dig.

4. Vi som valt att bosätta oss här har gjort det just för att det finns gott om öppna ytor och natur i närheten av bostaden. Hade vi velat bo packade som sillar hade vi valt att bo i tex centrala Göteborg.
5. Att bygga ut befintlig förskola samt bygga LSS-boende för att tillgodose det ökade behovet är bra och kan genomföras på den föreslagna ytan. Under förutsättning att det byggs i enplanshus, möjligen tvåplan för att passa in i redan befintlig lågbebyggelse.

Kommentar:

1. *Se kommentar 1. till 17. Fastighetsägare, Södergården.*
2. *Se kommentar 4. till 19. Boende, Södra Ekbultvägen.*
3. *Se kommentar 2. till 17. Fastighetsägare, Södergården.*
4. *Natur kommer att bevaras och regleras i detaljplanen som NATUR-mark.*
5. *Förslaget för förskolebyggnaden är totalt två våningar.*

35. Boende, Mellanvägen x (Nol x:xxx)

Vill lämna synpunkter gällande den geologiska biten. Det skrivs en del om detta. Det står att ingen risk finns för skred eller ras. Det står också att leran i marken är känslig för belastning och att risk då finns för långtidssättningar.

Det står ingenting om hur markarbetena kan komma att påverka befintliga byggnader i närområdet. Älvområdet består av lera som är känslig. Sättningskador kan uppkomma på långa avstånd från där arbetet görs, även efter mycket lång tid. Motorvägsbygget E45 är ett bra exempel på detta. Markarbetena som gjordes vid bygget har gett sättningskador på fastigheter i området. Detta efter många år.

Hösten 2020 åtgärdades kraftiga sättningskador på motorvägen vid Nödinge-Nol. Vägens geometri hade ändrats och var kraftigt påverkad, vägen lutade åt fel håll. Ett stort omfattande vägarbete fick göras. Att detta sker så snart efter att motorvägsbygget är klart är inte normalt och inte väntat. Det visar hur benäget området är att drabbas av sättningskador.

Det är ett stort byggprojekt som nu planeras, det är tre tunga stora fastigheter med tillhörande mark och annat intill. Risk att bygget kan ge framtida sättningskador på övrig bebyggelse finns. Kan inte se någon utredning om det. Kommer det att ges garantier för att inte andra fastigheter drabbas av sättningskador?

Kommentar:

Se kommentar 3. till 17. Fastighetsägare, Södergården. Kommunen rekommenderar Alebyggen att utreda frågan om sättningskador för befintlig bebyggelse och göra en bevakning i området.

36. Boende, Södergården xx (Nol x:xx)

Jag har några kritiska punkter mot den föreslagna planen i Detaljplan för bostäder, handel och förskola inom Nol 18:44 och Nol 18:1.

- Ej anpassat omgivande byggnationer
- Integritetsintrång pga insyn i befintliga fastigheter
- Skymmande vy
- Sänkta fastighetsvärden
- Otillåten parkering
- Ökad trafik
- Förtätning - i Ale!?

1. Föreslagna byggnader är inte anpassade till omgivande byggnationer. I hela området mellan Oljeberget och Trollevik, från älven till Gallåsberget är samtliga byggnader max två våningar höga. Föreslagna byggnader på tre och fyra våningar avviker markant från omgivande byggnationer och blir ett negativt blickfång synligt och med påverkan i hela området. Lägenheter i fastigheter med två våningar skulle passa in bättre även om de täcker en större basyta.
2. Närboende i Södergården får en helt galen insyn från grannarna i nybyggnationen och dessutom skymd vy. Fastighetsägare längs Gallåsvägen får ett antal nya grannar som publik bara de går ut på sin baksida. Tänk också på integritetsintrånget de nya fastigheterna innebär, då det inte längre kan kännas komfortabelt att sitta ute i söderläget. För att minska insynen från vägen har flera fastigheter planterat häckar eller byggt plank, men häckar och plank blir helt verkningslösa när insynen sker från en högre position. Priserna på senast sålda radhus längs Gallåsvägen ligger på över 3 500 000 kr. Det värdet kommer att sänkas då vy i söderläget blir inkräktad på.

Jag bor i andra raden från Gallåsvägen, men drabbas ändå av en ökad insyn, då framsida och balkong ligger i rak linje över parkeringen till tänkta fyrvåningshuset. Även vyn mot himlen kommer att påverkas och sannolikt även värdet på mitt hus minskas. Motsvarande kedjehus såldes senast för 4 200 000 kr, så det är mycket de boende i Södergården har investerat i sina boenden.

