

Detaljplan för bostäder inom Nödinge-Stommen 7:1 m fl
Ale kommun, Västra Götalands län

RÄTTELSE

Tillägg till SAMRÅDSREDOGÖRELSE

ÄRENDETS HANDLÄGGNING

I den samrådsredogörelse som skickats ut till berörda sakägare och de som yttrat sig fattas ett yttrande, som sammanfattas och kommenteras nedan. Tillägget behöver läsas tillsammans med samrådsredogörelsen då huvuddelen av de synpunkter som finns i yttrandet redan besvaras i kommentarer till andra yttranden och hänvisning görs till dessa svar.

Yttrandet har lagts till i innehållsförteckningen i fetstil. Numrering av yttranden har inte ändrats, för att hänvisningar i texten ska vara korrekta.

INKOMNA YTTRANDEN

Myndigheter, remissinstanser etc.		
1. Länsstyrelsen	2021-09-15 (förlängd svarstid)	kommentar
2. Statens geotekniska institut (SGI)	2021-09-08 (förlängd svarstid)	Ingen erinran
3. Trafikverket	2021-08-12	kommentar
4. Lantmäteriet	2021-09-07	kommentar
5. Sektor kommunstyrelsen	2021-09-07	kommentar
6. Sektor samhällsbyggnad, miljöenheten	2021-09-09	kommentar
7. Sektor samhällsbyggnad, enhet gata park	2021-06-29	kommentar
8. Sektor samhällsbyggnad, renhållningen	2021-09-07	kommentar
9. Sektor samhällsbyggnad, Infrastrukturenheten VA-planering	2021-08-16	kommentar
10. Enhet Infrastruktur, Ale kommun	2021-09-09	kommentar
11. Socialnämnden, sektor socialtjänst	2021-08-31	kommentar
12. Utbildningsnämnden	2021-08-23	kommentar
13. Postnord	2021-09-02	Ingen erinran
14. Västtrafik	2021-06-30	Ingen erinran
15. Räddningstjänsten	2021-09-02	kommentar

16. Ale El	2021-07-07	Ingen erinran
17. Telia Skanova	2021-06-30	kommentar

Sakägare		
18. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xx	2021-09-05	kommentar
19. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xxx	2021-09-07	kommentar
20. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xxx	2021-08-17	kommentar
21. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xx	2021-09-02	kommentar
22. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xxx	2021-08-31	kommentar
23. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:x	2021-08-09	kommentar
24. Fastighetsägare Nödinge-Stommen 6:1 och s:9	2021-09-06	kommentar
25. Nödinge ga:10	2021-07-06 samt 2021-08-18	kommentar
26. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xx	2021-09-08 (för sent inkommet)	kommentar
26b. Fastighetsägare till Nödinge- Stommen x:xx	2021-09-03	kommentar

Övriga/boende		
27. Boende, Bräckans väg x	2021-09-07	kommentar
28. Boende, Bräckans väg xx	2021-09-06	kommentar
29. Boende, Bräckans väg xx	2021-09-07	kommentar
30. Boende, Bräckans väg xx	2021-09-07	kommentar
31. Boende, Bräckans väg xx	2021-09-07	kommentar
32. Boende, Offervägen x	2021-09-06	kommentar
33. Boende, Offervägen xx	2021-09-07	kommentar
34. Boende, Dopvägen x	2021-09-06	kommentar
35. Boende, Dopvägen x	2021-09-07	kommentar
36. Boende, Dopvägen x	2021-09-07	kommentar
37. Boende, Dopvägen x	2021-09-06	kommentar

Sakägare

26 b. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xx

Landskapsbild och omgivningspåverkan

Yttranden anser att den föreslagna bebyggelsen kommer att förändra områdets karaktär och landskapsbild helt med katastrofala följder för de boende.

Insyn

Yttranden anser att den insyn som blir följd av föreslagen bebyggelse innebär en integritetskränkning.

Störningar som följd av trafik - ljus och buller

Yttranden befärar att mångfaldigt ökad trafikallsträng kommer att leda till buller och ljussken in i yttrandens bostad. Yttranden har även frågor om vad en bullerberäkning för prognosår 2040 innebär. Innebär det att beräkningen gjorts för tystare fordon?

Trafiksäkerhet

Yttranden anser, mot bakgrund av att trafiken ökar, inte att förslaget innebär att trafiksäkerheten längs Bräckans väg ökar. Yttranden anser att hastighetsdämpande åtgärder innebär problem för snöröjning och skapar mer buller.

Genomförandefrågor

Yttranden uttrycker oro för störningar och hälsopåverkan som följd av buller och vibrationer under genomförandet.

Solstudie

Yttranden ser risk för beskuggning av sin fastighet och anser att en solstudie behöver tas fram.

Naturmiljövärden

I yttrandet påpekas att det finns ett rikt fågelliv i skogsområdet, bland annat rödlistade arter. Yttranden ifrågasätter även om inte muren längs vägen är biotopsskyddad och därför behöver bevaras.

Fornminnen

Yttranden ställer sig frågande till hur en plan kan släppas fram där det finns fornminnen.

Geotekniska säkerhetsfrågor

Yttranden uttrycker oro för störningar samt ökade risker för ras och annan påverkan på kringliggande fastigheter och infrastruktur som följd av sprängningsarbeten och tung trafik.

Skyfall och dagvatten/risk för översvämning

Yttranden påpekar att nedtagande av vegetation innebär ökade vattenmängder och risk för skada på kringliggande bebyggelse som följd av stora regn.

Riskanalys

Yttranden upplyser om felaktigheter i riskutredningen och menar att detta är ett exempel på att planen är dåligt genomarbetad.

Planerad gång- och cykelbana mot Häroldsvägen

Yttranden anser att också föreslagen GC-väg mot Häroldsvägen innebär en integritetskränkning då fler personer kommer röra sig kring deras tomt. Yttranden ser inte heller behovet av gång- och cykelväg till Häroldsvägen då det går att röra sig längs Bräckans väg.

Behov av miljökonsekvensbeskrivning

Yttranden anser att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram, med hänvisning till natur- och kulturmiljövärden enligt ovan, samt med hänvisning till Länsstyrelsen i Västra Götalands yttrande i samråd om undersökning om betydande miljöpåverkan.

Yttranden ser även risk för värdeminskning för kringliggande fastigheter samt anser att planarbetet bör avslutas som följd av ovan angivna synpunkter och påpekade brister

kommentar:

Angränsande mark mellan Bräckans väg och Häroldsvägen är i dagsläget planlagd som allmän plats PARK. Marken är alltså redan idag allmänt tillgänglig och det är med rådande reglering möjligt att bygga ut gång- och cykelväg. Planen innebär inte någon förändring i denna del. Det finns redan en befintlig stig längs med fastigheterna så att det finns ett behov att röra sig gent mellan Bräckans väg och Häroldsvägen torde därmed vara klarlagt.

Prognosår 2040 innebär att trafiken räknats upp för framtida trafikökning, inte att tystare fordon antagits.

För övriga synpunkter *se svar till yttrande 18 - 22, 23 - 29, 33, 34 och 36* samt svar till Länsstyrelsen i Västra Götaland och samrådsyttrande från Statens geotekniska institut.

Detaljplan för bostäder inom Nödinge-Stommen 7:1 m fl
Ale kommun, Västra Götalands län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

ÄRENDETS HANDLÄGGNING

Sektor samhällsbyggnad fick 2013-11-14 i uppdrag av Kommunstyrelsen att upprätta detaljplan för området. Detaljplanens syfte är att möjliggöra nybyggnation av två flerbostadshus. Bebyggelsen ska anpassas till den kuperade terrängen samt till omgivande bebyggelse och ska ges en gestaltning som får den att smälta väl in i det omgivande landskapet. Detaljplanen syftar vidare till att förbättra trafiksäkerheten och trafikflödena på Bräckans väg samt att värna om de befintliga rekreativa värdena i den östra delen av planområdet.

Detaljplanen handläggs enligt reglerna för utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap. 7§ vilket innebär att den kan antas först efter genomfört samråd och granskning. När en detaljplan upprättas eller ändras, ska de som har ett väsentligt intresse av detaljplanen, ges tillfälle till samråd. Samråd har ägt rum under tiden 2021-06-29 – 2021-09-07 genom att planhandlingar skickats till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter med flera.

INKOMNA YTTRANDEN

Myndigheter, remissinstanser etc.		
1. Länsstyrelsen	2021-09-15 (förlängd svarstid)	kommentar
2. Statens geotekniska institut (SGI)	2021-09-08 (förlängd svarstid)	Ingen erinran
3. Trafikverket	2021-08-12	kommentar
4. Lantmäteriet	2021-09-07	kommentar
5. Sektor kommunstyrelsen	2021-09-07	kommentar
6. Sektor samhällsbyggnad, miljöenheten	2021-09-09	kommentar
7. Sektor samhällsbyggnad, enhet gata park	2021-06-29	kommentar
8. Sektor samhällsbyggnad, renhållningen	2021-09-07	kommentar
9. Sektor samhällsbyggnad, Infrastrukturenheten VA-planering	2021-08-16	kommentar
10. Enhet Infrastruktur, Ale kommun	2021-09-09	kommentar
11. Socialnämnden, sektor socialtjänst	2021-08-31	kommentar

12. Utbildningsnämnden	2021-08-23	kommentar
13. Postnord	2021-09-02	Ingen erinran
14. Västtrafik	2021-06-30	Ingen erinran
15. Räddningstjänsten	2021-09-02	kommentar
16. Ale El	2021-07-07	Ingen erinran
17. Telia Skanova	2021-06-30	kommentar

Sakägare		
18. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xx	2021-09-05	kommentar
19. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xxx	2021-09-07	kommentar
20. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xxx	2021-08-17	kommentar
21. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xx	2021-09-02	kommentar
22. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xxx	2021-08-31	kommentar
23. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:x	2021-08-09	kommentar
24. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:x och s:9	2021-09-06	kommentar
25. Nödinge ga:10	2021-07-06 samt 2021-08-18	kommentar
26. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xx	2021-09-08 (för sent inkommet)	kommentar

Övriga/boende		
27. Boende, Bräckans väg x	2021-09-07	kommentar
28. Boende, Bräckans väg xx	2021-09-06	kommentar
29. Boende, Bräckans väg xx	2021-09-07	kommentar
30. Boende, Bräckans väg xx	2021-09-07	kommentar
31. Boende, Bräckans väg xx	2021-09-07	kommentar
32. Boende, Offervägen x	2021-09-06	kommentar
33. Boende, Offervägen xx	2021-09-07	kommentar
34. Boende, Dopvägen x	2021-09-06	kommentar
35. Boende, Dopvägen x	2021-09-07	kommentar
36. Boende, Dopvägen x	2021-09-07	kommentar
37. Boende, Dopvägen x	2021-09-06	kommentar

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

Myndigheter, remissinstanser etc.

1. Länsstyrelsen

Om ärendet

Enligt planbeskrivningen är syftet med detaljplanen att *"möjliggöra nybyggnation av två flerbostadsbus. Bebyggelsen ska anpassas till den kuperade terrängen samt till omgivande bebyggelse och ska ges en gestaltning som får den att smälta väl in i det omgivande landskapet. Detaljplanen syftar vidare till att förbättra trafiksäkerheten och trafikflödena på Bräckans väg samt att värna om de befintliga rekreativa värdena i den östra delen av planområdet"*.

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Länsstyrelsen anser att planförslaget behöver förtydligas och vid behov bearbetas beträffande frågor som berör förorenade områden, riksintresse för naturvård Hållsdammsbäcken, miljö kvalitetsnorm för vatten samt risk för översvämning som följd av skyfall.

Kommunen bör också tydliggöra sina bedömningar och beskrivningar i planförslaget beträffande frågor som berör översvämning 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 förorenade områden, riksintresse för naturvård och miljö kvalitetsnorm för vatten samt risk för översvämning i följd av skyfall behöver förtydligas och vid behov 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.

Förorenade områden

Det finns inga objekt i EBH-stödet i planområdet, i *Projekterings-PM/Geoteknik* och planbeskrivningen anges att eventuell förekomst av föroreningar inom utfyllda partier bör utredas i samband med byggnation och ev. sprängningsarbeten. Länsstyrelsen anser att detta behöver utredas i planskedet. Till granskning anser länsstyrelsen därför att det behöver ha utretts om det finns fyllnadsmassor i planområdet. Om det finns fyllnadsmassor med okänt ursprung eller om fyllnadsmassorna bedöms kunna vara förorenade ska en översiktlig miljöteknisk markundersökning utföras för att undersöka om fyllnadsmassorna är förorenade. Kontrollen av fyllnadsmassor var tidigare inte lika omfattande som nu, det är därför inte ovanligt att äldre fyllnadsmassor innehåller föroreningar.

Om föroreningar påträffas ska vid behov en fördjupad miljöteknisk markundersökning utföras. Vid påträffande av förorening ska en riskbedömning utföras för att utreda om det krävs åtgärder för att kunna medge planerad markanvändning. Finns det behov av åtgärder för att kunna medge planerad

markanvändning ska detta säkerställas med en planbestämmelse. Alla steg i processen ska stämmas av med miljökontoret i Ale som är tillsynsmyndighet.

Riksintresse för naturvård Hållsdammsbäcken

Kommunen måste utifrån dagvattenutredningen visa på hur detaljplanens genomförande, särskilt under byggskedet, påverkar Hållsdammsbäcken och hur skada på riksintresse för naturvård kan undvikas.

Dagvattenutredningen bedöms på lämpligt sätt beskriva förutsättningarna för att omhänderta dagvatten inom detaljplaneområdet. Vad som inte framgår är huruvida det är möjligt att omhänderta det dagvatten som uppstår vid byggnationen av detaljplaneområdet.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Länsstyrelsen anser att kommunen har gjort en grundlig undersökning av dagvattenproblematiken inom planområdet. Man har också tagit fram och presenterat flera relevanta förslag på hur man skall både fördröja och rena dagvatten inom planområdet.

Då planens dagvatten planeras att ledas till befintligt ledningssystem bedöms risken att dagvattnet påverkar recipienten som relativt liten. Hållsdammsbäcken, som är recipient för dagvatten från området, uppnår idag god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Bäckens innehåller höga till mycket höga tätheter avseende örting samt är ett uppväxtområde för lax nedströms planområdet. Planförslagets eventuella inverkan på vattenförekomstens status och miljökvalitetsnormer ska därför beskrivas, bedömas och motiveras i planhandlingarna, trots att risken för påverkan bedöms som ringa. Det är av stor vikt att miljökvalitetsnormer (MKN) inte försämras, och som en följd fiskbeståndet påverkas, genom detaljplanen.

Kommunens dagvattenutredning visar att det är möjligt att rena och fördröja dagvatten inom planområdet. Mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras och i möjligast mån förses med bestämmelse på plankartan. Det är angeläget att kommunen vidtar de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen för att uppnå en hållbar dagvattenhantering i området. Det behöver också visas hur dagvattnet skall fördröjas vid höga flöden, speciellt i kombination med det planerade skyfallssystemet.

Då planerade fastigheter skall byggas på berg kommer det troligtvis att innebära sprängning. I de perioder då det sprängs kan vatten från området innehålla ytterligare föroreningar och planerad dagvattenhantering behöver därför beröra både byggskede och driftskede avseende exempelvis relevanta föroreningar och partikelrening.

