



Diarienummer: KS.2013.104
Datum: 2018-05-08
Planarkitekt Magnus Lövdahl
E-post: magnus.lovdahl@ale.se

Kommunstyrelsen

Fördjupning av översiktsplanen för Nödinge - antagande

Kommunfullmäktige beslutade 2013-06-17 att uppdra till kommunstyrelsen att påbörja arbetet med en fördjupning av översiktsplanen för Nödinge. Samråd i ärendet har skett under hösten 2015 och utställning under sommaren 2017.

Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och bedöms ge goda förutsättningar att säkerställa ett gott liv för invånarna. Ett genomförande enligt planförslaget bedöms inledningsvis innebära betydande kostnader för kommunen. På sikt bedöms genomförandet också innebära värdeökningar och skatteintäkter som sett ur ett längre perspektiv åtminstone delvis kan väga upp kostnaderna.

Förvaltningens sammanvägda bedömning är att ett genomförande enligt planförslagets intentioner skulle bidra positivt till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Planförslaget bedöms ge goda förutsättningar för uppnå hållbara lösningar i kommande planering.

Förvaltningens beslutsförslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att godkänna det särskilda utlåtandet och anta planförslaget

Björn Järbur
Kommunchef

Barbro Sundström
Sektorchef Samhällsbyggnad

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande, 2018-05-08
- Fördjupning av översiktsplanen för Nödinge, FÖP Nödinge 2030, 2018-04-11
- Särskilt utlåtande, 2018-04-13
- Utkast till särskild sammanställning, 2018-05-02

Ärendet expedieras efter beslut till:

För vidare hantering

Planenhetens funktionsbrevlåda, plan@ale.se

För kännedom

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2013-06-17, KF § 133, att uppdra till kommunstyrelsen att påbörja arbetet med en fördjupning av översiktsplanen för Nödinge.

Syftet har i enlighet med beslutet varit att belysa hur Nödinge kan utvecklas till en attraktiv småstad där bostäder, kommersiell och offentlig service kan ges möjligheter att utvecklas.

Målen har varit att föreslå en långsiktig, sammanhållen lösning av framtida gatu- torg- och grönytor samt möjlighet till ny bebyggelse, föreslå långsiktiga trafik- och parkeringslösningar för de centrala delarna av Nödinge samt att utreda möjligheterna att enklare nå älvstranden.

Planförslaget var utställt för samråd under hösten 2015 och utställning under sommaren 2017.

Samråd/samverkan

Utöver det formella samrådet som redovisas i samrådsredogörelsen har ärendet behandlats i arbetsgruppen för översiktsplanering enligt förvaltningens rutiner. Under samrådet hölls informations- och dialogmöten för allmänheten den 20 och 24 oktober 2015. Det genomfördes också särskild dialog med elever och ungdomar i Nödinge.

Representanter från samtliga av förvaltningens sektorer har varit delaktiga i arbetet. Utkast till utställningshandling har varit föremål för intern granskning där sektorerna givits tillfälle att lämna synpunkter på förslaget. Avstämningar har också skett i såväl Utveckla Ale projektledningsgrupp och styrgrupp som med samtliga politiska partigrupper och kommunstyrelsen.

Efter utställningen har endast mindre justeringar gjorts i planförslaget. Dialog har skett med länsstyrelsen och trafikverket angående deras granskningsyttranden i övrigt har inga ytterligare samråd skett.

Remissyttrande

I samband med utställning av planförslaget har mark- och exploatering (MEX), sektor utbildning, kultur och fritid (UKF), utvecklingsavdelningen, verksamhet miljö och verksamhet teknik lämnat remissyttranden över förslaget. Deras synpunkter sammanfattas nedan. Övriga inkomna yttranden redovisas i utställningsutlåtandet.

