

GRANSKNINGSHANDLING

Utökat förfarande

2022-12-14



Detaljplan för bostäder inom Nödinge 5:134
Ale kommun, Västra Götalands län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

ÄRENDETS HANDLÄGGNING

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2014-01-23 § 3 att ge Sektor samhällsbyggnad i uppdrag att pröva detaljpaneläggning av fastigheterna. En detaljplan antogs av Samhällsbyggnadsnämnden 2016-12-08 §136. Planen överklagades och upphävdes av Länsstyrelsen. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-03-29 § 41 att planprioritering vår 2018 (där denna detaljplan ingick) skulle godkännas och planarbetet starta på nytt.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande, enligt 5 kap 6§ PBL (plan- och bygglagen, 2010:900) vilket innebär att den kan antas först efter genomfört samråd och granskning.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostadsbyggnation inom fastigheten Nödinge 5:134 samt ny tillfartsväg till området. Planförslaget syftar till att tillskapa en bebyggelse med lamellbyggnader i varierade höjder som anpassas till terrängen och utformas med hänsyn till berget i avseende på gestaltning och färgsättning.

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 2020-03-10-2020-04-03 genom att planhandlingar utsänts till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter m.fl.

Samrådsmöte har hållits i Da Vinci skolan den 26 mars. På mötet deltog representanter från Ale kommun, politiker. Tre personer deltog.

Under samrådstiden har 35 yttranden inkommit samt en protestlista med 55 underskrifter. 8 respektive 5 inkomna yttranden är likalydande och har därför kommenterats och besvarats i två samlande punkter. 15 av yttrandena är från remissinstanser.

Sammanfattning av inkomna yttranden följer nedan.

INKOMNA YTTRANDE

Myndigheter, remissinstanser etc.		
1. Länsstyrelsen	2020-04-02	kommentar
2. Statens geotekniska inst.	2020-03-31	kommentar
3. Trafikverket	2020-03-25	kommentar
4. Lantmäteriet	2020-04-01	kommentar
5. Ale el	2020-03-31	Ingen erinran
6. Göteborg Energi	2020-04-03	kommentar
7. Skanova AB	2020-03-16	Ingen erinran
8. Vattenfall	2020-03-19	Ingen erinran
9. Sektor samhällsbyggnad, VA-enheten	2020-04-01	kommentar
10. Sektor samhällsbyggnad, infra -enheten (förlängd svarstid 2020-04-14)	2020-04-14	kommentar
11. Sektor samhällsbyggnad, Miljöenheten (förlängd svarstid 2020-04-06)	2020-04-06	kommentar
12 Sektor utbildning	2020-03-30	kommentar
13. Sektor socialtjänst	2020-04-02	kommentar
14. Sektor kultur	2020-04-02	kommentar
15. Sektor kommunstyrelsen	2020-04-03	kommentar
16 Överstegårdens samfällighetsförening	2020-04-03	kommentar
17. Fastighetsägare Nödinge x:xx	2020-03-30	kommentar
18. Fastighetsägare Nödinge x:x	2020-03-25	kommentar
19. Boende utan angiven adress	2020-04-03	kommentar
20. Fastighetsägare Nödinge x:xxx	2020-03-18	kommentar
21. Fastighetsägare Nödinge x:xxx (förlängd svarstid till 2020-04-17)	2020-04-17	kommentar
22. Gemensam skrivelse fastighetsägare:	2020-04-03	kommentar
- Nödinge x:xxx		
- Nödinge x:xxx		
- Nödinge x:xxx		
- Nödinge x:xxx		
- Nödinge x:xx		
- Nödinge x:xx		
- Nödinge x:xx		
- Nödinge x:xx		
23. Gemensam skrivelse fastighetsägare	2020-04-02	kommentar
- Nödinge x:xxx		
- Nödinge x:xxx		
- Nödinge x:xxx		
- Nödinge x:xxx		
- Nödinge x:xxx		
- Nödinge x:xx		
24. Gemensam skrivelse/namninsamling 55 underskrifter	2020-04-03	kommentar

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

1. Länsstyrelsen (yttrande i sin helhet)

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Länsstyrelsen anser att planförslaget behöver bearbetas beträffande geoteknik. Detta gäller både införande av en planbestämmelse i plankartan, förtydligande i planbeskrivning samt komplettering av den geotekniska utredningen.

Kommunen bör tydliggöra sina bedömningar och vid behov bearbeta planförslaget beträffande frågor som berör natur, dagvatten, skyfall samt vatten och avlopp.

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 geoteknik 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. Geoteknik Sveriges geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande, daterat 2020-03-31 som bifogas i sin helhet. SGI anser att restriktionen om maxbelastning på 40 kPa ska säkerställas på plankartan. Den här restriktionen ska också endast gälla för området öster om Gamla Kilandavägen/ Fyrklövergatan där byggnader planeras att uppföras. SGI anser också att den geotekniska utredningen ska kompletteras med verifiering av stabiliteten för planerad tillfartsväg i och med där finns det förutsättningar för skred. För mer information läs SGI:s yttrande.

Länsstyrelsens delar SGI:s synpunkter. Samtidigt medger vi att införa en planbestämmelse om maxbelastning kan vara problematiskt. Boverket har bra vägledning i detta ämne som kan läsas vid följande länk:

https://www.boverket.se/sv/PBLkunskapsbanken/planering/detaljplan/lansstyrelsenstillsyn/tillsynsvagledning_naturolyckor/sakerhetsfragor/geotekniska/

Med hänvisning av Boverkets bedömning kan det därför finnas andra sätt att hantera frågan om maximal belastning. Kommunen behöver därför motiverar sin bedömning i den här frågan. 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.

Dagvatten

I dagvattenutredningen beskrivs hur stor fördröjningsvolym som behövs för att tillgodose behovet av rening och fördröjning för uppkommet dagvatten inom planområdet. Det är önskvärt att det förtydligas om tillräckliga ytor för detta finns samt var inom planen möjliga ytor för planerade dagvattenlösningar finns. Det bör även förtydligas vilka konsekvenser som det planerade avskärande diket i norra delen av planområdet innebär genom förändring i avrinningsväg, vilka konsekvenser det kan få och om det finns behov av fördröjning för att undvika påverkan på nedströmsliggande områden.

Skyfall

Extrem nederbörd/skyfall är något som kan orsaka problem redan idag och som förväntas bli vanligare och intensivare i framtiden. Konsekvenserna av ett skyfall, minst ett 100-årsregn, behöver utredas och beskrivas i planen där också planförslagets eventuella påverkan på området utanför planområdet behöver ingå. Den rekommendationen finns även i dagvattenutredningen från COWI från mars 2020 som finns i underlagsmaterialet.

Natur

Kommunen bör följa de råd som kommunekologen gett gällande efterföljarna till de skyddsvärda träden i närområdet och därmed flytta garaget/parkeringen längre söderut. Planerade markarbeten bör bara tillåtas minst 15 gånger stamdiametern från dessa träd för att långsiktigt säkra de biologiska värdena i området.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ska kopplas på kommunala systemet som använder Ryaverket för rening av avloppsvattnet. Planen innebär en relativt stor ökning av belastningen på Ryaverket. Det behöver därför redovisas hur denna detaljplan kan passa in i Ryaverket tillåtna ökning av sin maximala belastning. Ryaverket har begränsningar kapaciteten. Det bör även redovisas ifall det finns tillräcklig kapacitet för dricksvattenförsörjning.

Buller

Länsstyrelsen anser att det är bra att bullerutredningen också visar konsekvenser för bostadshus längs Fyrklövergatan, där det förväntas bli ökad trafik med anledning av planen.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2020-03-25 som bifogas i sin helhet. Trafikverket har inga invändningar mot planförslaget. Trafikverket informerar också om att Luftfartsverket ska kontaktas när byggnader eller andra objekt planeras om dessa är 20 meter eller högre från marknivån. Länsstyrelsens delar trafikverkets synpunkt i detta avseende.

Undersökningssamråd

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommentar:

De geotekniska utredningarna har reviderats och uppdaterats. Utredningen visar att inga stabilitetsproblem föreligger inom planområdet varken för befintliga eller planerade förhållanden. Beräknad säkerhetsfaktor är 1,5 för odränerad analys och 2;1 för kombinerad analys. Sedan detaljplanen var på samråd har planförslaget förändrats avseende placering av tillfartsväg. Ny tillfartsväg följer den befintliga gång och cykelvägen västerut genom området men föreslås breddas. Inga stabilitetsproblem föreligger för den nya vägen.

Dagvattenutredningen har också reviderats efter samråd och beskriver hur mycket vatten som behöver fördröjas inom planområdet. Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning om hur dagvatten kan tas om hand i regnrabatter

och på den yta där markparkering föreslås. Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse om att dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark innan påkoppling till det kommunala dagvattennätet.

Planbeskrivningen har även kompletterats med upplysningar om det avskärande diket och dess konsekvenser. Utredningsunderlaget och planbeskrivning har kompletterats avseende på skyfall.

Planförslaget har sedan samråd förändrats och parkeringsgarage ligger nu mellan de båda flerfamiljsbusen. Byggnaderna har således flyttats längre från de värdefulla träden. Dialog har förts internt om lämpligt skyddsavstånd till träden som nu föreslås bli ca 9 meter.

VA-utredning och planbeskrivning har kompletterats med beskrivning av kapacitet för dricksvattenförsörjning och kapaciteten bedöms som god. Spillvatten kommer avledas till Ryaverket och Gryaab har fått förnyat miljötillstånd (2020-01-29) och den befolkningsökning som väntas inom delägarkommunerna rymts inom tillståndet.

2. Statens geotekniska institut

Inom den del av planområdet där byggnader avses att uppföras består undergrunden, enligt Geoteknisk PM, av:

- Område mot söder: Mulljord följt av sand på berg. Djupet till berg är upp till 2 meter.
- I de centrala delarna av området: Mulljord på torrskorpelera ner till ungefär 2 meters djup och därunder maximalt 0,8 m lera följt av sand på berg. Djupet till berg varierar mellan 2 och 3,5 meter.
- I slänt mot norr: Ett mycket tunt jordskikt på berg alternativt berg i dagen.

Inom den del av planområdet där tillfartsväg avses att utföras består undergrunden, enligt PM Geoteknik, av ca 0,5 meter sandig mulljord på ca 0,5 meter torrskorpelera följt av 9 meter siltig lera, med skikt av silt och sand. Leran har mycket låg odränerad skjuvhållfasthet varierande mellan 10 - 14 kPa.