Skyfall

Kommunen skriver att en skyfallskartering är under framtagande i kommunen och att den kommer utgöra ett underlag i det fortsatta arbetet. Det är viktigt att skyfallsfrågan är hanterad till granskningsskedet. Kommunen behöver beskriva konsekvenserna av ett skyfall inom planområdet, minst ett klimatanpassat 100-årsregn. Även planens eventuella påverkan på områden utanför planområdet samt framkomligheten till och från planområdet ska beaktas. Åtgärder som krävs för att hantera ett skyfall ska beskrivas och säkerställas. I bedömningen bör hänsyn tas till bland annat ytavrinningsvägar, lågpunkter och instängda områden. Mer information finns i ”*Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall*” (Fakta 2018:5), utgiven av länsstyrelserna i Stockholm och Västra Götaland.

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.

Översvämning

Kommunen skriver att det inte finns risk för översvämning vid höga vattenflöden och hänvisar till MSB:s kartunderlag. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning för aktuell plan. Det bör dock framgå av planbeskrivning vilket vattendrag/sjö kommunen bedömer. MSB:s kartering omfattar endast större vattendrag och det kan finnas behov av ytterligare karteringar inom en kommun för att säkerställa lämpligheten för planerad markanvändning. Kommunen kan inte generellt hänvisa till MSB:s karteringar och dra slutsatsen att översvämningensrisk inte förekommer.

Vatten och avlopp

I planarbetet behöver kommunen ta ställning till om det finns tillräckligt med utrymme i reningsverket för den tillkommande belastningen som planen medför.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2021-08-12 som redan har skickats till kommunen. Trafikverket har inga invändningar mot planförslaget. Trafikverket bedömer att trafikallsträngen som detaljplanen antas generera kommer ha en marginell påverkan på statlig infrastruktur. Trafikverket vill dock uppmärksamma om att Trafikverket har nya trafiktillväxttal vilket bör beaktas i framtida trafikutredningar.

Geoteknik

Sveriges geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande, daterat 2021-09-08 som bifogas i sin helhet. SGI har inga invändningar mot planförslaget. Länsstyrelsen har därför inte heller något att erinra i det här avseendet.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

Planförslaget berör fornlämningar och kommunen har inkommit till länsstyrelsen med en ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning. Handläggning av ärendet pågår och arkeologisk förundersökning är planerad. Beroende på resultatet av förundersökningen kan även arkeologisk undersökning bli aktuell. Arkeologisk undersökning genomförs efter antagande av planen.

Undersökningssamråd

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Kommunen har gjort samråd med Länsstyrelsen. Vi delade inte kommunen bedömning vilket framgår av det yttrande daterat 2020-12-18.

kommentar:

Förorenade områden

Det "Projekterings-PM/Geoteknik" som ligger med som underlagshandling omfattar ett större område än nu aktuellt planområde. Den borrhyp som hittats ligger norr om planområdet, inom ett område som initialt prövades för angoringsväg till fastighetens östra delar. Detta bedömdes dock inte lämpligt och planområdet har därför minskats. Det finns alltså inga kända fyllnadsmassor inom planområdet.

Riksintresse för naturvård Hållsdammsbäcken/ Miljö kvalitetsnorm för vatten

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av föreslagen dagvattenhantering under utbyggnadsfasen. Särskilt med avseende för risk för grumling och möjliga kväveföroreningar som följd av sprängning. Planbeskrivningen har även förtydligats gällande planförslagets påverkan på vattenförekomstens status och miljö kvalitetsnormer.

Ett område inom planområdet har försetts med planbestämmelse om att marken är avsedd för fördröjningsmagasin för dagvatten.

Skjfall

Enligt kommunens skjfallskartering finns i nuläget endast mindre lågpunkter inom planområdet, där vatten kan bli stående vid skjfall. Karteringen visar att det finns risk för stående vatten vid byggnader på västra sidan om Bräckans väg på motsatt sida planområdet. Inom planområdet kommer avskärande diken att anläggas runt om bebyggelsen, vilka gör att skjfallsvattnet förs runt byggnaderna ner mot Bräckans väg. En studie av ytliga rinnvägar har gjorts i VA-utredningen tillhörande planen. Med befintliga förhållanden avrinner vatten längs med Bräckans vägs östra sida i höjd med planerad bebyggelse. Därefter via dike längs med västra sidan där det till slut kan rinna över Bräckans väg igen mot Hållsdammsbäcken innan korsningen med Kyrkvägen. Enligt analysen rinner inte vatten från Bräckans väg in på fastigheterna väster om vägen med befintlig höjdsättning. Det är dock viktigt att höjdsättning av framtida väg tillser att inte vatten rinner in på fastigheterna. Med kantsten vid gång- och cykelbana och "busskuddar" eller andra farthinder som medger att vattnet tar sig förbi till diket gör kommunen bedömningen att skjfallsvatten kommer att röra sig på gatans östra sida invid kantstenen, för att sedan efter farthindret rinna mot nordväst till befintligt dike. Risk för påverkan som följd av skjfall på de fastigheter som ligger väster eller norr om Nödinge-Stommen 7:1 bedöms därför som liten. Planbeskrivningen förtydligas gällande skjfall inom planområdet.

Översvämning

Planbeskrivningen har kompletterats med att MSB:s kartering av översvämningsrisk endast gäller för Göta älv. Samt att Hållsdammsbäcken ligger betydligt lägre än planområdet så att risken för översvämning som påverkar planområdet bedöms som liten.

Vatten och avlopp

Planbeskrivningen har kompletterats gällande kapacitet i reningsverket.

Trafikverkets synpunkter

Noteras

Geoteknik

Noteras

Fornlämningar

Förundersökning har genomförts under vintern 2021 och resultaten sammanfattats i planbeskrivningen. Att slutundersökning av berörda fornminnen krävs beskrivs också.

2. SGI

Geoteknik

Planområdet utgörs av skogsmark med två höjdparter i den östra delen, som planeras vara naturmark. Marken sluttar från höjdpartierna (ca +39) mot väster (ca +20). Marklutningen varierar mellan 1:3 och 1:20. Jordlagren inom området har fastmarkskarakär då de utgörs av silt, sand och torrskorpelera. Mäktigheten uppgår till mellan 1 och 4,5 m.

På grund av de fasta jordlagren bedöms det i Projekterings-PM/Geoteknik (Bohusgeo) som att stabiliteten är tillfredsställande och att planerade jordslänter inom området inte ska ställas brantare än lutning 1:3. SGI har ingen annan uppfattning.

Bergteknik

Med samrådshandlingarnas beskrivning av exploatering och de restriktioner som anges i planen, med avseende på fördelning av Kvartersmark, Naturområde och "prickad mark" (förbud mot att förse marken med byggnad), bedömer SGI att tillräcklig hänsyn tagits till branta bergslänter i området och

den risk de potentiellt skulle kunna utgöra. SGI har därför inga ytterligare synpunkter kring detta, så som planen är utformad.

kommentar:

Noteras

3. Trafikverket

Närmast berörd statlig infrastruktur är väg 1967 som sträcker sig cirka 230 meter från planområdet. Trafikverket bedömer att trafikalstringen som detaljplanen antas generera kommer ha en marginell påverkan på statlig infrastruktur. Trafikverket vill dock uppmärksamma om att Trafikverket har nya trafiktillväxttal vilket bör beaktas i framtida trafikutredningar.

Vidare tycker Trafikverket att det är mycket bra att kommunen genom detaljplanen vill möjliggöra för bättre förbindelser för gång och cykel mellan planområdet och den övriga tätorten.

I övrigt har Trafikverket inget att invända mot i samrådsskedet utan ser framemot fortsatt deltagande i ärendet.

kommentar:

Noteras

4. Lantmäteriet

Beskrivning av hur x-området ska genomföras och skötas

På s. 33 i planbeskrivningen anges att ”Allmänheten ges möjlighet att trampa upp en ny stig inom det allmänt tillgängliga x-området inom Nödinge-Stommen 7:1 som sedan ansluter till skolskogen”.

Lantmäteriet efterfrågar en tydligare redovisning i planbeskrivningen om x-området och hur det är tänkt att genomföras. Lantmäteriet vill här upplysa om följande vad gäller x-områden:

- Genom att lägga ut x-område i en detaljplan reglerar kommunen endast att byggnadsnämnden inte får bevilja bygglov som hindrar möjligheten att bilda en rättighet för allmänhetens tillträde till x-området. För att rättigheten ska vara säkerställd krävs det dock att det även finns en upplåtelse t.ex. ett servitut till förmån för en kommunal fastighet.
- Om någon annan än kommunen äger marken kan ägaren kräva att kommunen ska ordna en rättighet för att använda utrymmet och betala ersättning för detta.
- Det finns inget regelverk kring utbyggnad och underhåll av anläggningar på x-områden. Om ingen annan bygger ut anläggningar på området faller det därför rimligen på kommunen att ordna detta.
- Kommunen är skyldig att sköta underhåll och renhållning inom x-områden sedan man t.ex. skapat rättighet för området.
- Om det i en gällande plan är så att markägaren, eller någon rättighetshavare, inte vill upplåta en sådan rätt och släppa fram allmänheten, har kommunen små möjligheter att tvinga sig till en sådan rätt. För att vara säker på att få tillträde till fastigheten behöver normalt sett rättigheten säkras upp innan planen antas.
- Om kommunen och markägaren inte skrivit något avtalsservitut kring x-området krävs det dessutom att det är av väsentlig betydelse för en kommunal fastighet för att det ska vara möjligt att bilda ett servitut på x-området i en lantmäteriförrättning.

Dessa förhållanden behöver på något sätt beskrivas i planhandlingarna med anledning av att det finns x-områden utlagda i planförslaget. Om det ovanstående innebär problem för kommunen borde det kanske övervägas att lägga ut området för gångtrafik som allmän plats istället för som x-område?

Inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Det finns inte någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) eller skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse. Planen innebär ett stöd för att genom ett expropriationsliknande förfarande (i normalfallet genom överföring av marken genom fastighetsreglering) lösa in markområden. För privatägda fastigheter behöver på grund av egendomsskyddet i 2 kap 15 § regeringsformen det göras en proportionalitetsavvägning som ska redovisas i planbeskrivningen.

Ersättning för minskning av GA

Gemensamhetsanläggningen Nödinge ga:10 behöver som en följd av planförslaget omprövas och omfördelning/minskning av de upplåtta områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar 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 minskas i omfattning.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/ga:n. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop. 2009/10:170 s. 435)”

Fastighetskonsekvensbeskrivningen behöver förtydligas så att respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensamhetsanläggningar redovisas, med plankartan som bakgrund.

Det framgår till exempel inte så tydligt planens konsekvenser för Nödinge-Stommen s:9.

kommentar:

Beskrivning av hur x-området ska genomföras och skötas

Avtalsservitut kommer att tecknas för x-området mellan exploatören och kommunen som därefter kommer att skrivas in i fastighetsregistret på exploatörens bekostnad. Detta kommer att ske i samband med tecknande av exploateringsavtalet.

Inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Planbeskrivningen har kompletterats.

Ersättning för minskning av GA

Planbeskrivningen har kompletterats.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Planbeskrivningen har kompletterats.

5. Sektor kommunstyrelsen

Sektor kommunstyrelsen anser att sektorns ansvarsområden är väl tillgodosedda i utredningarna.

En synpunkt finns angående nockhöjden, där sektionen som visar att man vill trappa hushöjderna är en upplysning. Vill man ha lägre hus mot gatan rekommenderas att man på plankartan delar byggrätten i sektioner och lägger in egenskapsgränser som reglerar högsta nockhöjd på varje sektion. Som det är nu blir nockhöjden 48,2 över hela ytan.

kommentar:

Höjdregeringen har setts över och justerats till följd av ändringar i planförslaget.

6. Sektor samhällsbyggnad, miljöenheten

Naturvärden

Skogsmarken inom planen har delvis påtagliga naturvärden. Det är mycket positivt att denna del med värden föreslås avsättas som naturområde i detaljplanen. Skogen är högstammig, grandominerad med inslag av björk, lönn samt enstaka sälj och ask. Det finns ett påtagligt inslag av grov död ved, både liggande och stående. I naturmarken bör skogen skötas med fri utveckling, dvs att den i huvudsak lämnas orörd och med tiden utvecklar allt högre naturvärden. I takt med att träden blir äldre, dör och grov död ved tillkommer skapas bättre förutsättningar för många ovanliga arter av växter, djur och svampar och därmed en biologiskt rikare skog. Skogspartiet används som skolskog och det kan även ha ett pedagogiskt värde att barnen har möjlighet att vistas och undervisas i naturskog, se även nedan. Om man bedömer att träd kan vara riskträd, dvs riskera att snart falla, kan de fällas och lämnas på plats.

Vid avverkningar i slutningen kommer kvarvarande skog att bli mer exponerad för vindar från väster. Särskilt under de första åren efter avverkning, innan träden anpassat sig till den mer utsatta situationen, riskerar träd att blåsa ner. Man bör lämna så många träd som möjligt inom kvartersmark väster om naturmarken. Dessa blir då en buffert mot naturmarken för att denna skall bli mindre vindutsatt. Så många lövträd som möjligt bör sparas här och även granar. Lövträd är mer stormfasta än gran med mindre risk att de blåser ner. Några stora granar som står vid krönet av slutningen bedöms vara äldre än övriga och ha vuxit upp under mer vindutsatta förhållanden och bör ha större förutsättningar att klara mer öppna förhållanden. Även i den södra delen av kvartersmarken, där det finns några större björkar och yngre ekar, bör så många lövträd som möjligt sparas. Inom naturmark med föreslagen bestämmelse "n1, x1" har några stora granar blåst ner. Den döda veden kan med fördel läggas inom naturmarken. Även en del träd som kommer att avverkas inom kvartersmarken kan med fördel läggas inom naturmarken för att stärka naturvärdena där.

Friluftsliv och rekreation

Den förslagna naturmarken inom planområdet har höga sociotopvärden och används bland annat som skolskog av närliggande förskola. Nuvarande stig uppför slutningen till skolskogen kommer att försvinna vid en byggnation. En ny stig bör vara färdigställd innan byggnation påbörjas. Stigen förslås få en förändrad sträckning i den västra delen, jämfört med förslaget, för att undvika mycket branta partier i den före detta takten på fastigheten Nödinge s:1. Stigen kan istället läggas längs fastighetsgränsen öster om föreslagen parkeringsplats. Stigen kan här gå antingen norr eller söder om stenvallen, uppför slutningen till kvartersmarken med föreslagen bestämmelse "n1, x1".

kommentar:

Synpunkter gällande naturvärden noteras. Kompensationsåtgärder kommer att skrivas in i kommande exploateringsavtal. Planering bedömer det inte som lämpligt att stigen ersätts innan byggnation. Fastigheten kommer att vara en byggarbetsplats och under främst den första delen av byggtiden är det inte lämpligt att människor vistas direkt anslutande byggarbetsplatsen, där framtida "entré" till skogsområdet är tänkt.

7. Sektor samhällsbyggnad, enhet gata park

Gata-Park anser att föreslagen dragning av ny vattenledning från den relativt nyasfalterade Dopvägen är ett dåligt alternativ. Istället föreslås anslutning till 160-ledningen vid Häroldsvägen i samband med bygget av ny GC-väg till Häroldsvägen. Gata-Park anser att detta är ett billigare alternativ, samt att det skulle bidra till mindre störningar under arbetsfasen för närboende, jämfört med alternativet via Dopvägen.

kommentar:

Vattenledningens dragning styrs inte i detaljplanen och dess placering kommer att beslutas i kommande genomförandeskede av planen.