3. Då de nya punkthusen har sina parkeringar i bortre ändan av planområdet kommer dess boende eller besökande med största sannolikhet nyttja Södergårdens parkeringar, även om de inte får det, då dessa ligger närmre majoriteten av lägenheterna.

Fler antal boende i området kommer också innebära ökad trafik i området. Gallåsvägen är redan livligt trafikerad av boende i området och andra som ska till dagis eller träningar. En rondell vid korsen Gallåsvägen-Enekullevägen behövs, då högerregeln sällan efterlevs och trafikmängden ökar.

4. Sist men inte minst. Jag förstår att städer kan behöva förtätas för att ge ytterligare centrala bostäder för att möta ett ökat invånarantal. Jag förstår också att unga behöver lägenheter för att komma in på bostadsmarknaden. Men att förtäta i ett område som är långt ifrån centralt kan bara räknas som dumsnålt - på de boende i aktuella områdets bekostnad. Det finns gott om mark längs 45:an och dess infartsvägar där nybyggnationer kan genomföras utan att inkräkta och inskränka på boendesituationen för invånarna.

Kommentar:

1. *Se kommentar till 26. Boende, Gallåsvägen samt kommentar 1. till 17. Fastighetsägare, Södergården.*
2. *Se kommentar 2. till 17. Fastighetsägare, Södergården.*
3. *Se kommentar 4. Till 17. Fastighetsägare, Södergården. Enligt utförd trafikutredning har en rondell inte bedömts behövas. Förslaget bidrar till att 30-området börjar innan man kommer in i bostadsområdet med förhoppningen om att hastigheten sänks hos bilister.*

4. *Se kommentar 1. till 17. Fastighetsägare, Södergården.*

37. Boende, Södergården x (Nol x:xx)

Boende redogör för sina invändningar mot det planerade bygget:

1. Ökad insyn på privat tomt. Både vår framsida med altan och baksida med altan och trädgård kommer att betraktas ovanifrån de två översta våningarna i de nya punkthusen. Den insyn vi har idag är från marknivå alt. plan två och går att skärma sig emot utan att stänga in sig. Dessutom är insynen idag ifrån ett mycket begränsat antal fastigheter. Höjden på de planerade punkthusen kommer ge oss en känsla av att vara betraktade på platser där vi normalt kan vara ifred, äta, sola eller bada i poolen. Det kommer kort sagt inkräkta på det vi ser som det mest värdefulla med vårt boende och de värden vi betalade för när vi flyttade in.

Förslag på lösning: Bygga med max två plan i höjd.

2. Skuggad tomt på vinterhalvåret. Enligt de beräknade skuggorna som de höga punkthusen lägger kommer vi mista solljus på tomt och infart. Under vinterns mörkaste månader kan vi idag njuta av förmiddagssol på vår framsida. De nya punkthusen skulle ta bort detta och göra tomten mörkare.

Förslag på lösning: Bygga med max två plan i höjd.

3. Förändrad karaktär på området. Hela Södergården och området på Gallåsvägen erbjuder idag fri sikt åt alla håll med skog eller himmel. Det vi gillade med området och sikten från tomten där vi köpte är just det öppna landskapet i kombination med närhet till väg och kommunikationer. De planerade punkthusen kommer utgöra ett visuellt brott mot känslan av rymd och öppenhet. Höjden gör samtidigt att de avviker kraftigt från områdets övriga karaktär och går inte alls i linje med hur området ser ut i övrigt.

Förslag på lösning: Bygga med max två plan i höjd.

4. Parkeringsmöjligheter. Parkering på platser emellan Södergårdens tre garagelängor är idag avgiftsfria och till för besökande till boende i samfälligheten. Vi befarar att de nya punkthusen kommer trafikeras och öka belastningen även på våra parkeringar, vilket är olyckligt då vi saknar möjlighet och resurser att stoppa obehöriga eller vidta åtgärder för att säkerställa att det endast är boende/besökare till boende som tar sig in.

Kommentar:

1. *Se kommentar 2. till 17. Fastighetsägare, Södergården samt kommentar till 26. Boende, Gallåsvägen.*
2. *Se kommentar 1. till 17. Fastighetsägare, Södergården.*
3. *Se kommentar 1. till 29. Yttrande utan angiven adress.*
4. *Se kommentar 4. till 17. Fastighetsägare, Södergården.*

38. Boende, Södra Ekhultsvägen x (Nol x:xxx)

1. Tycker det är trevligt att byggnation planeras för Nol men tycker att placeringen är felaktig, stämmer inte in i detta område som idag består av 1–2 plans lägenheter och villor. Sådan byggnation hör mer

hemma in centrala Nol (så som ”röda dalen” med punkthusen som är där) eller om man planerar ett nytt område tex ”bakom” Nols idrottsplats och ut på ängarna där.