Inom område där byggnader planeras har, enligt Geoteknisk PM, överslagsmässiga stabilitetsberäkningar utförts som visar att acceptabel säkerhet erhålls för en maxbelastning på 40 kPa.

För att acceptabel stabilitet ska anses vara verifierad måste ovan nämnda beräkningar redovisas som bilaga till det geotekniska PM:et. Det måste också förtydligas i planhandlingen att maxbelastningen endast avser området öster om Gamla Kilandavägen/Fyrklövergatan, där byggnader planeras att uppföras.

För planerad tillfartsväg har inga beräkningar utförts. Enligt PM Geoteknik bedöms planerad vägs stabilitet vara tillfredsställande på grund av låg bankhöjd. Området för planerad tillfartsväg består av lera med mycket låg odränerad skjuvhållfasthet, där förutsättningar för skred finns. I utredningen anges inte några uppgifter om planerade fyllnadshöjder och ej eller beräkningar som verifierar stabilitetsbedömningen.

Utredningen måste kompletteras med verifiering av stabiliteten för planerad tillfartsväg. Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att fortsatt planläggning är möjlig förutsatt att de geotekniska förutsättningarna avseende stabilitet klarläggs under detaljplaneskedet, enligt synpunkter ovan. Krävs det åtgärder eller restriktioner bör dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i detaljplanen dvs. belastningsrestriktionerna redovisas på plankartan och beskrivs i planbeskrivningen.

kommentar:

Den geotekniska utredningen har reviderats och uppdaterats. Utredningen visar att inga stabilitetsproblem föreligger inom planområdet varken för befintliga eller planerade förhållanden. Beräknad säkerhetsfaktor är 1,5 för odränerad analys och 2;1 för kombinerad analys.

Ny tillfartsväg till området har ändrats efter samråd och förslaget är nu att följa den befintliga gång-och cykelvägen västerut genom området mot Nödinge Centrum. Även den geotekniska utredningen för tillfartsvägen har reviderats. Stabilitet vid befintliga förhållanden och planerad väg har bedömts vara tillfredsställande.

3.Trafikverket

Trafikverket har tagit del av ärendet gällande samråd för detaljplan Nödinge 5:134 i Ale kommun. Syfte med detaljplanen är möjliggöra för cirka 95 nya lägenheter samt anlägga en ny lokalgata som kommer utgöra en förlängning av Fyrklövergatan. Remitterat detaljplaneförslaget är ett omtag på en tidigare detaljplan som antogs 2016. Dåvarande plan blev överklagad och senare upphävd av Länsstyrelsen med motiveringen att en bullerutredning inte gjorts.

Med anledning av upphävandet har därför planprocessen gjorts om.

Infrastruktur

Planområdet kommer främst beröra väg 1967 som är den statliga väg som Fyrklövergatan ansluter till. Väg 1967 har på berörd sträcka en skyltad hastighet på 60 kilometer/timme och en årsmedeldygnstrafik på 4525 varav 197 utgörs av tunga fordon uppmätt i januari 2008.

Tidigare samråd

Trafikverket yttrade sig i tidigare samråds- och granskningskedan, 2016-10-14 (TRV 2016/85465) samt 2015-09-03 (TRV 2015/61728), Trafikverket hade i samrådsskedet synpunkter gällande: Statlig infrastruktur, Buller och Luftfart.

I granskningskedan hade Trafikverket synpunkter gällande: Statlig infrastruktur och Luftfart.

Information och upplysningar Trafikverket vill informera om att Luftfartsverket ska kontaktas när byggnader eller andra objekt planeras om dessa är 20 meter eller högre från marknivån. I övrigt har Trafikverket inget att invända mot och ser framemot fortsatt deltagande i ärendet.

kommentar:

synpunkterna noteras

4.Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

Exploateringsavtal aktuell men något otydlig redovisning

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska upprättas. Det anges vad exploateringsavtalet är tänkt att reglera, men inte vem som ska ansvara för olika åtgärder.

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 exploatörens 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. 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:

Aktuellt med ny gemensamhetsanläggning?

På s. 23 under rubrik "gemensamhetsanläggningar mm." anges att exploatören ska ansöka om att Nödinge ga:18 upphävs. Observera att även Nödinge 5:128 är delägare i Nödinge ga:18 för att få tillgång till vatten och avloppsledningar. Om ga:18 upphävs riskerar rättigheten för Nödinge 5:128 att försvinna. Nödinge 5:128 bör därför få sin rättighet till vatten och avlopp tillgodosedd på något annat sätt. Denna konsekvens och hur den ska lösas, bör beskrivas i planbeskrivningen.

Skrivning om att ett nytt vatten- och avloppsservitut ska bildas till förmån för Nödinge 5:128 står på s. 24. Det kan för tydlighetens skull skrivas ihop med upphävande av ga:18, så att det blir tydligt att servitutet ersätter den rättighet som försvinner i och med upphävandet av gemensamhetsanläggningen.

Ersättning för upphävande av GA

På s. 23 anges att gemensamhetsanläggningen Nödinge ga:18 ska upphävas. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltagit i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning upphävs.

Påverkan på befintliga rättigheter

På s. 24 i planbeskrivningen anges att servitut som belastar Nödinge 5:124 är till förmån för Nödinge 1:129 och 1:128. Vid en granskning av servitutet har lantmäteriet endast kunnat se att Nödinge 1:129 har förmån. Genomförandet av planen innebär därför att servitutet blir onyttigt och därför bör upphävas genom lantmateriförrättning. Det innebär en konsekvens att Nödinge 5:124 befrias från belastning av vägservitutet.

Grundkarta

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer 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.

Innehållet i planbeskrivning och plankarta stämmer inte överens

I planbeskrivningen på s.18 anges att "markfyllnader med laster över 40 kPa får inte påföras befintlig markyta" föreslås gälla som en planbestämmelse. Dock saknas bestämmelser för denna reglering i plankartan.

Inlösen av allmän plats

Skrivningen ang. inlösen av allmän plats bör förtydligas så att det framgår att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren. På motsvarande sätt blir kommunen skyldig att lösa in den allmänna platsen, som kommun är huvudman för, om berörd fastighetsägare begär det, enligt PBL 14 kap 14 §.

För ledningsrätter som finns inom planområdet, bör det redovisas hur plangenomförandet kommer påverka. I nuvarande beskrivning saknas information om detta.

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.)

Utnyttjandegrad ej relaterat till särskilt område

I listan med planbestämmelser finns bestämmelse e1 – Största byggnadsarea är 120 m². Det som dock inte finns angivet är till vilket område bestämmelsen ska relateras, exempelvis per fastighet eller användningsområde. Detta bör tydligt framgå enligt Boverkets rekommendation. Observera att om inget område anges som bestämmelsen ska relateras till, kommer bestämmelsen relateras till egenskapsområdet. Det innebär att andra egenskaper såsom prickmark inte omfattas av bestämmelsen.

Övriga frågor

I plankartan skulle höjdkurvorna förslagsvis kunna tonas ned, för att lättare kunna tyda de linjer som tillför plankartan. På s. 24 i planbeskrivningen har aktbeteckning för ledningsrätt för fjärrvärme samt för starkströmsledning inkl. transformatorstation angetts med akt: 1140-265.1 respektive 140-1141. Rätt aktbeteckning är: 1440-265.1 och 1440-1141.1.

kommentar:

Exploateringsavtal aktuell men något otydlig redovisning

Text om exploateringsavtal har reviderats och kompletterats i planbeskrivningen

Aktuellt med ny gemensamhetsanläggning?

Skrivning om att ett nytt vatten- och avloppsservitut ska bildas till förmån för Nödinge 5:128 har förtydligats i planbeskrivningen

Ersättning för upphävande av GA

Planbeskrivningen har kompletterats med text om ersättning för upphävande av gemensamhetsanläggning

Grundkarta

Inför granskning av detaljplan finns en ny grundkarta framtagen

Innehållet i planbeskrivning och plankarta stämmer inte överens

Planbestämmelse om markuppfyllnader har setts över och reviderats

Inlösen av allmän plats

Planbeskrivningen har kompletterats med text om inlösen av allmän plats

Utnyttjandegrad ej relaterat till särskilt område

Plankartan har reviderats och tidigare planbestämmelse e1 har delats upp i två delar, e1 och e2 och avgränsats.

Övriga frågor

Aktbeteckningar har reviderats i planbeskrivningen

5. Ale e1

Det finns befintliga elledningar inom tänkt planområde som kommer att behöva flyttas. För övrigt har Ale El inget att erinra mot tänkt planförslag

kommentar:

Synpunkterna noteras

6. Göteborgs energi

Göteborg Energi AB med dotterbolag har tagit del av ovan nämnda remiss. Nedan följer synpunkter på förslaget från berörda ledningslag.

Det är viktigt att korrekt utsättning av befintliga kabelstråk utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet. För redovisning av befintliga ledningar i marken hänvisas till: https://www.goteborgenergi.se/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning

Tänk på att du blir ersättningskyldig om någon kabel eller ledning skadas.

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

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar Ale Fjärrvärme AB äger, driftar och underhåller fjärrvärmeledning inom aktuell detaljplan. Fjärrvärmeledningen är en huvudledning vars syfte är att försörja Nödinge samt orterna norrut med värme. Ledningen som är sakrättsligt skyddad med ledningsrätt.

Ledningens läge i detaljplanen ser ut att beröra allmän plats, detta vid kvartersmarken men även längs nya tillfartsgata. Om befintliga markhöjder i allmän plats justeras skall fjärrvärmeledningens läge beaktas. Ledningens exakta läge finns att tillgå via ledningskollen.se, ledningen är inmätt i XYZ-led. Eventuella förstärkningsåtgärder i allmän plats skall stämmas av med ledningsägaren i god tid.

Ale Fjärrvärme AB vill bli kallad till startmöte för genomförande av allmän plats men även vid start av projektering. Planarkitekt ombeds kontakta undertecknad för dialog om placering av befintlig fjärrvärmeledning i aktuell plankarta.

Planerad kvartersmark kan med fördel värmas med fjärrvärme. Exploatören ombeds att kontakta Ale Fjärrvärme för dialog om leveransavtal och placering av teknikutrymme m.m. Exploatören bör även i god tid påtala eventuellt behov av i anspråkstagande av allmänplats mark. Detta då ledningar ägda av 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. Bestämmelserna redogör vilka avstånd som gäller för planerade arbeten nära befintliga ledningar. Bestämmelserna skall följas.

Slutligen önskar Ale Fjärrvärme Ab planstöd för befintlig allmän fjärrvärmeledning

kommentar:

Informationen har delgivits exploatören.