8. Sektor samhällsbyggnad, renhållningen

Hänsyn behöver tas till de fastigheter längs Bräckans väg där tömningsfordonet stannar på vägen för att tömma så att det inte uppstår risker i trafiken. Avståndet mellan uppställningsplats för tömningsfordonet och avfallskärnen skall minimeras så långt det är möjligt. Uppställningsplats är inte utsatt på karta men bör i ett tidigt skede beaktas. Det får heller inte finnas några större höjdskillnader mellan tömningsfordonet och kärnens uppställningsplats (se Föreskrifter om Avfallshantering). Tömningsfordonet skall inte köra eller stanna på gång- och cykelvägar. Det är viktigt att i ett tidigt skede ta hänsyn till miljöhusets dimensionering så att full sortering av avfallet kan ske.

kommentar:

Det bedöms möjligt att medge att renhållningsfordonen stannar på Bräckans väg vid hämtning av anfall. Planförslaget innebär att allmänplats gata breddas till 5,5 m och Bräckans väg kommer också fortsatt att ha låga trafikvolym.

9. Sektor samhällsbyggnad, Infrastrukturenheten VA-planering

Dagvatten och skyddsbestämmelser

Dikesbestämmelsen i plankartan behöver omformuleras- ej dagvattendike utan avskärande dike då syftet är att skydda planerad bebyggelse från terrängvatten som annars riskerar att skada bebyggelsen. I VA-och dagvattenutredningen fastslås att ytliga rinnvägar vid skyfall mellan byggnaderna säkerställs. Detta är av största vikt så syftet med detta är skydda den planerade bebyggelsen från att ta skada vid skyfall.

Räddningstjänst, miljöenheten samt VA-planering bör utreda ifall miljökonsekvensnormer i Hållsdammsbäcken riskerar att påverkas av släckvatten i händelse av brand.

Utbyggnadsansvar

Det bör klargöras vem som ansvarar för och bekostar omkoppling av de åtta villor som är anslutna till ledningar i Dopvägen vid eventuell ledningsomläggning. Även detta behöver regleras i avtal, om det är den ledningssträckningen som blir aktuell.

Det behöver förtydligas att eventuell tryckstegringsstation är ett tillbehör till fastigheten vilket innebär, förutom det som beskrivs, ett fortsatt drift- och underhållsansvar.

Förtydligande om att det är anslutningen som regleras i avtal. Beslut om verksamhetsområde skrivs upp när anläggningen är utbyggd och slutbesiktigad med godkänt resultat.

VA-enheten har ingen erinran mot planförslaget förutsatt av ovanstående förändringsförslag förbehålles i det vidare arbetet.

kommentar:

Bestämmelsen om avskärande dike har ändrats. Planbeskrivningen har kompletterats rörande släckvatten.

Ansvarsfördelning vid ledningsomläggning tydliggörs i exploateringsavtal tillhörande detaljplanen.

10. Enhet Infrastruktur, Ale kommun

Synpunkter planbeskrivning

- Sid 5, står gångbana där det bör stå gång-och cykelbana
- Sid 19 *"Längs Gamla Kilandavägen finns en gång- och cykelväg. Den går att nå från planområdet via en befintlig gångbana mellan Bräckans väg och Gamla Kilandavägen."* Gångbana bör ersättas med gångväg.
- Sid 28 *"busskudde"*? Skall det verkligen vara det? Ett alternativ skulle kunna vara en förhöjd gångpassage mitt framför gångvägen. Innan busskudden smalnas GC-banan av och övergår till gångbana (1,75-2 m). Eftersom det är tänkt att cykeltrafiken skall ut i vägen förbi avsmalningen är det olämpligt med busskudde.
- Sid 29, vore logiskt att markera all gång- och cykelbana med en färg och gångbana/väg med en annan färg.
- Övrigt
 - o Räddningstjänst, uppställning räddningsfordon på gatan – behöver de inte kunna komma närmare (angreppspunkt kan nås inom 50 m)?
 - o Finns cykelparkering på utsidan för besökande?
 - o Hur är tillgänglighet till gården för rörelsehindrade?

PM Trafik

- Sid 11, Olyckligt med bredd 1,75 m. Minsta bredd gångbana enligt VGU är 1,8 m. Vi är medvetna om att det är svårt att få till bredare än 1,75 men ska i projekteringen beaktas att få till så bred sektion på gångbana som möjligt här.
- *"Eventuell komplettering av väjningsplikten från söder kan komma att bli lämplig"*. Lite oklar text om väjningsplikt, borde stå att det handlar om Väjningsplikt mot mötande trafik.
- Sid 12, ser ut som det saknas lite GC-bana längs i söder vid farthindret. Passage över Bräckans väg blir på skrå. Antingen får detaljplanen utökas eller åtminstone ska den biten visas i illustrationen och tas med i exploateringsavtalet att den byggs. Samma gäller farthindret på Häroldsvägen, detta ska också tas med i exploateringsavtalet.
- De skulle vara bra med en teckenförklaring som visar vad som är väg/GC/G med var sin färg.
- Övrigt
 - o Hur ser sikten ut vid GC-banans anslutning till Kyrkvägen.
VGU Krav Kap 10.3.10.2 Siktområde anger vid VR30, Lb 30 m och Lc 10m.
 - o Prästvågen primär skolväg. Närmaste gångväg dit är via Dopvägen.
Kanske förhöjd gångpassage är lämpligt över Bräckans väg (istället för busskudde).

Illustrationskarta

- Två höjder redovisas på gatan, 21,7 m och 19,1. Det är ca 40 m mellan höjderna. Det ger ett längsfall på 6,5%.
Enligt VGU Krav Kap 9.1.6.9 Lutning, är riktvärdet för längslutning vid nybyggnad 6% och vid förbättring 8%. Så 6,5% lutning borde vara ok.
- Det saknas en säker passage över Kyrkvägen, där Bräckans väg ansluter, detta ska byggas och läggas in i exploateringsavtalet.

kommentar:

Textjusteringar har gjorts i planbeskrivning. Yttrandet har vidarebefordrats till exploatören då flera av frågorna som berörs är genomförandefrågor snarare än planfrågor. I trafikutredningen har avvägningar gjorts utifrån både trafikförutsättningar men även förutsättningar gällande dagvatten och fastighetsrättsliga frågor. Infrastrukturenheten har, via konsult, deltagit i de möten som särskilt behandlat trafikfrågor. Exploateringsavtalet kommer att omfatta alla de åtgärder som föreslås i och kring planområdet och kostnader och ansvar kommer att tydliggöras. Infrastrukturenheten (trafik och VA) kommer kunna lämna synpunkter under tiden avtalet förhandlas. Vid projektering av gatan kommer det beaktas att gång- och cykelpassager, såväl som hastighets-sänkande åtgärder utformas på ett bra och trafiksäkert sätt.

11. Socialnämnden, sektor socialtjänst

Sektor socialtjänst ser positivt på planförslaget då behovet av lägenheter är stort för flera av sektorns målgrupper. Sektorn föreslår att kommunen ställer krav på att ett antal av de planerade lägenheterna avsätts för hyresrätter för sektorns målgrupp.

kommentar:

Fastigheten är privatägd, 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 sektor samhällsbyggnads.

12. Utbildningsnämnden

Sektor utbildning ser positivt på att skolskogen inom planområdet behålls och att kommunen kommer tillse att den fortsatt kommer att vara tillgänglig.

Befolkningsprognos 2021-2032 har tagit hänsyn till 30 lägenheter år 2024 och 30 lägenheter 2025 på fastigheten Nödinge-Stommen 7:1 m fl, vilket innebär att sektor utbildning vid beräkning av behov av platser inom förskola och skola redan har beaktat behovet av antalet platser. Då planförslaget kan bidra till omflyttning inom orten samt generationsväxling inom småhusbebyggelse kan sektor utbildning inte förutse behovet av förskole- och elevplatser.

kommentar:

Noteras

13. Postnord

PostNord har inget att anmärka och godkänner härmed den föreslagna detaljplanen.

kommentar:

Noteras

14. Västtrafik

Västtrafik ser positivt på utbyggnad i anslutning till befintlig kollektivtrafik då det ger förutsättningar för människor att resa hållbart. Västtrafik har inget att erinra mot planen.

kommentar:

Noteras

15. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten vill förtydliga att insatstiden från brandstation i Nol överstiger 10 minuter. Detta medför att utrymningsdimensionering för byggnaderna behöver utgå från självutrymning utan räddningstjänstens medverkan med stegutrustning.

kommentar:

Textjusteringar har gjorts i planbeskrivningen angående insatstid och självutrymning.

16. Ale El

Ale El ekonomisk förening har tagit del av samrådshandlingar för detaljplan Nödinge-Stommen 7:1 och har inget att erinra mot förslaget.

Befintlig transformatorstation Kyrkvägen/Prästvägen kommer försörja området. Nytt LSP-kablage behöver förläggas i Bräckans väg till planområdet. Servisbeställningar sker enligt gängse rutin.

kommentar:

Noteras, yttrandet har vidarebefordrats till exploatören som tar vidare kontakt med nätägaren.

17. Telia Skanova

Skanova har teleanläggningar i form av stolplinjer inom detaljplaneområdet. Nätskiss bifogas. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

kommentar:

Noteras, yttrandet har vidarebefordrats till exploatören som tar vidare kontakt med ledningsägaren.

Sakägare

18. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xx

Landskapsbild

Yttranden anser att den föreslagna bebyggelsens höjd kommer att vara alltför dominerande bland småhusbebyggelsen, och att det skulle resultera i en total förändring av områdets karaktär och landskapsbild. I stället föreslår yttranden att endast tillåta småhusbebyggelse, alternativt att minska våningsantalet till två mot Bräckans väg, samt att endast öka med en våning per steg till som mest 4 våningar. Yttranden betonar även vikten av att behålla kravet att byggnadernas kortsida ska placeras mot Bräckans väg.

Insyn

För att minska insyn mot omkringliggande villor föreslår yttranden att inga, eller mycket små, fönster tillåts i väst och norr. Balkonger och terrasser bör ha begränsad eller ingen utsikt mot väster.

Risakanalys

Yttranden upplyser om att jordmånen som angetts för fastigheten är felaktig. Det är inte postglacial sand, utan lera. Yttranden befarar att det finns fler fel i risakanalysen, och att risakanalysen därför bör göras om.

FÖP Nödinge

Yttranden anser att planförslaget avviker mot FÖP Nödinge på två punkter.

- Enligt ”Karta 2 – hänsyn och förutsättningar: riksintressen naturmiljö och rekreation” i FÖPen tillhör planområdet ett område med ”påtagliga eller högre sociotopvärden”, vilka i första hand skall bevaras, alternativt kompenseras inom närområdet. För att bevara värdena menar yttranden att området rimligtvis inte bör bebyggas, eller att endast tillåta mindre hus i anslutning till Bräckans väg i kombination med kompensationsåtgärder.
- I FÖPen är planområdet markerat som kompletteringsområde, där ingen speciell byggnadshöjd anges. Yttranden anser att planförslaget inte bör avvika från omgivande bebyggelse och yttranden förespråkar småhusbebyggelse alternativt endast två våningar tillåten byggnadshöjd mot Bräckans väg samt fyra våningar totalt.

Uppvärmning

Yttranden föreslår att fjärrvärmenätet byggs ut till planområdet i stället för uppvärmning med bergvärme. Detta för att undvika att påverka närliggande energibrunnar.

Planerad gång- och cykelbana mot Häroldsvägen

Yttranden anser att föreslagen GC-väg mot Häroldsvägen är för kuperad och därför inte kommer att användas. Därför föreslås att exkludera den ur planförslaget, och att prioritera investeringar på annat håll.

PBL och syftet med planarbete

Yttranden anser att planförslaget är ett uppenbart försök att tjäna pengar av ett privat byggföretag, genom att maximera antalet bostäder på ytan. Yttranden menar att planförslaget ej stämmer överens med detaljplaneringens syfte enligt PBL, vilket bl.a. är att byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Planförslaget anses ej heller ta hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter.

kommentar:

Planförslaget har justerats, bland annat genom att byggnaderna har flyttats längre ifrån Bräckans väg och bebyggelsen mot motsatt sida av gatan. Längs den norra fasaden på den norra byggnaden, där risken för insyn bedömts som störst, tillåts endast loftgångar, inte balkonger. Takterrasser tillåts inte på taken närmast Bräckans väg. De fastigheter som ligger närmast planområdet, väster om Bräckans väg, har i huvudsak sina trädgårdar orienterade mot väster, varför störningar kopplade till insyn bedömts som mindre. Detaljplanen reglerar även att bebyggelsen ska placeras med kortsidan åt väster.

Den översiktliga risakanalysen har utgått från SGU:s (statens geotekniska undersökningar) jordartskarta. Vid beräkningar rörande säkerhet kopplade till vibrationsrisker är indelningen i jordarter grov. Både sand och lera är finkorniga jordarter och beräkningsresultatet blir därför samma för båda jordarterna. Detta kunde tydligare ha framgått i rapporten. Det ska göras förbesiktning hos de närboende innan byggnationen påbörjas och då stäms de verkliga förutsättningarna av mot den tidigare riskutredningen. Vid behov görs revideringar av riskutredningen.

I den analys av sociotop- och naturvärden som gjorts för platsen sammanfaller dessa och är koncentrerade till den östra delen av Nödinge-stommen 7:1. Tidigare skisser på exploatering av den östra delen av fastigheten har därför tagits bort och i stället lagts som allmän plats NATUR. Den allemansrättsliga tillgängligheten till naturområdet har säkerställts med bestämmelse x, som innebär att allmän gångtrafik tillåts över kvartersmarken. Riksintresset för naturvård är

kopplat till Hållsdammsbäcken och de rekreativa värdena norr om planområdet bedöms inte påverkas direkt av planläggningen. En fördjupad översiktsplan är ett strategiskt dokument som visar en önskvärd framtida utveckling och redovisar strategiska val. I detta fall att området kan kompletteras med ny bebyggelse och preciseras i FÖP:en som följer: "Kompletteringar till den befintliga bebyggelsen ska eftersträvas. Kompletteringar ska bidra till ett mer varierat utbud anseende bebyggelse och upplåtelseform samt utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse". Det är kommunens bedömning att planförslaget gör just det, möjliggör komplettering med ny bebyggelse. Som också innebär en möjlig komplettering av andra upplåtelseformer och andra byggnadstyper. I förslaget har fokus legat på att anpassa skalan mot den allmänna platsen, det vill säga gata och naturmark. Det är en tolkning av FÖP:ens riktlinje om skala (3-6 våningar).

Planen styr inte hur byggnaderna värms upp. I nuläget bedöms det inte som ekonomiskt och praktiskt möjligt att bygga ut fjärrvärmenätet, då det inte finns utbyggt i anslutning till planområdet.

Synpunkt om GC-bana mot Häroldsvägen noteras.

Vid planläggning av mark och vatten ska precis som anges i yttrandet hänsyn tas till stads- och landskapsbild samt platsens befintliga värden. Kommunen menar att vi med planförslaget och dess reglering av användning, utformning, placering med mera gör det. Planläggning styrs också av hushållningsbestämmelser, tydligast i Miljöbalkens 4 och 5 kapitel. Kommunen menar att det likaväl som det är ett intresse för den enskilda fastighetsägaren att få bygga så många bostäder som är lämpligt och möjligt också är ett kommunalt och regionalt intresse. Bostadsförsörjning är ett allmänt intresse och markresurserna i närhet och relativt närhet till god regional kollektivtrafik är begränsade. Ale kommun har genom de satsningar som staten gjort i stationslägen och annan infrastruktur en förväntan på sig att leverera bland annat bostäder, som del av Göteborgsregionen. Den sammanvägda bedömningen är därför att planförslaget är en god avvägning av anpassning till omgivningen liksom hushållning av regionala markresurser.

19. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xxx

Yttranden anser att planförslaget strider mot PBL kap 2 § 1, 3, 5, 6, 6a samt miljöbalken kap 6:3 §

Utveckling

Yttranden anser att planförslaget har allvarliga brister, och kräver en förklaring från kommunen. Yttranden menar att planförslaget innebär en enormt stor påverkan för enskilda intressen och endast tar hänsyn till allmänna intressen. Den föreslagna bebyggelsen liknas vid en hel vägg utanför yttrandens dörr. Yttranden menar att planförslaget innebär en oacceptabel inskränkning av grannfastigheters integritet på grund av insyn. Yttranden menar att en solstudie bör genomföras.