MEX framför i sitt yttrande att de i stort är positiva till förslaget. De ifrågasätter dock riktlinjen gällande grönområden som anger att ”Inom 300 meter gångavstånd från entré bör ett för allmänheten tillgängligt grönområde med en total yta på minst 2500 m² finnas. Grönområdena ska ha kvaliteter som uppmuntrar till vistelse och bör ha minst påtagligt sociotopvärde”. De framför att Nödinge idag är omgivet av grönområden och grönområdena sträcker sig även in i tätorten. Det är viktigt att det finns grönområden som är kvalitativa och tillgängliga inom rimliga avstånd men i första hand borde redan befintliga grönområden tillgängliggöras så att de kan nyttjas av allmänheten. På så sätt kan annan mark användas för ny bebyggelse. MEX framför också att de i samband med samrådet föreslog att stadsparken borde placeras intill Hållsdammsbäcken och noterar att det i samrådsredogörelsen står ”Placering av stadspark i miljön kring Hållsdammsbäcken har bedömts som mindre lämpligt med hänsyn till dess stabilitetsförutsättningar och naturvärden”. De föreslår fortsatta utredningar gällande erosionsrisken samt gällande vilka delar av Hållsdammsbäcken som kan tillgängliggöras och utvecklas utan att förstöra befintliga känsliga naturvärden. Marken kring "bobollplan" är värdefull

mark för bostadsbebyggelse. Som det framgår i den ekonomiska konsekvensbeskrivningen är kostnaderna för att genomföra den föreslagna utvecklingen av Nödinge stora. Genom att bebygga området med bostäder genereras en större inkomst till kommunen. Genom att placera stadsparken på lämplig plats intill Hållsdamsbäcken kan befintliga naturvärden tillgängliggöras och vidareutvecklas samtidigt som redan ianspråktagen mark kan användas för bostadsbebyggelse. Vidare ifrågasätter MEX riktlinjen gällande bilparkering för centrala Nödinge som anger att "Bilparkering ska huvudsakligen ordnas samlat på yteffektiva sätt som exempelvis i parkeringshus. De integreras med andra funktioner i anslutning till huvudgator och avfarter från E45. Bilparkering förutom tillgänglighets- och angöringsparkering bör inte anordnas i direkt anslutning till bostäder eller verksamheter.". MEX är i stort positiva till riktlinjen men menar att formuleringen att bilparkering inte bör anordnas i direkt anslutning till bostäder eller verksamheter är olycklig. Sådan formulering skulle innebära att man inte kan anordna parkering på exempelvis taket av eller i del av en byggnad om byggnaden också används för annan verksamhet, till exempel butik eller kontor. För att lösa buller- och riskproblematiken intill motorvägen kan det komma att krävas en högre byggnad intill motorvägen och regeln kan då bli ett problem. Gällande markanvändningskartan framför MEX att nuvarande område för driving range kanske bör redovisas som utbyggnadsområde istället för kompletteringsområde eftersom det omfattas av samma planbesked för bostäder som andra områden inom golfbanan. MEX noterar att området längs Bräckans väg föreslås som jordbruksmark och anser att det istället bör vara utredningsområde. Området är välbeläget i förhållande till samhället och kan på sikt utgöra område för komplettering med bostäder. Vidare finns redan idag tankar på att golfbanan eventuellt behöver utvecklas inom detta område och då kommer det i direkt konflikt med riktlinjerna för jordbruksområdet. Rekreativområde nr 5 har tagit höjd för viss utveckling av golfbanan men inte tillräckligt för att möjliggöra den utveckling som kan komma. I riktlinjer för kommande planering inom natur- och rekreativområden anges att "Anläggningar avseende rekreation och idrott som omfattar större ytor ska föregås av detaljplan". Detta kan motverka möjligheten att omstrukturera golfbanan snabbt. Utbyggnaden av södra Backa kan tvinga fram en sådan och då är det viktigt att möjligheten att bygga om golfbanan kan prövas direkt i bygglov. Skrivningen kan ändras så att ordet ska ersättas med bör eller att annan formulering lättar på kravet. MEX framför också flera synpunkter på den ekonomiska konsekvensanalysen.