7. Skanova AB

Skanova AB har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget. Eventuell undanflyttning av Skanovas anläggningar på privat fastighet, bekostas av fastighetsägare/exploatör. För digitala kartor samt utsättning av Skanovas anläggningar hänvisas till www.ledningskollen.se

kommentar:

Informationen noteras och yttrandet har vidarebefordrats till exploatören som tar vidare kontakt med nätägaren, exploatören.

8. Vattenfall

Vattenfall eldistribution har inga ledningar inom planområdet har därför inget att erinra.

kommentar:

Synpunkterna noteras.

9. Sektor samhällsbyggnad, VA-enheten*Dagvatten.*

Ytor måste avsättas för hantering av dagvatten. Det måste påvisas hur detaljplanen avser att omhänderta den ökning av dagvatten som exploateringen medför. VA-enheten vill påpeka att kvalificeringen av området bör justeras till centrum- och affärsområden då dagvattnet från Nödinge 5:134 leds vidare till Nödinge centrum. Utredningen för VA-och dagvatten behöver ta hänsyn till de förslag på dagvattenhantering som framgår av dagvattenutredningen för FÖP Nödinge. Fördröjning inom kvartersmark skall beräknas utifrån kommunens dagvattenhandbok, inte efter årsregn.

Befintliga ledningar och kapacitet.

Den allmänna anläggningen i området bedöms ha god kapacitet.

Den förbindelsepunkt som föreslås för samtliga nyttigheter i VA-och dagvattenutredningen är möjlig utifrån att ingen fastighetsbildning kommer att ske. VA-huvudmannen förbehåller sig då rätten att anvisa andra förbindelsepunkter än de som föreslås i utredningen.

Släckvatten

Kapaciteten på vattenledningarna i området bedöms kunna försörja den tillkommande brandposten med tillfredställande flöde. VA-enheten kan ej svara för att fördröjningsmagasin inom området kan fungera som magasin för släckvatten vid brand.

kommentar:

VA-och dagvattenutredning har reviderats inför granskning. Dagvatten för kvartersmark ska fördröjas inom kvartersmark i regnrabatter och dagvattenmagasin, innan det avleds till det kommunala ledningsnätet. För dagvatten som uppkommer för den planerade vägen ska detta vatten omhändertas i regnrabatter, biofilter eller motsvarande längs den nya gatan. Planbestämmelse har lagts in på plankartan. Till planen hörande utredningar redovisar att tillräckligt utrymme för fördröjning och rening finns inom området.

10. Sektor samhällsbyggnad, Infra-enheten*Generella synpunkter:*

Detaljplanen är centralt placerad omgiven av många målpunkter vilket ställer höga krav på infrastrukturen för samtliga trafikslag – fordonstrafik samt oskyddade trafikanter. Mellan att detaljplanen fastställdes och den nya planprocessen återupptogs har översiktsplanen för Nödinge fastställts. En större trafikutredning för hela Nödinge har efter detta påbörjats då man i arbetet såg ett behov av detta och det är olyckligt att denna inte är färdig då den i hög utsträckning berör hur trafiknätet runt detaljplanen ska kopplas ihop. Extra höga krav bör ställas för gång- och cykeltrafik inom planen – då stråk från hela Nödinge sammanstrålar här och leder trafik till ortens skolstråk samt till Ale torg och pendeltågstationen och kommer att bli betydande för orten Nödinges framtida expansion.

En stor osäkerhet är hur trafik från planområdet ska slussas vidare i trafiksystemet. Lösa planer på att bygga ut Rödklövergatan och slussa ut trafik mot Ale torg finns. Men i dagsläget kan inget annat förutsättas än att Fyrklövergatan ska klara av den ökade trafikbelastningen från planområdet. Påverkan på befintlig del av Fyrklövergatan från Sofias backe och norr ut finns varken beskrivet i Väg och VA-utredningen eller trafikutredningen, trots en uppskattad trafikökning med upp till ca 70 % närmast N Kilandavägen och en kraftig ökning i södra delen där det idag är väldigt låga trafikflöden. Dagens utformning finns inte beskrivet och inte heller korsningen Fyrklövergatan/Norra Kilandavägen är studerad ur ett kapacitet eller trafiksäkerhetsperspektiv.

På en central plats i samhället har barnen en självklar plats och bör beaktas i trafiksystemet. I underlaget behandlas inte barnperspektivet, vilket är önskvärt att behandla i diskussionen kring infrastrukturens utformning, framförallt då området är i direkt anslutning till en primär skolväg.

Synpunkter på trafikutredningen för aktuell detaljplan;

En länk i gång – och cykelstråket saknas. Den planerade gång- och cykelvägen ut med Fyrklövergatan kopplas inte samman mot skolstråk och Gamla Kilandavägen, vilket leder till att en felande länk uppstår. Målsättningen vid planering av gång- och cykeltrafik är sammankopplade nät.

Sektionen

Sektionen för gatan följer standarden för en uppsamlingsgata för fordonstrafik. Dock bör det övervägas att öka upp gång- och cykelbanans bredd för att klara av dubbelriktad cykeltrafik samt gångtrafik.

Vändplanen

Trafikutredningen anger inte för vilket typfordon den är dimensionerad för vändplanen. Ur handlingen går inte heller att utläsa vändplanens höjdsättning. Vändplanens höjdsättning bör detaljstuderas och det är önskvärt att den hamnar i höjd med befintlig mark för att inte skapa stora slänter in på kommunal mark eller ge upphov till murar som kan skydda sikten för gång och cykeltrafik, där Nödinges viktigaste gång – och cykelstråk sammanstrålar.

Renhållning

Trafikutredningen anger att sophämtning ska ske från Gamla Kilandavägen. Det är oklart hur och var det är tanken att renhållningen ska vända sitt fordon. Många skolbarn har sin skolväg utefter Gamla kilandvägen och det är högst olämpligt om backvändning krävs.

Utfart från garage

Utfart från garage måste uppfylla god sikt. Om gångbana anläggs utanför garaget bör det tydliggöras att för trafikanter på väg ut ur garaget att det sker utifrån gåendes förutsättningar.

Anslutning till bef gång- och cykelnät

Oskyddade trafikanter från den bör kunna anslutas till befintligt gång- och cykelnät på ett tillgängligt och säkert sätt, vilket bland annat är beroende av höjdsättning och inte finns beskrivet i den framtagna handlingen.

Övrigt:

Avd infrastruktur har inte granskat de geotekniska förutsättningarna.

Utredningar som pågår och ej har tagits i beaktning vid detta yttrande: Mobilitet och parkering Ej slutförd trafikutredning för hela Nödinge. Klargörande kring kostnader för drift och underhåll

kommentar:

Inför granskning har trafikförslaget förändrats i samarbete med infra-enheten. En analys av olika vägalternativ har gjorts och utvärderats utifrån flera aspekter som trafiksäkerhet, tillgänglighet etc. Alternativet med en koppling mot Rödklövergatan och Nödinge centrum har utretts vidare och i nu föreliggande granskningshandling föreslås att befintlig väg, gång-och cykelväg, byggs om till lokalgata och att trafiken leds västerut mot Rödklövergatan och Nödinge centrum. Trygga gång-och cykelvägar har varit en viktig aspekt och bedömningen är att det fortsatt kommer finnas trygga och säkra gång och cykelvägar till och genom området.

Den nya gatan kommer utformas med gång och cykelbana på den ena sidan och gångbana på den andra. Längsgående parkeringar/lastzoner på vissa platser och trädplanteringar/regnrabatter mm. Utformning och placering av detta utreds vidare i kommande projektering. Vändplanen har dimensionerats för att renhållningsfordon och lastbilar ska kunna vända. Renhållning föreslås angöra området från Rödklövergatan. I trafikutredningen beskrivs hur in/utfart till parkeringsgarage kan ske på ett tillfredsställande sätt.

11 Sektor samhällsbyggnad, Miljöenheten

Områdets värden

Det aktuella området är kuperat, delvis skogbevuxet och utgör rekreativmiljö för närboende och skolbarn. Genom området löper flera välanvända stigar. Området är med i den sociotopkartläggning som har gjorts för Nödinge.

Området ligger inom ett utpekade hasselnokslandskap och enligt karteringen som genomfördes 2018-2019 rekommenderas fältinventering för att utreda förekomst av arten. Området har bl.a. lämpliga övervintringsmiljöer för arten.

I området finns också naturvärden i form av värdefulla element som äldre träd samt stenmurar. Flera bevarande värda träd finns inom planområdet. Vid fastighetsgränsen i norr finns en vid kronig, grov ek (registrerad som efterträdare tillskyddsvärt träd) samt ytterligare några ekar samt en gammal flerstammig sälg. Träden bedöms ha naturvärden och bör bevaras. En grov pil har tidigare registrerats nära stenmuren i områdets sydöstra del. Vid senare besök har detta träd konstaterats dött men har fortfarande naturvärden.

Delar av området som redovisas som lokalgata används av skolan under såväl raster som i undervisningen. Längs med den tänkta vägen finns flera värdefulla träd. Något av träden är hålträd.

Den stora boken nära skolan är registrerad som efterträdare till skyddsvärt träd. Det finns utpekade kulturvärden kring Nödingekyrka.

Förslag till justeringar i planen

I planförslaget finns i öster en trång remsa naturmark som bland annat gör det möjligt för allmänheten att nå naturområdet högre upp i sluttningen och kullen i övrigt.

Bredden och placeringen av släppet intill naturmarken behöver studeras vidare i planarbetet. Bredden behöver vara tillräcklig för att upplevas som tillgänglig. Ett alternativ kan vara att ha släppet med naturmark i norr, istället för i öster. Då kan man lättare säkerställa att de träd som ska bevaras (och stenmuren) får tillräckligt med utrymme. Garaget bör flyttas åt söder eller göras mindre för att skydda de grova ekarna.

Ett generellt rekommenderat skyddsavstånd till träd som skall bevaras är 15 gånger stamdiametern för att inte skada trädens rotsystem. Planbestämmelsen n1 behöver justeras så att den uppfyller skyddsavståndet och gäller alla bevarandevärda träd.

De administrativa bestämmelserna om marklov bör kompletteras med att marklov krävs inom hela planområdet. För att bestämmelserna om marklovs ka ge önskad effekt krävs också att de ges skyddsbestämmelser eller vegetationsbestämmelser. Marklov kan inte stå ensamt om träden ska kunna bevaras.

NATUR-marken behöver kompletteras med vegetations bestämmelser (n), och anvisningar om skötsel. Detta krävs för att naturmarkens karaktär ska bevaras och som stöd för skötseln efter byggtiden.

Påverkan på sociotopvärden och eventuellt kulturvärden behöver studeras vidare.