Yttranden befarar att mångfaldigt ökad trafikallsträng kommer att leda till buller och ljussken in i befintliga bostäder. Minskning av vägbredden p.g.a. cykel, och gångbana på Bräckans väg medför kraftigt ökad olycksrisk speciellt för barnen men även för vuxna.

Vidare anser yttranden att vägbula på Häroldsvägen utanför yttrandens fastighet kommer att leda till kraftigt buller samt framkomlighetsproblem vid vinterväglag, och att det är ett mycket dumt förslag.

Yttranden menar att planförslaget strider mot följande punkter i PBL kap 2:5 §.

1. Människors hälsa och säkerhet.
2. Jord-, berg- och vattenförhållanden. Utredningen som gjorts anses ej ta hänsyn till 100-årsregn.
3. Trafik-, vatten- samt bullersituationen anses behöva ytterligare utredning, speciellt under byggnation.
4. Betydande risk för olyckor, översvämning samt erosion.

- Enligt PBL kap 2:6a §: vid planläggning och i ärende om bygglov skall mark lokaliseras som är lämpliga för ändamålet när det gäller människors hälsa och omgivningsbuller samt landskapsbilden.
- Enl. PBL kap 4:36: Detaljplanen skall vara utformad med skälig hänsyn till befintlig bebyggelse som kan inverka på planens genomförande.

Yttranden menar att planförslaget och tänkt byggnation inte har tagit hänsyn till boende i ett villakvarter som får två niovåningshus utanför dörren samt bullerstörningar och skuggning både i byggskedet och vid färdigställandet. De boende vill ha en dialog med Ale kommun angående detta.

Miljöbalken kap 6:3 §. Under samråd med Länsstyrelsen nov-dec 2020 bedömer länsstyrelsen att risken för betydande miljöpåverkan föreligger vid detaljplanens genomförande och kommunens utredning kring miljöpåverkan bedömdes vara bristfällig. Samt att markarbeten kan ha påverkan på intilliggande bebyggelse. Yttranden anser att miljöpåverkan tonats ned och kräver att en noggrann MKB tas fram innan planarbetet fortgår.

Yttranden anser att den geotekniska utredningen är felaktig, och att marken består av lera och silt samt att den felaktigt beskriver fastigheternas grundläggning och därför bör göras om. Yttranden befarar att vibrationer från sprängningar och tung transport kan skapa kvicklera samt sättningar.

Yttranden kräver vidare utredning av följande:

- Påverkan på fornminnen, biotopskyddad stenmur, samt fridlysta fåglar.
- Tillgängligheten till och inom planområdet, och betonar att tillgängligheten ej får försämrats.
- Trafiksäkerhet för barnen på skolväg.
- Dagvattenhantering samt erosionsrisk.

kommentar:

Kommunen har svårt att se att påverkan på aktuell fastighet skulle kunna bli så stor som yttrandet beskriver, mot bakgrund av att fastigheten är belägen cirka 100 m ifrån den del av planområdet som föreslås bebyggas. Inte heller för angränsande fastigheter är det rimligt att beskriva föreslagen bebyggelse som en "vägg". Se svar angående anpassning av föreslagen bebyggelse till yttrande 18. Anpassningen har skett mot bakgrund av både enskilda och allmänna intressen. En solstudie har genomförts och planförslaget bedöms inte innebära skuggning över rådande rekommendation, för kringliggande bebyggelse. Planförslaget innebär inte att Bräckans väg blir smalare, bortsett från en kort bit längs med fastigheten Nödinge-Stommen 5:1. Breddningen med gång- och cykelbana görs inom fastigheten Nödinge-Stommen 7:1 och i norr genom att vägområdet breddas ut i kantzonen längs gatan. Gång- och cykelbanan innebär att fotgängare och cyklister inte blandas med biltrafik, vilket är positivt ur trafiksäkerhetsynpunkt. Buller till följd av planförslaget har utretts och planförslaget beräknas inte innebära några märkbara försämringar gällande bullernivåerna.

Ljusstörningar bedöms kunna minskas genom att plantera vegetation inom remsan med allmän platsmark väster om Bräckans väg. Föreslagen hastighetsdämpande åtgärd ligger utanför planområdet och berörs inte formellt av planen. Trafikutredningen visar på en möjlig hastighetsdämpande åtgärd och i kommande projektering kommer exakt utformning av trafikåtgärder att beslutas. Syftet med en hastighetsdämpande åtgärd på Häroldsvägen är att öka trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanter som rör sig längs gångbanan som ansluter till Häroldsvägen.

Inför granskning har en skyfallskartering för kommunens orter färdigställts och dess resultat arbetats in i planhandlingen. Risk för översvämning eller erosion bedöms inte öka. Bebyggelseområdet är inte en lågpunkt, vatten samlas inte inom Nödinge -Stommen 7:1 idag. Det innebär praktiskt att skyfallet endast är viktigt att förhålla sig till i termer av att vatten inte skadar fastigheter. Bräckans väg är höjdsatt på ett sådant sätt att den risken inte bedöms öka (vägen faller mot öster, där gångbanas kantsten kommer hålla vattnet kvar på gatan). Föreslagen dagvattenhantering innebär att vatten fördröjs inom planområdet för att motsvara dagens situation med naturmark. Frågor som rör miljö kvalitetsnormen för vatten under utbyggnad har tydliggjorts i planhandlingen och det bedöms inte finnas risk för negativ påverkan på Hållsdammsbäcken till följd av byggnationen. Hur byggnationen rent praktiskt

genomförs är dock inte en planfråga. Det är byggherrens ansvar, med kommunen som tillsynsmyndighet. Gällande buller och vibrationer vid byggnation finns riktvärden som ska följas vid byggnation.

Kommunen bedömer inte heller fortsatt att ett plangenomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. Ale kommun har fört dialog med Länsstyrelsen i frågan och fått till oss att det i huvudsak är tydliggöranden rörande miljö kvalitetsnormer för vatten och omgivningspåverkan i relation till skyfall som behöver tydliggöras. Vilket har gjorts i granskningshandlingen. SGI (statens geoteknisk institut) har inga synpunkter på genomförd geoteknisk utredning. Kommunen gör ingen annan bedömning. Föreslagen bebyggelse föreslås inom ett fastmarksparti. Omkringliggande lermarksområden påverkas inte av byggnation på fast mark. Se svar angående riskanalysen och vibrationsrisker till yttrande 18.

Arkeologisk förundersökning har gjorts inför granskning. Slutundersökning görs först efter lagakraftvunnen plan. Stenmurar är endast biotopskyddade inom jordbruksmark. Den del av planområdet som avses bebyggas bedöms inte ha några högre värden för fågellivet. Däremot finns värden för fåglar inom den mark som läggs ut som allmän plats NATUR, som avses bevaras som skog. Den allemansrättsliga tillgängligheten till naturområdet i den östra delen av planområdet har säkerställts genom att det planläggs som allmänplats natur samt att en del av kvartermarken (delen x₁) kan nyttjas för gångtrafik av allmänheten. Det är sedan upp till allmänheten att nyttja den rätten. Bostadsgård eller del av bostadsgård kan göras tillgänglig (med avseende på funktionsvariation) på ett sätt som fastigheten idag inte är.

20. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xxx

Yttranden överklagar planförslaget på följande grunder:

Yttrandens bostad är grundlagd på lera, med olika nivåer av sandlager, direkt på sluttande berg mot Bräckans väg samt ån. Ån har tidvis stort vattenflöde och betydande erosion. Yttranden bedömer att fastigheten är mycket känslig för vibrationer från anläggningstrafik, sprängningar och maskinarbeten. Yttranden känner i dagsläget av vibrationer från tung trafik på Bräckans väg, och befarar katastrofala markbrott som konsekvens av planförslagets genomförande. Av denna anledning skulle yttranden med familj ej våga nyttja bostaden vid tyngre arbeten. Yttranden betonar att kommunen måste ansvara för befarade skador på den egna fastigheten. Yttranden efterfrågar geoteknisk utredning kring hur långvarig tung byggtrafik påverkar Bräckans väg, kopplat till egna fastigheten. Yttranden menar att den geotekniska utredningen endast beaktar planområdet, och ej omkringliggande fastigheter och att utredningen därför bör kompletteras.

Yttranden betonar att riskanalysen är felaktig gällande den egna fastighetens grundkonstruktion, som ej är platta på mark utan grundmur med punkttryck.

"I SS 460 48 61 anges att komfortvägda hastigheter större än 1 mm/s bedöms som "sannolik störning" och upplevs av många som störande. Komfortvägda hastigheter som är större än 0,4 mm/s men mindre än 1,0 mm/s bedöms som "måttlig störning". Vibrationer i detta intervall kan i vissa fall upplevas som störande."

Då kommun inte sett på påförda vibrationer/ljud från anläggstrafik på vägstycket på Bräckans väg kräver yttranden att kommun i underlagsmaterialet redogör för anläggningstrafikens typ, storlek, tid på dygnet samt frekvens på Bräckans väg.

Tung anläggningstrafik på vägen medför enligt den yttrande mycket stora risker. Trafiksäkerheten, särskilt för barn på skolväg, kommer enligt den yttrande påverkas mycket negativt. Det anses ej finnas utrymme för genomfart eller vändplats för tung trafik och anläggningsmaskiner varken inom planområdet eller längs Bräckans väg. Yttranden menar att föreslagen bebyggelse kommer att generera en enorm ökning av tung trafik jämfört med byggnation av småhus. Den yttrande befarar även att tung trafik samt anläggningsarbete orsakar skada på vatten, område och djurliv i ån längs Bräckans väg, som är ett vackert och viktigt inslag i området.

Yttranden anser att kommunen är skyldig att bevara kulturvärdet i befintlig stenmur längs Bräckans väg, och efterfrågar insikt i bedömning och kommunikation mellan kommun och Länsstyrelse angående frågan.

Planförslagets bebyggelse anses innebära en oacceptabel karaktärsförändring i området, och bör på grund av byggnadshöjden ej godkännas enligt den yttrande. Den yttrande har hört grannar som uttryckt vilja att flytta från Nödinge om höghusen byggs, och yttranden ifrågasätter varför kommunen så hårt driver på att en privat exploatör skall bygga ett nio våningar högt hus på villatomter. Den yttrande betonar att detaljplaneringens yttersta syfte är att se till helheten i ett större område och tillvarata känslan och den fysiska miljön i ett område. Yttranden upplever att planförslaget ej uppfyller detta syfte, utan att kommunen brister i sitt uppdrag genom att uppföra två höghus bland befintlig småhusbebyggelse som enligt den yttrande förändrar hela Nödinges karaktär. Yttranden ifrågasätter kommunens kompetens, och menar att beslut bör fattas av personer med lång erfarenhet och kunskap. Den yttrande flyttade till Nödinge på grund av dess karaktär, och menar att Nödinges värde riskeras då detta planförslag befaras bli ett slags prejudikat för framtida utveckling i Nödinge.

Den yttrande anser att livskvalité och fastighetsvärde kommer att försämrats på grund av skuggning en betydande del av dygnets timmar, samt insyn på tomten från boende i föreslagen bebyggelse. Den yttrande upplever det som ett hemskt privatlivsintrång och en integritetskränkning.

kommentar:

Se svar till yttrande 18 och 19 angående vibrationer och de geotekniska förutsättningarna. Svensk plan- och bygglagstiftning lägger ett stort ansvar på byggherren vid genomförande av byggnation. Den som genomför åtgärder på en fastighet är ansvarig för att omgivande fastigheter inte skadas. Detta ansvar åligger den enskilda fastighetsägaren/byggherren. Kommunens ansvar som planmyndighet är att pröva markens lämplighet, i förekommande fall reglera marken så att användningen blir lämplig, göra avvägningar mellan motstående intressen, samt klarlägga förutsättningarna. Det får anses klarlagt att det finns lerpartier i omgivande mark. Det är byggherren som säkerställer genom att till exempel besiktiga grannfastigheter, placera ut vibrationsmätare, föreslå och genomföra åtgärder för att minska störningar, hantera sina trafikflöden och så vidare. Detta är genomförandefrågor som inte styrs eller hanteras i detaljplaneskedet. Riktvärderna i standarden SS 460 48 61 är inte avsedda att tillämpas på tillfälliga aktiviteter som bygg- och anläggningsarbeten, utan på påverkan av mer permanent karaktär.

Den strategiska utvecklingen av kommunen slås fast i översiktsplan och andra strategiska dokument, inte i denna enskilda detaljplan. Men det är korrekt att Ale har ett ambitiöst befolkningsmål (se resonemang i svar till yttrande 18).

Den mur som går längs Bräckans väg har estetiska värden, men saknar formella skydd. Den är inte heller så gammal att den bedömts ha något större kulturvärde. I avvägningen mellan det allmänna intresset av en vacker mur och det allmänna intresset av tillkommande bostäder har bostäderna, ur ett allmänt perspektiv, vägt tyngre.

Se svar till yttrande 18 och 19 gällande insyn och skuggning.

21. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xx

Yttranden ifrågasätter att den föreslagna bebyggelsen ska ha anpassats till den kuperade terrängen samt till omgivande bebyggelse och att dess gestaltning får den att smälta in i det omgivande landskapet. Ett niovåningshöghus befaras medföra integritetskränkande insyn på närliggande befintliga fastigheter, vilket anses ha negativ påverkan på marknadsvärden både under och efter byggnationsfasen. Yttranden menar att de närboende villaägarna ej vill ha ett höghus som granne.

Trafiken utanför befintliga hus på Bräckans väg kommer också att påverkas väsentligt då in och utfart är utanför 1:67 och 1:66. Vid in /ut farterna kommer det ske stopp/start, inbromsningar, gaspådrag

m.m. och strålkastarna från bilar som kör ut kommer att lysa rakt in i nämnda hus. I Undersökning av betydande miljöpåverkan finns kommentaren ” Risk för påverkan på omkringliggande fastigheter när det gäller bländande ljussken föreligger.”

Vidare menar yttranden att planförslaget ej tar hänsyn till bullernivåer över riktvärden för befintliga fastigheters uteplatser, utan enbart inom balkonger och uteplatser inom planområdet.

Yttranden ifrågasätter dokumentationen och grundligheten i utredningarna.

- En grundligare naturvärdesinventering bör ha gjorts, då utredningen gjordes i november när fågelaktiviteten är låg. Spillkråka (kategori NT-Nära hotad) kan tänkas utnyttja området, gröngöling samt mindre hackspett (kategori NT) har setts och hörts av närboende. Även rovfåglar och ugglor har setts.
- Ytterligare arkeologiska undersökningar gällande den planförslagets påverkan på nyupptäckta lämningar bör genomföras, enligt rekommendation från Kulturmiljöenheten inom förvaltningen för kulturutveckling i Västra Götalandsregionen. Detta har inte gjorts.
- Riskanalys för vibrationsalstrande arbeten 2021-04-26 innehåller fel om fastighet x:xx gällande grundkonstruktion och rökgaskanal. Yttranden befarar att liknande sakfel finns för övriga fastigheter. Vidare ifrågasätts att undergrund skall utgöras av postglacial sand, då det enligt yttrandens kännedom ej utförts någon markundersökning på tomten.
- Det saknas geoteknisk undersökning av Bräckans väg. Yttranden menar att vägen ej klarar belastning från tung byggtrafik.
- Yttranden menar att en miljökonsekvensbeskrivning bör upprättas, då Länsstyrelsen rekommenderar att det bör tas fram.

