

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

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

## 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 och 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 ägde rum under tiden 2021-06-29 – 2021-09-07 genom att planhandlingar skickades till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter med flera. Granskning har nu ägt rum under tiden 2022-05-11 – 2022-06-08 genom att planhandlingar skickats till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter med flera.

## INKOMNA YTTRANDEN

<b>Myndigheter, remissinstanser etc.</b>		
1. Länsstyrelsen	2022-06-08	Ingen erinran
2. Statens geotekniska institut (SGI)	2022-06-08	Ingen erinran
3. Trafikverket	2022-06-07	Ingen erinran
4. Lantmäteriet	2022-06-07	kommentar
5. Ale El	2022-05-24	kommentar
6. Bohus Räddningstjänstförbund	2022-05-17	Ingen erinran
7. Göteborgs Stads kretslopp och vatten	2022-06-03	kommentar
8. Sektor socialtjänst	2022-05-24	Ingen erinran
9. Sektor kommunstyrelsen	2022-06-14	kommentar
10. Sektor samhällsbyggnad, miljöenheten	2022-06-03	Ingen erinran
11. Sektor samhällsbyggnad, kommunekolog	2022-06-08	kommentar
12. Kultur- och fritidsnämnden	2022-06-08	Ingen erinran
13. Utbildningsnämnden	2022-05-27	Ingen erinran

<b>Sakägare</b>		
14. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xx	2022-06-02	kommentar
15. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xxx	2022-06-08	kommentar
16. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xxx	2022-05-24	kommentar
17. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xxx	2022-06-08	kommentar
18. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:x	2022-06-07	kommentar
19. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:x	2022-06-07	kommentar
20. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xx	2022-06-07	kommentar

<b>Övriga/boende</b>		
21. Boende, Bräckans väg x	2022-06-08	kommentar
22. Boende, Dopvägen x	2022-06-02	kommentar
23. Boende, Dopvägen x	2022-06-08	kommentar
24. Boende, Dopvägen x	2022-06-08	kommentar
25. Boende, Offervägen xx	2022-06-08	kommentar
26. KPRSamråd	2022-06-07	kommentar

De framförda synpunkterna i skrivelserna citeras eller sammanfattas. Kommentarer till inkomna yttranden finns dels efter respektive yttrande och dels i slutet av dokumentet, sorterade under ämnesrubrik.

## Myndigheter, remissinstanser etc.

1. Länsstyrelsen (yttrande i sin helhet)

### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planförslaget kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om det antas.

## Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

## Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

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.

*kommentar:*

*Noteras*

### 2. Statens geotekniska institut (SGI)

SGI har inga synpunkter på fortsatt planhandläggning.

*kommentar:*

*Noteras*

### 3. Trafikverket

#### Tidigare samråd

Trafikverket har yttrat sig i ett tidigare samrådsskede, 2021-08-12 (TRV 2021/81015). Trafikverket bedömde att trafikalstringen som detaljplanen antas generera kommer ha en marginell påverkan på statlig infrastruktur. Trafikverket ville dock uppmärksamma om att Trafikverket har nya trafiktillväxttal vilket bör beaktas i framtida trafikutredningar.

#### Infrastruktur

Planområdet angränsar till kommunal och enskild väg. Närmast berörd statlig infrastruktur är väg 1967 som sträcker sig cirka 230 meter från planområdet. ÅDT uppgår till 5203 fordon/dygn (2020).

#### Trafikverkets synpunkter

Trafikverket har inga ytterligare synpunkter.

*kommentar:*

*Noteras*

### 4. Lantmäteriet

#### Delar av planen som skulle kunna förbättras - Gränser

Gränser är svåra att tolka, gräns mellan kvartersmark och naturområde ser ut som en plangräns.

*kommentar:*

*Användningsgränsen mellan kvartersmark och naturområde är tunnare än plangränsen. Kommunen bedömer inte att gränsernas utseende behöver justeras.*

## 5. Ale El

### **El**

Ale El har inga synpunkter på byggnationen i sig men lämnar följande kommenterar.

Nytt LSP-kablage behöver förläggas i Bräckas väg till plan-området (från Kyrkvägen), lämpligen i nya GC-banan bredvid vägen. Ale El är även intresserade av förläggning i GC-bana Häroldsvägen-Bräckans väg.

Utbyggnad av elnätet som, ökad transformatoreffekt, nya ledningar, kabelskåp och så vidare bekostar vi som nätbolag. Schakter för elledningar inom planområdet utförs av, och bekostas av, exploitören.

Det är av stor vikt att Ale El är med tidigt i projekteringsarbetet med exploitörerna för att planera anslutningar/ ledningsförläggning. Detta behövs för att få in mer detaljerad information om effektuttag i området för att i detalj projektera elnätet.

*kommentar:*

*Kommentarerna vidarebefordras till exploitören inför projektering av byggnationen.*

## 6. Bohus Räddningstjänstförbund

Utifrån det granskade underlaget har Räddningstjänsten inget att erinra kring den föreslagna detaljplanen.

*kommentar:*

*Noteras*

## 7. Göteborgs Stads kretslopp och vatten

### **Allmänt**

Kretslopp och vatten anser att planförslaget generellt är bra, och innehåller hänsynstaganden och åtgärder som minskar risk för förorening av Göta älv.

### **Spillvattennät**

Då spillvattennät saknas i området anläggs nytt spillvattennät med självfall till befintligt spillvattennät, nordväst om området. Nöдавledning är ett hot mot råvattenkvaliteten, varför det är av stor vikt att dimensioneringen på tillkommande ledningsnät samt mottagande befintligt avloppssystem är tillräcklig. Om nöдавledningar förekommer i mottagande system behöver det åtgärdas innan anslutningen sker.

## Dagvattenhantering

Planerad dagvattenhantering följer förslagen i Norconsults dagvattenutredning (VA- och dagvattenutredning till detaljplan Nödinge: Stommen 7:1, 2022-04-07) med fördröjning och rening i regnbäddar. Kretslopp och vatten ser positivt på föreslagen lösning, vilken ger erforderlig rening innan släpp till recipient. Om annan typ av anläggning anläggs är det nödvändigt att tillse att erforderlig rening uppnås på annat sätt, t.ex. genom filterbrunnar.

## Skyddszon

Det bör beskrivas i planförslaget att området ligger inom den inre skyddszonen för Göta älv och Vänersborgsvikens vattenskyddsområde. Vattenskyddsområdet börjar gälla 2022-07-01. Kretslopp och vatten anser att dagvattenanläggningar och ledningssystem bör utrustas med avstängningsbara utlopp, samt att uppsamlingsvolymerna är tillräckliga för att förhindra att släckvatten når recipienten i händelse av brand. Detta är mycket viktigt och bör läggas till i Planbeskrivningen.

## Recipient

Då planområdet ligger nära Göta älv, och inom den inre skyddszonen för vattenskyddsområde, bör stor försiktighet tas vid framtida markarbete och byggnation på planområdet. Åtgärder för att rena och fördröja dagvatten under byggskedet är av stor vikt för att undvika negativ påverkan på recipienten.

## Övrigt

Kretslopp och vatten önskar även fortsatt vara remissinstans i ärendet.

### *kommentar:*

*Enligt föreslagen lösning i VA-utredningen kommer den tillkommande spillvattenledningen att få en tillräcklig dimensionering. I mottagande befintligt avloppssystem finns nödavledning för en tryckstegningsstation (LTA) som betjänar två befintliga fastigheter i närheten. LTA-pumpens nödutlopp leder till diket öster om Bräckans väg. Tryckstegringsstationen och nödavledningen påverkas inte av nu föreslagen exploatering och diket avses inte användas för nödavledning från Nödinge-stommen 7:1.*

*Planbeskrivningen har kompletterats gällande att planområdet ligger inom den inre skyddszonen för Göta älv och Vänersborgsvikens vattenskyddsområde. Vid släckning av lägenhetsbränder är andelen vatten som förångas vanligen förhållandevis stor, eftersom man försöker minimera vattenskadorna. Bedömningen är därför att vattenmängderna kan hanteras inom planområdet eller i diket längs Bräckans väg. Planbeskrivningen har förtydligats gällande det. Avstängningsbara utlopp på dagvattensystemet är inte möjligt här det då dagvattnet rinner via diken och genom en kulvert, som är för stor för att stänga med en ventil. Räddningstjänsten har andra metoder för att stoppa släckvatten, såsom invallning och dylikt.*

## 8. Sektor socialtjänst

Sektor socialtjänst har inte någon erinran utöver tidigare samrådsyttrande gällande detaljplan för Nödinge-Stommen 7:1 m fl.

### *kommentar:*

*Noteras*

## 9. Sektor kommunstyrelsen

### Översiktsplan

Planförslaget är i överensstämmelse med de intentioner som beskrivs i såväl FÖP Nödinge som Ale ÖP 2021.

### Trygghets- och säkerhetsperspektiv

I kommande planering och vid bygglovsprövning bör stor hänsyn tas till trygghets- och säkerhetsaspekter.

### Fysisk miljö

Fri sikt från bostäder och vid entréer samt överblickbarhet över området ökar den sociala/informella kontrollen och minskar risken för brottslighet, känslan av trygghet ökar. Bra belysning i området, så att det inte uppstår mörka partier som upplevs som otrygga och skapar olustkänsla att vistas i, är avgörande för känslan av trygghet hos såväl boende som besökande.

### Beredskaps- och totalförsvarsperspektiv

Värdera behovet av att utifrån det förändrade säkerhetspolitiska läget i vår omvärld, säkra liv och hälsa (värna civilbefolkningen), samhällets funktionalitet samt miljö och hälsa. Vidare är det kommunens roll att bedriva kommunikation med allmänheten före samt under ett skede där det råder höjd beredskap. Detta kan ske genom att man studerar och värderar behovet av skyddsrum samt genom säkra kommunikationer.

### Resilienta försörjningssystem

Utifrån hur omvärlden förändras och det geografiska ansvarsområdet som kommunen har, är det av vikt att värdera behovet av en robust infrastruktur såsom *säkra vattenleveranser* - kan göras genom att dubbla V/A ledningar används; *säkra elleveranser* - kan göras genom att dubbla kraftledningar används. Fastigheter med särskilt skyddsvärde eller verksamhet bör ha förmåga till egen nödelsförsörjning i form av kraftverk. Säkra de elektroniska kommunikationerna till/inom området.