Av erfarenhet vet man att det är svårare att bevara träd som står på kvartersmark. Boverket har också uttalat att det är lämpligare att ha bevarande värda element på allmänplatsmark.

Ett tydligt grönstråk/stig bör anläggas inom NATUR-marken i områdets östra del som ersättning för att samtliga stigar försvinner vid en exploatering. Detta för att allmänheten fort satt enkelt skall ha tillgång till skogen på åsen. Stigen behöver vara tillräckligt bred och utformas på ett naturligt sätt. Planbestämmelser om stigens läge och utformning bör införas.

Behov av skydds-och kompensationsåtgärder

Bostadshus föreslås där stenmuren i östra delen av området ligger. Stenarna i muren kan flyttas till naturmarken i områdets östra del och byggas upp som ett röse i solbelyst läge inom NATUR-mark. Stenmuren kan då i form av röse fortsatt fungera som livs-och skyddsmiljö för exempelvis grod-och kräldjur.

Den döda veden från pilen bör flyttas (utan att kapas) till en solexponerad plats i NATUR-marken i planen för att på så sätt förstärka naturvärdena där. Grov död ved är generellt en stor bristvara i dagens skogar. Många ovanliga arter av insekter, mossor och lavar är beroende av grov död ved som livsmiljö.

Det är viktigt att planera in hänsyn för de träd som står vid den tänkta infartsvägen. Skyddsavstånd vid grävningar, byggarbeten m.m. bör utredas redan i planskedet så att de är praktiskt genomförbara i byggskedet.

Nya träd som ersätter gamla är sällan ett bra alternativ då de gamla trädens betydelse för biologisk mångfald har förlorats. Det är då bättre att göra naturvårdande insatser – som gör större biologisk nytta-i någon annan del av området än att planera nya träd. Vill man ersätta träd av estetiska skäl kan detta göras var som helst i planen.

Övergripande miljöaspekter

Med tanke på det akuta behovet av klimatanpassning behövs planbestämmelser för hantering av dagvatten och genomsläppliga ytor. Ett förslag är att minst 50% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig och inte får hårdgöras. Vegetationsklädda tak samt genomsläpplig markbeläggning räknas inte som hårdgjord yta. Området ligger så pass centralt att många har möjlighet att åka kollektivt istället för att ha bil. Det är nära till service och till pendeltågsstation. Därmed bör p-talen kunna sänkas för denna exploatering. Enligt Ale kommuns Energi-och klimatstrategi bör kommunen planera klimatsmart och underlätta för resor med cykel och kollektivtrafik.

Sammanfattande bedömning

I det fortsatta planarbetet krävs en del justeringar och skydds-och kompensationsåtgärder behöver tydliggöras. Detta behöver bearbetas gemensamt mellan planhandläggare och kommunekolog.

kommentar:

En inventering av hasselsnok och lämpliga hasselsnoks habitat har tagits fram under 2020. Inga fynd av hasselsnok gjordes. Vegetationen i det inventerade området bedöms som mindre lämpad för hasselsnok. Slutsatsen är att det troligen inte finns hasselsnok på fastigheten och att fastigheten inte har betydelse för artens fortlevnad.

Planförslaget har sedan samråd förändrats så att parkeringsgarage nu ligger mellan de båda flerfamiljsbuset. Placering av naturmarksstråket ligger kvar i det tidigare läget, efter dialog med kommunekolog och Gata-park-enheten. Där går också idag en stig vilket tyder på att det är den väg man redan idag väljer för att ta sig upp i naturmarken ovanför området. Inför granskning har planförslaget reviderats med ett nytt vägförslag, vändplatsens placering är i stor sett densamma men vägen föreslås nu gå mot Rödklövergatan och Nödinge Centrum istället för norrut mot Fyrklövergatan.

Det värdefulla träd som klassats som efterträdare inom planområdet föreslås bevaras. En utredning av trädens bevarandevärde har tagits fram och avståndet mellan den skyddsvärda efterträdaren som står på gränsen mellan Nödinge 5:134 och Nödinge 5:93 och närmast liggande flerfamiljsbus har ökat till 9 meter, vilket har bedömts tillräckligt.

Planbestämmelse om att trädet endast får tas ner om det är sjukt kvarstår.

Den andra, vilken ligger i planområdets sydöstra del måste tas ned för att göra plats för bostadsbyggnation. Den föreslås flyttas och byggas upp som ett röse i ett solbelyst läge inom naturområdet betecknat som NATUR, vilket regleras i kommande exploateringsavtal.

En parkering- och mobilitetsutredning är framtagen för Nödinge som ska ge underlag till vilket parkeringstal som bör gälla för detaljplanerna i Nödinge. Med maximalt genomförda mobilitetsåtgärder kan ett parkeringstal om 0,6 platser/lägenhet erhållas.

12. Sektor Utbildning

Befolkningsprognos 2019-2030 har tagit hänsyn till 75 lägenheter år 2021 på fastigheten Nödinge 5:134 vilket innebär att sektor utbildning vid beräkning av behov av platser inom förskola och skola redan har beaktas behovet av antalet platser. Tidplanen för detaljplanen göra att behovet kommer inträffa senare.

Den planerade bebyggelsen kan bidra till att et sker en omflyttning inom orten och generationsväxling i områden med småhusbebyggelse. Bebyggelsen kan också vara ett alternativ för att möta förändringar i hushållen, till exempel vid separationer eller förändrat hälsotillstånd. Hur nämnda förändringar påverkar utfallet i befolkningsstillväxten går inte att förutse och därmed inte hur behovet av förskoleplatser-och elevplatser påverkas.

Den fördjupade översiktsplanen för Nödinge påverkar tre befintliga förskolor. Sektor utbildning påpekar behovet av att detaljplanelägga mark för att kunna bygga förskola för att ersätt de förskolor som påverkas av samhällsplaneringen. Det är viktigt att utifrån kommande exploateringar säkerställa trygga och säkra skolvägar både under och efter byggperioden, till och från förskolor och grundskolor.

kommentar:

Synpunkt om att behov av platser i förskola och skola redan har beaktats noteras. Under 2022 har planarbete påbörjats för grönområdet väster om nu aktuellt planförslag, även kallat "bobollplan". Inom detta område planeras en ny förskola för ca 144 barn som ersättning för de förskolor som stängts/ rivits.

13. Sektor socialtjänst

Ser positivt på det aktuella planförslaget. Sektorerna har behov av lägenheter för flera av sektorns målgrupper. Sektorerna föreslår att kommunen ställer krav på att ett antal lägenheter avsätts för personer

med sociala kontrakt eller motsvarande vid eventuell bebyggelse av hyresrätter. En ny anslutningsgata kommer anläggas som innebär en förlängning av Fyrklövergatan. Detta väntas öka antalet bilpassager och därmed också ljudnivån för nuvarande bostadshus längs Fyrklövergatan. Sektor arbete, trygghet och omsorg har en servicebostad på Fyrklövergatan som påverkas av detta. Ljudnivån bedöms dock inte överstiga godkänt riktvärde, varför sektorn inte har något att anmärka på detta.

kommentar:

Fastigheten är privatägt, det är inte möjligt att ställa krav på upplåtelseformer med stöd av plan-och bygglagen. Det är en förhandling som behöver föras med fastighetsägaren inom andra forum än vid planläggning. Inför granskning har planförslaget reviderats med ett nytt vägförslag, vägen föreslås nu gå mot Rödklövergatan och Nödinge Centrum i stället för norrut mot Fyrklövergatan vilket innebär att Fyrklövergatan inte kommer belastas med mer trafik och högre bullernivåer.

14. Sektor kultur och fritid

Inom fastigheten Nödinge 5:134 finns inga registrerade kulturmiljöer eller lämningar. Begreppet ”Konstnärlig gestaltning” är inte med som en rubrik i den aktuella samrådshandlingen, men är en del av den offentliga miljön som kan göra stor skillnad för både invånare och besökare i ett område. Inom området finns anlagt ett antal rekreationsanläggningar som påverkas av detaljplanen utöver dessa pågår rekreation i den naturliga närmiljön t.ex. pulkaåkning vintertid.

I den aktuella fastighetens närområde finns ett par kulturmiljöer som i olika grad påverkas av planförslaget. På den angränsande fastigheten (Nödinge 5:93) direkt norr om planområdet finns en byggnad som är upptagen i Ale kommuns kulturarvsplan. Förslaget till detaljplan innebär ingen direkt påverkan på den upptagna fastigheten i kulturarvsplanen.

Ca. 120 meter sydöst om planområdet ligger en av de miljöer som är särskilt utvalda i Ale kommuns kulturarvsplan ”Värdefulla miljöer och åtgärdsförslag”2: Nödinge kyrka. Området är motiverat på följande sätt:

”Nödinge sockenkyrka har en rik och väl dokumenterad historia med anor ner i 1000talet. Dagens kyrka har sitt utseende från 1727 och har en magnifik målad barockinteriör. Kyrkan ligger som en sista påminnelse om det äldre Nödinge. Runt omkring finns ännu en del av den gamla bebyggelsen kvar liksom den välbevarade lärarbostaden till den nedbrunna skolan. Samtliga gårdar är dock mer eller mindre kraftigt förändrade och det mesta av ekonomibyggnaderna är borta. Nyare radhus- och villabebyggelse kryper dessutom nära inpå kyrkan vilket förändrat miljön påtagligt. Den intilliggande källan är mytomspunnen och kopplas enligt legenden till namngivningen av socknen.”

Den kyrka som nu står på platsen är från 1727, men det finns många belägg för att platsen använts som kyrkoplats sedan tidig medeltid och möjligen utgjort en förkristen rituellt plats knuten till den offerkälla som finns på platsen. Platsen har således varit en central samlingsplats för boende i området i över minst 1000 år.

I rekommendationerna för den utvalda miljön runt Nödinge kyrka står att: ”Ny bebyggelse bör motiveras väl och utformas med stor noggrannhet.” Även om det aktuella planområdet ligger utanför den markerade kulturmiljön runt kyrkan är det vår bedömning att förslaget på flervåningshus påverkar den särskilt utvalda kulturmiljön. Just kyrkans historiskt dominerande ställning i det dåtida och nutida närområdet riskeras att kraftigt påverkas av nuvarande förslag. I det kulturmiljöunderlag som finns till nuvarande Fördjupad översiktsplan för området lyfts kyrkans historiska betydelse för stadsbilden i rekommendationerna för vad som ska beaktas vid utvecklingen av Nödinge: ”I förståelsen för byns långtgående historia och byns centrum spelar kyrkan en stor roll. Kyrkobyggnaden bör vara dominerande i stadsbilden. Ny bebyggelse som skymmer eller stör utblickar mot kyrkan bör inte tillåtas. Kyrkobyggnaden och dess kyrkogård är ett byggnadsminne och skyddas enligt 4 kap

Kulturmiljölagen. Kyrkans historiska betydelse och centrala position framhävs även i den gällande fördjupade översiktsplanen för Nödinge och där påpekas också att kyrkans betydelse som landmärke skall värnas i planer för området. En nutida bild över detaljplaneområdet visar hur kyrkan fortfarande har en framträdande position i stadsbilden i området.