Yttranden anser att planförslaget endast tar hänsyn till allmänna intressen och ej privata (enligt 2 kap. 1 § PBL, 4 kap. 36§ PBL).

Kommentar:

Se svar till yttranden 18 och 19 gällande bebyggelsens anpassning till omgivningen samt risken för insyn, bullerstörningar och ljusstörningar. Bullerutredningen har förtydligats avseende bullerpåverkan för befintlig bebyggelse och deras uteplatser. Flera av de närliggande villorna har uteplatser där den maximala ljudnivån redan idag överskrids. Enligt bullerberäkningarna bedöms inte planförslaget innebära att bullerriktvärdena för befintlig bebyggelse ökar nämnvärt och därmed krävs inga åtgärder till följd av planförslaget.

Behovet av kompletterande naturvärdesinventering har diskuterats med kommunekolog. Då de områden som innehåller störst naturvärden lagts ut som allmän plats NATUR i planen och avses bevaras som skog, har det inte bedömts som nödvändigt att komplettera utredningen. En arkeologisk förundersökning har gjorts inför granskning. Slutundersökning görs först efter lagakraftvunnen plan.

Se svar till yttranden 18, 19 och 20 om riskanalysen, geoteknik och påverkan under byggskedet.

Se svar till yttrande 19 gällande behov av miljökonsekvensbeskrivning.

22. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xxx

Yttranden yrkar på avslag på föreslagen bebyggelse.

Den yttrande att den föreslagna bebyggelsen kommer att resultera i 50-60 st fler bilar i de tillkommande hushållen och anser att en ny gång- och cykelväg ej kommer att minska problemet. Den yttrande betonar att Bräckans väg redan idag är tungt belastad med trafik, däribland ett antal tunga transportbilar. Vidare påtalar yttranden att vägen är dåligt skött vintertid med framkomlighetsproblem för boende, samt att det är svårframkomligt för utryckningsfordon. Detta resulterade tidigare i avslag på förslaget, och yttranden menar att det samma bör gälla fortfarande. Yttranden betonar även att hastighetsgränsen på Bräckans väg är 30 km/h, ej 50 km/h som angetts i planbeskrivningen.

Den yttrande uttrycker oro gällande skredrisk ner mot bäcken och betonar att det egna huset ligger på 13-22 m djup blålera. Yttranden ifrågasätter att den geotekniska utredningen endast beaktar planområdet, och ej omkringliggande fastigheter. Den yttrande hänvisar till dödliga jordskredsolyckor i Tuve och Ask i Norge, och befarar att liknande risker finns i Nödinge.

Den yttrande anser att planförslaget leder till negativ påverkan genom stor skuggning från föreslagna huskroppar, samt en inskränkning av privatlivet i trädgårdar som drabbas av insyn. Den yttrande ifrågasätter hur ett så dåligt förslag om hyreshus mitt i ett villaområde kan läggas fram.

Häckarna inom Stommen x:xxx är planterade för 40 år sedan innanför tomtgränspålar utsatta av kommunen och de har inte tagit mark av kommunen.

Den yttrande befarar även att planförslaget skulle leda till negativ påverkan på djurliv och naturvärden. Den yttrande betonar att den fridlysta vitryggiga hackspetten bor och häckar i skogen, och hänvisar till domar i domstol och mark- och miljödomstolen som förbjuder avverkning av skogen. Den yttrande kräver att grönområde prioriteras framför höghus, och att kommunen mår om närboende som valt att bo i ett villaområde utan höghus. Vidare anser den yttrande att samråd ej förekommit och att information från kommunen varit dålig. Slutligen anser yttranden att gott om mark finns vid golfbanan söderut, och föreslår att förlägga bebyggelsen där.

kommentar:

Se svar till yttrande 18, 19 och 21 gällande trafik, geoteknik, insyn, skuggning samt bebyggelsens anpassning till omgivningen och utveckling av Nödinge tätort.

Den trafikökning som kommer ske på Bräckan väg är visserligen stor i relativa tal, men det handlar fortsatt om låg trafikvolym. Trafikberäkningen är gjord med ett äldre trafikstringsverktyg. Bland annat så räknas trafikvolymen upp årsvis, alltså oavsett om det tillkommer mer bebyggelse eller inte. I Trafikverkets nya trafikstringsverktyg är det uppräkningsstalet lägre. 434 fordonsrörelser/dygn är alltså högt räknat och beräknade trafikvolymen år 2040 inbegriper alltså trafikrörelser från den nya bebyggelsen samt en allmän trafikökning på gatan som följd av den trafikökning som bedöms ske även utan den nya bebyggelsen. Yttrandet har vidarebefordrats till kommunens driftorganisation för kännedom om synpunkter på skötsel av gatan. Hastighetsbegränsningen på Bräckans väg är 50 km/h längs vägens norra del och 30 km/h längre söderut. Planbeskrivningen justeras gällande detta. Syftet med de föreslagna hastighetsänkande åtgärderna är att hålla nere hastigheterna och förbättra trafiksäkerheten i området.

Kommunen är medveten om att art- och habitatdirektivet ger ett starkt skydd för flera arter. Se svar till yttrande 19 gällande naturvärden och fågelliv.

Planprocessen kan ta lång tid, detta ärende har pågått sedan 2013. Att kontinuerligt informera under så lång tid är inte möjligt och knappast heller lämpligt om inget nytt finns att informera om. Det samrådsutskick som gjordes 2021-06-29 gick ut till sakägarkretsen, så som denna definieras i rådande praxis och annonserades i laga ordning. Samtidigt publicerades en artikel på Ale kommuns hemsida. Med det informerade kommunen om samrådsförslaget och var ytterligare information fanns att ta del av. Granskningshandlingen, som denna samrådsredogörelse är en del av är ett svar på de synpunkter som kommit in i samrådet. Planförslagets syfte är att utreda möjligheterna till bebyggelse inom planområdet. Uppförande av bebyggelse på andra platser i kommunen behöver prövas i en separat planprocess, för den specifika platsen.

23. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:x

Trafiksituation

Den yttrande anser att planområdets enda tillfartsväg, Bräckans väg, är underdimensionerad för den trafikökning som ett genomförande av planförslaget skulle innebära. Att bredda vägen bitvis räcker

inte då de menar att det skulle bli en flaskhals vid den egna fastighetens utfart. Vägen har redan idag stora utmaningar, speciellt under vinterperiod när snöröjning gör vägen än smalare. När fordon möts utanför fastigheten måste någon köra upp lite på grannens uppfart så får de sin asfalt förstörd där.

Den yttrande upplyser om skyltad hastighetsbegränsning på Bräckans väg är 40 km/h, ej 50 km/h som angetts i planbeskrivning. Vidare uttrycker yttranden oro över ökad olycksrisk till följd av ökad trafik, och påpekar att det skett dödsolyckor på vägen. Vaghinder (tex bula) innebär att bilarna dessutom tenderar att ”ta sats”, vid vinterväglag ännu mer, dessutom innebär det ökat slitage på bilar. Vidare befarar den yttrande att tung anläggningstrafik kan komma att blockera eller förstöra Bräckans väg, och därmed strypa in- och utfartsvägen för boende på Bräckans väg, sophämtning samt räddningstjänst.

Insyn

Den yttrande anser att planförslaget är integritetskränkande då ett stort antal lägenheter bedöms ha insyn över yttrandens hela tomt samt insyn i bostaden.

Ljud

I dagsläget är ljudnivån enligt den yttrande mycket låg och det kommer att låta mycket från de nya lägenheterna, ut över villorna nedanför.

Skugga

Yttranden befarar att föreslagen bebyggelse under ett stort antal timmar kommer att skugga stora delar av den egna tomten.

Markförhållanden

Den yttrande vittnar om problem med sättningar från byggen på grannfastigheter, och befarar att ett genomförande av planförslaget riskerar att orsaka skred och sättningar på den egna fastigheten belägen på sluttande mark. Då yttrandens hus står på gamla stödmurar motsätter sig yttranden sprängningar, tung trafik eller annan vibrationspåverkan. Yttranden efterfrågar att en oberoende expertutredning utreder riskerna för både planområde och närliggande bebyggelse.

Fornlämningar

Yttranden önskar ta del av den arkeologisk utredning som krävts av regionen.

Muren

Yttranden har uppfattningen att muren längs Bräckans väg är K-märkt och ej får rivas, och därmed omöjliggör breddning av vägen. Om beslut angående rivning av muren fattats önskar yttranden få information om hur den egna tomten kan säkras upp då muren enligt den yttrande bär upp tomten.

Djurliv

Yttranden upplyser om planområdets värden kopplat till djurliv och natur, såsom habitat för älg, snok, hackspett, skogsstigen, grillplats, klippblock samt gamla träd. Yttranden anser att ett genomförande av planförslaget kommer innebära kraftigt negativ påverkan av dessa värden. Det finns en fin stig i skogen och i den öppna gläntan med grillplats går ofta förskolebarn och även barnen i området. Klippblocken där uppe är också väldigt fina och det känns mycket tråkigt om de ska förstöras.

Syftet med en detaljplan

Syftet med en detaljplan är att sätta en karaktär på ett område och styra nyttjandet av marken på rätt sätt, enligt yttranden. De anser att det är fel att detaljplanen enbart möjliggör höghus på EN tomt. En detaljplan som inkluderar Nödinge-Stommen 7:1 och fortsätter med samma karaktär på området som idag, dvs villor och parhus/radhus vore i så fall passande för att hålla ihop området ner mot Nödinge kyrka. Den nu föreslagna planen förfular hela området.

Värdeminskning

Yttranden menar att detaljplanen innebär värdeminskning på deras fastighet p.g.a. insynen från 50-60 bostäder, försämrad utsikt när skogen ersätts av bebyggelse samt högre brottsstatistik i området.

kommentar:

Se svar till yttrande 18 – 22 gällande trafik, insyn, geoteknik, stenmurens skydd, naturvärden, djurliv samt bebyggelsens anpassning till omgivningen och utveckling av Nödinge tätort.

Mellan den yttrandes fastighet och den föreslagna byggnationen finns en bergsknalle och trädvegetation vilket minskar risken för insyn. I planförslaget har det även införts bestämmelser om att balkonger och takterrasser inte får anordnas längs den norra fasaden av den norra byggnaden. Det aktuella planområdet är utpekade som kompletteringsområde i den fördjupade översiktsplanen för Nödinge, vilket innebär att komplettering med ny bebyggelse av andra bebyggelsetyper är att förvänta sig på platsen. Efter samrådet har den tillåtna bebyggelsehöjden sänkts och solstudien visar att planförslaget inte bedöms innebära skuggning över rådande rekommendation, för kringliggande bebyggelse. Bergspartiet och vegetationen inom planområdet innebär dock redan en viss skuggning av befintlig bebyggelse i norr och väster.

Exploatören är under byggskedet ansvarig för att inte skada kringliggande fastigheter, tillfartsvägar etcetera och vid behov göra åtgärder och kontroller, se svar till yttrande 20. Endast stenmuren inom fastighet Nödinge-Stommen 7:1 anses påverkas vid byggnationen.

Arkeologisk förundersökning ligger med som underlagsrapport till granskningshandlingen. Utflyktsplatsen inom den östra delen av planområdet anses bevaras och kommer fortsättningsvis kunna nås via området med x₁-bestämmelsen i plankartan. Det finns inget tydligt samband mellan nybyggnation och värdeminskning eller brottsstatistik.

24. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:x och s:9

Den yttrande är generellt kritisk till planförslaget och undersökningsarbetet, och anser att det bör göras om.

Skuggning

Den yttrande anser att planerad bebyggelse genom skuggning kommer förstöra lönsamheten i en solcellsanläggning som yttranden förbereder för att anlägga på sin fastighet. Den yttrande menar att kommunen förespråkar solceller för fastighetsägare, och att planförslaget går emot detta. Den tilltänkta byggnationen innebär att fastigheten endast kommer att ha solljus under mitten av maj – mitten av september, och resterande tid kommer byggnaden att stå i vägen för solen att nå fram. Yttranden ifrågasätter om det är lagligt att anlägga en nybyggnation som skymmer en befintlig fastighet så pass mycket, och uttrycker oro över skador på den egna marken och växtligheten samt fukt på grund av brist på dagsljus.

Insyn

Den yttrande anser att höjden på föreslagen bebyggelse innebär insyn på den egna fastigheten, problem med ljus från fönster i tillkommande bostäder samt förstörelse av Nödinges naturvänliga karaktär och lugn och ro.

Trafik

Den yttrande anser att placeringen av infart och utfart till föreslagen bebyggelse är under all kritik ur trafiksäkerhetssynpunkt. Den yttrande påpekar att skyltad hastighetsbegränsning på Bräckans väg är 30 km/h, inte 50 km/h som anges i planförslaget.

Den yttrande anser att föreslagen placering av vägbulor på Bräckans väg är dålig, då det vid vinterväglag är framkomlighetsproblem på vägen. Det krävs att bilar tar fart för att ta sig upp för backen, och vägbulor förhindrar detta.

Yttrandens anser att det är stora brister gällande trafiksäkerhet i trafikunderlaget. Trafiken är beräknad av fyrdubblas vilket kan påverka säkerheten för barnen som leker i skogen samt den intilliggande parken vid Bräckans väg x. Resurser bör läggas på att förbättra trafiksäkerhet på befintliga GC-vägar snarare än att anlägga fler GC-vägar. Yttranden föreslår belysning på GC-vägen över Hållsdammsbäcken, där det är problem med langning i skydd av mörkret.

Naturvärden

Yttranden efterfrågar förtydliganden kring åtgärder och bevarande av hotade arter, såsom spillkråkan (rödlistad sedan 2020) som finns i planområdet, och undrar om Länsstyrelsens ståndpunkt i frågan.

Landskapsbild

Yttranden menar att landskapsbilden sett från norr kommer att domineras av en ful byggnad på toppen av skogen/berget, och ifrågasätter hur bebyggelsen kan anses smälta väl in, samt varför landskapsbilden från norr ej är beskriven i planförslaget.

Geoteknik

Den yttrande undrar hur den geotekniska undersökningen genomförts för den egna fastighetens två byggnader, och bedömer utifrån rapporten att endast en av byggnaderna undersökts. Vidare ifrågasätter den yttrande grundligheten i undersökningen och undrar om man bara har förlitat sig på tidigare undersökningar. Yttranden betonar att de två egna byggnaderna står direkt på berget och därför är oerhört vibrationskänsliga samt att marken på fastigheten består av grålera. Om nybyggnation blir av kräver den yttrande att få närvara vid en ytterligare besiktning av de egna fastigheterna samt geologiska förhållanden, samt att bygget pausas i händelse av skada och att skador åtgärdas innan byggnationen kan fortsätta. Den yttrande uttrycker en oro samt kräver svar kring säkerhetsrisker med att bo kvar under byggnationer, och vem som ansvarar för säkerheten.

kommentar:

Se svar till yttrande 18, 19 och 20, 22 och 23 gällande skuggning, trafik, geoteknik och ansvar för åtgärder i byggskedet.

Mellan befintlig byggnad och den nya bebyggelsen finns en skogbevuxen slänt som den yttrande själv till stor del råder över då den i huvudsak tillhör fastigheten. Risk för störning på grund av insyn eller kraftig visuell påverkan bedöms bli liten om inte fastighetsägaren själv väljer att ta ned sina träd.

Vid utformning av infarten till de nya parkeringarna kommer det att säkerställas att det är god sikt vid utfarterna. Gång- och cykelbana längs Bräckans väg och hastighetsdämpande åtgärder har bedömts som lämplig åtgärder för att öka trafiksäkerheten. Främst motiverat av fler fotgängare och cyklister i området. Gångbron över Hållsdammsbäcken ligger utanför planområdet, synpunkten om belysning har vidarebefordrats till kommunens driftorganisation. Skyltad hastighet har justerats i planbeskrivning.