### *kommentar:*

*I planskedet har trygghets- och säkerhetsfrågan beaktats. Dels gällande trafiksäkerhet, där planförslaget möjliggör nya gång- och cykelvägar och hastighetssänkande åtgärder, vilket avser skapa tryggare trafikmiljöer för oskyddade trafikanter. Bebyggelseförslaget har beaktat lösningar för utrymning vid eventuell brand. Byggnadernas placering och utformning samt kringliggande gårdsmiljö bedöms bidra till en god orienterbarhet inom planområdet.*

*Ytterligare aspekter kring trygghet och säkerhet i och kring bebyggelsen kommer beaktas i den fortsatta projekteringen av byggnaderna och gårdsmiljön.*

*Närmaste skyddsrum finns i Kyrkbyskolan och Nödingeskolan cirka 700 meter från planområdet. Kommunen har inte möjlighet att kräva av en privat fastighetsägare att de ska bygga skyddsrum. Det samlade ansvaret för skyddsrum ligger hos Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Kommunen ansvarar för att säkerställa att befintliga skyddsrum i kommunala fastigheter kan fungera som skyddsrum. Det görs inom det kontinuerliga arbetet med risk- och sårbarhetsanalyser.*

*Behovet av dubbla vatten- eller elledningar är inte en fråga som hanteras i detaljplanen. Ledningsägarna ansvarar för den underjordiska infrastrukturen.*

## 10. Sektor samhällsbyggnad, miljöenheten

### **Avrinning**

Fastigheten avrinner till Hållsdammsbäcken som är ett vattendrag med mycket höga naturvärden och relativt liten påverkan av näringsämnen och föroreningar.

### **Dagvatten**

Dagvattenutredningen visar på att exploatering av området ökar föroreningshalterna av ett flertal ämnen. Utredningen visar också på att rening i regnrabatter kan minska föroreningsbelastningen så pass mycket att riktvärden i Dagvattenhandbok för Ale kommun innehålls.

Den eventuellt framtida dagvattenanläggningen bedöms vara anmälningspliktig enligt 13 § Förordning 1998:899 om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anmälan skall lämnas in när ett mer färdigt förslag finns på hur dagvatten skall renas och omhändertas inom fastigheten och i god tid innan anläggande startas.

#### *kommentar:*

*Planbeskrivningen har kompletterats med information om att framtida dagvattenanläggning bedöms vara anmälningspliktig enligt 13 § Förordning 1998:899 om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd och att anmälan skall lämnas in innan anläggandet startar.*

## 11. Sektor samhällsbyggnad, kommunekolog

### **Avverkning**

Vid eventuell avverkning av träd som står på NATUR- mark inom planen och som bedöms riskera att falla på byggnader eller andra anordningar, bör dessa läggas som död ved inom NATUR-marken för att stärka naturvärdena där. Det är generellt stor brist på grov död ved i dagens skogslandskap jämfört med förhållandena i naturskog. Denna brist är en av de viktigaste anledningarna till att vi har så många rödlistade och hotade arter i skogslandskapet. Även en del avverkade träd inom kvartersmark kan med fördel läggas inom NATUR-marken.

### **Trappa**

Vid anläggande av ny stig från Bräckans Väg till NATUR- marken vill yttranden för tillgänglighetens skull poängtera vikten av att anlägga en ändamålsenlig trappa i ett brant parti i den före detta tåkten strax söder om planområdet.

### **Övrigt**

- i texten på sidan 14, längst ner i tredje stycket kan arten vitryggig hackspett strykas. Arten är mycket sällsynt häckfågel i Sverige och förekommer inte i denna del av landet.
- i texten på sidan 52, första meningen i femte stycket. Texten bör korrigeras till att planområdet avvattnas mot nordväst.

#### *kommentar:*

*Vid nedtagning av träd vid exploateringen avses veden läggas ut i området NATUR i den mån det är möjligt. Lämplig placering av biodepå med ved behöver beslutas i samråd med kommunekolog.*

*Den nya stigen till naturområdet kommer delvis att gå utanför planområdet och placering och utformning av stigen regleras inte i detaljplanen. Men avsikten är att en spång, trappa eller annan lösning ska anordnas för att det ska vara möjligt att ta sig uppför berget.*

*Planbeskrivningen har justerats enligt synpunkten om vitryggig backspekt och avvattningen.*

## 12. Kultur- och fritidsnämnden

### **Utformning**

Kultur- och fritidsnämnden finner att detaljplanens utformning är förenlig med inom närliggande fritids- och rekreationsområdets intressen avseende områdespåverkan och trafiksäkerhet och har därför ingen vidare erinran i sak angående planens utformning.

### **Arkeologiska undersökningar**

Kultur- och fritidsnämnden vill dock uppmana exploitören att i ett så tidigt skede som möjligt informera sektorns kulturenhet om kommande arkeologiska undersökningar inom planområdet, gärna redan i samband med att begäran om ingrepp i fornlämning skickas till Länsstyrelsen. Det tätortsnära läget gör att det finns en stor publik- och pedagogisk potential i de undersökningar som kommer genomföras inom planområdet. Sektorns kulturenhet kan vara behjälplig i samordnandet av insatser som strävar efter att sprida kunskaper om resultatet av undersökningarna.

#### *kommentar:*

*Yttrandet vidarebefordras till exploitören med uppmaning att delge Kultur- och fritidsnämnden information om de arkeologiska undersökningarna som avses göras inom planområdet.*

## 13. Utbildningsnämnden

Utbildningsnämnden har inget att erinra utöver samrådsyttrandet.

#### *kommentar:*

*Noteras*



## Sakägare

### 14. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xx

#### **Allmänt**

Anser att planförslaget strider mot PBL 2 kap 1, 3, 5 och 6 §§ samt Miljöbalken 6 kap 3 §. Planförslaget tar endast hänsyn till allmänna intressen men innebär en enormt stor påverkan på enskilda intressen.

#### **Hänsyn till befintlig bebyggelse**

Enligt PBL 2 kap 6a § framgår att vid planläggning och i ärende om bygglov skall bebyggelse lokaliseras på mark som är lämplig för ändamålet när det gäller människors hälsa och omgivningsbuller samt landskapsbilden. Anser att förslaget är helt oacceptabelt.

Enligt PBL 4 kap 36 § ska detaljplanen vara utformad med skäligen hänsyn till befintlig bebyggelse som kan inverka på planens genomförande. Anser att förslaget inte passar in i miljön utan ligger alldeles för nära vägen och är för högt vid vägen.

#### **Trafikbuller**

Menar att ljudnivån kommer att öka otroligt mycket, från inga till 60 bilar/dygn, framförallt under vintertid. Undrar hur kommunen kan skriva att bullernivån inte ökar för befintlig bebyggelse.

#### **Insyn och ljusstörningar**

Anser att det är av betydande olägenhet och något som yttranden inte kommer acceptera, att ha södra utfarten mitt emot sina 3 sovrum med direkt insyn. Vid utfart lyser billyktorna rakt in i sovrummen, genom huset. Får ingen nattro vilket ger sämre hälsa.

#### **Trafiksäkerhet Bräckans väg, gång- och cykelvägar**

Menar att det inte går att plantera på västra sidan om vägen. Yttranden måste backa in bilen i garaget för att kunna få sikt vid utfart. Beskriver hur man har haft två olyckor utanför sitt hus: en där en person hamnade på motorhuven då yttranden skulle backa in och en som vintertid körde ner yttrandens räcke och rabatt. Anser att vägbula ovanför gång/cykelbana innebär större olycksrisk för cyklister och el-scooter samt att vägbulan inte fungerar vid vinterväglag. Anser att ett bättre förslag vore att endast ha en infart/utfart från planområdet, i söder samt att en hög häck sätts längs hela parkeringen mot gång/cykelbana. Anser att en utfart är bättre än två ur säkerhetssynpunkt.

Beskriver att man har haft en dödsolycka på sin tomt med en 9-åring på cykel som skulle gena ner på stigen till Häroldsvägen men körde i stenen. Befarar att det blir värre om det blir asfalterat med alla elsparkcyklar. Menar att det blir extra roligt om en vägbula byggs, att hoppa över vilket ger ännu större olycksrisk. Anser att gångvägen mellan Bräckans väg och Dopvägen är mer lämplig.

#### **Miljöpåverkan, dagvatten och miljökvalitetsnormer**

Yttranden anser att miljöpåverkan har tonats ned och kräver att en noggrann och oberoende MKB tas fram. Yttranden litar inte på kommunens bedömning och menar att Länsstyrelsen ansåg att den var bristfällig.

## Riskanalysen

Anser att ny riskbedömning av det egna huset bör vara gjord innan man sätter igång.

*kommentar:*

*Se samlade kommentarer på sid. 40*

## 15. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xxx

### Allmänt

Anser att kommunens förslag om ny detaljplan inte kan godkännas.

### Geoteknik och vibrationer

Yttrandens hus ligger i direkt anslutning till Bräckans väg och föreslagen kommande byggtomt och hus. Huset är grundlagt direkt på lera, med lager av sand i olika nivåer, direkt på sluttande berg ner mot Bräckans Väg och direkt efter det ån. Tomtslutning ner mot Bräckans väg och ån är i norr mellan 30 och 45 grader. Höjdskillnaden mellan grunden av huset och underliggande marknivåer är många meter. I ån är vattenflödet tidvis mycket stort och erosionen är betydande.

Tomten är av karaktären mycket känslig för skakningar eller annan yttre påverkan, risken för brott i marken är betydande. Vibrationer känns i huset när större trafik passerar på Bräckans väg, det är en självklarhet att omfattande anläggstrafik under lång tid kan komma att leda till katastrof.

En händelse av markbrott på tomten skulle kunna ge enorma skador, lera med sandlager och den stora höjdskillnaden skulle kunna ge glidningar som skickar huset hela vägen ner till ån. Berg-meisling, sprängningsarbeten, tung anläggstrafik där man lastar och transporterar ut/in bergmassa, grävmaskinsarbeten, tillförsel av singel, material och prefabelement med kranbilar och tippbilar, innebär skakningar på vägen och yttrandens tomt som den inte tål. Vid ett eventuellt bygge menar yttranden att risken för markbrott skulle vara så betydande att yttranden inte skulle våga ha sin familj i huset eller på tomten under de tyngre arbeten.