God bebyggd miljö

I planbeskrivningen gällande rubricerade detaljplan slås fast att en god bebyggd miljö ska kännetecknas av en hälsosam livsmiljö där natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Konkreta förslag på hur kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas saknas dock. Under rubriken ”Kultur i arv” hänvisas till Kulturarvsplanen, men det finns andra former av kulturvärden att ta i beaktande. Arkitekturen (befintlig och ny) utgör ett stort kulturvärde i sig. I samband med nybyggnation bör såväl byggnader som de mellanliggande ytorna gestaltas på ett genomtänkt sätt där hänsyn tas till såväl platsens historia som befintliga miljöer.

Attraktiv närmiljö att trivas i

En av de fem stadsbyggnadsstrategier som Ale kommun arbetar efter är ”Attraktiv närmiljö”. I den strukturstudie för centrala Nödinge som togs fram år 2008 formuleras målet att ”skapa en attraktiv närmiljö så att människor trivs” samt att gator och platser ska ”utformas med hänsyn till hela människans behov”. Det är skrivningar som ger en känsla av att de boende och deras upplevelse av området ska stå i centrum. Konst och kultur är aspekter som med fördel kan användas för att öka både attraktivitet och trivsel i ett bebyggt område. Estetiska upplevelser tillgodoser även mänskliga behov som vi alla har, men som kan vara svåra att mäta. Projektet Trygg, vacker stad i Göteborg är ett exempel på hur genomtänkta och samordnade insatser i det offentliga rummet påtagligt kan öka både trygghet, trivsel och attraktivitet, vilket skapar förutsättningar för en långsiktig social hållbarhet.

Värdefulla naturområden som ligger nära tätorten ska enligt fördjupad översiktsplan Nödinge bevaras och utvecklas. Parker och bostadsnära gröna miljöer ska komplettera naturområdena och fungera som identitetsskapande målpunkter och mötesplatser. Innehållet och karaktären på grönområdena ska vara varierade för att på så sätt vara attraktiva och erbjuda något för alla. Inom området för den rubricerade detaljplanen finns ett antal anlagda rekreativa ytor. Bland annat finns här hinderbana, asfalterad och belyst motionsslinga, multiarena, skatepark m.m. Delar av de anlagda rekreationsytorna påverkas direkt av detaljplanens utformning.

Social hållbarhet

I de globala hållbarhetsmålen nämns tre dimensioner vilka är att betrakta som sinsemellan likvärdiga. Social hållbarhet är med andra ord lika betydelsefullt som ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Vackra och trygga platser skapar förutsättningar för långsiktig social hållbarhet. Utifrån Kultur och fritids synvinkel är konstnärlig gestaltning ett väl beprövat medel för att skapa vackra och trygga platser, vilka i sig skapar en grogrund för socialt hållbara städer och samhällen.

Konstnärlig gestaltning

För att en konstnärlig gestaltning ska bli framgångsrikt genomförd, såväl konstnärligt som ekonomiskt, krävs att den tas med från ett tidigt skede i planeringsprocessen. Det bör även finnas en tydlighet gentemot byggherren att konstnärlig gestaltning i någon form ska integreras i projektet. Utgångspunkten bör vara att man inför varje byggprojekt ska ta ställning till konstnärlig gestaltning och, i nästa steg, att varje konstnärlig gestaltning bör vara platsspecifik och förhålla sig till de kulturvärden och kulturarvsvärden som finns på den aktuella platsen eller i den aktuella orten.

Sammanfattning och slutsats

Även om det inte finns några särskilt utvalda kulturmiljöer inom gränsen för det detaljplanerade området så innebär planerna en väsentlig påverkan på närliggande miljöer som är särskilt utvalda i Ale kommuns kulturarvsplan. Den historiska betydelsen av Nödinge kyrkas funktion som centralplats är

än idag möjlig att uppleva i området. Kyrkans rumsliga betydelse poängteras i ett flertal styrdokument och kulturmiljöutredningar av olika slag som legat till grund för nuvarande Fördjupad översiktsplan i Nödinge. En byggnation enligt förslaget riskerar att förändra den historiska förståelsen av Nödinge som en traditionell kyrkby eftersom högre byggnader i kyrkans närhet kommer skymma eller störa utblicken mot kyrkan. Utifrån ovanstående kartläggning av kulturmiljön skulle det vara lämpligt att behålla områdets karaktär med Nödinge kyrka som fortsatt dominerande byggnad i den lokala stadsbilden.

Även om Ale kommun ännu inte har fattat beslut om att följa rekommendationen om den så kallade 1%-regeln vid nybyggnation finns inget som hindrar att man gör det. I föreliggande fall skulle det innebära att aktören som bebygger den aktuella tomten behöver förhålla sig till konstnärlig gestaltning. Att den konstnärliga gestaltningen utförs med en omsorg om den specifika platsen, dess historia och kulturvärden är av större betydelse än att kostnaden för gestaltningen motsvarar minst 1% av den totala byggkostnaden. Det är också sektorns bedömning och förhoppning att berörda sektorer inom kort gemensamt kan formulera ett arbetssätt och skapa en praxis gällande frågan om hur konstnärlig gestaltning ska inkluderas i kommande planarbete.

Utifrån de befintliga rekreativa anläggningar som påverkas av detaljplanen så anser sektorn att de har ett så pass stort värde i närmiljön att kompensatoriska åtgärder bör genomföras i det fall avveckling av anläggningarna sker. Utvecklingen av området har genomförts tillsammans med ungdomar i området och det har varit deras önskemål som styr nuvarande områdes utformning.

kommentar:

Synpunkterna noteras. Ny bebyggelse föreslås uppföras i slänten till Nödinge 5:134 kommer påverka upplevelsen av området och dess stadsbild/ landskapsbild men bedöms inte påverka siktlinjer mot kyrkan. Byggnaderna föreslås trappas upp i berget och föreslås vara 4 respektive 6 våningar ner mot gatan. En förtätning inom området har stöd i den fördjupade översiktsplanen för Nödinge, där området beskrivs som ett prioriterat utvecklingsområde. Den nya bebyggelsens gestaltning är viktig och färg och material styrs delvis i detaljplanen och delvis i kommande bygglovsprövning. Planförslaget omfattar inga andra platser inom allmän plats än den nya tillfartsvägen som kommer byggas av Ale kommun. Då Ale kommun inte har fattat något beslut om den så kallade 1% regeln är den svår att applicera i nu aktuellt bostadsprojekt. De aktivitetsytor som tas i anspråk föreslås ersättas på en annan plats och dialog förs med fritid och gata-parkenheten om dessa frågor.

15. Utvecklingsenheten

Detaljplanen är i direkt anslutning till skolområdet och det är därför viktigt att säkerställa att planen inte innebär en osäker trafikmiljö för barnen till och från skolan. Målsättningen bör vara att inte GC-vägarna korsas av biltrafik. Den nya vändslingan utanför nybyggnationen bör placeras och vara utformad så att den ej uppmuntrar till att bli en ny avlämningsplats – till skolan - för skjutsande föräldrar. Det är angeläget att värna GC-stråket genom centrala Nödinge och i möjligaste mån få bort (onödig) trafik från detta område.

kommentar:

Synpunkterna noteras

16. Överstegårdens samfällighetsförening

Överstegårdens samfällighetsförening består av 165 hushåll på Fyrklövergatan samt Gulklövergatan i Nödinge. Samfälligheten vill förmedla följande synpunkter gällande detaljplan Nödinge 5:134.

Detaljplanen innebär en beräknad ökning med ca 370 fordonsrörelser/dygn på Fyrklövergatan. Detta är en betydande ökning av trafik på en smal gata.

Vi vill gärna se att fler farddämpande åtgärder sätts upp om trafiken ökar och sträckan blir

längre. Idag finns en fartdämpning vid den norra infarten till Överstegården på Fyrklövergatan. Ytterligare en fartdämpning skulle kunna placeras efter den sydligaste infarten, vid det radhuset vid Fyrklövergatan som kommer att påverkas mest av den nya dragningen av vägen med tanke på framför allt ökat buller.

I detaljplanen kan vi inte se att man tänker fortsätta med en gång- och cykelväg längst den planerade dragningen. Är detta för att vägen är för smal och att det inte är möjligt? Vi har många som cyklar och går längst den befintliga gång- och cykelvägen och det är en naturlig väg från cykel- och gångtunneln mot Nol. Vid ny dragning av en väg för denna sträcka bör planen också innefatta gång- och cykelväg.

Korsningen Fyrklövergatan/Norra Kilandavägen är redan i dag en utsatt korsning då bilar på Norra Kilandavägen tenderar att hålla en betydligt högre fart än 50 km/h samt att sikten är dålig vid korsningen då det finns en backe samt att vägen svänger något strax innan korsningen. En ökning med 370 fordonsrörelser/dygn kommer att göra detta till en än mer utsatt korsning och skapa köbildning in på Fyrklövergatan vissa tidpunkter på dygnet. Vi ser gärna att man tar någon form av åtgärd i beaktande vid denna korsning för att minska risken till att olyckor sker.

kommentar:

Inför granskning har planförslaget förändrats avseende tillfartsvägens placering. Detaljplanen föreslår nu en ny vägsträckning västerut mot Rödklövergatan och vidare ner mot Nödinge centrum. Ny vägsträckning följer i stort sett den äldre vägsträckningen genom området.

Övriga synpunkter noteras men bedöms inte aktuella för detta planarbete då en ny vägsträckning innebär att ingen ytterligare trafik föreslås på Fyrklövergatan.

17. Fastighetsägare Nödinge x:xx

Vi har en fråga gällande förslaget om att etablera bostäder på Nödinge 5:134: Sedan när finns det byggbar mark/tomtmark på detta område? Senast vi kikade på plankartan vill vi minnas att prickad mark och korsmark gällde för hela fastigheten.