Länsstyrelsen har inte lämnat några synpunkter rörande artskydd i samrådet.

Det är Göta älv med omgivning som är det övergripande landskapsrummet. Ur landskapsbildsperspektiv är därför det öst-västra sambandet viktigast. Planbestämmelsen om att fasaderna ska utföras i en dov färg har justerats och gäller även fasaderna åt norr, på den norra byggnaden. Detta för att bidra till att de smälter in mer i den vegetationsklädda slänten.

Nödinge -stommen 7:1 utgörs av fastmark och omkringliggande lermarksområden påverkas inte av byggnation på fast mark därför ingår inte kringliggande fastigheter i den geotekniska utredningen. I riskanalysen som gjorts för kringliggande bebyggelse har komplementbyggnader inte tagits med, då de normalt är mindre känsliga än huvudbyggnaden. Hade byggnaden uppfattats som mer känslig hade den tagits med i analysen. Det kommer göras förbesiktning hos de närboende innan byggnationen påbörjas och då stäms de verkliga förutsättningarna av mot den tidigare riskutredningen. Vid behov görs revideringar av riskutredningen.

25. Nödinge ga:10

Yttrande inkommet 06-06-2021

Den yttrande upplyser om att Lantmäteriet ska ta hänsyn till andelstal 0,75 per lägenhet när de ansluts till Nödinge Vägförening. Vidare betonar den yttrande att Bräckans Väg fram till planområdet bör breddas till minst 5 meter, för att säkerställa trygga möten i trafik. Yttranden upplyser även om att Bräckans väg har en brant lutning vilket ger upphov till framkomlighetsproblem vintertid såväl uppför som nerför, och att garageinfarter därför bör ligga på betryggande avstånd till vägbanan då fordon kan komma på glid utför.

Reviderat yttrande inkommet 18-08-2021

Yttranden betonar att planförslagets farthinder i praktiken är omöjligt med hänsyn till tidigare nämnd framkomlighetsproblematik samt de hästtransporter som trafikerar vägen. Yttranden menar även att trafiken, inte minst ur ett barnperspektiv, kommer utgöra en betydande risk då barn gärna vill leka på vägen. Vintertid kan bilar inte köra sakta om de ska kunna ta sig upp för eller bromsa nedför den branta vägen.

Den yttrande föreslår att kommunen övertar ansvaret för Bräckans väg fram till Bräckans väg 6 eller Häroldsvägen 14, och stoppar trafiken nedanför med en bom. I stället föreslår yttranden att kommunen öppnar upp vid vändplatsen till Häroldsvägen och möjliggör att trafiken leds den vägen, så trafiken som kommer längre in ifrån Bräckans väg slipper köra via den branta backen. Bredden på Bräckans väg tillåter inte möten på alla ställen men den erforderliga bredden har Häroldsvägen. Yttranden accepterar inte att dess väghållaransvar börjar mitt i backen, och önskar antingen att, som idag, ha ansvaret för hela backen eller att kommunen tar över huvudmannaskapet.

kommentar:

Lantmäteriet är en egen myndighet som agerar fristående från kommunen i sin myndighetsutövning. Yttrandet har vidarebefordrats till exploatören för vidare hantering vid genomförande.

Merparten av Bräckans väg kommer att ha en 5,5 meter bred körbana. Längs en kortare sträcka är den smalare då det inte är möjligt att bredda den ytterligare på grund av befintliga villor och infarter. Det finns exempel i kommunen på brantare vägar än Bräckans väg med farthinder, där utformningen på det stora hela fungerar väl. Bilvägars främsta syfte är att nyttjas för trafik, inte för lek. Att barn inte leker på gatan är föräldrarnas ansvar. Se även svar till yttrande 24 gällande trafiksäkerhetsåtgärder.

Att öppna upp för biltrafik mellan Häroldsvägen och Bräckans väg är inte lämpligt på grund av snäva svängradier där Häroldsvägen ansluter till Bräckans väg. Planen tar inte ställning i frågor rörande huvudmannaskap utanför planområdet. Den dialogen får vägföreningen föra direkt med den kommunala driftorganisationen. Yttrandet har vidarebefordrats för kännedom till enhet gata/park på kommunen.

26. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xx

Den yttrande önskar överklaga detaljplanen och anser att den i sin helhet skall förkastas.

Den yttrande är oroad över att den egna fastigheten skall ta skada eller drabbas av ras vid genomförande av planförslaget. Yttranden uppger att dennes hus står på kuperad mark av lera och olika sandlager och redan idag påverkas av vibrationer från tung trafik, vilket befaras förvärras under byggskedet. Den yttrande gjorde ett försök till att stycka av del av den egna tomten för ca 4 år sedan, och blev nekad då det var prickad mark som ej får bebyggas p.g.a. markförhållanden. Med stöd av detta uppfattar yttranden marken som extremt känslig, och ifrågasätter den geotekniska utredningens kvalitet, och att tung trafik under lång tid skall tillåtas. Vidare anser den yttrande att vibrationsmätare inte bara skall placeras på berörda hus vid sprängningar, utan även vid tomtgränser i anslutning till Bräckans väg för att mäta vibrationer från tung trafik. Den yttrande befarar även att trafiken kommer att påverka bil-, cykel- och gångtrafik på Bräckans väg under byggskedet samt leda till ökade bullernivåer.

Den yttrande anser att det är mycket märkligt att föreslå 9 våningar hög bebyggelse i ett småhusområde, och att det förstör områdets karaktär. Den yttrande menar att insyn på den egna tomten från föreslagen bebyggelse är en kränkning av integritet och privatliv samt att det leder till minskat fastighetsvärde. Vidare menar den yttrande att föreslagen bebyggelse kommer att skugga den egna fastigheten från solljus under en period på förmiddagen. Den yttrande upplever idag problem med att människor otillåtet passerar över yttrandens tomt samt rastar hundar, och befarar att ett genomförande av planförslaget kommer att förvärra detta problem.

Den yttrande anser att det är en rad frågor i planförslaget som inte är lösta:

- Djurarter som är skyddade.
- Fornlämningar.
- Naturskyddad bäck.
- Gärdsgård av kulturvärde
- Placeringen av höghus i småhusområde vilket förändrar hela områdets karaktär.
- Ingen påverkan för boende med 400 % ökning av trafiken.
- Boende aspekten för alla som bor i området, integritet och privatliv.
- Bullernivåer och vibrationer under byggtid.

kommentar:

Se svar till yttrande 18 – 22 gällande geoteknik, påverkan under byggskedet, bebyggelsens anpassning till omgivningen och skuggning.

Nödinge är prioriterad utbyggnadsort, som stationsort och som en av kommunens två huvudorter. Ingen bebyggelse är statisk utan påverkas på olika sätt över tid. Inom tätbebyggt område, särskilt områden som i översiktlig planering pekats ut för utveckling, får generellt sett viss påverkan tålas. Planeringen ska dock säkerställa att påverkan inte är oacceptabel och att den heller inte leder till störning. Utgångspunkten för vad som är en störning och vad som är acceptabelt är plan- bygg- och miljölagstiftningen och hur den tolkats i aktuella domar. I de fall det finns gällande riktlinjer så utgår vi ifrån dem. Kommunen bedömer inte att påverkan av planförslaget blir så stor att den blir oacceptabel, eller innebär en risk för kringboendes hälsa och säkerhet. Människor kan känna av vibrationer, men det innebär inte nödvändigtvis att det riskerar att leda till skador.

Solstudier har genomförts och påverkan på fastigheter väster om tillkommande bebyggelse är mycket små. Insyn till den yttrandes fastighet bedöms inte utgöra någon betydande olägenhet. Avståndet är förhållandevis långt och vegetation samt befintlig bebyggelse finns däremellan. Det finns inget tydligt samband mellan nybyggnation och värdeminskning. Den

nya gång- och cykelvägen längs Bräckans väg förbättrar möjligheterna för fotgängare och cyklister att röra sig inom allmän plats, längs med gatan.

Övriga nämnda frågor bedöms vara hanterade och lösta i detaljplanen.

Övriga/boende

27. Boende, Bräckans väg x

Den yttrande överklagar härmed ovan detaljplan p.g.a. bristande information om nybyggnationen. Den egna fastigheten, Nödinge xx:x, ligger ca 100 m från planområdet, och yttranden ifrågasätter att hen ej betraktas som sakägare i planområdet. Den yttrande har via berörd granne informerats om att en riskanalys som innefattar den egna fastigheten utförts. Yttranden anser att byggnationen påverkar områdets gestaltning negativt, att föreslagen bebyggelse kommer att skymma morgonljuset för den egna fastigheten samt att föreslagna vägbulor skulle hämma framkomligheten för trafik vintertid. Den yttrande önskar svar på följande

1. Är riskanalysen gjord på grund av sprängningarna som kommer att ske vid nybyggnationen?
2. Hur blir det med framkomligheten på Bräckans väg mellan befintliga byggnader och nybyggnation, eftersom det är den enda vägen för boende ovanför planområdet?
3. Vad kommer att ske med djurlivet och fornlämningarna i skogsområdet?

kommentar:

Ale kommun utgår ifrån den praxis som finns vid avgränsning av sakägarkretsen.

Risken analysen är gjord för att översiktligt beskriva, främst påverkan av vibrationer, vid genomförande av planen. Till exempel som följd av sprängning. Den behöver sannolikt kompletteras inför genomförande. Detta görs i så fall i samband med startbesked.

Byggherren ansvarar för att Bräckans väg är framkomlig under byggskedet, viss påverkan är dock trolig. Efter utbyggnad kommer vägen ha breddats och försetts med farthinder för ökad trafiksäkerhet. Framkomligheten bedöms inte påverkas, med undantag för farthindren som har som syfte att påverka framkomligheten lokalt.

Det mindre fornminnet inom byggrättsområdet kommer att grävas bort i samband med slutundersökning, efter planen vunnit laga kraft. De övriga två ligger helt eller delvis inom allmänplats natur. Det "mellersta" fornminnet påverkas troligtvis inte direkt, men kan komma att grävas bort i mindre del. Det östligaste fornminnet påverkas inte alls. Naturvärdena och djurlivet är rikast inom fastighetens östra del som lagts ut som natur, och påverkan bedöms bli liten till följd av planförslaget.

Se även svar till yttrande 18, 19, 22 och 23 gällande riskanalysen, påverkan under byggskedet, bebyggelsens anpassning till omgivningen, skuggning och naturvärden.

28. Boende, Bräckans väg xx

Den yttrande är oroad över trafikökningen vid ett genomförande av planförslaget. Yttranden anser att korsningen Bräckans Väg/Kyrkvägen bör byggas om då det i dagsläget redan är trångt att köra vid möten, särskilt med matarbuss mot Nödinge station. Nedre delen av Bräckans väg översvämmas ibland vid höga vattenflöden i Hållsdammsbäcken. Detta måste ses över och åtgärdas då all trafik stoppas när så är fallet, enligt den yttrande.

Vidare är den yttrande tveksam till om denna typ av byggnad passar in i omgivningarna. Den skulle komma att påverka landskapsbilden negativt.

Slutligen efterfrågar den yttrande ytterligare utredning av känsliga naturvärden samt unika fågelarter i området.

kommentar:

Korsningen med Kyrkvägen ligger utanför planområdet och är i nuläget inte aktuell att bygga om, med undantag för åtgärder för att underlätta och öka trafiksäkerheten för cyklister som kan bli aktuella. Ett smalare gaturum innebär att hastigheterna hålls nere vilket är positivt ur trafiksäkerhetsynpunkt, den olägenhet som det kan innebära att få vänta vid ett möte får därför vägas mot de trafiksäkerhetsmässiga fördelarna.

Det stämmer att Bräckans vägs norra delar ligger lågt, åtgärder har dock gjorts på kulverten under Kyrkvägen för att förbättra detta. Några ytterligare åtgärder är inte aktuella i nuläget.

Se svar till yttrande 18, 19 och 21 gällande bebyggelsens anpassning till omgivningen och påverkan på naturvärden och fågelliv.

29. Boende, Bräckans väg xx

Den yttrande positiv till att det byggs bostäder enligt detaljplaneförslaget men har synpunkter på trafiklösningen i förslaget. Den yttrande upplyser om att Bräckans väg är mycket smal, kuperad samt avsmalnad vid krönet vilket gör att det vid vinterväglag krävs att bilar tar fart för att klara stigningen, särskilt för den yttrande som ofta har påkopplad hästtransport. Den yttrande anser att vägbulor vid GC-överfarter samt avsmalning av vägen i kurvan norr om planområdet riskerar att förvärra framkomlighetsproblemen och säkerheten, särskilt med tanke på den ökade trafikstringen från planerad bebyggelse.

För att minska denna problematik föreslår den yttrande att trafiken från Bräckans väg söderifrån leds till Häreldsvägen via vändplatsen. Alternativt föreslår den yttrande tekniska åtgärder för att säkerställa att trafikmöten ej sker i Bräckabacken, samt att gångbana anläggas även i den södra delen av Bräckans väg för att minska risken för blandad trafik på samma vägbana.

kommentar:

Se svar till Nödinge vägförening (yttrande 25). Det stämmer att farthinder innebär sämre framkomlighet lokalt, trafiksäkerheten har dock vägt tyngre i avvägningen. Utanför planområdet är vägföreningen vägghållare, Utbyggnad av gång- och cykelbana söderut längs Bräckans väg innebär sannolikt fastighetsrättsliga utmaningar samt kostnader som vägföreningen inte kan bära och som ligger utanför ramen för denna detaljplan.

30. Boende, Bräckans väg xx

Den yttrande hänvisar till yttrande nr. 29, och håller med om att vägen behöver breddas och säkras för trafik och trottoar för att undvika problem. Den yttrande anser att det kan uppstå trafikfara när så många bilar kör in och ut ur det föreslagna garaget, samt att vägbulor är bra men kommer försvåra framkomligheten i den branta backen på Bräckans väg vid vinterväglag.

kommentar:

Se svar till Nödinge vägförening (yttrande 25) samt yttrande 24 och 29.

31. Boende, Bräckans väg xx

Den yttrandes synpunkter är identiska med yttrande nr. 29, se ovan.

kommentar:

Se ovan.

32. Boende, Offervägen x

Den yttrande vill med största tydlighet motsätta sig planförslaget.

Yttranden valde att bosätta sig ett lugnt och stilla villaområde som kan ge barnen en harmonisk och trygg uppväxt, och vill ej bo i ett så tättbebott område som föreslås i detaljplanen. Den yttrande betonar att ett genomförande av planförslaget skulle tvinga yttranden med familj att flytta, vilket skulle vara förödande för familjesituationen då yttrandens ena barn bor delvis hos mamman i närområdet. Den yttrande befarar att enormt påfrestande sprängningsarbeten och andra störningar vid ett plangenomförande skulle pågå i flera år. Vidare anser den yttrande att planerad bebyggelse inte passar in områdets karaktär, och att föreslagen bebyggelse bör förläggas på annan mer lämplig plats.

kommentar:

Se svar till yttrande 18, 20 och 26 gällande åtgärder och påverkan under byggskedet samt bebyggelsens anpassning till omgivningen. Planläggning pågår på flera ställen i Nödinge liksom i övriga orter i kommunen. Den lämplighetsprövning i enlighet med plan-och bygglagen (PBL 2010:900) som planarbetet innebär indikerar inte att platsen skulle vara olämpligt för bebyggelse med den reglering som planförslaget innebär.

33. Boende, Offervägen xx

Den yttrande önskar överklaga detaljplanen och anser att den i sin helhet skall förkastas. Den yttrande anser att de stora naturvärden och det lugn som var anledningarna till att hen bosatte sig i området kommer att förstöras vid ett genomförande av planförslaget, och därmed sänka värdet på den egna fastigheten och beröva de närboende på sin livskvalitet. Den yttrande kräver svar på vem som ska kompensera hen för privatekonomiska förluster kopplat till en framtida bostadsförsäljning, samt hur kommunen utrett befintliga bostäders värdeförändring.