2. Sedan om jag förstått rätt så anses det inte som någon risk för sättningsskador med ny byggnation, jag vet, då jag tidigare ägt fastighet i Södergården att det uppstod det sättningsskador på flera fastigheter och marken sjönk rejält runt husen. Min fastighet som jag bor i idag har också sättningsskador och lutar redan så jag misstänker att en nybyggnation av detta slag kommer att förvärra situationen.

Så med detta så motsätter jag mig förslaget om byggnation enligt detaljplansändringen.

Kommentar:

1. *Se kommentar 1. till 17. Fastighetsägare, Södergården.*
2. *Se kommentar 3. till 17. Fastighetsägare, Södergården. Kommunen rekommenderar Alebyggen att utreda frågan om sättningsskador för befintlig bebyggelse och göra en bevakning i området.*

39. Boende, Södergården xx (Nol x:xx)

1. Jag tycker inte att förslaget på nya bostäder längs Gallåsvägen tar hänsyn till de redan boende området, utan snarast är på bekostnad av de boende. De tre husen är helt enkelt för höga och passar därför inte in i närmiljön och hela områdets karaktär. Hela denna del av Nol är bebyggd av tvåvåningshus som högst och tre eller fyra våningar skiljer sig för mycket. Bostäder vet jag att Ale behöver, men dessa ni tänker är helt enkelt för höga och de kommer bland annat att skymma utsikt och göra himlen mörkare för mitt boende.
2. Jag bli också orolig över om våra parkeringar kommer att användas av de boende i de nya husen. Och att fler boende på liten yta ger fler skadeverkningar som tex ökad otrygghet och ökad skadegörelse i vårt område, mer trafik på en redan hårt trafikerad väg.
3. Det är klart att det behövs lägenheter till bland annat våra unga i Ale, men längs Gallåsvägen där det redan bor många och ganska tätt är långt ifrån det bästa alternativet för kommunens invånare. Det finns många andra outnyttjade områden i Nol och Ale som borde kunna bebyggas innan denna, tex Mossen vid skidbacken eller på ängarna nedanför berget från Nol mot Hagen. Det finns många andra platser som är bättre lämpad.

Kommentar:

1. *Se kommentar 1. till 17. Fastighetsägare, Södergården, kommentar till 26. Boende, Gallåsvägen samt kommentar 1. till 29. Yttrande utan angiven adress.*
2. *Se kommentar 4. till 17. Fastighetsägare, Södergården. Under projekteringen konkretiseras förslaget i skisser och ritningar. Det är i det här skedet som lösningar utformas i detalj och kan presenteras. Vid projekteringen för den här detaljplanen föreslår kommunen att Alebyggen ska hänsyn till kommunstyrelsens samrådsyttrande gällande placering av nya träd och buskar, lokal odling, tillgänglighet och bra belysning för ökad trygghet.*
3. *En annan plats för föreslagen exploatering är inte aktuellt i dagsläget.*

40. Boende, Södergården

1. Vi tycker inte det är acceptabelt att bebygga dessa ytor med flervåningshus då området är i övrigt låghusbebyggelse. Dels kommer dessa flervåningshus för tätt in på Södergården och även Änggården

och kommer även skapa mer trafik in på Gallåsvägen. Gallåsvägen är redan idag ganska hårt trafikerad med boende i Södergården, Änggården, kringliggande villor samt fotbollsplan. Är idag inga säkra passager över vägen för våra barn och ytterligare trafik in på vägen känns helt ohållbart för ett säkert område för barnen att röra sig.

2. Ser att ytor kan bebyggas med liknade hus som Änggården men absolut inte enligt detaljplan.

Så med ovan kommentarer vill vi med detta mail lägga in en protest mot Detaljplan 18:44 och Nol 18:1.

Kommentar:

1. *Se kommentar 1. och 4. till 17. Fastighetsägare, Södergården.*
2. *Se kommentar till 26. Boende, Gallåsvägen.*

41. Yttrande utan angiven adress

1. Angående Detaljplan Nol 18:44 och Nol 18:1, att upprätta denna typ av hus, likt Mossvägen (3 resp. 4 våningar), påverkar boende Norr om planerad bebyggelse, framförallt Södergården. Intill Gallåsvägen ligger bostäder mycket nära, att bebygga dessa stora komplex och framtida planer längre i likt Nolhagens förskola, lägre in på Gallåsvägen kommer bidra till en ökning av trafik i samma nivå som Norra kilanda vägen med trafikbuller. Från Södergården och dess uteplatser som vetter mot Söder skall nu "höga" hus upprättas. Att påvisa diverse mätningar som miljö, buller är bara strunt i detta skede då denna detaljplan ligger inom den större planerade.