Yttranden vill påpeka att kommunens tidigare bygglov med premisser, på sin tomt och andra, innebär att kommunen ansvarar för och bär risken för skador och påverkan på fastigheten. Kommunen måste ta hänsyn till de beslut och bygglov kommunen gett tidigare historiskt. Har kommunen överhuvudtaget betraktat omkringliggande geologi och fastigheter; uppförda på lera med sandlager, uppepå starkt sluttande berg ner mot vattenförande å med tydlig och stark erosion.

I de geotekniska rapporterna finns information kring riktvärden etcetera för arbete på tomten som ska bebyggas, men det finns ingenting av utvärdering av den mycket tunga anläggstrafik som skall gå under lång tid på Bräckans väg. Anläggstrafik kommer att passera som minst bara en meter från närmaste slutning på yttrandens tomt, detta påför tomt och hus stora vibrationer. Detta innebär att den geotekniska utvärderingen måste kompletteras. Yttranden vill påpeka att det idag inte existerar någon geoteknisk bedömning av omkringliggande mark. Mark som skulle komma att påverkas under byggnationstiden. Den geotekniska bedömningen av den föreslagna fastigheten är för denna sak irrelevant.

## Risakanalysen

I dokument står att yttrandens byggnadskonstruktion är beskriven som platta på mark, detta stämmer inte, den har grundmur, alltså en helt annan konstruktion med punkttryck och inte en platta som flyter i massa.

Med bakgrund av ovan menar yttranden att de Geotekniska förutsättningarna inte har hänsynstagits på riktigt sätt och kräver att kompletterande utredning görs.

Saxat från SS 460 48 61:

*"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."* Den information kring vibrationer/ljudnivå kommun presenterar kring Stommen 7:1 visar att gällande kravnivå överstiges för yttranden som granne.

Inför byggnation på grannfastighet Bräckans Väg nr x är markundersökning utförd, denna visar lera i mäktighet minst 10 meter. Innan byggnation på Bräckans Väg x pålades därför husets fotavtryck helt ned till berg. De geotekniska undersökningarna inför Stommen 7:1 har inte inneburit provborrning, endast visuell koll på marknivå. Det faktum att området, med bland annat yttrandens hus, är grundlagt på lera stämmer inte överens med den geotekniska informationen.

## Trafik, framkomlighet i byggskede

Yttranden vill påpeka att kommun inte på något vis tar i betraktning den rent praktiska möjligheten att mata mycket tung anläggstrafik och anläggsmaskiner in och ut på tomten via smala Bräckans väg. Detta skulle för kringliggande boende utgöra en mycket stor risk. Det bor många barn i området, bland annat i yttrandens hus. Hur skall tung anläggstrafik och maskiner samsas med dessa mjuka trafikanter har kommunen tänkt? I ett område som detta är det inte på något vis accepterat med backande lastbilar eller backande andra tunga fordon. Var finns det plats att vända? Yttranden påpekar att uppförande av föreslagen storlek på hus innebär en enorm ökning av storlek och antal på anläggsmaskiner mot om småhus skulle uppföras.

## Stenmur

Kommun är skyldiga att bevara existerande stenmur vid sidan av Bräckans väg så långt det är möjligt, den har kulturvärde. Yttranden vill ha insikt i hur den bedömningen är tagen samt den kommunikation kommun haft med Länsstyrelsen kring den saken.

## Miljöpåverkan, natur- och djurliv

Ån längst Bräckans väg är ett vackert och mycket viktigt inslag i området för oss boende. Ån är fiskförande, yttranden ser ofta mycket grodor av olika art och storlekar där och runt omkring. Grodor är ofta på längre promenadurer nattetid på yttrandes tomt och runt i området. Har kommunen tagit i betraktning den påverkan som kommer att ske, främst i byggfasen, på detta vatten, område och djurliv? Yttranden menar att kommunen helt glömt och på inget sätt tagit hänsyn till och bedömt påverkan som sker i byggfasen i förslaget. Den typ av anläggstrafik, skakningar, vibrationer och ljudnivå som kommer att produceras här är enormt mycket större än vid uppförande av småhus, och kommer pågå under längre tid.

### **Hänsyn till befintlig bebyggelse**

Kommunens förslag innebär en extrem förändring av områdets karaktär. En så stor förändring i direkt anslutning till ett småhusområde gör att förslaget ej kan godkännas. Kommunen har inte gjort en helhetsbedömning av området med dessa tilltänkta 9-våningars höghus riktigt. Den fysiska miljön blir så starkt förändrat att förslaget måste ogillas.

Yttranden kan naturligtvis konstatera att förslaget skulle innebära en enormt stor negativ påverkan på omkringboende. Yttranden har grannar som uttryckt att dom vill flytta från Nödinge om höghusen byggs. Varför är kommunens representanter så hårt drivande för att bygga 9-våningars höghus på villatomter, när kommunen vet att det påverkar existerande invånare så negativt? Har kommunens representanter utfört sitt uppdrag korrekt här?

En detaljplans syfte är att tillvarata känslan och den fysiska miljön i ett område, vilket är gjort i de områden som ligger direkt anslutna till det föreslagna området. Yttranden anser att den föreslagna detaljplanen inte passar med omkringliggande områden. Detaljplanen fyller alltså inte sitt yttersta syfte; att se till en helhet i ett större område. Genomförs föreslagna höghusbygget förändrar detta hela Nödinges karaktär och innebär ett slags prejudikat för hur kommande byggen kommer att se ut och hur kommande beslutningsfattare i kommun resonerar kring Nödinges utveckling. Värdet av Nödinge sjunker och incitamenten att flytta till Nödinge minskar, människor vill inte bo i små hus bland höghus. Önskar beslutningsfattarna att Nödinge skall gå i den riktningen?

### **Skuggpåverkan**

Föreslagna höghus skulle kasta skugga över den yttrandes hus och tomt en betydande del av dygnets timmar. Detta sänker den yttrande och dennes familjs livskvalitet. Yttranden har inte flyttat till Nödinge och ett småhus för att sedan leva i skuggan av ett 9-våningars höghus.

### **Fastighetsvärde**

Värdet på yttrandes fastighet sjunker naturligtvis också.

### **Insyn**

Föreslagna höghus skulle innebära att yttranden, så snart denne kliver ut genom någon av sina två ytterdörrar, alltid potentiellt, skulle bli betraktad av ett stort antal personer boende i de nya höghusen. Det finns knappt några kvadratmeter kvar på tomten där den yttrande inte skulle kunna bli betraktad och uttittad av boende i höghusen, i en brant vinkel upp mot kommande balkonger och fönsterpartier. Detta är ett intrång i yttrandens privatliv och en kränkning av dennes integritet. Bilden under är från kommunens eget material kring Stommen 7:1, den yttrandes hus ligger placerat i princip identiskt som småhuset nere till vänster, situationen blir naturligtvis ohållbar för den yttrande och dennes familj.



## Översiktsplan

Ett så extremt förslag som Stommen 7:1 finns inte beskrivit i kommunens Översiktsplan eller Förslag till Översiktsplan. Det är fel av kommun att forcera fram ett förslag som Stommen 7:1 utan att planera detta ordentligt mer övergripande och metodiskt. Samhällsplanering påverkar många människor och dålig samhällsplanering påverkar ännu fler människor, negativt. Förslaget för Stommen 7:1 är mycket dålig samhällsplanering.

Dessutom har Länsstyrelsen redan konkretiserat mycket negativt kring Ale kommuns förslag till översiktsplan och också andra förslag till Detaljplaner, varför väljer kommunen att driva så här oriktigt? Kommunen brister i sitt uppdrag.

## Samrådet

Yttranden anser inte att de synpunkter denne skickade in under Samrådet är besvarat av kommun fullt ut. En annan sakägares inskickade klagan glömdes bort och kom aldrig till betraktning i Samrådet. Samrådet är felaktigt utfört och inte uttömmande.

### *kommentar:*

*Sektionen ovan utgör ett äldre underlag och i aktuellt planförslag är bebyggelsen skjuten längre ifrån gatan och bebyggelsen på motsatt sida av gatan.*

*Se samlade kommentarer på sid. 40*

## 16. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xxx

### Allmänt

Har ej fått svar på sina frågor angående Bräckans väg.

### Geoteknik

Yttranden kräver att få svar på geoteknisk undersökning vid fastigheterna som berörs. Då yttranden ansökte om bygglov 1988-89 fick yttranden ej bygglov pga blåleran och rasrisk (13-22 m blålera).

### Landskapsbild, hänsyn till befintlig bebyggelse, översiktsplanering

Landskapsbilden och omgivningspåverkan blir helt katastrofala följder för de boende och även karaktären blir påverkad (villakarakter). Kommunen skall visa hänsyn till dem som bor på Bräckans väg och i Nödinge. Höghus passar EJ in i bilden.

### **Natur- och djurliv**

Fågellivet där rödlistade fåglar bor och häckar blir förstört. Yttranden påminner om EU Dom 3276-20.

### **Riskenanalysen**

Yttranden vill upplysa om felaktigheter i riskutredningen och menar att detta är ett exempel på att planen är dåligt genomarbetad och yrkar på att planen avslås.

### **Övrigt**

Yttranden önskar svar på sin överklagan. Ni i Ale kommun skall jobba för oss och inte emot oss.

#### *kommentar:*

*Överklagande av en detaljplan kan inte göras under framtagandet av planen, utan kan göras först efter att den har blivit antagen. Överklagan görs till mark och miljödomstolen.*

*Se samlade kommentarer på sid. 40 gällande övriga synpunkter.*

## 17. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xxx, kompletterande yttrande

Kompletterande yttrande med synpunkter som kommit fram efter samrådsmötet 2022-05-24:

### **Geoteknik**

Grundförhållandena är dåliga runt våra hus, med rasrisk och mycket lera.

### **Störningar i byggskedet**

De tvingas bo i buller och oväsen under byggtid 2-3 år.

### **Fornlämning, stenmur**

Hänsyn behöver tas till fornminne och mur.

### **Natur- och djurliv**

Rödlistade fåglar och djur. Det finns även en EU-dom 3276-20 som måste beaktas.

### **Hänsyn till befintlig bebyggelse**

De boende på Bräckans väg tycker att detta är en dålig plats att bygga på. Olämpligt att lägga två stora höghus mitt i villakvarteret. Det finns bättre mark.

Det enda som våra politiker tycker är att Ale kommun skall få hit mer skattebetalare. De lyssnar ej på våra argument. De har bara pengar i tankarna och ej våra synpunkter, de beaktas ej. Vi på Bräckans väg med område känner oss överkörda av våra egna politiker.