Eftersom vi frekvent besöker närområdets skog- och grönområden tycker vi att det vore synd att bebygga mer mark utmed Fyrklövergatan. Det är många med oss som en gång i tiden valde att bosätta sig just i detta område pga. att mycket av marken är prickad mark och vi därmed räknade med att få ha kvar Nödinges ursprungliga på landet-känsla utmed vår gata. Om kommunen tillför ny byggnation anser vi att fastighetsvärdet på gamla stomfastigheter försämras eftersom just denna på landet-känsla går förlorad. I sådana fall bör reglerna för hela området ses över och som kompensation för lägre fastighetsvärde till följd av ökad byggnation bör beslutet om prickad mark/korsmark på befintliga fastigheter upphävas, så att övriga boende på gatan har möjlighet att stycka av tomter och bygga nya hus och på så sätt öka sina chanser att skapa mervärde på de investeringar som gjorts långt innan kommunens planer om nybyggnation tog form.

Som ägare till Nödinge x:xx skulle vi också vilja bidra till förtätning av samhället genom att stycka av mark och möjliggöra för framtida generationsboende. Vi har stora ytor och ser inte att byggnation skulle påverka miljön och naturlivet mer än vad befintlig byggnation redan gör eller vad er byggnation kommer att göra.

För det andra vill vi lyfta trafikfrågan: Fyrklövergatan är redan idag hårt belastad och då talar vi inte enbart om antal fordon som passerar under en dag, utan även den ofta för höga hastigheten som hålls, den därmed ökade bullernivån och i allra högsta grad den ökade risk allt detta sammantaget innebär

för fotgängare och cyklisterna (ofta otäck situationer trots att det finns bred trottoar) men även för fordon som ska köra ut från egna eller allmänna in-/påfarter. Som första fastighet på Fyrklövergatan är vi inte enbart utsatta för bullret från Fyrklövergatan utan även den ständigt ökande trafiken och alltför höga hastigheten på Norra Kilandavägen. Av denna anledning motsätter vi oss å det bestämdaste att ytterligare byggnation i området beviljas, eftersom det kommer att försämra vår boendemiljö ytterligare. Vi anser att det är direkt olämpligt att anslutning till Nödinge 5:134 sker via Fyrklövergatan och motsätter oss å det bestämdaste detta.

Om kommunen väljer att fullfölja sina planer på nybyggnation på Nödinge 5:134, ställer vi som ägare till Nödinge x:xx krav på att kommunen beviljar nybyggnation även på andra fastigheter med prickad mark/korsmark (bostadshus, inte enbart kompletteringsbyggnader) samt bekostar och monterar bullerplank i gammaldags stil som passar husets övriga karaktär utmed hela vår tomtgräns som vetter mot Fyrklövergatan samt utmed vår tomtgräns mot Norra Kilandavägen. Detta krav kvarstår även om infarten till fastigheten Nödinge 5:134 inte kommer att ske via Fyrklövergatan, utan istället ledas om via Norra Kilandavägen och Gamla Kilandavägen, eftersom vår fastighet är oerhört utsatt för den ökade trafiken och bullernivån oavsett hur trafiken leds.

Vi förutsätter att omvandling av prickad mark/korsmark till byggbar mark för fastighetsägare utmed Fyrklövergatan skyndsamt hanteras av kommunen och att ni tar kontakt med oss för ändring av detaljplan för vår fastighet INNAN ni går vidare med byggplanerna längre in på vår gata. Vi vill även ha besked gällande trafiksituationen.

kommentar:

Arbetet med att ta fram en ny detaljplan för ett område omfattar en prövning med att ändra markanvändningen på den aktuella platsen. I detta fall är förslaget att förändra från byggrätter för småhus, samt prickad mark som ej får bebyggas, till att skapa byggrätt för flerfamiljshus, parkeringsgarage mm. Aktuell fastighetsägare har ansökt om planbesked för sin fastighet vilket blivit beviljat av samhällsbyggnadsnämnden. Nytt förslag till detaljplan har stöd i den fördjupade översiktsplanen som pekar ut området som ett prioriterat utvecklingsområde. Inför granskning har ett nytt vägförslag tagits fram och Fyrklövergatan föreslås inte längre utgöra tillfartsväg till området. I stället föreslås att en ny väg byggs västerut från aktuellt planområde för att kopplas ihop med Rödclövergatan och i förlängningen med Nödinge Centrum. Då norra Kilandavägen är Trafikverkets väg hänvisas frågan om bullerskyddsåtgärder till dem.

18. Boende på Nödinge x:x

Anser att det är bra att tillfarten till de nya bostäderna sker via en förlängning av Fyrklövergatan. Utgår dessutom att denna väg färdigställs innan bygget påbörjas så att byggtrafiken kan använda den och inte Gamla Kilandavägen. Det är på grund av att det redan är mycket trafik och skolbarn på gatan, det är också ett stort problem med tung trafik på gamla Kilandavägen, de den ligger på lera vilket gör att det skapas stora vibrationer i husen när tung trafik passerar.

kommentar:

Synpunkterna noteras. Inför granskning har ett nytt vägförslag tagits fram och Fyrklövergatan föreslås inte längre utgöra tillfartsväg till området. I stället föreslås att en ny väg byggs västerut från aktuellt planområde för att kopplas ihop med Rödclövergatan och i förlängningen med Nödinge Centrum.

19. Boende utan angiven adress

Vi har tittat på området Nödinge 5:93 och konstaterar att höghus i denna fina backe inte smälter in i området. Etagevillor eller suterrängbebyggelse i stil med Källarliden i Bohus borde vara mer lämpligt. Sen undrar man ju om det är lönt att skriva till kommunen, överklaga till mark och miljödomstolen när sedan Samhällsbyggnadsnämnden ändå inte verkar bry sig eller ändrar planer så det passar nämnden mer än befolkningen. Vi anser att detaljplanen bör justeras tillbaka åt det hållet som den var när elledningen togs bort men utökas så mer än några villor kan byggas.

kommentar:

Synpunkterna noteras. Planförslaget har sedan samråd justerats avseende på avstånd mot grannar i sydöst och höjder på bebyggelsen. Höjderna på de två byggnadskropparna som ligger i den sydöstra delen har sänkts med en våning vardera. Mot gatan föreslås den södra byggnaden bli fyra våningar (inkl. suterrängvåning) och den norra föreslås bli sex våningar mot gatan (inkl. suterräng).

20. Boende på Nödinge x:xxx

Om den planerade bilvägen får den plats som är planerad så säger ni att hundrastgården ska flyttas och likaså motionsslingan. Då vill jag veta var detta kommer bli.

Hundrastgården känns som enklast att flytta men motionsslingan är jag mer orolig för. Det kommer bli ganska mycket biltrafik på den eventuellt nya vägen och då mycket olämpligt med en motionsslinga i detta område. Bilrörelserna som blir från 5:134 och 5:93 de kommer ju från ca 200 lägenheter som finns att läsa om i mötesprotokoll.

Om jag uppfattar det rätt så kommer resterande del av detta fritidsområde bebyggas, så var finns då plats för en motionsslinga? En fråga till om detta fritidsområde, hur har ni resonerat när ni beslutade att förlägga en bilväg på ett fritidsområde som är enligt gällande plan så kallad prickmark och som då bara får användas till fritid och idrott? Detta område har också högsta värdet, sociotopsvärdet, på den genomgång som har gjorts av kommunen. Det finns inte i central inre Nödinge något liknande område. I FÖP:en talas det om vikten att värna om sådana platser med höga sociotopsvärden. Nödinge ska enligt er växta och mer folk flytta hit, då krymper ni behövliga fritidsområde, kan man få en klok förklaring på dessa frågor? Sedan några frågor om samrådsmötet gällande Nödinge 5:134. Enligt PBL gällande samråd ska berörda sakägare och boende informeras i tidigt skede av detaljplanens utformning för ett bästa resultat ska uppnås. Det för att minimera antalet eventuella överklaganden. Hur har ni meddelat till dessa berörda, har ni skickat en sk sändlista eller på vilket sätt har de fått reda på att de är sakägare. Att meddela dessa berörda är ju er skyldighet enligt PBL.

kommentar:

Inför granskning har ett nytt vägförslag tagits fram och plankartan har reviderats. Fyrklövergatan föreslås inte längre utgöra tillfartsväg till området. I stället föreslås att en ny väg byggs västerut från aktuellt planområde för att kopplas ihop med Rödclövergatan och i förlängningen med Nödinge Centrum. Den nya vägen föreslås kunna användas som tillfartsväg för nu aktuell detaljplan för Nödinge 5:134 och på sikt för ytterligare tillkommande bebyggelse inom området. Planarbete pågår för fastigheten Nödinge 5:93 samt Nödinge 38:2 det s.k. fritidsområdet. Dessa planer har inte än varit på samråd utan utredningsarbete pågår.

Nu aktuellt planförslag innebär inte att motionsslinga och hundrastgård behöver flyttas däremot kommer multibollplanen i stället behöva flyttas. I planarbetet för Nödinge 38:2 (s.k. fritidsområdet) är ambitionen att de flesta av de aktiviteter/funktioner som idag finns i området ska bibehållas, eventuellt flyttas och vidareutvecklas. Intilliggande planuppdraget omfattar även att planera för en ny park, förskola och bostäder. Tillfällen att diskutera och yttra sig om de förändringarna/förslagen behandlas i det planärendet.

Berget och fritidsområdet har i den fördjupade översiktsplanen pekats ut ha höga sociotopsvärden. De värden som pekats ut är för sport, lek, ytor för picknick, djur et., Samma områden har också pekats ut som möjliga för förtätning. Detaljplanen föreslås att bergskanten kompletteras med bebyggelse, att ett mindre område mot sydost planläggs som natur för att säkra allmänhetens möjlighet att ta sig upp på berget ovanför nu aktuellt planförslag. För det s.k. fritidsområdet kommer delar av området planläggas för park och aktivitetsytor och bedömningen är att området fortsatt kommer kunna ha höga sociotopsvärden.

En fastighetsförteckning där de som har fastigheter inom och intill ett planområde finns som underlag när en plan skickas ut på samråd och granskning. Till sakägare räknas de som äger en fastighet inom ett planområde eller de som har en fastighet som direkt angränsar till ett planområde. Dessa personer får information om detaljplaneförslaget via post. Utöver det annonseras om samråd och granskning Alekuriren och i Göteborgsposten för att även de som inte är

närmast berörda ska erbjudas möjlighet att lämna synpunkter. Alla som har lämnat synpunkter har sedan möjlighet att överklaga detaljplanen efter att den har antagits.

21. Fastighetsägare Nödinge x:xxx

Kompletterande utredning för ny tillfartsväg, kan inte se att fyrklövergatan 153-161 finns med i denna utredning. Gjordes den innan vi blev sakägare?