Bebyggelse av denna typ är inte i samma typ som övriga byggnader, området är inte av central/centrum beläget område likt Nol Centrum och Nödinge centrum. Vilken typ av kompensation är planerad för t ex. södergården?

2. Att påvisa flytt av en handelsplats som inte vart i kvalitetssöktrad drift på över 5år är lite skattretande, bortkastade skattepengar.
3. Snöbekämpning, upprättande av mark för brevlåde samlingar, hastighetsbegränsningar på Gallåsvägen etc?, Planerad "ringled" från Norra Killandavägen till "Myrvägen"?, Hur säkerhetsställer AleByggen att olovliga parkeringar sker, idag är det stor brist på parkeringar i detta område, bostäder mittemot är inte av typen fria parkeringar för gäster som inte kan parkera inom Alebyggen! Hur säkerhetsställer man att inte tung trafik av Bussar leds in inom området i framtiden?
4. Som sagt 2 plans likt området runt omkring är mer godtagbart.

Kommentar:

1. *Se kommentar 1. till 17. Fastighetsägare, Södergården samt kommentar 4. till 19. Boende, Södra Ekbultsvägen. Det är viktigt att i ett tidigt skede under detaljplaneprocessen utreda diverse påverkan på området där det planeras och bedöma lämpligheten.*
2. *Se kommentar 5. till 17. Fastighetsägare, Södergården.*
3. *Se kommentar 4. till 17. Fastighetsägare, Södergården.*
4. *Se kommentar till 26. Boende, Gallåsvägen.*

42. Yttrande utan angiven adress

1. Jag motsätter mig förslaget om byggnation av flervåningshus i södra Noll. Södra Nol är ett område som består av lägre byggnader - småhus och flerfamiljshus på två våningar. Att då bygga dessa flervåningshus skulle skapa en stor förfylning av området och enligt gällande detaljplan och planbestämmelser är det heller inte tillåtet att uppföra sådana byggnader på avsedd mark.
2. Dessa planerade höga byggnader ger också fri insyn i bostäder runt omkring. Vilket det finns tidigare erfarenheter av från andra ställen i Nol, där man godkänt byggnationer av fler våningar på befintliga byggnader och även flervåningshus som sedan skapat fri insyn i omkringliggande bostäder, vilket inte är uppskattat av dem boende runt omkring.
3. Vi vill inte ha några flervåningshus i Södra Nol. Vill man bygga det så finns det bättre platser där dessa byggnader passar bättre in i landskaps- och stadsbilden.

Kommentar:

1. *Se kommentar 1. till 17. Fastighetsägare, Södergården samt kommentar 1. till 19. Boende, Södra Ekbultsvägen.*
2. *Se kommentar 2. till 17. Fastighetsägare, Södergården.*
3. *Se kommentar 1. till 29. Yttrande utan angiven adress. En annan plats för föreslagen exploatering är inte aktuellt i dagsläget.*

För sent ankommet

43. KPR

Gångvägar

Vi hänvisar och refererar till

Boverket (2014). Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2011:5) om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga <https://www.boverket.se/sv/lag-ratt/forfattningssamling/gallande/alm---bfs-20115/> Hämtad 2021-05-14.

Vi anser att det ska finnas en sammanhängande gångväg utefter hela Gallåsvägen fram till Alevägen och den där befintliga busshållplatsen.

Vi anser det viktigt att det mellan gångvägen och cykelbanan finns en tydlig markering för att undvika att (om möjligt) cyklister kommer in på gångvägen. Helst ska cykelbanan separeras från gångbanan.

Gångvägens anslutningar till de nya planerade husen ska ha samma standard som den övriga gångvägen. Vi anser att gångvägen ska uppfylla de funktionskrav som anges i Boverkets BFS 2011 — ALM 2, §§ 1,7,11 och 15. som vi hänvisar till. Vi anser att de viktigaste funktionskraven är:

* Olika ljushetskontrast och beläggning på gång- resp cykeldelen.

* Bredden på gångbanan ska anpassas till att 2 fyrhjuliga rullstolar kan mötas.

Vi hänvisar till Väg- och transportstyrelsens byggregler för 4- hjuliga rullstolar på gång- och cykelbanor.