#### *kommentar:*

*Se samlade kommentarer på sid. 40*

## 18. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:x

### **Bebyggelseutformning**

Den yttrande har inget emot att det byggs i planområdet men tycker att det är märkligt att det ens är aktuellt med den detaljplanen som har tagits fram. Av all fin arkitektur väljer man att bygga två stora betongkolosser! Ett mer tilltalande alternativ borde ha varit att bygga på liknande sätt som man har gjort i backen upp mot Jennylund i Bohus.

### **Natur- och djurliv**

I planbeskrivningen (s. 14) står det att området märkt NATUR är avsatt för att bevaras som det är för att kunna nyttjas som skolskog. I hela området finns ett rikt djurliv bl.a. rödlistade fågelarter som exempelvis mindre hackspett samt spillkråkan. Djurliv som kommer att skrämmas i väg om detaljplanen antas och man tar bort träd, det börjar sprängas mm. Sedan kommer skogen att ersättas med två stora byggnader. Tror kommunen verkligen att djurlivet kommer stanna kvar eller komma tillbaka till den lilla ytan märkt NATUR? Vad säger kommunekologen om detta? Hur ställer sig Länsstyrelsen till att störa och tränga bort dessa rödlistade arter? Frågan har ställts i tidigare samråd av flera sakägare men ej besvarats.

Det är tråkigt att läsa att kommunen å ena sidan värnar om och lägger stor vikt för natur och rekreativsmöjligheter i Nödinge, för att sedan vända i frågan och vara beredda att medge skada i naturen som inte kan återskapas.

### **Fornlämningar**

I fastigheten Nödinge-Stommen 7:1 har det hittats ett flertal nya fornlämningar, vid en kompletterande utredning 2021. Dessa fornlämningar är spår från våra förfäder, en del av vår historia och som man väljer att ta bort. Bättre alternativ vore att märka upp/synliggöra dem så att barnen/besökare kan läsa om dem när de går till området märkt NATUR och som är tänkt att fungera som en skolskog.

### **Trafiksäkerhet, Bräckans väg, gång- och cykelvägar**

Placeringen av på de föreslagna vägbulorna är dåligt planerade. Hur är det tänkt att de som ska längre in på Bräckans väg ska kunna ta sig upp för backen vintertid på ett säkert sätt? Denna väg är inte högprioriterad vintertid, vilket innebär att det dröjer innan snöplogning/saltning/sandning av vägen sker. Hur ska de kunna köra upp med de vägbulor som förhindrar förarna att kunna ta fart? Hur ska de som kör med sina hästar till träningar/veterinärbesök med hästtransporter, komma upp (och ner) för backen på ett bra sätt? De har tillräckligt svårt i dagsläget och det kommer inte att bli lättare med hinder i vägen. Även dessa frågor ska tas med i planförslaget och lösas.

Behövs verkligen så många gång- och cykelbanor? Ska det gå en gång- och cykelbana längs Dopvägen, en längs med Bräckans väg och en som ska anslutas till Häroldsvägen? Behövs det tre gång- och cykelbanor för att ta sig till centrum/kollektivtrafik? När trafiken fyrdubblas (enligt era beräkningar) hur tänker kommunen med säkerheten kring framförallt barnen som gärna leker i skogen och åker pulka på den närliggande parken vid Bräckans väg 9? De ska kunna ta sig till dessa platser på ett säkert sätt och det är förarna som ska håll koll/bra sikt i sitt framförande av fordon. Ett korrekt svar önskas

och inte att det är föräldrarna som ska ha ansvar. Det är stora brister i underlaget kring tänket om trafiksäkerhet. Bättre att lägga resurserna på de gång- och cykelbanor som redan finns och förbättra underlaget på dem. T.ex. behövs det belysning på den gång- och cykelbanan som går över Hållsdammsbäcken. Där förekommer mycket langning vintertid eftersom de skyddas av mörker, något som yttranden har påtalat ett flertal gånger utan att något händer och som yttranden inte får något svar på.

### **Geoteknik, vibrationer, riskanalysen**

Av rapporten att döma är det endast på en av den yttrandes byggnader som den geotekniska undersökningen gjordes. Det framkom på utställningen ”Öppet hus”, den 24/5-22, att det endast gjordes en okulär undersökning. För att det ska bli riktigt utfört behöver man väl undersöka ordentligt, ta jordprover, kontrollera fastighetsgrunder ordentligt med mera. Eller har man bara förlitat sig på tidigare undersökningar? På den yttrandes fastighet står det två byggnader och den andra byggnaden inte ens omnämnd i rapporten utan endast (enligt er) huvudbyggnaden. Båda byggnaderna används dagligen och står direkt på berget, de är därför oerhört känsliga för vibrationer. Bland annat kunde den yttrande tydligt känna av jordskalvet sommaren 2018. Vågar yttranden ens bo kvar under tiden som bygget sker, om det blir av? Vem ansvarar för vår säkerhet under tiden? Yttranden kräver ett svar och en redogörelse på dessa två frågor. Dessutom består yttrandes mark även av grålera, något som framkom tydligt när fastigheten Nödinge-Stommen x:x byggdes. Hur påverkas de djupa sprickbildningar som finns i berget närmast mina byggnader av sprängning/vibrationer. På s. 22 kan man läsa att berget bedöms vara stabilt, så länge inga schaktarbeten utförs i direkt anslutning till berget. Hur undviker man schaktarbeten i direkt anslutning till berget när det bara är just berg där det ska byggas?

### **Ljustörningar**

Enligt beskrivningen på s. 27-29 anser yttranden att fler justeringar behöver göras. De föreslagna byggnaderna behöver sänkas betydligt. Dels för att förhindra besvär från störande belysning, något som står med i bilaga 1, Checklista för undersökning av betydande miljöpåverkan, från tidigare utskick. Under rubriken Hälsa och säkerhet kan man läsa att ” Risk för påverkan på omkringliggande fastigheter när det gäller bländande ljussken föreligger.”. Förutom ljussken från fönster kommer det under de mörka månaderna på året även att lysas upp av exempelvis blinkande, färgglada och diverse olika ljusslingor.

### **Insyn**

Vidare kommer fastigheterna att ha full insyn över den yttrandes fastighet/tomt. Vilken hänsyn tas till dennes integritet/privatliv när yttranden inte längre kommer att kunna röra sig fritt på tomten utan att ha ”ögon” på sig. Var går gränsen mellan påverkan på den yttrandes personliga integritet och kränkning? Yttranden föreslår därför att högsta tillåtna höjd på byggnaderna inte överskrider dagens höjd på berget, d.v.s. + 40 m. Detta för att säkerställa ingen insyn över den yttrandes fastighet samt frånvaro av besvärande ljusblänk. Det föreslås även takterrasser på de bakre etapperna på byggnaderna. Varför? Vad är syftet med att ha takterrasser? Hur säkerställer man säkerheten på taket?

### **Skuggpåverkan**

Solstudien på s. 32 är missvisande. Den visar inte att den yttrande idag faktiskt får ljusinsläpp mellan de glest stående träden som står på berget. Detta ska jämföras mot solida byggnader som inte släpper igenom något som helst dagsljus. Yttrandes plan att installera solceller är en stor investering och ska



det var lönsamt eller ens genomförbart behövs tillgång till solljuset även under resten av året. Ale kommun förespråkar och uppmuntrar dessutom att man som fastighetsägare ska installera solceller. Hur ställer sig Ale kommun till detta? Tycker kommunen verkligen att det är lönsamt för mig att investera i solceller? Svar önskas från Ale Kommun.

Har läst redovisningen om riktlinjen ang. 5 timmar solljus vid vår- och höstdagjämning mellan kl 9 och 17(vintertid). Yttranden anser att Boverkets informationskrift ”Solklart, att lämna företräde för sol”, talar för sig självt. Riktlinjer är dock inte detsamma som lagligt och yttranden undrar därför om det inte är något som skall undersökas vidare, d.v.s. är det lagligt att skymma så mycket för redan befintliga fastigheter?

### **Parkering**

På s. 36 kan man läsa för aktuellt planområde att det ska användas gällande parkeringstal för zon B, d.v.s 1 bilplats/lägenhet. Hur kontrollerar man att det efterföljs? Idag är det vanligast att man har 2 bilar/familj. Vad innebär mobilitetsåtgärder för att sätta ett lägre parkeringstal i detta fall? Vidare kan man läsa att det bör vara 1 cykelplats för varje boende samt plats för besökare, vilket ger 2.5 cykelplatser/lägenhet. Vad innebär det för en familj på 4 personer? Får dom bara ha 1 cykel eller 2.5 cyklar, vad menas?

### **Natur- och djurliv**

Hur/på vilket sätt beaktas den biologiska mångfalden som identifierades vid naturvärdesinventeringen? Det beskrivs på s. 38 att man behöver ta bort träd till följd av eventuell byggnation. På den norra bergsryggen finns träd som står på den yttrandes fastighetstomt. Träd som står direkt på berget och därför har ett ytligt rotsystem. Dessa träd behövs också tas bort eftersom vibrationer på grund av sprängning, gräv- och schaktmaskiner kommer att göra så att träden förlorar sitt fäste. Om byggnationen godkänns, kräver yttranden att exploitören står för nedtagning, bortforsling samt kostnaden för dessa träd!

### **Skyfall**

I studien på s. 48, står det att vattnet avrinner via ett dike längs med västra sidan på Bräckans väg, för att sedan rinna över Bräckans väg igen mot Hållsdammsbäcken, innan korsningen med Kyrkvägen. Ska vattnet rinna över vägen, eller vad menas? I så fall, är det verkligen så bra?

### **Släckvatten**

S.51. Om volymerna överskrids och vattnet rinner norrut till diket väster om Bräckans väg, behöver vattnet tas omhand. Hur då? Hur förhindrar man att vattnet rinner ner i Hållsdammsbäcken? Vem gör det?

### **Miljöpåverkan, dagvatten och miljö kvalitetsnormer**

Länsstyrelsen anser att det inte går att utesluta betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, s. 53. Även att genomförandet av planförslaget kan leda till negativ påverkan på miljö kvalitetsnorm för vatten och på riksintresse för naturvård. Även om det har blivit tydligare utrett i riskanalysen borde man ändå göra en ny för att säkerställa att det inte har glömts bort någon eventuell miljöpåverkan, vilket är lätt att göra när man är mitt inne i en process.