Ställde en fråga om varför vi fick papper som sakägare så sent. I svaret framgår flera gånger att de 4 fastigheterna inte fanns med utan fick kompletteringar. Till saken hör att det är 5 fastigheter i den radhuslänga som svaret gäller. Ser ut att vara felaktigheter i både er beställning samt genomförande.

Påverkan på omgivande hus finns bara gällande tomterna nordöst om vägen. Står inget om fastigheterna norr om tilltänkta vägen. Finns en bullerutredning där man skriver om anslutning Fyrklövergatan - Rödklövergatan. De 370 passagera. Gäller det dessa utbyggnader eller endast utbyggnad för Fyrklövergatan? Varför skrivs det annars med? 370 bilpassager. Är det då medräknat att man nu bygger en väg till en befintlig grundskola som mest troligen kommer bli en hämtning/lämningsväg. Det är redan en väg som användas av föräldrar för att hämta och lämna. Detta för att anslutande väg, Gamla Kilandavägen, är en genomfartsväg i samhället till den största delen av samhället. Det kommer göra att "nya" vägen kommer användas av många fler.

Enligt ritningen kommer vägen gå helt in till tomtgränserna. Hur blir det med markhöjden? Förhållande regnvatten, snöröjning mm. Hur är tanken gällande gång/cykelbana? Finns en stäckning på Fyrklövergatan som saknar detta. Det finns inte med i era ritningar. Det finns heller ingen plats för tillbyggnad av det. Det förekommer redan nu mycket "buskörning" av moppar men även av bilar. Behövs tas med att detta kommer bli en väg som används än mer för fortkörning och annat. Ni har dessutom ritat en rak väg som kommer inbjuda än mer. Ni skriver att renhållning skall skötas via Gamla Kilandavägen. Gäller detta även utryckningsfordon? OM det stämmer. Varför måste då vägen var byggd för 2 bilar i bredd?

kommentar:

Inför granskning har ett nytt vägförslag tagits fram och plankartan har reviderats. Fyrklövergatan föreslås inte längre utgöra tillfartsväg till området. I stället föreslås att en ny väg byggs västerut från aktuellt planområde för att kopplas ihop med Rödklövergatan och i förlängningen med Nödinge Centrum. En fastighetsförteckning där de som har fastigheter inom och intill ett planområde finns som underlag när en plan skickas ut på samråd och granskning. Till sakägare räknas de som äger en fastighet inom ett planområde eller de som har en fastighet som direkt angränsar till ett planområde. Dessa personer får information om detaljplaneförslaget via post. Utöver det annonseras om samråd och granskning Alekuriren och i Göteborgsposten. Efter samrådsutskick upptäcktes att utskick gjorts till er och ytterligare ett par fastigheter angränsande till er. Ett kompletterande utskick gjordes och ni kompenserades med en förlängd svarstid.

Renhållning och räddningstjänst föreslås trafikera den nya vägsträckningen från Rödklövergatan/ Nödinge Centrum

22. Fastighetsägare Nödinge x:xxx, x:xxx, x:xx, x:xxx, x:xx, x:xx, x:xx, x:xxx (Gemensam skrivelse)

Vi i fastigheterna öster om detaljplan Nödinge 5:134 motsätter oss den förslagna detaljplanen då den inte tar hänsyn till befintliga fastigheter.

Vi skulle vilja se ett nytt förslag som går ut på att lägga parkeringen i östra delen av exploateringsområdet. Därefter lite mellanhöga hus för att senare avsluta med lite högre hus i väster. Dom nya höghusen skulle flyttas mer västerut samt våningarna skall omfördelas. Detta skulle ge flera positiva effekter som tex.

- Övergången mellan villor och höghus skulle bli jämnare och inte så tydlig gräns mellan höga och låga hus som det liggande förslaget ger. Detta skulle ge en positivare och bättre landskapsbild.
- Omdisponering av nya hus kommer ge mer sol åt både nya och befintliga hus på eftermiddag och kväll som generellt är mer eftertraktad än tex förmiddagsol.
- Bättre vy och utsikt för nya hus kommer att förbättras med vy mot kyrkan istället för villatak.
- Minskad besvärande insyn mot intilliggande villor.
- Minskad skuggbildning.
- Genom att flytta nya höghusen mer västerut minskar man skaderisken på befintliga fastigheter som förskola och villor vid tex sprängning. Detsamma gäller buller främst mot förskolan där riktlinjerna från länsstyrelsen är strikta.
- Vid samrådsmötet talades det om att det fanns bevarandeträd inom detaljplanen. Vi skulle vilja att kommunen/byggherren använder sig av kompensationsåtgärder för att kunna ta ner träden och flytta nya husen som är till gagn för alla.
- Vi skulle vilja att dom nya husen följer omgivande bebyggelse och natur genom att välja ett naturmaterial som tex trä och inte uppfattas som prefabricerade.
- Vi kräver en buller/vibrations utredning om hur närboende och närliggande dagverksamhet påverkas under byggtiden så riktlinjerna för detta inte överträds.
- Enligt ert dokument "checklista, undersökning av betydande miljöpåverkan" anger ni under kumulativa effekter att detaljplanen kan uppnås genom att även exploatera andra områden nära kollektivtrafik. Med detta skulle vi vilja att husen generellt sänks och fördelas till andra områden på orten.

Bifogat finns 3 förslag på placering av husen





kommentar:

Synpunkterna noteras och har delvis beaktats. Inför granskning har planförslaget reviderats, byggnaderna har flyttats längre från enfamiljshusen i sydost, parkeringsgarage har placerats mellan byggnadskropparna samt parkeringsgarage i suterräng samt markparkering i södra delen av planområdet, närmast småhusbebyggelsen. Ett mindre område med naturmark ligger kvar mellan fastighetsgräns för Nödinge 5:127 och parkeringsytorna. Den sydöstra byggnaden har också sänkts med en våning/ byggnadskropp sedan samrådsförslaget. Byggnaden föreslås nu bli 4 våningar inklusive suterrängvåning närmast gatan/vändplanen och sju våningar inklusive suterräng in mot berget. Detta innebär att solförhållandena för de närmast angränsade småhusen i stort sett förblir som idag. Dialog har förts med närmast berörda fastighetsägare.

Att utföra vibrationsmätningar inför och efter byggnation är byggherrens ansvar. Gällande buller och vibrationer vid byggnation finns riktvärden som ska följas vid byggnation. Utformning av de nya byggnaderna är delvis styrd genom färgsättning samt genom att sockelhåning ska utformas så att den särskiljer sig och till 50% av trä.

23. Fastighetsägare, Nödinge x:xxx, x:xxx, x:xxx, x:xxx, x:xxx, x:xx (gemensam skrivelse)

Undertecknade anser att vägens sträckning för detaljplan 5:134 m.fl. fortfarande är mycket problematisk i fråga om bullerstörning och trafiksäkerhet. Även om dess sträckning efter Sofias Backe har ändrats kvarstår en mycket signifikant trafikökning för husen som återfinns efter infarten till Överstegårdens sydligaste parkering men innan avfarten till Sofias Backe.

Dessa hus räknas i Norconsults trafikutredning från 2016 samt i den nya trafikutredningen till den norra delen av Fyrklövergatan, för vilken mätpunkten för trafiken var satt till nära korsningen med Norra Kilandavägen. När man når fram till dessa hus finns dock i nuläget endast en mycket liten del av den uppmätta trafikmängden kvar. Detta illustreras tydligt av att Ale kommun vid områdets byggnation valde att avsluta trottoaren längs Fyrklövergatan i samband med den sista infarten till Överstegården. Man räknade alltså med ytterst minimal trafik efter denna punkt.

Efter områdets ursprungliga planering har några hus tillkommit längs Sofias backe, men sammantaget har undertecknades hus ytterst få ytterligare trafikrörelser per dag jämfört med tomterna längs den södra delen av Fyrklövergatan, vilka Mark- och miljödomstolen ansåg hade rätt att överklaga den förra detaljplanen och vilket alltså ledde till en ny sträckning av den södra delen av vägen i den nya detaljplanen.

Utöver detta verkar trafik- och bullerstudierna vara baserade på siffror som inte stämmer med tidigare undersökningar. Så här står det i Väg- och VA-utredningen för detaljplanen:

"Ett trafikstringstal på i genomsnitt 4 fordonrörelser per dygn och bostad har antagits. Med aktuellt exploateringsförslag ger detta en trafikstring på ca 370 fordonrörelser per dygn."

Ingen förklaring ges till varför man väljer att antaga endast 4 trafikrörelser per boendeenhet då Norconsults studie från 2016 antog 4.5 per lägenhet och 5.5 per hus. 4 trafikrörelser tycks ha valts som lägsta möjliga siffra från riktlinjerna ur Trafikverkets skrift *Effektsamband för transportsystemet*, men utan att man har motiverat varför det lägsta numret är det troligaste. En relativt ny utredning av Norconsult för Utby 2:4 antog en trafikstring av 5 trafikrörelser per dag för de 54 lägenheterna inom projektet och det rapporterades i Samrådsredogörelsen att Trafikverket ansåg att detta var ett lågt valt tal

En ytterligare felkälla för hur stor trafikstringen faktiskt kan bli är att man i Väg- och VA-utredningen talar om 90 lägenheter, men i detaljplanen talas det om 95. Dessutom är uträkningen av antalet fordonrörelser problematisk då Ale kommun inte tycks följa sina egna parkeringsnormer då man räknar på hur många parkeringsplatser som behövs. Detaljplanen använder p-norm för Zon 1 (<600 meter från pendeln) enligt Ale kommuns *Riktlinjer för parkeringstal* men det noteras ett flertal gånger att byggnaderna är 700 meter från pendeln. P-normen borde alltså vara 1.0, inte 0.8. Utan mobilitetsåtgärder innebär detta att man istället för 370 kanske får mellan 430 och 475 eller kanske till och med fler (beroende på vilket trafikstringstal man använder) fordonrörelser per dygn. Det finns ingen information om vilka mobilitetsåtgärder som Ale kommun planerar att kräva av exploitören. I sina kommentarer till Utby 2:4 noterade Trafikverket att det var "synd att man i detta fall låter exploitören själv välja

ifall sådana åtgärder ska genomföras eller inte" och det är oklart om kommunen faktiskt tänker göra nåt åt detta.