* I Trafikverkets ”Krav för vägars och gators utformning, vers 2” finns även bl a

- Belysningsklasser för GC-vägar

- Belysning av GC-vägar
- Vi föreslår en extra belysning vid den nya avsmalningen av Gallåsvägen där gång- och cykelvägen går över.

Vi anser att god belysning ska ta hänsyn till äldres behov av betydligt ökad ljusstyrka och stora kontraster. (För äldre personer är det enormt viktigt att belysningen på gångvägarna fungerar med avseende på kontrastverkan.)

- * Det är viktigt att rätt val av tekniska lösningar används för att fungera för synskadade personer.
- * Vi anser att det ska finnas sittplatser/bänkar med jämna mellanrum efter gångvägen. Sittplatsernas utformning och måttuppgifter finns angivet i Boverkets ALM 2. Vid sidan av sittplatsen ska det finnas plats för en rullstol. Sittplatserna bör placeras vid sidan av gångytan.

Snödeponi

Med tanke på att det kan snöa ganska mycket även i dessa trakter är det nödvändigt att ange och reservera minst 2 platser inom området där upplogad snö kan deponeras i väntan på att den ska smälta.

Mindre handelslokal, Sidney pizzeria och livs

Denna verksamhet är föreslagen att flyttas till väster om Enekullevägen.

Med tanke på att antal människor i området kommer att öka med minst 100 personer kommer då sannolikt handelsplatsen att få större betydelse än tidigare. Vi anser att plats bör reserveras för en ev kommande utbyggnad av handelsplatsen. Vi anser att det också ska planeras för att handelsplatsen ges utrymme för att kunna ha en uteservering.

Kommentar:

Noteras. Frågor om tillgänglighet tas vidare upp i bygglovsskedet.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter har föranlett följande förändringar av planförslaget:

- Komplettering av planbestämmelse om översvämningsyta (m_1)
- Bredare prickmark
- Planbestämmelse om lägsta grundläggningsnivå i stället för lägsta golvnivå (b_1)
- Planbestämmelse om placering av entréer (b_3)
- Planbestämmelse om villkor för startbesked (a_1)
- Förtydligande om ledning av avloppsvatten i planbeskrivning
- Komplettering av trafikbulerutredning och tydliggörande i planbeskrivning
- Förtydligande om vibrationer från järnvägen i planbeskrivning
- Förtydligande om exploateringsavtal i genomförandebeskrivning
- Uppdatering av teckenförklaring i grundkartan
- Förtydligande av egenskapsbestämmelsen *blandskog*
- Justerad plangräns med syfte att innefatta flytt av nätstation samt för att byggnader inte ska hamna på prickmark
- Tillägg av användning E_1 – *transformatorstation* med egenskapsbestämmelser med syfte att lokalisera om nätstation
- Förtydligande om insatstid för räddningstjänst i planbeskrivning

- Utfartsförbud har lagts in i plankartan med syfte att inte korsa gång- och cykelväg och säkerställa öppet dikessystem längs Gallåsvägen och Enekullvägen
- Justering av gång- och cykelväg samt lastplats enligt befintligt förslag i plankarta
- Ändring av användning för dike längs med Enekullvägen, från *PARK* till *GATA*
- Komplettering med *PARK* i plankartans teckenförklaring
- Uppdelning av användningsbestämmelserna *SB* till *S* och *B* i plankartans teckenförklaring
- Förstoring av planområde i syfte att möjliggöra flytt av återvinningsstation inom närområdet samt tillägg av användningen *E₂ – Anfallsanläggning*
- Förslaget möjliggör inte längre för fler förskoleplatser, men har kvar möjligheten för ytterligare en våning på befintlig förskolebyggnad.

Utöver ändringar utifrån inkomna synpunkter har följande ändringar gjorts:

- Förlängt utfartsförbud
- Planbestämmelse om att dagvatten ska renas och fördröjas innan det ansluts till det kommunala nätet (*b₄*)
- Ökning av exploateringsgrad på grund av reviderat förslag (*e₂ 4700*)

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen.

Synpunkter som inte har tillgodosetts:

- Lägre våningsantal på föreslagen bebyggelse
- Exploatering av förslaget på en annan plats

SLUTSATS

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås godkänna samrådsredogörelsen och besluta om granskning.

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg
Alafors 2022-06-15

.....
Kajsa Reimers
Planering och exploateringschef
Ale kommun

.....
Linda Karlsson
Exploateringsingenjör
Ale kommun

.....
Denisse Predoianu
Planeringsarkitekt
Semrén & Månsson Arkitekter