## **Fastighetskonsekvensbeskrivning**

Den yttrande har svårt att förstå exakt vad som menas i detta stycke. Behöver den yttrande betala(?) för att kompensera andelsbortfall till Nödinge GA:10? Fastigheten befinner sig på den norra delen av Bräckans väg som har kommunalt huvudmannskap. Yttranden har ingen andel i GA:10 och har aldrig haft. Varför står fastigheten med i detta stycke?

## **Samrådsredogörelse**

På sista sidan (s.37) i Samrådsredogörelsen finns det några synpunkter som inte har tillgodosetts. Varför har de inte bemöts? När besvaras dessa synpunkter?

*kommentar:*

### **Trafiksäkerhet, Bräckans väg, gång- och cykelvägar**

*Gångbron över Hållsdammsbäcken ligger utanför planområdet och belysning längs gång- och cykelbanan är inte en fråga som hanteras inom denna detaljplan.*

### **Geoteknik, vibrationer, riskanalysen**

*Texten ” Bergsmässigt bedöms området vara stabilt, så länge inga schaktarbeten utförs i direkt anslutning till berget.” avser bergsstabilitet inom en slänt med stenblock och beskriver stabiliteten för stenblocken inom detta område. Det finns inom planområdet stenblock som ligger stabilt i nuläget och inte riskerar att rasa ner spontant. Texten berör alltså inte stabiliteten inom berget som helhet. I samband med byggnation görs bergrensning där eventuellt lösa block tas bort. Efter bergschaktarbeten görs uppföljningsbesiktning för att klarlägga nya stabilitetsförhållanden för slänten.*

### **Parkering**

*Parkeringstalen utgår från kommunens riktlinje för parkering och syftet med de specificerade parkeringstalen är att kommunen ska kunna säkerställa att det möjliggörs tillräckligt med parkeringsmöjligheter vid byggnation av bostäder eller olika typer av verksamheter. Det reglerar även att det inte byggs onödigt många parkeringar, vilket är positivt med tanke på hushållning av mark. Planområdet ligger inom zon B/2 med motiveringen att det ligger inom mindre än 1200 meter till pendelstation eller god tillgång till annan kollektivtrafik. Utifrån det görs bedömningen att en bilplats per lägenhet är tillräckligt för att täcka behovet hos de boende. Att bygga fler parkeringsplatser än vad som krävs är sällan intressant för exploatören, då det tar mycket plats och utgör en kostnad. Mobilitetsåtgärder utgör olika typer av insatser som minskar behovet av egen bil, exempelvis bilpool, cykelpool, rabatterade kollektivtrafikkort eller leveransskåp för hemleveranser i fastigheten. Vid bygglövet kontrolleras att antalet parkeringar stämmer med vad som anges i parkeringsriktlinjerna och detaljplanen.*

*Gällande cykelparkering utgår kommunens parkeringsriktlinje ifrån att det i genomsnitt bor 2 personer/ lägenhet samt att det behövs 0,5 platser för besökare till varje lägenhet. Detta ska ses som schablonsiffor för att beräkna ett ungefärligt totalbehov av antalet cykelparkeringar vid nybyggnationen. De enskilda cykelplatserna är sällan lästa till respektive lägenhet. I vissa lägenheter bor det kanske enbart en person och i vissa fler än två. Alla har inte heller cykel. Tanken med siffrorna är att det ska finnas tillräckligt många cykelplatser totalt sett, inte per lägenhet.*

### **Släckvatten**

*Vid släckning av lägenhetsbränder är andelen vatten som förångas vanligen förhållandevis stor, eftersom man försöker minimera vattenskadorna. Bedömningen är därför att vattenmängderna kan hanteras inom planområdet eller i diket längs Bräckans väg. Räddningstjänsten är ansvarig för att omhänderta släckvatten efter bränder.*

### **Fastighetskonsekvensbeskrivning**

Det stämmer att fastigheten Nödinge-Stommen x:x redan i nuläget har utfart till kommunal gata, då den norra delen av Bräckans väg är kommunal redan i dagsläget. Detsamma gäller Nödinge-Stommen x:x. De har alltså inte del i gemensambetsanläggninge Nödinge GA:10. Planbeskrivningen har justerats gällande detta.

### **Samrådsredogörelse**

Listan med synpunkter som inte tillgodosetts (på sid 37 i samrådsredogörelsen) anger förslag på ändringar på planhandlingarna som framkommit i samrådet. Men där inga justeringar har gjorts, mellan samråd till granskning. Synpunkterna har alltså besvarats i samrådsredogörelsen men kommunen har gjort bedömningen att det inte går att justera planförslaget i enlighet med synpunkterna. Utöver dessa synpunkter finns ett flertal synpunkter som inte tillgodosetts fullt ut, men som inte utgör sådant som regleras eller hanteras i detaljplanen. Dessa är således inte med i listan.

Se samlade kommentarer på sid. 40 gällande övriga synpunkter.

## 19. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:x

### **Allmänt**

Fler frågor efter "Öppet hus". Alla frågeställningar yttranden tidigare lagt fram gäller fortfarande då de inte tycker sig fått ett enda rakt och förmildrande svar.

### **Insyn**

Begränsning till att endast tillåta loftgångar på norra fasaden är ett bevis för att även kommunen anser det föreligger stor risk för insyn som kränker yttrandes integritet. Detta i sig borde vara nog för att förkasta planen med så höga kolosser i ett redan högt läge. Tyvärr är inte en loftgång bättre än tex balkong, snarare tvärtom. En loftgång används under hela dygnet, oavsett väder och årstid och av fler personer. Det finns inget som hindrar, i princip, vem som helst att se rakt in och ner på yttranden. Detta är enligt alla definitioner kränkande då det inte sker på lika villkor. Att kommunen dessutom svarar mig att "Ni har ju altan åt tre håll" visar bara på hur illa insatt i verkligheten kommunen är. Yttranden har altan åt ett håll, nämligen mot söder, vilket är ytan som blir direkt utsatt för insyn från den tänkta fastigheten. Yttranden har även balkong mot vägen (väster) som svänger runt huset (norr) för att nå fram till balkongdörren. Den norra sidan används inte alls mer än passage ut på balkongen då det är 100% skugga. Altanen är den primära ytan för yttranden då det är där de kan ha en mindre pool och möjlighet till rekreation.

### **Trafikbuller, ljudstörningar**

Problemet är inte om högsta ljudnivån slår i ett gränsvärde eller inte (enligt underlaget) utan att det kommer låta vid mycket större del av dygnet än idag. Detta gäller både den ljudmängd som ökad trafik genererar och den ljudmängd som mer människor på samma yta skapar. Fartbegränsande åtgärder är bra för hastigheten men skapar inbromsning och acceleration vilket även det ökar ljudmängden. Den sammanlagda mängden ljud ökar med uppskattningsvis flera hundra procent rakt utanför vårt sovrumsfönster.

### **Störningar i byggskedet**

Pandemin har förändrat förutsättningarna i grunden, nu är flera personer beroende av en fungerande hemarbetsplats. Hur garanteras elförsörjning, bredband och att inte störningar blir för stora under

byggperioden? På vilka grunder och med hur kort varsel kan bygget stängas ner? Vem beslutar om det i så fall?

### **Skyfall**

Då vattenmängden som behöver ledas bort via Bräckans väg, i händelse av skyfall, ökar så lyfte yttranden frågan under öppet hus hur den påverkar den redan bräckliga muren längs med yttrandes fastighet, Nödinge-Stommen x:x. Då frågan inte protokollfördes under mötet lägger yttranden med den här på begäran av kommunen. Muren håller stora delar av yttrandes tomt på plats.

### **Skuggpåverkan**

Att viss skuggning redan finns från vegetationen är sant men det är stor skillnad på den totala skuggan som betong ger. Den befintliga skuggningen visste yttranden dessutom om när yttranden valde att flytta hit. Det var miljön och närheten till naturen som gjorde att yttranden flyttade hit, att nu ett lägenhetskomples säljs in med argumentet att det är nära till naturen, på bekostnad av närheten till naturen för yttranden känns som ett direkt hån. Ett hån mot yttranden och den grupp skattebetalare som valt att bo här.

### **Störningar i byggskedet**

Även om det är exploatörens ansvar att inte skada kringliggande fastigheter är det ytterst oansvarigt av kommunen att tillåta denna typ av ingrepp i en bevisat känslig miljö. Det är inte kommunen eller exploatören som står med problemet utan det är fastighetsägare. Att faktisk skada måste åtgärdas är en självklarhet men allt merarbete, tid och engagemang vi kommuninnevånare påförs tar ingen ansvar för.

### **Fastighetsvärde**

Att det inte finns ett tydligt samband mellan nybyggnation och värdeminskning eller brottsstatistik är för yttranden ointressant. Oavsett är det självklart att fler personer i området ökar risken för brott. Att värdeminskningen är tydlig är även det självklart då ingen är intresserad att betala enligt samma nivå som om det inte ska vara en byggarbetsplats som närmaste granne under två år. Även om värdet återhämtar sig efter byggperioden är det två år plus tiden innan byggstart där enskilda fastighetsägare har betydligt sämre förutsättningar, samma tid som kommer vara ett helvete för de som bor i direkta närområdet.

### **Trafiksäkerhet, Bräckans väg, gång- och cykelvägar**

Yttranden är mycket skeptiska till att cykelbana går precis vid yttrandens utfart, detta ihop med en flerdubbling av antalet bilar (och cyklar) och en avsmalnande väg samt anslutande gångväg på samma ställe gör vår utfart till Bräckans vägs farligaste plats. Det innebär sannolikt även betydande svårigheter för yttranden att både komma in och ut till sin fastighet. Yttranden behöver idag backa upp på infarten för att det redan nu är svårt att ta en så skarp vänstersväng.

### **Trafik, framkomlighet i byggskedet**

Hur säkerställs tillgängligheten för räddningstjänst mm under byggperioden då flera hundra lastbilspassager kommer ske?

*kommentar:*

*Se samlade kommentarer på sid. 40.*

## 20. Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xx

### Allmänt

Yttranden överklagar detaljplanen och anser att den i sin helhet skall förkastas. Detaljplanen har många frågor som inte verkar vara lösta. Yttranden både önskar och kräver skriftliga svar på sina frågeställningar.