UKF framför i sitt yttrande att den sociala kartläggningen i Ale kommun pekar på stora skillnader i livsvillkor inom Nödinge där centrala Nödinge sticker ut i negativ bemärkelse. Det saknas enligt rapporten en plan för hur dagens bostadssegregation ska minskas med hjälp av fysisk planering. Sektor UKF anser att detta är en fråga av stor vikt som berör både den planerade förtätningen i Nödinge samt sektorns egna verksamheter. Sektor UKF vill utifrån barnkonsekvensanalysen trycka på vikten av barn och ungas delaktighet i processen och samhällsutvecklingen där det också säkerställs att deras åsikter också får ett reellt genomslag i planeringen av Nödinge. Sektor UKF ser att de kulturarvsföreningar som verkar i Ale och som har en stark hemortskänsla kan hjälpa till att koppla dagens växande ort med den by med ett tydligare centrum som tidigare fanns på platsen. Det är en viktig del i att kunna förvalta Nödinges kulturarv utifrån ett bredare och mer historiskt perspektiv. Kultur- och fritidsnämnden antog i februari 2016 ett nytt konstprogram och det är sektorns ambition att detta används i utvecklingen av Nödinge för att förstärka de konstnärliga delarna i en samhällsbyggnadsprocess.

Utvecklingsavdelningen framför att de generellt är mycket positiva till FÖP Nödinge och att det är mycket positivt att hållbar utveckling präglar förslaget samt att alla de tre dimensionerna har fått likvärdigt utrymme. Det finns framförallt ett stort fokus på de sociala aspekterna och mycket bra material har tagits fram. Det är även ett stort fokus på hållbart resande vilket är en mycket viktig

del i både den sociala och den ekologiska dimensionen vilket tydligt framgår i FÖP Nödinge. De framför dock flera synpunkter på dokumentets upplägg och formuleringar som de menar kan förtydligas men som inte innebär några direkta ändringar i sak. De framför att förslaget att lokalgator ska vara sammanhängande och att återvändsgator bör undvikas skulle innebära att den positiva effekten av dagens vägnät byggs bort. Det skulle innebära att biltrafiken inne i orten skulle öka och att restiden för bilen samt konkurrenskraften för cykeln skulle minska. Detta menar de går emot den uttalade viljan om att prioritera gång och cykel och skulle få mycket negativa effekter på det hållbara resandet. De framför också att det är otydligt om Vitklövergatan kommer tillåta genomfartstrafik för personbilar. Om så sker skulle det orsaka mycket trafik på ett stråk som i stor utsträckning utnyttjas av barn. De anser att en trygg och säker avlämningsplats bör ordnas men genomfartstrafik bör inte tillåtas. De framför att det inte framgår tillräckligt tydligt att möjligheterna att ta sig tryggt och gent med gång och cykel inom utbyggnadsområdet är viktigt. Framförallt eftersom området ska innehålla skola och förskola och det är av stor vikt att det inte skapas barriärer i form av vägar med genomfartstrafik som hindrar barn från att ta sig till skolan på egna ben. Utvecklingsavdelningen efterfrågar också en tydligare definiering av vad som ska betraktas som stationsnära. Enligt kommunens Energi- och klimatplan är 1200 meter från pendeltågsstationen måttet på kollektivtrafikhärläge och lämpligen används samma avstånd här. De framför att den sociala konsekvensanalysen och barnkonsekvensanalysen är mycket bra men också lämnar en hel del frågor obesvarade. De framför att om det som förslaget föreslår öppnas upp för biltrafik öster om handelslängan på Ale torg och på cykelvägen öster om bollplanen minskar det cykelns konkurrenskraft i Nödinge. Vägarna har inte biltrafik idag och en förklaring och motivering till varför det behöver öppnas upp för biltrafik saknas. De framför också att det i takt med att befolkningen i Nödinge ökar också krävs en utökning av antalet platser i skola, förskola och särskilda boende. FÖP Nödinge behöver ta hänsyn till det framtida behovet som de lämnar information om i yttrandet.

Verksamhet miljö ställer sig positiva till principerna och riktlinjerna för den fördjupade översiktsplanen. De kan underlätta att Nödinge utvecklas i hållbar riktning. En förutsättning är dock att efterföljande planering och lovprövning följer riktlinjerna. För att knyta ihop planen ytterligare kan kopplingarna mellan förutsättningar, riktlinjer och principer stärkas. Det skulle också underlätta läsbarheten och ge en tydlig röd tråd. De framför också ett flertal andra detaljerade synpunkter på handlingen för att förtydliga förslaget och förbättra läsbarheten. Verksamhet miljö framför omfattande synpunkter på miljökonsekvensbeskrivningen som de anser behöver förbättras. De framför också att jordbruksmark exploateras i relativt hög grad i förslaget. Detta menar de står i stark kontrast till de förutsättningar, principer och riktlinjer som planen anger samt motverkar nationella och regionala mål. Exploatering av jordbruksmark anser de bör därför bör utgå ur förslaget. Utbyggnadsområdet i Backa anser de bör utgå som exploateringsområde, då det motverkar riktlinjerna och ansatsen i planen. Både jordbruksmark, kulturmiljövärden, landskapsbild och biologisk mångfald skulle påverkas mycket negativt av exploatering i detta område och boende i området kan antas bli bilberoende. Förslaget motverkar därmed flera miljömål. Verksamhet miljö föreslår bland annat att riktlinjerna kompletteras med följande:

- För Hållsdammsbäcken och Lodingebäcken krävs väl tilltagna skyddsavstånd för att vattendragens värden inte ska påverkas negativt på sikt. Riktlinjerna anger att åtgärder som kan innebära skada på bäckarna inte ska medges. Detta kan förtydligas med att åtgärder som kan leda till framtida behov av stabilitetsåtgärder ska undvikas, exempelvis bebyggelse för nära vattendragen.
- Att grönytefaktor ska tillämpas vid efterföljande planläggning. Detta leder till en bättre

dagvattenhantering och klimatanpassning, men kan också gynna rekreativsmöjligheter och biologisk mångfald.

- Punkten om blandad bebyggelse kan utvecklas med resonemang om blandstad, så att det är tydligt att en blandning av funktioner eftersträvas.
- Riktlinje för hur vattenkvalitet, avrinningsområden och miljökvalitetsnormer ska hanteras i efterföljande planering och exploatering bör finnas i planen. För Göta älv med biflöden är detta en viktig fråga, liksom för Vimmersjön och Sköldsån. Ange de viktigaste principerna från dagvattenutredningen. Även principer för avlopp bör anges, vilka med fördel kan inbegripa kretslopps lösningar.

Verksamhet teknik framför att det är positivt att en minskad andel markparkering för bil eftersträvas men parkeringsefterfrågan behöver studeras närmare. Det är viktigt att det finns en strategi för parkering och att möjliga parkeringsytor pekas ut. Det är också positivt med samutnyttjande av parkering till strategiska lägen vid huvudgator som kan minska bilkörning inom Nödinge. Cykelparkering vid pendeltågstationen bör säkerställas redan i etapp 1 för att underlätta resandet med cykel och kollektivtrafik. Vitklövergatan är utpekad som prioriterat för gång- och cykel samt som ett skolstråk. Detta kommer innebära att barn och andra oskyddade trafikanter komma att röra sig på och i närheten av stråket. Detta bör beaktas och studeras närmare för att förebygga konflikter mellan olika trafikanter och trafikslag. Det beskrivs att sammanhängande stråk utan återvändsgator ska eftersträvas. Det finns idag gator som är stängda för biltrafik och det bör studeras vidare vad det skulle ge för effekter om dessa gator öppnades upp. Att biltrafik ges god framkomlighet överallt kan medföra att biltrafiken ökar, vilket inte är vad som eftersträvas. Kollektivtrafiken föreslås gå längs med huvudgatorna och ingen kollektivtrafik planeras inom de mer centrala delarna av Nödinge. Möjligheten att ha kollektivtrafik inom Nödinge bör utredas för att ytterligare öka tillgängligheten av mer hållbara resesätt. I VA- och dagvattenutredningen pekas Vitklövergatan ut som ett stråk där ytliga dagvattenstråk skulle kunna integreras i trafik- och samhällsplaneringen. Utformningen av Vitklövergatan bör planeras närmare för att beakta dagvattenhanteringen i relation till vilken typ av gata det ska vara och vilka trafikslag gatan avser.

Ekonomisk bedömning/konsekvens

En ekonomisk analys och konsekvensbeskrivning har genomförts som en del i planarbetet. Analysen visar att ett genomförande enligt planförslaget kan komma att innebära omfattande kostnader för kommunen. Såväl initiala investeringskostnader, så kallade generalplanekostnader, som följdinvesteringar inom bland annat infrastruktur och offentlig service. På sikt medför det ökade driftkostnader. Genomförandet kan också innebära intäkter från bland annat markförsäljning och innebär på sikt ökade skatteintäkter för kommunen. Detta bedöms dock inte väga upp kostnaderna inom den tidsperiod till år 2030 som analysen omfattar. Ur samhällsekonomisk synvinkel bedöms ett genomförande av förslaget innebära stora ekonomiska värden i form av ökade fastighetsvärden och intäkter genom försäljning av nya och utvecklade bostäder och lokaler. Dessa värden kommer främst befintliga fastighetsägare till dels. Planeringen bedöms även bidra till flera nya arbetstillfällen.