Den yttrande anser att planförslaget endast syftar att öka skatteintäkter till kommunen genom att förtäta och maximera antalet bostäder på en liten yta, samt att det är ett våld mot områdets karaktär. Yttranden anser att kommersiella intressen prioriteras på bekostnad av djur- och växtliv, och att föreslagen bebyggelses form och storlek och närhet till existerande villaområde är totalt felplacerad.

Sakägare, riskanalys

Den yttrande anser att hen bör betraktas som sakägare då de bor endast 60 meter från planområdet och p.g.a. påverkan från tung byggtrafik och anläggningsarbete och kräver att kommunen omprövar beslutet om sakägarskap. Om det inte bifalles så önskar de få information om var de kan överklaga beslutet. Yttranden ifrågasätter vidare att riskanalys innefattar den egna fastigheten, trots att kommunen ej bedömt att yttranden ej är berörd av planförslaget. Samt frågar varför kommunen har gått runt mellan fastigheterna och gjort undersökningar utan att informera vad de håller på med. Vidare kräver yttranden svar på hur riskanalysen utformats, samt om den bygger på vetenskapliga empiriska fakta.

Information

Yttranden ifrågasätter även att information sänts ut under semestertid, och anser att det visar på ett oseriöst mörkläggande av kommunen. Utifrån hur sent de fick kännedom om kommunens planer utgår de ifrån att även framöver kunna komplettera denna överklagan.

Insyn, skuggning

Yttranden befarar att föreslagen bebyggelse kommer ha insyn i hela den egna trädgården, samt att de kommer påverkas negativt av en större mängd människor och trafik i området. Den yttrande anser att planförslaget endast fokuserar på att skapa god boendemiljö inom planområdet, och att det är integritetskränkande för redan befintliga närboende. Den yttrande efterfrågar en solstudie som beaktar soltimmar och skuggor vid olika års- och dygnstider. Den yttrande frågar även hur Ale kommun ser på att horisontlinjen kommer att förändras.

Natur-, kulturvärden

Den yttrande upplyser om att det djur- och fågellivet är rikt i området och frågar hur Ale kommun kommer att arbeta för att förhindra att djur- och fåglar trängs undan från området.

Vidare ifrågasätts att stenmuren tas bort och hur beslutsprocessen kring det gått till. Yttranden vill ta del av processen kring att föreslå byggnation på en plats där det finns fornlämningar.

Yttranden är även kritisk till att planera bebyggelse som kommer att synas från kyrkogården och att byggnaderna kommer höja sig ovanför villaområdet och skogen. Yttranden önskar ta del av de ansvarigas dokumentation kring hur man kom fram till att byggnaderna passar in i befintlig boendemiljö utan att störa områdets karaktär. De utgår från att det finns vissa krav på enskild fastighetsägare även i Ale kommun att vid nybyggnation eller ombyggnation ska ingreppet i den gemensamma boendemiljön i ett område inte störa befintlig utformning. Det verkar dock inte gälla kommunen alls att den ska ta hänsyn.

Trafik

Yttranden anser att den ökade trafikstringen från planförslaget påverkar barnen negativt, och kräver svar på hur barnens trafiksäkerhet säkerställs såväl under byggnationsfas som efter färdigställandet. Stigen som enligt planförslaget ska bli en GC-väg för alla boende i lägenhetskomplexen kunde tidigare användas som pulkbacke.

Vidare önskar den yttrande svar på hur det har anpassats så att personer med funktionsvariationer skall kunna bosätta sig i planerad bebyggelse. Den tänkta gång- och cykelvägen mellan lägenhetskomplexen och busshållplats är brant.

Yttranden föreslår en alternativ lokalisering av planförslagets bebyggelse inom kommande bostadsområde söder om golfbanan, där det ej finns redan etablerade boende som påverkas av högre byggnader. För Nödinge-Stommen 7:1 föreslår yttranden att endast villabebyggelse tillåts.

kommentar:

Det finns inget tydligt samband mellan nybyggnation och värdeminskning och det är inget som utreds i planskedet.

Ale kommun utgår ifrån den praxis som finns vid avgränsning av sakägarkretsen. Att frånga praxis och göra olika bedömningar från fall till fall öppnar för en rättsosäker hantering och är inte förenligt med god myndighetsutövning. Alla har rätt att yttra sig i planärenden och få sina synpunkter lästa och bemötta och alla som yttrat sig, senast i granskningen, kan överklaga planen, även om endast sakägares synpunkter prövas i sak. Det innebär att mark- och miljödomstolen vid överklaganden först prövar sakägarskapet och sedan de skäl som anges som skäl för upphävande av plan. Den riskanalys som genomförts redovisar översiktligt risker kopplade till planens genomförande, främst vibrationer under byggtiden. Vid framtagande av riskanalysen inkluderades bebyggelsen inom 100 meter från

arbetsområdet, för att utvärdera godkända vibrationsnivåer vid byggskedet. Berördabegreppet enligt plan- och bygglagen gäller för påverkan som blir en konsekvens av den genomförda planen. Det vill säga en permanent förändring, inte övergående som en byggnation är. Det är därför inte en korrekt tolkning att riskanalysen självklart innebär sakägarskap.

Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) slår fast att samråd vid så kallat utökat förfarande, som denna plan handläggs enligt, ska vara minst tre veckor. Eftersom samrådet skede under sommarmånaderna förlängdes tiden till 10 veckor för att kompensera för semestertid med ökad frånvaro.

Se svar till yttrande 18 – 22, 26 och 32 gällande riskanalysen, insyn, skuggning, naturvärden, kulturvärden, landskapsbild, trafik och bebyggelsens anpassning till omgivningen. Kommunen bedömer att påverkan på horisontlinjen blir acceptabel. Färgsättningsbestämmelser har motiverats just med avseende på upplevelsen av byggnationen i det större landskapsrummet/ landskapsbilden.

Tillgänglighet är till stor del en detaljutformningsfråga och prövas i bygglovet. Planen ska dock pröva om det är möjligt att lösa tillgänglighet utifrån funktionsvariation som del av lämplighetsprövningen. Den föreslagna byggnadsutformningen bedöms ha förutsättningar att lösa god tillgänglighet, till skillnad från de markbostäder som studerades initialt i planarbetet (2013). Den föreslagna gång- och cykelbanan längs Bräckans väg ligger inom spannet för acceptabla lutningar, men det stämmer att den föreslagna gång- och cykelbanan mot Häroldsvägen inte gör det.

34. Boende, Dopvägen x

Den yttrande önskar överklaga detaljplanen och anser att den grundas på bristfälligt underlag, och anser att flertalet undersökningar bör göras om.

Den yttrande anser att hen bör betraktas som sakägare då deras fastighet ligger mindre än 150 meter från planområdet. Deras gata kommer att grävas upp och de kommer därför att påverkas. Yttranden önskar skriftligt svar på hur kommunen har kommit fram till att de inte är sakägare. De anser att det är oprofessionellt att informera om planarbetet under semestertid på det påverkar möjligheten att ta till sig informationen.

Den yttrande

- kräver att bilden på den egna fastigheten inklusive bilens registreringsnummer tas bort ur riskanalysen med hänsyn till GDPR, samt ifrågasätter att en riskanalys får utföras utan fastighetsägarens vetskap.
- befarar att fastigheten kommer påverkas av tung trafik under byggnation.
- Anser att insyn från föreslagen bebyggelse är integritetskränkande och undrar vad Ale kommun anser om detta samt vilka åtgärder som kommunen avser att vidtaga för att förhindra denna insyn
- Anser att föreslagen bebyggelse försämrar områdets karaktär och miljö.
- Anser att fastighetsvärdet sänks
- Anser att skuggning från föreslagen bebyggelse påverkar den egna fastighetens tillgång till solljus negativt och undrar hur mycket solljuset kommer att minska för fastigheten.
- undrar vad Ale kommun anser om att horisontlinjen förändras och vilka konsekvenser detta får.
- befarar kraftigt negativ påverkan från buller under byggnationsfasen, och önskar förtydligande kring garantier för att bullernivåer hålls inom acceptabla och rimliga nivåer.

Den yttrande anser att följande underlag är bristfälliga:

- Riskanalys. Byggnaden beskrivs stå på postglaciär sand och ha en rökkanal av plåt, vilket är fel. De har en murad rökkanal och underlaget består av både sand och lera. Hur har kommunen tagit fram underlaget till denna rapport med tanke på att ingen geoteknisk undersökning har gjorts i detta område? De kräver att denna undersökning i sin helhet underkänns med tanke på alla felaktigheter i rapporten och att en komplett geoteknisk undersökning görs i hela det berörda området.
- Arkeologisk utredning. Har ytterligare arkeologiska undersökningar genomförts för de tre nya fornlämningarna? I så fall, var är rapporten för den? Hur har planläggningen för byggnationen undvikit fornlämningarna?
- Geoteknisk utredning. Det finns ingen geoteknisk utredning som innefattar närliggande bebyggelse, bäcken samt Bräckans väg. Yttranden kräver att man gör en komplett geoteknisk undersökning för hela området som berörs av byggnationen och i synnerhet hur området kring bäcken kan tänkas påverkas av byggtrafik samt sprängningsarbete. Den yttrande ifrågasätter att det ej skulle föreligga rasrisk på den egna fastigheten.
- Naturvärdesinventering. Den är daterad 2016 och kan ifrågasättas gällande relevans. Den har inte inkluderat en regelrätt inventering av fågelliv. Yttranden undrar hur Ale Kommun kan tycka att rapporten styrker den föreslagna detaljplanen och de kräver att en komplett inventering av fågellivet i området görs.
- Undersökning av betydande miljöpåverkan. Yttranden ifrågasätter hur Ale Kommun kan komma fram till att det inte leder till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Hur kan Ale Kommun bortse från Länsstyrelsens kommentarer om att göra ytterligare undersökningar? Yttranden kräver att en miljökonsekvensbeskrivning görs.

Kommentar:

Se svar till yttrande 33 gällande sakägarskap och samrådstid. Att gator grävs upp samt liknande åtgärder innebär endast en tillfällig påverkan.

Personuppgifter har maskats i riskutredningen och rutinerna vid beställning av utredningar har setts över. Vi är tacksamma för att felen har uppmärksammats och kunnat åtgärdas.

Se svar till yttrande 18 - 21, 23, 26, 27 samt 33 gällande påverkan och åtgärder under byggskedet, insyn, bebyggelsens anpassning till omgivningen, skuggning, horisontlinjens påverkan, påverkan på fastighetsvärdet, riskanalysen, geoteknisk utredning, naturvärdesinventering och fågelliv.

Flera utredningar har kompletterats och arkeologisk förundersökning har gjorts mellan samråd och granskning. Statens geotekniska institut (SGI) har inte synpunkter på den geotekniska utredningen och kommunen gör ingen annan bedömning. Beslut om betydande miljöpåverkan och behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB) fattas av kommunen efter samråd med Länsstyrelsen. Ale kommun har inte bortsett från Länsstyrelsens synpunkter, utan kompletterat utredningar och förtydligat resonemang i planbeskrivningen, med målet att beskriva, reglera och avtala på ett adekvat sätt så att betydande miljöpåverkan inte uppstår. Om det inte finns risk för betydande miljöpåverkan är framtagande av MKB inte nödvändig.

35. Boende, Dopvägen x

Den yttrande anser att detaljplanen innehåller många oklarheter och i sin helhet framstår som ofullständigt och undermåligt. Den yttrande anser att beslutet gällande sakägarskap är felaktigt och bör omprövas. Det ifrågasätts varför det gjorts en inventering av husets grund och rökkanaler.

Den yttrande anser att föreslagen bebyggelses gestaltning ej smälter in väl i det omgivande landskapet och anser att de närboendes enskilda intressen försumrats till förmån för det allmänna intresset i att skapa fler bostäder. Den yttrande anser att planförslagets gestaltning strider mot gällande FÖP. Vidare anser yttranden att man genom att ta bort levande skog ej bevarar de områden som hyser naturvärden och ifrågasätter hur det stämmer med Ale ÖP och naturprogram. Yttranden anser att ett genomförande av planförslaget kommer att påverka landskapsbilden i Nödinge radikalt, och att föreslagen bebyggelse kommer att dominera landskapet och horisontlinjen sett från stora delar av centrala Nödinge.

Geoteknik

Den yttrande hänvisar till geologiska undersökningar som varnat för området precis norr om planområdet där lera förekommer med mellan 0-10 meters mäktighet, samt där markytan lutar mellan 1:10 och 1:3 ner mot Hållsdammsbäcken. Den yttrande är skeptisk till kommunens bedömning om att planförslagets genomförande ej har någon påverkan på risk för skred, ras etc och att det ej finns instabilitet i markförhållandena. Den yttrande befarar att sprängningarna och all tung byggtrafik kommer att få stora konsekvenser i närområdet och framför allt det känsliga området kring Hållsdammsbäcken. Yttranden uppfattar markförhållandena som beskrivs i PM Geoteknik som väldigt svåra. Vidare undrar yttranden om inte den geotekniska undersökningen bör göras om när förutsättningarna förändrats från tre huskroppar till två. Hur påverkas trafiken och miljön om man ska köra bort schaktmassor för att sedan köra dit andra schaktmassor?

Risakanalys

Den yttrande påpekar att det i riskanalysen finns ett flertal felaktigheter gällande markförhållanden samt rökgaskanaler.

Trafik

Den yttrande anser att de trafiksäkerhetshöjande åtgärderna överdrivs i planförslaget, och att det ej är tillräckligt att fokusera åtgärderna i direkt anslutning till föreslagen bebyggelse. Den yttrande efterfrågar förtydliganden kring hur den smala vägen ska klara trafiken under byggtiden och huruvida vägen håller för belastningen av byggtrafik. Den yttrande undrar hur räddningstjänsten och boende ställer sig till den kraftigt försämrade framkomligheten och undrar om vändplatsen via Häröldsvägen kommer att öppnas upp för trafik om Bräckans väg blockeras av byggtrafik. Den yttrande upplyser om att tung trafik på Bräckans väg redan i dagsläget ger upphov till vibrationer i närliggande hus. Yttranden ifrågasätter slutsatsen att trafikökningen på 400% inte skulle ha en påverkan på miljö såväl som trafiksäkerhet.

Naturvärdesinventering

Den yttrande anser att den fem år gamla naturvärdesinventeringen är inaktuell och utförd under fel årstid, och ifrågasätter att ingen ny naturvärdesinventering genomförts under sommartid för att kartlägga aktuella förhållanden gällande djur, fågelliv och fauna.

Den yttrande undrar vad det är som driver kommunen till försöka genomföra detta förslag och varför det var så bråttom att skicka ut planen mitt under semestern. Planen inleddes 2013 och det verkar ha blivit lite panik framåt värdantenn då fyra undersökningar redovisades. Två mycket viktiga och för Länsstyrelsen extra intressanta utredningar Naturvärdesundersökningen och den Arkeologiska har genomförts på icke tillfredsställande sätt. Den ena på en förvinterdag och den andra under endast en dag. Dessa två utredningar måste kompletteras med en art och fauna inventering under sommartid och den arkeologiska med ytterligare tid för en grundligare genomgång av planområdet.

Yttranden anser att det många obesvarade frågor i planförslaget. Kommunen har inte på en enda fråga i " Undersökningen av betydande Miljöpåverkan", svarat "påverkas". I denna nu aktuella planen finns ju ett flertal frågor som är solklara att de har en stor betydande miljöpåverkan.

kommentar:

Se svar till yttrande 33 gällande sakägarskap och avgränsning av riskanalysen.