### Insyn

Byggherren sa att höjden på bostadskropp 2 blir ca. 15 meter ovan vägen och ca. 20 meter från vägen fram till bostads kropp 3 början. Vad skulle det ha för betydelse för yttrandens personliga integritet, det kommer att vara full insyn från bostads kropp 3 och 4 från takterrasser och alla loftgångar. Helt oacceptabelt att leva under sådana förhållande. Total insyn.

### Geoteknik och vibrationer

Kommunen pratade om att göra mjuka farthinder "vägbulor" på Bräckans väg för hastighetens skull. Varför gjordes det inte på Prästvågen? Antagligen för att det skakar för mycket när man kör över dom. Vad är skillnaden Prästvågen och Bräckans väg? Den geotekniska undersökningen är långt ifrån fullständig.

Yttrandes tomt ligger mitt emellan Prästvågen och Bräckans Väg. Yttrandes hus är grundlagt direkt på lera, med lager av sand i olika nivåer. Yttrandes tomt har olika nivåer. När tyngre trafik passerar Prästvågen eller Bräckans väg uppstår skakningar i den yttrandes fastighet vilket under byggtiden kommer att påverkas mycket negativt. Från Kyrkvågen till slutet på yttrandes tomt är en betydande sträcka där tung trafik kommer att köra ca. 1 - 2 meter från tomtgräns under en lång tid.

Yttranden försökte för ca. 4 år sedan stycka av sin tomt, men fick då svaret att det är prickad mark som inte får bebyggas på grund av markförhållandena. Detta samtal fick yttranden att inte lämna in någon ansökan. Det måste ju innebära att det är extremt känslig mark? Ändå skall det tillåtas tung trafik under en så lång tid. Är den geotekniska utredningen riktig kan man undra då.

### Trafikbuller, ljudstörningar

Trafiken ökar med 400 % vilket innebär ljudnivåer och vibrationsnivåer kommer att öka.

### Fornlämningar

Fornlämningarna undersöktes under 3 eller 4 dagar när det var snö och hårt i backen. Gör man inte sådant under bättre förhållande för att säkerhetsställa att man inte missar något?

### Natur-, djurliv och stenmur

Djurarter som lever där skall man kontrollera under vår och sommar, inte höst och vinter. En ny undersökning behövs för att säkerhetsställa att inga skyddade djurarter lever där. Grannar till yttranden har sett vitryggad hackspett bland annat. Här bor skyddade djurarter och det finns fornlämningar vilket får den yttrande att än en gång undra om det verkligen har varit en korrekt kontroll av detta. Det finns en naturskyddad bäck i närheten. Det skall tas bort en gårdsgård av kulturvärde.

## **Hänsyn till befintlig bebyggelse, landskapsbild**

Att kommunen anser att ett 9 våningshus "smälter" in i ett småhusområde är svårt att förstå. Det förstör hela bilden av områdets karaktär.

## **Insyn**

Kommunen skriver i sitt svar till yttranden att "får generellt sett viss påverkan tålas" och "Kommunen bedömer inte att påverkan av planförslaget blir så stor att det blir oacceptabelt, eller innebär en risk för kring boendes hälsa och säkerhet". Hur kan kommunen bedöma att det är acceptabelt med total insyn och att integritetskränkande inte blir "risk för boendes hälsa"? Med ett 9 våningshus snett ovanför den yttrande kommer det att vara full insyn till 80-90% av den yttrandes stora tomt. Så fort yttranden går utanför dörren är denne exponerad. Yttrandes personliga integritet och privatliv försvinner totalt. Helt oacceptabelt att behöva leva under sådana förhållanden.

## **Rekreation**

Här har barnen sin naturliga lekplats och vuxna sin vandringsled.

## **Fastighetsvärde**

Fastigheten kommer att sjunka i värde, för vem vill bo med full insyn av andra människor. Vem skall i så fall ersätta yttranden för det? Kommunen?

## **Skuggpåverkan**

Solljuset kommer att vara borta under en period på förmiddagen.

## **Störningar i byggskedet**

Under dessa år byggnationen pågår kommer det att bli väldigt mycket ljud och vibrationer från tidig morgon till sen eftermiddag. Den yttrande har precis gått i pension och skall behöva höra detta hela tiden. Hur tänker kommunen angående detta?

Det skall sättas vibrationsgivare på vissa hus vid sprängning men varför inte vid våra tomtgränser som får vibrationer varje dag ett antal gånger vid tunga fordon? Den yttrande har jobbat med vibrationsmätningar i 20 år och vet hur tung trafik påverkar omgivningen. Då loggar man hela dagen och kan se hur mycket det har skakat och hur länge. I detta instabila markförhållande kan det ju inte vara bra med så mycket tung trafik. Det kan innebära rasrisk och skador på hus.

## **Trafik, framkomlighet i byggskedet**

Hur påverkas bil-, cykel- och gångtrafik på Bräckans väg under den långa byggtiden?

## **Korrespondens**

Yttranden vill ha svar på sina frågor och de ofullständiga svaren från samrådet. Yttranden önskar få ta del av alla möteshandlingar och övrig korrespondens som har skett i detta ärende med alla berörda parter. Enligt offentlighetsprincipen har yttranden rätt till detta. Svar på yttrandes frågor, korrespondens och möteshandlingar skickas eller mailas till yttranden.

## **Övriga frågor**

Det finns människor som går över den yttrandes tomt fast det inte är tillåtet och även rastar sina hundar vilket förmodligen kommer att öka med så många fler boende.

*Kommentarer:*

*Överklagande av en detaljplan kan inte göras under framtagandet av planen, utan kan göras först efter att den har blivit antagen. Överklagan görs till mark och miljödomstolen.*

### ***Fornlämningar***

*Vid undersökningen gjordes ett flertal schakt. Hade det inte varit möjligt att gräva och undersöka marken på ett tillfredsställande sätt hade undersökningen gjorts vid ett annat tillfälle. Kommunen ser inget skäl att ifrågasätta Länsstyrelsens bedömning att undersökningen är korrekt utförd.*

### ***Korrespondens***

*De som önskat ta del av allmänna handlingar har informerats om hur de kan ta del av handlingar i ärendet samt vilka handlingar som är offentliga och vad som är arbetsmaterial. Svar på frågor och kommentarer till samråds- respektive granskningsyttranden finns i samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet.*

### ***Övriga frågor***

*Att människor går över den yttrandes tomt är beklagligt, men det inte en fråga som hanteras inom detaljplanen. Den nya gång- och cykelvägen längs Bräckans väg och den nya gång- och cykelvägen mellan Bräckans väg och Häroldsvägen innebär förbättrade gångvägskopplingar i området. Förhoppningsvis kommer dessa nyttjas av människor i området.*

*Se samlade kommentarer på sid. 40 gällande övriga synpunkter.*

## Övriga/boende

### 21. Boende, Bräckans väg x

#### **Risakanalysen**

Är risakanalysen gjord på grund av sprängningarna som kommer att ske vid nybyggnationen?

#### **Hänsyn till befintlig bebyggelse, bebyggelseutformning**

Yttranden anser att byggnationen påverkar områdets gestaltning negativt.

#### **Trafiksäkerhet, Bräckans väg, gång- och cykelvägar**

Vintertid är det svårt att köra upp för backen och de föreslagna trafiksäkerhetshöjande åtgärderna med vägbulor skulle påverka tillgängligheten negativt.

#### **Trafik, framkomlighet i byggskedet**

Hur blir det med framkomligheten på Bräckans väg mellan befintliga byggnader och nybyggnation? Det är den enda vägen för oss som bor ovanför det tänkta bygget.

#### **Skuggpåverkan**

Morgonljuset kommer att försvinna från min tomt av dessa höga byggnader.

#### **Natur-, djurliv och fornlämningar**

Vad kommer att ske med djurlivet och fornlämningarna i skogsområdet?

#### **Miljöpåverkan, dagvatten och miljökvalitetsnormer**

Anser att det finns behov av en miljökonsekvensbeskrivning.

#### **Övrigt**

Yttranden önskar svar på sina frågor från Ale Kommun på mail eller brev.

#### *Kommentarer:*

*Skriftliga svar på frågor och kommentarer till samråds- respektive granskningsyttranden finns i samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet.*

*Se samlade kommentarer på sid. 40 gällande övriga synpunkter.*

### 22. Boende, Dopvägen x

#### **Allmänt**

Yttranden har tagit del av samrådsredogörelsen och vill framföra följande under granskningsförfarandet.

#### **Hänsyn till befintlig bebyggelse, landskapsbild**

I inledningen i redogörelsen kan man läsa:

*Sektor samhällsbyggnad fick 2013-11-14 uppdrag av Kommunstyrelsen att upprätta detaljplan för området.*

*Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation 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.*

Utifrån uppdraget så har sektor samhällsbyggnad inte följt detta. Planförslaget är inte förenligt med de givna direktiven. De föreslagna husen är inte på något sätt anpassade till omgivande bebyggelse och smälter inte på något sätt in i det omgivande landskapet. Det senare vidgår ju kommunen då man i miljökonsekvensbeskrivningen skriver att landskapsbilden påverkas av tillkommande bebyggelse.

Yttrandes fråga från samrådet till berörda tjänstemän är fortfarande obesvarad. På vilket sett har man tagit hänsyn till direktivets två sista meningar. Hur tänkte man när man ska lägga niovåningshus ihop men låg villabebyggelse? Varför skriver man massa klyschor i direktiven som man fullkomligt struntar i. I den fördjupade och reviderade översiktsplanen (FÖP) finns denna skrivning kvar. Kommunen har alltså så sent som 2020 antagit planen. I detta ärende kör man över sig själva och det styrdokument som FÖP ska vara. Hur kan detta vara möjligt?

### **Miljöpåverkan, dagvatten och miljö kvalitetsnormer**

I avsnitt 6.8 i Norconsults VA-dagvattenutredning framgår att man inte löst problemet med dagvatten under byggtiden. Utredningen föreslår att ett slutligt förslag tas fram under projekteringen och fastslås innan startbesked. "Samtidigt avgörs om och hur en ansökan skall göras till berörd myndighet eftersom recipienten i Hålldammsbäcken är skyddad."