Barnperspektivet

Som en del av arbetet med utställningshandlingen har en social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys genomförts. Arbetet har pågått parallellt med arbetet fram till och med utställningen. Efter utställningen har inga förändringar av planförslaget skett som bedöms påverka analysen. En särskild barn- och ungdomsdialog genomfördes också i samband med samrådet där flera barn i olika åldrar engagerades och uppmuntrades att framföra sina åsikter. Sociala aspekter

och barns intressen har särskilt beaktats i arbetet. Den samlade bedömningen är att planeringen har mycket goda ambitioner och förutsättningar att säkerställa ett gott liv för invånarna. Utbyggnadsskede, stark befolkningstillväxt och trafik kan dock påverka barnens levnadsvillkor och behöver hanteras i kommande planering och genomförande.

Miljöperspektivet

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats i samband med planförslaget. Den samlade bedömningen är att ett genomförande av förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan under förutsättning att föreslagen hänsyn och skyddsåtgärder följs.

Planförslaget innebär dock att obebyggda miljöer som idag utgörs av skogs- och odlingsmark, delvis med naturvärden, tas i anspråk. Planförslaget innebär också att landskapsbilden kring Nödinge förändras vilket påverkar upplevelsen för de som passerar och vistas i samhället. Vilka konsekvenser detta ger för samhället beror på graden av exploatering och utformning. Planförslaget ger förutsättningar för utbyggnad av bostadsområden nära befintliga stora infrastrukturer i områden som idag är påverkade av trafikbuller och luftföroreningar. För att säkerställa att gällande riktvärden avseende buller klaras anser miljökonsekvensbeskrivningen att kommunen även behöver undersöka behovet av skyddsåtgärder och att dessa är tillräckliga. Luftföroreningshalter över miljö kvalitetsmålet för Frisk luft kan förekomma. De huvudsakliga risker som har identifierats för planområdet, är framförallt närheten till farligt godsleder, skredrisker och översvämningsrisker. Dessa risker bedöms vara hanterbara, men behöver särskilt beaktas i det kommande detaljplanarbetet.

Funktionshinderperspektivet

Planeringen bedöms skapa förutsättningar för personer med funktionsnedsättning att på lika villkor som andra delta i samhällslivet.

Övriga i kommunen förekommande styrdokument som påverkar ärendet

Ärendet är en del av kommunens översiktsplanering och berörs därmed av flertalet styrdokument vilket redovisas i planhandlingen.

Ärendets kommunikationsbehov

Förslag till översiktsplaner ska enligt plan- och bygglagen samrådas med berörda samt ställas ut på utställning innan de kan antas. Utställningen ska kungöras innan utställningstiden påbörjas.

Utöver den formella utställningen bedöms det finnas ett behov av att kommunicera planförslagets innebörd internt inom berörda delar av förvaltningen.

Förvaltningens bedömning och motivering

Förvaltningens sammanvägda bedömning är att ett genomförande enligt planförslagets intentioner skulle bidra positivt till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Planförslaget bedöms ge goda förutsättningar för uppnå hållbara lösningar i kommande planering.

Sedan utställningen har endast mindre förändringar gjorts i planförslaget varav huvuddelen är av redaktionell karaktär. Mindre revideringar har skett i miljökonsekvensbeskrivningen och den kompletterande trafikanalysen utifrån ny kunskap och inkomna yttranden. Utöver detta har ändringar av redaktionell karaktär för att förtydliga planförslaget samt tillägg i förutsättningarna

gjorts.

Göteborgsregionen och Ale kommun står inför flera stora utmaningar som utvecklingen i Nödinge behöver förhålla sig till. Påverkan från klimatförändringar behöver hanteras, det råder en stor bostadsbrist i regionen och det finns en betydande socioekonomisk segregation. Planförslaget har utformats utifrån dessa förutsättningar samt i enlighet med gällande lagstiftning och för regionen relevanta mål och styrdokument. En viktig utgångspunkt för arbetet har varit kommunens mål om en årlig befolkningstillväxt på 3 %. Målet har legat till grund för planförslagets mål om befolkningsutvecklingen i Nödinge.