Utöver bullerstörningarna för husen längs Fyrklövergatan är ytterligare ett stort problem med den kraftiga trafikökningen att mellan sista infarten till Överstegården och avfarten till Sofias backe finns det ingen möjlighet att bygga trottoarer. Fyrklövergatan är idag en mycket populär gångväg eftersom det är en så lågt trafikerad väg. En stor trafikökning där en del av gatan saknar trottoarer kommer att innebära en stor risk för oskyddade fotgängare. Norconsults utredning från 2016 noterade att planen att leda in trafiken via Fyrklövergatan skulle leda till "kraftiga trafikökningar utanför de fastigheter som ligger tätt intill gatan i den södra delen av Fyrklövergatan där det idag knappt går några fordon." Detta bör som påpekats ovan också gälla för den sträcka av Fyrklövergatan som löper mellan punkt 1 och 2 på den bifogade kartan och där det idag alltså inte finns någon trottoar och heller inte plats att anlägga en sådan.

Det bör dessutom noteras att man övergav ursprungsplanens idé om att använda Gamla Kilandavägen (som har breda trottoarer längs hela vägen) för trafiken för att man ansåg att fotgängare inte skulle vara tillräckligt skyddade. Detta gäller i än högre grad för Fyrklövergatan.

kommentar

Synpunkterna noteras och har delvis beaktats. Inför granskning har ett nytt vägförslag tagits fram och plankartan har reviderats. Fyrklövergatan föreslås inte längre utgöra tillfartsväg till området. I stället föreslås att en ny väg byggs västerut från aktuellt planområde för att kopplas ihop med Rödklövergatan och i förlängningen med Nödinge Centrum. En ny trafikutredning har tagits fram och för att bedöma hur mycket trafik det nya planförslaget kommer generera har Trafikverkets trafikstringsverktyg använts. Aktuellt planområde ligger nära Nödinge centrum och inom ett relativt plant område vilket motiverar att ett lägre parkeringstal för bostäderna. Avtal kommer skrivas om mobilitetåtgärder senast i samband med bygglov för de aktuella byggnaderna.

4. Gemensam skrivelse och namninsamling/protestlista 55 personer

Undertecknade vill härmed protestera mot den nuvarande utformningen av detaljplan 5:134. Vi motsätter oss ej en viss byggnation inom planområdet, men anser att detaljplanen i nuläget är oacceptabel på de punkter som anges nedan.

Byggnationens utformning

Vi ifrågasätter starkt att området lämpar sig för en mer småstadsliknande bebyggelse då det går tvärt emot områdets ursprungliga planering och nuvarande karaktär. Ale kommun tar med dessa planer ingen hänsyn till de nuvarande boende i området. Kommunens egna studier av området har visat att det har ett högt sociotopsvärde och man har även påpekat att det skogsbeklädda berget utgör en karakteristisk del av centrala Nödinges siluett. Höghuset av den höjd som planeras i detta område är helt oacceptabelt. Att dessa hus skulle "få stöd" av berget är en överdrift. Det fungerar endast till en viss del och enbart rakt framifrån. Den nya utformningen av husen är bättre än i den tidigare planen, men fortfarande skulle husen bli alltför dominanta i ett område där den historiska kyrkan idag är den naturliga medelpunkten. Den gällande detaljplanen för kyrkogårdsområdet medger normalt endast 1 ½-planshus. Att Ale kommun använder sig av sitt planmonopol för att tillåta upp till 8 våningar är absurt och ytterst nonchalant mot de boende i området. Närliggande bebyggelse kommer att få påverkad soltid av höghuset. Höjden på husen innebär att höjdfordon krävs vid eventuell utrymning. Närmaste höjdfordon finns i Surte, vilket överskrider en insatstid på 10 minuter. Detta noterar man själva i dokumentationen men väljer ändå att gå vidare med planen.

Fritidsområdet och hundrastgården

I och med den nya sträckningen av vägen innebär detaljplanen en mycket stor påverkan på fritidsområdet. Vägen kommer att löpa precis intill grusplanen, som trots sitt dåliga skick används

flitigt av skolorna! I fritidsområdet rör sig mycket barn och ungdomar. På vintertid är slutningen ner från vägen mot bobollsplanen populär som pulkabacke. Varför tas ingen hänsyn till dessa barn? I planen anges att motions slingan delvis försvinner och skulle behöva flyttas. Ingen alternativ placering anges. I planen anges att hundparken måste flyttas. Ingen alternativ placering anges. Hundparken är absolut vital för hundägare i centrala Nödinge, speciellt under den tid på året då hundar ej får släppas lösa i skogen.

Trafiksituationen

Planerna skulle i nuläget medföra en oacceptabel ökning av trafiken längs Fyrklövergatan norr om Sofias backe med mycket stor risk för bullerstörningar. Den beräknade ökningen av trafikrörelser bygger på att man räknar med färre bilar än det antagligen blir. Man föreslår 68 parkeringsplatser, vilket innebär ca 0.7 parkeringar per hushåll. Här ligger man redan under sina egna regler för 0.8 per hushåll för zon 1 (max 600 meter från pendelstation). 5:134 ligger 700 meter från pendelstationen och borde egentligen falla under 1.0 parkeringsplatser per hushåll. Risken är alltså överhängande att man har försökt minimera antalet trafikrörelser genom att räkna med ett orimligt lågt bilägande. Dessutom är trafikstringen och bullernivåerna beräknade på 4 trafikrörelser per fordon och dygn -- normalt är att man räknar med mellan 4-6, vilket innebär att 4 mycket väl kan vara för lågt. Speciellt påverkade blir husen som ligger längs med och precis efter den sydligaste parkeringsplatsen inom Överstegården, precis innan Sofias backe. De bedöms ihop med resten av husen på vägens norra del i den förra trafikmätningen, men faktum är ju att trafiken idag avtar kraftigt efter infarten till Överstegårdens sydligaste parkering. Det avspeglas i trafikplaneringen då trottoaren tar slut vid infarten till parkeringen. Det finns ej plats att anlägga en trottoar på den del av Fyrklövergatan som löper förbi den sydligaste parkeringsplatsen, vilket innebär en stor säkerhetsrisk för detta område när trafiken ökar.

Nödinge planlades ej för att trafik skulle gå rakt igenom detta område utan för att trafik skulle ledas runt om detta område. Detta bör respekteras då folk har bosatt sig här med detta i åtanke. Utöver ovanstående punkter gällande trafiken måste det tilläggas att kommunen dessutom planerar ett minst lika stort antal lägenheter på fastigheten 5:93 precis intill 5:134. Den trafikökning som diskuteras i detaljplanen är därför inte den slutliga ökningen från den nuvarande trafikmängden. Men, eftersom man först lägger fram denna plan räknas de inte samman. Om 5:134 antas kommer man alltså sedan kunna lägga fram nästa plan och då peka på att ökningen inte blir lika markant, men det är ju för att man då räknar från 5:134 nivåerna snarare än dagens nivåer. Om man skulle räkna på ökningen från idag till 5:134 plus 5:93 skulle den bli väldigt markant!

Slutord

En reduktion av det totala antal lägenheter på 5:134 till runt ett 20-tal är därför den enda acceptabla möjligheten. Detta skulle också innebära hus av en acceptabel storlek som inte dominerar landskapet runt kyrkan och förstör områdets karaktär. Men framförallt så skulle trafikökningen bli hanterbar.

kommentar:

Synpunkterna noteras och har delvis beaktats. Inför granskning har planförslaget reviderats, byggnaderna har flyttats längre från enfamiljsbusen i sydost, parkeringsgarage har placerats mellan byggnadskropparna samt i södra delen av planområdet, närmast småbusbebyggelsen. Den sydöstra byggnaden har också sänkts med en våning/ byggnadskropp sedan samrådsförslaget. Byggnaden föreslås nu bli 4 våningar inklusive suterrängvåning närmast gatan/vändplanen och sju våningar inklusive suterräng in mot berget. Detta innebär att solförhållandena för de närmast angränsade småhusen i stort sett förblir som idag.

Inför granskning har också ett nytt vägförslag tagits fram och plankartan har reviderats. Fyrklövergatan föreslås inte längre utgöra tillfartsväg till området. I stället föreslås att en ny väg byggs västerut från aktuellt planområde för att kopplas ihop med Rödöklövergatan och i förlängningen med Nödinge Centrum. En ny trafikutredning har tagits fram och för att bedöma hur mycket trafik det nya planförslaget kommer generera har Trafikverkets trafikstringverktyg

använts. Aktuellt planområde ligger nära Nödinge centrum och inom ett relativt plant område vilket motiverar att ett lägre parkeringstal för bostäderna. Avtal kommer skrivas med exploatören om mobilitetåtgärder senast i samband med bygglov för de aktuella byggnaderna. Nu aktuellt planförslag innebär inte att motions slinga och hundrastgård behöver flyttas däremot kommer "multibollplanen" i stället behöva flyttas. Planarbete pågår även för fastigheten Nödinge 5:93 samt Nödinge 38:2 det sk fritidsområdet. Dessa planer har inte än varit på samråd utan utredningsarbete pågår. I planarbetet för Nödinge 38:2 (sk fritidsområdet) är ambitionen att behålla de flesta av de aktiviteter/funktioner som idag finns i området och vidareutveckla dessa, inklusive bollplanen och pulkabacke mm. Intilliggande planuppdrag omfattar även att planera för en ny park, förskola och bostäder. Tillfällen att diskutera och yttra sig om de kommande förändringarna/förslagen behandlas i det aktuella planärendet.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter har föranlett följande förändringar av planförslaget:

- Höjder på bebyggelse längst i sydöst har sänkts med ett våningsplan/byggnadskropp
- Parkeringsgarage har placerats mellan flerfamiljshusen för att möjliggöra att bebyggelsen flyttas mer mot norr och ökar avståndet till småhusbebyggelsen i sydöst
- Ny placering av tillfartsväg till området
- Plankartan har kompletterats med planbestämmelser utformning av sockelvåning samt färgsättning
- Plankartan har kompletterats med planbestämmelse om dagvatten för både kvartersmark samt allmän plats
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse om takkupor/frontespis

Besvärberättigade:

Fastighetsägare, Nödinge x:xxx
 Fastighetsägare, Nödinge x:xxx
 Fastighetsägare Nödinge x:xxx
 Fastighetsägare Nödinge x:xxx
 Fastighetsägare, Nödinge x:xxx
 Fastighetsägare, Nödinge x:xxx
 Fastighetsägare, Nödinge x:xxx
 Fastighetsägare, Nödinge x:xxx
 Fastighetsägare, Nödinge x:xxx
 Fastighetsägare Nödinge x:xxx

SLUTSATS

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår godkänna samrådsredogörelsen och besluta om granskning.

Sektor samhällsbyggnad, planering och exploatering
 Alafors 2022-12-14

.....
 Kajsa Reimers
 Enhetschef Planering och exploatering

.....
 Karin Svensson
 Planarkitekt