I Samhällsbyggnadsnämndens beslutsprotokoll 22-04-27 (Dnr PLAN 2017.22) står att läsa: "Förutsättningarna att klara miljö kvalitetsnormer för vatten kan antas inte försämrats som följd av planläggningen"

I Undersökning av betydande miljö påverkan kan man i sammanställningen på sidan 3 läsa: "Recipient för planområde Hålldammsbäcken som är ett riksintresse för naturvård och laxöringförande. Det är viktigt att dagvatten från planområdet renas innan utsläpp till recipienten, så att denna inte riskerar att förorenas. Bedömningen i genomförd VA- och dagvattenutredning är att det är möjligt med de förslag som ges i utredningen."

Att inte ha löst problemet med dagvatten innan detaljplanen slutligen godkänts verkar för yttranden som lekman vara obegripligt. Hålldammsbäcken är mycket känslig och kvoten på godtagbara föroreningar är redan förbrukad. Lägg därtill att bäcken mynnar ut i Göta Älv som från den 1 juli 2022 är vattenskyddsområde. Förvånansvärt är också Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att gå vidare med ärendet trots att man bara antar att miljö kvalitetsnormerna för vattnet inte försämrats. För mig och de flesta andra är ett antagande detsamma som att man tror. Att godkänna detaljplanen med ett antagande i sådan viktig fråga verkar inte speciellt genomtänkt.

### **Undersökningen av betydande miljö påverkan**

Läser man vidare i undersökningen av betydande miljö påverkan så skriver kommunen i sammanställningen på sidan 3: "Landskapsbilden sett från väster påverkas av bebyggelsen, Bebyggelsens utformning behöver studeras med avseende på det." I den bifogade checklistan sidan 7 punk Landskap har man kryssat i att byggnationen kan påverka landskapsbilden. Varför kryssar man inte i att det påverkar vilket man själva tidigare bekräftat.

Vidare i checklistan sidan 7 p Fornlämningar så skriver man i kommentarerna att ”inga kända fornlämningar finns inom området.” En arkeologisk undersökning gjordes 2021-12-21 av Länsstyrelsen av den framgår att det finns minst två lagskyddade fornlämningar inom planområdet. Ingen exploatering får ske om det medför ingrepp i dessa. Varför har inte detta redovisats i checklistan att det finns fornlämningar och att dessa påverkas om planen genomförs. Det är ju fem månader sedan den arkeologiska undersökningen gjordes.

På sid.8 p rekreation har kommunen också kryssat i kan påverkas. Om man bygger höghus i ett område som i FÖP Nödinge 2030 betraktas som "ett område med påtagligt eller högre sociotopvärde" så borde väl berörda handläggare inse att byggnationen inte bara *kan påverka* utan att det verkligen *påverkar* i mycket stor utsträckning.

Sid 10 i checklistan berör bl.a. buller. En av frågorna är om människor riskerar att exponeras av ljudnivåer rekommenderade gränsvärden eller skadliga nivåer av buller och vibrationer. På detta har kommunen svarat "Planområdets bullerpåverkan på omkringliggande fastigheter bedöms som marginella". Varför svarar kommunen inte på bullerproblematiken under byggtiden? Uppemot ett hundra hushåll kommer att drabbas i mer eller mindre utsträckning. Ett tjugotal av dessa kommer att vara mycket utsatta under hela byggtiden. De närmsta husen ligger ju bara ett tiotal meter från byggplatsen. I högsta grad en mycket viktig fråga då byggprocessen kan ta lång tid. Dessutom vet man inte hur vibrationerna under byggperioden fortplantar sig i lermarken precis norr om planområdet.

Sammantaget i checklistan finns inte en enda fråga där kommunen har besvarat med "påverkas" Det kanske är brukligt att man gör så vid kommunalt planarbete. För en icke insatt förefaller det dock väldigt konstigt då man redan i planarbetet vet om att förslaget innebär en direkt påverkan inom berört område.

### **Hållsdammsbäcken**

Vid senaste mötet i Samhällsbyggnadsnämnden 2022-04-27 fanns ett Aleförslag inlämnat om att anlägga en promenadstig utefter Hållsdammsbäcken. Ett av argumentet till att förslaget avslogs var att det ur naturvärdessynpunkt är olämpligt att anlägga en tillgänglighetsanpassad promenadstig i bäckravinen. Det skulle få stor påverkan i känslig naturmiljön. Att bygga höghus knappt 100 meter från bäcken och där landskapet har lutning ner mot bäcken anses enligt samhällsbyggnadsnämnden "platsens naturvärden sammanfaller i stort med dess rekreativa värden". I detta fallet nämns inget om den känsliga miljön runt bäcken och dess tillflöden.

Vårt hopp är nu att Länsstyrelsen är mer rädd om våra känsliga naturmiljöer och Hållsdammsbäckens riksintresse för naturvård. Ytterligare utredning av dagvatten och 100-års regn behöver göras innan ett slutgiltigt plangodkännande. Vidare kan man önska att Samhällsbyggnadsnämndens politiker, vid det slutliga beslutet, inte bara antar att miljö kvalitetsnormerna för vattnet inte försämras utan att man får garantier att så inte sker.

## Övrigt

Yttrandes sista hopp om planen antas är Mark- och miljödombstolen. Den verkar ha en annan syn på naturvärden och människans välbefinnande än Ale kommunen. Detta gav sig uttryck i att "Joel i svängen" projektet stoppades av domstolen. Ett snarligt projekt med höghus klättrande uppför berget. Här var ändå inte naturmiljön så känslig som det är i detta projektet och man hade ingen bäck av riksintresse att ta hänsyn till. Om ärendet går så långt så får vi hoppas domstolen gör samma sak i detta ärende och att vi får se ett "Nollalternativ" såsom det beskrivs på sidan 54 i planförslaget.

*Kommentarer:*

### **Undersökningen av betydande miljöpåverkan**

*Checklistan i undersökningen om betydande miljöpåverkan gjordes i inledningen av detaljplanearbetet, med syfte att utreda om en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram eller inte. Att olika aspekter påverkas av planarbetet behöver inte innebära att planen är olämplig. Syftet med checklistan är att identifiera vilka faktorer som kan komma att påverkas av planförslaget och sedan anpassa förslaget för att undvika betydande miljöpåverkan. Att "kan påverkas" valts för flertalet faktorer i checklistan beror på att det i inledningen inte gick att bedöma att planförslaget med absolut säkerhet skulle innebära påverkan på de faktorerna. Därför valdes "kan påverkas", som ska tolkas som att det finns en risk för påverkan men att påverkan möjligen kan undvikas. Det har inte funnits anledning att göra om checklistan senare under planarbetet då kommunen och Länsstyrelsen landat i bedömningen att miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram. De identifierade frågorna i checklistan har hanterats löpande under planarbetets gång.*

*Det framgår inte i checklistan att det finns fornlämningar inom planområdet, då dessa inte var kända när undersökningen togs fram. Det har under planarbetet framkommit att fornlämningar finns och länsstyrelsen har haft möjlighet att yttra sig om dessa under samråd och granskning. Gällande landskapsbilden konstateras att den kan påverkas av planförslagen men osäkert i vilken utsträckning. Under planarbetets gång har justeringar av planförslaget gjorts för att det inte ska innebära negativ påverkan på landskapsbilden. Detsamma gäller rekreation. Det identifierades tidigt att det fanns en risk för påverkan på rekreativa värden. Genom att bevara skogsområdet i östra delen av planområdet samt möjliggöra plats för en ny stig dit bedömer kommunen att anpassning har gjorts för att undvika en tydlig negativ påverkan.*

*Arbete i form av sprängning, schaktning och pålning kommer med största sannolikhet inte att pågå under hela byggskedet. Gällande buller och vibrationer vid byggnation finns riktvärden som ska följas vid byggnation. Maximalt tillåtna vibrationsnivåer är satta så att skador eller störningar för kringliggande bebyggelse inte ska uppstå. För vibrationer är det dock viktigt att skilja på komfortvärden och övergående vibrationsrisker som redovisas i den översiktliga riskutredningen. Även om vibrationer känns av är de inte nödvändigtvis skadliga för människor eller byggnader.*

### **Hållsdammsbäcken**

*Att anlägga en promenadstig i direkt anslutning till bäcken innebär att det skulle göras fysiska ingrepp på bäcken och dess närmsta omgivning. Byggnation på 100 meters avstånd av bäcken innebär inte någon fysisk påverkan på bäcken. Dagvatten kommer att hanteras inom planområdet vilket innebär att ingen negativ påverkan kommer att ske till följd av förändrade vattenflöden. I och med det sker ingen negativ påverkan på riksintresse för naturvård och miljö kvalitetsnormer för vatten.*

*Se samlade kommentarer på sid. 40 gällande övriga synpunkter.*

## 23 . Boende, Dopvägen x

### Allmänt

Överklagar ovan nämnd detaljplan och anser att den i sin helhet skall förkastas. Yttranden anser att tidigare lämnade svar är bristfälliga och önskar och kräver återigen skriftliga svar på sina frågeställningar.

Yttranden har valt att bo i ett lugnt villaområde med absolut närhet till skog och natur. Där yttranden kan ta del av morgonsolen och det härliga vintermörkret. Detta bygge kommer att förändra detta fundamentalt!

### Informationsmöte

Det informationsmöte som muntligen hölls för berörda parter i Orangeriet förstärkte endast yttrandes åsikt om att den tänkta byggnationen omedelbart skall stoppas. Bemötandet utav tjänstemännen på detta möte kan endast beskrivas som väldigt omusikaliskt för att inte säga direkt tondövt. Sammanfattnings så väcktes dock löjets skimmer över denna tillställningen som endast skulle kunna betecknas som bortkastad tid för oss som deltagare.

### Sakägarkrets och information

Yttrandes bestämda åsikt att de borde vara sakägare då deras fastighet Ale Nödinge-Stommen x:xxx ligger mindre än 100 meter från det tänkta bygget. Yttranden kommer därav att påverkas markant under såväl byggnationstiden som av själva höghusen. Yttranden fick information om att byggnation skulle ske genom sin granne på Prästvägen x som ironiskt nog bor något längre bort från fastigheten Nödinge-Stommen 7:1 än vad yttranden gör och är sakägare? Notera att hänvisningen till praxis känns besynnerlig och givetvis rättsosäker.

Yttranden finner det fortsatt som oseriöst, märkligt och i gränslandet till osmakligt att Ale kommun gick ut med detta under semestertider då sannolikheten att de berörda parterna är som mest upptagna och kanske till och med bortresta. Urvalsprocessen för att vara en berörd part känns för övrigt som mycket godtycklig för att inte säga slumpartad.