Planförslaget genomsyras av det övergripande målet att bidra till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Tre aspekter på hållbarhet har genomgående beaktats i utformningen av planförslaget; ekologisk hållbarhet, social hållbarhet och ekonomisk hållbarhet. Analyser och beskrivningar av vilka konsekvenser ett genomförande av planförslaget kan komma att innebära har också utförts utifrån dessa tre aspekter.

Enligt 6 kap. 16§ miljöbalken ska en så kallad särskild sammanställning upprättas när en översiktsplan har antagits. Den utgör en redovisning av hur miljöaspekter har hanterats i hela planprocessen. Ett utkast till särskild sammanställning har upprättats och bifogas för kännedom med beslutsunderlaget. Den föreslås godkännas efter att planförslaget har antagits.

Angående riktlinjen om tillgång till grönområden som det framförts synpunkter på menar förvaltningen att den syftar till att säkerställa tillgång till grönområden för betydelsefull närrekreation. Forskning har visat att tillgång till grönska är betydelsefullt för människors hälsa och välbefinnande samt att människors benägenhet att nyttja grönområden minskar kraftigt med avståndet från bostad. När Nödinges befolkning växer anser Förvaltningen därför att det är särskilt angeläget att säkerställa de boendes tillgång till betydelsefulla nära grönområden. Förvaltningen delar MEX synpunkt att befintliga grönområden i första hand bör nyttjas vilket inte heller är i strid mot riktlinjen. Riktlinjen gäller även för befintliga grönområden.

När det gäller stadsparken så menar förvaltningen att dess placering har valts utifrån flera aspekter. Dels har bedömningen gjorts att lokalisering i anslutning till bäcken är problematisk med hänsyn till markstabilitet och naturvärden. Det föreslagna läget har också fördelen att parken kan integreras i nära anslutning till bebyggelse vilket ger ökade förutsättningar för aktivitet under en större tid av dygnet vilket är positivt ur trygghetssynpunkt. Dessutom innebär placeringen att parken kan bidra till att skapa en koppling mellan grönområdet på berget i centrala Nödinge och skolområdet samt Hållsdammsbäcken. Förvaltningen ser ingen motsättning mot att skapa en stadspark i föreslaget läge och samtidigt utveckla Hållsdammsbäcken för rekreation i den mån det är möjligt med hänsyn till dess naturvärden.

Riktlinjen om bilparkering i centrala Nödinge har justerats. Avsikten var aldrig att motverka parkering i direkt anslutning till bostäder och verksamheter inom de områden dit parkeringen avses att koncentreras enligt riktlinjen. Formuleringen ”Bilparkering förutom tillgänglighets- och angöringsparkering bör inte anordnas i direkt anslutning till bostäder eller verksamheter” syftade till att undvika omfattande parkeringsanläggningar bland bostäder ej i anslutning till huvudgator så att incitamentet för omfattande biltrafik inne i orten samt bilnehavet minskar.

Angående området längs Bräckans väg har det inte bedömts vara lämpligt för ytterligare exploatering. Området utgörs till stora delar av jordbruksmark. Jordbruksmark är en ändlig

naturresurs och enligt miljöbalken 3 kap. 4 § får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Kommunen bedömer att det är möjligt att tillgodose exploateringsbehoven inom andra områden som är mer lämpliga. Området är också rikt på fornlämningar och värdefulla kulturmiljöer samt har en tilltalande landskapsbild som riskerar att påverkas av ytterligare exploatering. Området saknar även väl utbyggd infrastruktur.

Att anläggningar avseende rekreation och idrott som omfattar större ytor ska föregås av detaljplan beror på att sådana anläggningar kan få en betydande påverkan på bland annat natur- och kulturvärden. Det är därför angeläget att sådana anläggningar utreds och planeras så att eventuell påverkan kan minimeras.

Angående Vitklövergatan så är den föreslagen som ett huvudstråk för gång och cykel och inte som en lokalgata vilket påtalas i vissa yttranden. Planförslaget medger iordningställande av avlämningsplats för skolorna.