Se svar till yttrande 18 - 27, 29, 33 samt 34 gällande bebyggelsens anpassning till omgivningen och FÖP Nödinge, naturvärden, landskapsbild, geoteknik, påverkan och åtgärder under byggskedet, riskanalysen och trafik.

De geotekniska förutsättningarna förändras inte av att det nu föreslås två huskroppar istället för tre. Det översta jordlagret med bland annat hummusbaltig jord och silt tas alltid bort innan byggnationen påbörjas. När byggnadernas exakta placering och planerad nivåställning bestämts kan kompletterande geotekniska undersökningar erfordras för att mer detaljerat undersöka jordlagerförhållandena under byggnaderna. Riskanalysen är översiktlig, men kunde ha varit tydligare kring vad som faktiskt påverkar beräkningsutfallet. Plåtkanal eller murstock gör det inte i denna detaljeringsnivå. Arkeologiska utredningar handlas upp av Länsstyrelsen och kommunen styr inte över val av utförare. Vi ser inte heller något skäl att ifrågasätta arkeologernas kompetens att planera och utföra sitt arbete.

Vad som i allmänna ordalag är en påverkan är inte nödvändigtvis en påverkan enligt Miljöbalken och förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Det är i planläggningen dessutom så att en påverkan oftast kan undvikas genom reglering. Alltså att risk för påverkan finns, men inte är en självklar konsekvens.

36. Boende, Dopvägen x

Den yttrande önskar överklaga detaljplanen och anser att den i sin helhet skall förkastas.

Den yttrande anser sig vara sakägare då deras fastighet ligger mindre än 100 meter från planområdet och de kommer att påverkas av under byggtiden och av själva byggnaderna. Den yttrande anser att beslutet gällande sakägarskap bör omprövas och om inte så önskar de information om var de kan överklaga beslutet. De ifrågasätter att information skickats ut under semestertid och kräver att tidsfristen för synpunkter förlängs till 2021-12-31. Yttranden önskar en skriftlig redogörelse av hur kommunen har resonerat när kommunen aktivt har tagit ställning till att icke informera dem som närliggande fastighetsägare samt önskar att skriftligen få ta del av vilken instans som detta beslut har fattats med tillhörande motivering av ansvarig tjänsteman/avdelning.

Riskanalysen

Den yttrande ifrågasätter att en riskanalys gällande den egna fastigheten utförts och publicerats offentligt trots att yttranden ej anses vara sakägare. De kräver att bilden på den egna fastigheten inklusive bilens registreringsnummer tas bort ur riskanalysen med hänsyn till GDPR, samt ifrågasätter att en riskanalys får utföras utan fastighetsägarens vetskap.

Riskanalysen innehåller felaktigheter gällande fastighetens grundkonstruktion där det står att de har en bottenplatta när de har en torpargrund. Grunden uppges vara postglacial sand, men det är även lera. Den yttrande anser att riskanalysen ej är faktabaserad och önskar få ta del av information kring upphandlingens förfarande och riskanalysens genomförande.

Insyn, utsikt

Yttranden anser att den personliga integritet skadas när det gäller insyn och undrar vad Ale kommun anser om detta samt vilka åtgärder som kommunen avser att vidtaga för att förhindra denna insyn. Den yttrande undrar vad Ale kommun anser om att horisontlinjen förändras och vilka konsekvenser detta får. Den yttrande anser sig få försämrade utsikt av de nya höghusen. Grönska och horisonten kommer att förfulas, förändras och försämrade.

Geoteknik

Yttranden ifrågasätter att det inte föreligger någon rasrisk på fastigheten och undrar hur kommunen har kommit fram till detta. De anser att det föreligger en hög risk för skador på både hus och tomt.

Skuggning

Yttranden ifrågasätter hur mycket solljuset kommer minska för fastigheten.

Ljusköroreningar

Den yttrande undrar hur fasadbelysning mm kommer att påverka oss både i det långa och i det korta perspektivet.

Värdoförändring fastighet

Den yttrande önskar förtydligande från kommunen gällande värdoförändring av fastigheten.

Buller

Den yttrande befarar en stor problematik med buller under byggnationsfasen och undrar hur kommunen säkerställer att bullernivån hålls inom acceptabla och rimliga nivåer? Vad anses som rimlig nivå med hänsyn taget till detta? Trafiken beräknas fördubblas, med ökat buller och vibrationer från vägen. Den yttrande undrar hur kommunen avser minska buller och vibrationsnivån från vägen.

Natur

Lekplatsen i skogen kommer att påverkas av byggnationen enligt yttranden. Den yttrande befarar att föreslagen bebyggelse kommer att förstöra karaktären och landskapsbilden i planområdet samt omgivande områden. Den yttrande vittnar om ett rikt djur- och fågelliv i planområdet, och befarar att det kommer att förstöras vid ett genomförande av planförslaget. Yttranden är övertygade om att kommunen är medveten om dessa risker och betraktar planförslaget som ett medvetet uppsåt till förstörelse av djur- och fågelliv. Redogörelse kring planförslagets påverkan på vittryggad hackspett, spillkråka, rovfåglar, ugglor och fladdermöss efterfrågas. Bl.a. ljusköroreningar kommer att påverka på ett negativt sätt. Vidare efterfrågar yttranden redogörelse kring förlorade ytor för barnens spontanlek, försämrade landskapsbild sett från kyrkan samt bevarande av viktiga sociotopvärden. Den yttrande anser även att natur-, djur- och sociotopvärden kopplade till Hållsdammsbäcken kommer att förstöras, och betonar att bäcken omfattas av riksintresse enligt Länsstyrelsen. Vidare befarar yttranden att översvämningsrisken i området kring bäcken kommer att öka till följd av ingrepp på mark och träd vid ett genomförande av planförslaget, samt att ökad trafik och vibration över bäcken kommer att leda till att godor riskerar att överköras eller trängas undan från bäcken. Den yttrande anser även att den personliga friheten minskas då planområdet ianspråkar rekreationsytor och promenadstig.

Fornminnen

På fastigheten så finns det flera fornlämningar. Den yttrande undrar vilka undersökningar som har gjorts samt om fler undersökningar planeras gällande fornminnena samt den biotopskyddade stenvallen. Vallen borde hindra en breddning av Bräckans väg.

Trafik

Den yttrande befarar en betydande försämring av trafiksäkerheten för barn längs Bräckans väg, och anser att den är underdimensionerad både för byggtrafik och för den ökade trafikallsträngen efter genomförandet. Vägen är smal och att kunna bredda denna förefaller mycket svårt utan att påverka intilliggande fastigheter.

Slutligen anser den yttrande att planeringsunderlaget är undermåligt med uppenbara faktafel och överklagar detaljplanen i sin helhet.

De anser att den geologiska undersökningen måste göras om, att en MKB bör upprättas samt att den förväntade ökningen av fordonstrafik på Bräckans väg bör betraktas som betydande.

Den yttrande önskar ytterligare utredningar som förtydligar kring insyn, siktlinjer, rasrisk, solljus och ljusföroreningar, genomförda av entreprenörer som godkänns av både den yttrande och kommunen.

kommentar:

Se svar till yttrande 33 gällande sakägarskap och samrådshörsning. Sändlista och avgränsning av sakägarkrets görs av ansvarig planhandläggare. Det är inte ett formellt beslut och kan därför inte överklagas. Överklaganden av planen görs till mark och miljödomstolen efter att planen antagits.

Se svar till yttrande 18 – 23, 25, 29 33 samt 34 gällande riskanalysen, insyn, påverkan på horisontlinjen, geoteknik, skuggning, fastighetsvärde, påverkan under byggskedet, trafikökning, trafiksäkerhet, naturvärden, fågelliv, arkeologisk förundersökning och stenvuren.

Kommunen kan inte se att fasadbelysning i detta fall skulle vara en planfråga. Området är redan tätbebyggt och därmed ljusförorenat. Nu föreslagna bebyggelse ligger i anslutning till befintlig bebyggelse. Planområdet är särskilt utpekade som värdefullt för fladdermöss, i den översiktliga fladdermusinventering för kommunen, framtagen 2017. Gällande lekplatsen i skogen inom den östra delen av Nödinge-Stommen 7:1 så kommer upplevelsen av platsen att förändras i och med ny bebyggelse som angränsar till platsen. Men lek-möjligheterna kring berg och blockformationer försvinner inte och inte heller möjligheten att vistas där eftersom området läggs ut som allmänplats NATUR. Inom området markerat med x₁ i plankartan finns möjlighet att tillskapa en ny stig upp för berget. Planbeskrivningen har kompletterats med en visualisering av föreslagna bebyggelse sedd från kyrkogården.

Med en korrekt genomförd dagvattenhantering på fastigheten bedömer inte kommunen att risken för översvämning ökar och inte heller påverkan på djur- och naturvärden i bäcken. Under förutsättning att inte klimatfaktorn blir större än de +25% som svenskt vatten rekommenderar vid volymbereäkningar. Dagvattenåtgärder regleras i det exploateringsavtal som upprättas i samband med att planen antas.

Kommunen är planmyndighet och offentlig upphandling är lagstyrd. Enskilda personer kan inte ställa krav på utförare eller innehåll, endast påpeka brister som behöver tydliggöras.

37. Boende, Dopvägen x

Den yttrande önskar överklaga detaljplanen då den anses baseras på bristfälliga underlag och felaktiga undersökningar.

Den yttrande anser sig vara sakägare då deras fastighet ligger mindre än 100 meter från planområdet och de kommer att påverkas av under byggtiden och av själva byggnaderna. Den yttrande anser att beslutet gällande sakägarskap bör omprövas och om inte så önskar de information om var de kan överklaga beslutet. Eftersom riskanalysen innefattar den egna fastigheten anser den yttrande att det bör innebära ett givet sakägarskap. Den yttrande ifrågasätter även att den egna fastigheten riskanalyserats utan att yttranden informerats, samt påpekar att riskanalysen innehåller felaktigheter, och anser att det är oprofessionellt att informera om planarbetet under semestertid. Yttranden önskar en redogörelse av hur kommunen har resonerat när kommunen aktivt har tagit ställning till att icke informera dem som närliggande fastighetsägare

Den yttrande upplyser om att närheten till natur och lugn miljö varit avgörande i valet av bostad, och att yttrandens barn samt förskolor använder skogen inom planområdet för lek. Vidare anser den yttrande att den egna fastigheten påverkas av buller, trafikproblem och trafiksäkerhetsrisker från tung trafik under byggnation, insyn och skuggning från föreslagna bebyggelse samt minskat fastighetsvärde.

Yttranden anser att det är felaktigt att bedöma att den förväntade trafikökningen ej leder till betydande miljöpåverkan, och att trafiksäkerhetshöjande åtgärder bör omfatta hela Bräckans väg.

Den yttrande upplyser om att området i dagsläget har ett rikt djurliv med bl.a. hackspettar, spillkråkor, grodor, ugglor, fladdermöss, hök och gök, och anser att en ny naturvärdesinventering bör genomföras sommartid för att kartlägga djurlivet när det är som rikast.

Slutligen anser den yttrande att Bräckans väg är underdimensionerad för en ökning på 60 hushåll samt att vägen ej kan breddas på vissa platser. Yttranden anser att den psykosociala miljön förändras för närboende som valt att bosätta sig nära natur och skog i lugn och ro.

Yttranden frågar sig vad det är som gör att Ale kommun så skyndsamt och med en sådan beslutsamhet vill påskynda ett projekt som ännu inte är i närheten av ett korrekt genomförande och påvisar ett så undermåligt och ofullständigt förslag och material i frågan.

kommentar:

Se svar till yttrande 33 gällande sakägarskap, samrådstitid och avgränsning av riskanalysen.

Se även svar till yttranden 20 - 22, 26, 29, 33, 34 samt 36 gällande samrådsinformation, riskanalysen, påverkan under byggskedet, insyn, skuggning, fastighetsvärde, trafikåtgärder och naturvärden. Kommunen är medveten om att skogsplatån används för lek, som skolskog och hyser naturvärden, det är därför den östra delen av fastigheten Nödinge-Stommen 7:1 är utlagd som allmänplats NATUR.

Aktuellt planarbete har pågått, i omgångar, sedan 2013 och flera utformningsförslag har fått förkastats för att de inte bedömts som lämpliga. Framtagen samrådshandling har dock bedömts som möjlig att gå vidare med och därför samråtts. Syftet med samrådet är att få in synpunkter för att ytterligare kunna förbättra förslaget, det som blir granskningsförslaget. Inför granskning har justeringar gjorts i förslaget och utredningar har kompletterats.

SAMMANFATTNING

Många av de synpunkter som inkommit har inte i första hand rört planens reglering utan hanteringen i genomförandeskedet. Detta regleras inte i planen, men beskrivs med avseende på utbyggnadsansvar och kostnadsfördelning i planbeskrivningens genomförandestycken och kommer att regleras i avtal mellan kommun och exploatör i det till planen hörande exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet tas fram inför antagande och antas strax innan planen. Hur genomförandet exakt kommer att gå till är omöjligt att förutse i planskedet. Ansvaret för genomförandet är byggherrens.

Inkomna synpunkter har föranlett följande förändringar av planförslaget:

Plankarta:

- Byggrätten har flyttats in från gatan i fastighetens norra del och byggnadshöjden vid Bräckans väg motsvarar nu två våningar. I söder är byggnadshöjden vid Bräckans väg en våning.
- Höjdregreringen har justerats.
- Bestämmelse m, skydd, har förtydligats.
- Bestämmelse om att balkong inte får finnas, endast loftgång med utrymningstrappa, på den nordligaste fasaden har införts.
- Bestämmelse om att takterrass inte får finnas har införts för bebyggelsen närmast Bräckans väg.
- Bestämmelsen om att fasaderna ska utföras i en dov färg har justerats och gäller även fasaderna åt norr, på den norra byggnaden samt fasaderna åt söder på den södra byggnaden.
- Bestämmelse om att plantering får ske för att skydda mot ljusstörning, har införts.
- Bestämmelse om mark för dagvattenhantering har införts i nordvästra delen av planområdet.

Illustrationskarta:

- Har justerats utifrån förändringar i plankartan.

Plan- och genomförandebeskrivning:

Planbeskrivningen har förtydligats med solstudier, sektioner och visualiseringar, resonemang och tydliggöranden gällande MKN (miljökvalitetsnormer) för vatten under genomförandet, hantering av släckvatten, resultat från arkeologisk förundersökning samt den vidare hanteringen av fornminnena, liksom beskrivning av framtida skyfallshantering. Även fastighetsrättsliga frågor har förtydligats. Bullerutredningen och dagvattenutredningen har uppdaterats och planbeskrivningen har justerats utifrån det.

Utöver ändringar utifrån inkomna synpunkter har följande ändringar gjorts:

- utformningsbestämmelse om garagets fasad har införts i plankartan.

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

Synpunkter som inte har tillgodosetts:

- Synpunkter om minskad skala. Yttrande nummer: 18, 19, 20, 21, 23, 26, 33
- Synpunkt om begränsad fönsterarea och inga balkonger mot väster Yttrande nummer: 18
- Synpunkt att MKB ska tas fram. Yttrande nummer: 19, 21, 34
- Synpunkt att hastighetsdämpandeåtgärder inte är lämpligt. Yttrande nummer: 19, 23, 24, 25, 29, 30, 31
- Synpunkt om bevarande av stenmurar. Yttrande nummer: 19, 20, 23

SLUTSATS

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås godkänna samrådsredogörelsen och besluta om granskning

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg

Alafors 2022-04-27

.....
Kajsa Reimers
Enhetschef plan

.....
Mikaela Ranweg
Planarkitekt

.....
Karin Edeskog
Planarkitekt, Norconsult AB