Av och till Ale kommun så både kräver och överklagar yttranden följande:

- Att Ale kommun omprövar sitt beslut att inte se yttranden som sakägare. Om detta inte bifalles så önskar yttrande att få information om vart de kan överklaga detta synnerligen märkliga beslut.
- Yttranden önskar en skriftlig redogörelse av hur kommunen har resonerat när kommunen aktivt har tagit ställning till att icke informera dem som närliggande fastighetsägare.
- Yttranden önskar att skriftligen få taga del av vilken instans som detta beslut har fattats med tillhörande motivering av ansvarig tjänsteman/avdelning.

### Riskenalysen

Trots att Ale kommun har försakat yttranden rätten att ses som sakägare så har kommunen utan yttrandes vetskap gjort en riskanalys på dennes fastighet och offentligt publicerat denna! Varför utan yttrandes vetskap och varför görs den överhuvudtaget då yttranden initialt inte bedöms att vara sakägare? Yttranden kräver att bilden på deras fastighet omedelbart tages bort från de offentliga

handlingarna. Bilden visar inte bara själva huset och garaget på fastigheten utan även en bild på bilen utan att registreringsnumret är borttaget. Vad anser Ale kommun om detta tilltag ur perspektivet GDPR? Enligt yttranden är detta ett övertramp.

I den numera offentliga riskanalysen på yttrandes fastighet står det att deras fastighet har en bottenplatta! Yttranden har en torpargrund. Anser Ale kommun att denna riskanalys grundar sig på fakta? Anser Ale kommun att en torpargrund är bättre ur den uppenbara rasrisken än en bottenplatta och i så fall hur?

I den numera offentliga riskanalysen på den yttrandes fastighet står det att fastigheten vilar på postglacial sand. Då yttrande själva har grävt i sin tomt och kan informera om att det är lera. Anser Ale kommun att denna riskanalys vilar på fakta?

Det enda rätta i riskanalysen är att fasaden är utav trä. Det hela väcker dock andra frågor och yttranden önskar därav att taga del utav hur upphandlingen gick till när Bergmex vann uppdraget. Yttranden förmodar Bergmex vann den offentliga upphandlingen på grund utav pris. Yttranden önskar även att få ta del utav den faktura som kommunen betalat för detta uppdrag tillsammans med en specifikation utav utfört arbete.

### **Insyn**

Hela yttrandens framsida som utgör halva deras tomt kommer att vara till beskådning och få en total insyn utav boende i de nybyggda nio våningshusen. Utsikten kommer försämrats avsevärt utav de nya höghusen. Den grönska och den horisont som yttranden tittar ut på kommer att förfulas, förändras och försämrats. Yttranden anser att deras personliga integritet skadas på ett helt oacceptabelt sätt gällande insynen och ställer sig frågande till vad Ale kommun anser om detta samt vilka åtgärder som den avser att vidtaga för att förhindra denna insyn. Yttranden anser att det behövs en ytterligare utredning utav en entreprenör som både yttranden och kommunen godkänner.

### **Landskapsbild**

Vad anser Ale kommun om att horisontlinjen förändras och vilka konsekvenser anser kommunen att detta får? Yttranden anser att det behövs en ytterligare utredning utav en entreprenör som både yttranden och kommunen godkänner. När yttranden besöker kyrkan i Nödinge samt tar hand om nära och käras gravar och tittar öster ut så anser de att landskapsbilden ifrån kyrkans håll kommer försämrats oerhört mycket. Höga byggnader i ett utpräglat villaområde? Detta stämmer verkligen inte in i landskapsbilden och yttranden ifrågasätter kraftigt att kommunens landskapsarkitekt inte har dragit i handbromsen vid ett långt tidigare skeende.

### **Skuggpåverkan**

Hur mycket kommer solljuset att minskas för yttrandes fastighet? Under den mörka och lövlösa perioden så släpper denna dunge igenom ett välbehövligt solljus vilket i och med det föreslagna tilltaget kommer att försvinna. Yttranden anser att det behövs en ytterligare utredning utav en entreprenör som både yttranden och kommunen godkänner.

### **Ljusköroreningar**

Ljusköroreningar är ett begrepp och ett fenomen som är utav vikt både för djur, natur och för oss människor. Det bekväma mörker som idag finns kommer att bytas mot fasadbelysning och blinkande

tv och dataskärmar. Hur anser Ale kommun att detta kommer att påverka yttranden både i det långa och i det korta perspektivet. Yttranden anser att det behövs en ytterligare utredning utav en entreprenör som både yttranden och kommunen godkänner.

### **Fastighetsvärde**

Att yttrandes fastighet skulle sjunka i värde anser yttranden att det inte råder något tvivel om. De har själva kontaktat fastighetsmäklare som har konfirmerat detta. Hur tror kommunen att värdet på fastigheten kommer att förändras och hur har kommunen kommit fram till detta?

### **Störningar i byggskedet, trafik, framkomlighet i byggskedet**

Byggnationen kommer att hålla på under flera år och orsaka buller, trafikproblem och allmänt missnöje från oss som närliggande fastighet. När yttranden för tre år sedan valde att förvärva fastigheten så var bullernivån en mycket viktig parameter då de har en person med nedsatt hörsel i hushållet. Tvärtemot vad många kanske tror så är många med nedsatt hörsel extra ljudkänsliga. Den ena av oss arbetar hemifrån 100% av tiden emedan den andre cirka 20%. Hur kan kommunen säkerställa att bullernivån hålls inom acceptabla och rimliga nivåer? Vad anses som rimlig nivå med hänsyn taget till detta?

### **Geoteknik, vibrationer**

Anser Ale kommun verkligen att det inte föreligger någon rasrisk på yttrandes fastighet och hur har kommunen kommit fram till detta? Yttranden anser att det föreligger en hög risk för skador på både hus och tomt och att det behövs en ytterligare utredning utav en entreprenör som både yttranden och kommunen godkänner.

När tung trafik passerar på Bräckans väg så känner yttranden vibrationer i sin fastighet. Under själva byggnationen så kommer byggtrafiken vara enorm. Risken för att detta kommer att medföra negativa konsekvenser för yttrandes fastighet är mer än överhängande. En inspektör skulle med lätthet kunna se och räkna ut att det har skett ras tidigare i yttrandes fastighets absoluta närhet, närmare bestämt en meter från deras tomt.

### **Trafikbuller, ljudstörningar**

I skrivelsen så räknar kommunen med att trafiken fyrdubblas. Detta kommer att påverka livskvaliteten på ett mycket negativt sätt för den yttrande. Vibrationerna och ljudnivån från vägen kommer att öka markant. Åtminstone fyra gånger mer. På vilket sätt avser kommunen att minska buller och vibrationsnivån från vägen?

### **Natur- och djurliv**

Alla som bor och promenerar i närområdet kan vittna om det rika djur- och fågellivet som förgyller området och återfinns precis på byggnationsplatsen. Bräckans väg och dess omnejd skänker för många en själslig rekreation. På dagarna har barnen en naturlig lekplats i skogen där det byggs kojor och leks. På denna oas skall nu en entreprenör från Skövde bygga några nio vånings betonghus?

- Det är yttrandes övertygelse att Ale kommun delar deras åsikt om att fågellivet kommer att försvinna och raderas ut i och med denna byggnation. Vad gör kommunen för att förhindra att så sker?

- Den vitryggade hackspetten är en skyddad art som har hittat sin naturliga plats i det föreslagna området. Det finns fler än ett par som verkar och "hackar" i det aktuella området. Anser kommunen att de har tagit tillräckligt med hänsyn till detta i denna detaljplan? Yttranden önskar en redogörelse för detta.
- Notera även att det finns andra sällsynta fåglar i form av till exempel spillkråkan i området. Yttranden önskar samma redogörelse för detta. Rovfåglar är i månt och mycket beroende utav termiska vindar när de hovrar över sina jaktmarker. Hur anser Ale kommun att dessa termiska vindar förändras i och med en byggnation?
- Ugglor och fladdermöss är beroende utav mörker. De ljusföroreningar som kommer att smutsa ned vårt närområde kommer att påverka deras valda jaktmarker på ett mycket negativt sätt. Vad anser Ale kommun om detta?
- Över vägen så "traskar" grodor. Ökar trafiken och vibrationerna så kommer än fler grodor att bli överkörda i kombination med att de kommer att bli störda och med det med stor sannolikhet försvinna från bäcken.

### **Miljöpåverkan, dagvatten och miljökvalitetsnormer**

Som om inte detta är illa nog så berörs och förstörs den otroligt vackra bäcken och det levande djurlivet som återfinns där vad gäller grodor och övriga djur. En bäck som enligt Länsstyrelsen är skyddad av riksintressen.

### **Skyfall**

Det är vår tro att översvämningsrisken ökar markant i området i samband med att jord och träd tages bort till förmån för denna gigantiska byggnation.

### **Rekreation**

Yttranden anser att deras personliga frihet minskas avsevärt vid en byggnation. Yttrandens rekreation i skogsområdet samt promenadstråket utanför tages bort. I undersökningen står det att det finns sociotopvärden. Hur tänker Ale kommun att bevara de viktiga sociotopvärdena som finns?

Yttranden anser inte att Ale kommun har tagit hänsyn till barnperspektivet vad gäller detaljplanen. Vad anser Ale kommun om att en naturlig lekplats för spontan lek tages bort för barnen.

### **Fornlämningar**

På fastigheten så finns fornlämningar. Fynden torde härledas till gamla boplatser. Yttranden har själva inspekterat området och hittat föremål som berättar om kvarlämningar. Dessa fynd är nu inskickade till Länsstyrelsen. Yttranden finner det anmärkningsvärt att föreslå en byggnation på platsen, då det är höga kulturvärlden på berörd plats och där runtomkring. Således är det bevarandevärt område för framtida generationer vilket i sin tur skänker en själ till området. Vad anser Ale kommun om detta då det på fastigheten Ale Nödinge Stommen 7:1 finns ett flertal nyupptäckta fornlämningar. Yttranden önskar ta del av vilka undersökningar som har gjorts samt om fler undersökningar planeras. Dessutom vill yttranden ta del av all korrespondens som skett rörande dessa arkeologiska fynd.

## **Stenmur**

Det finns en gårdsgård utefter Bräckans väg vilket borde försvåra för att inte säga omöjliggöra en breddning utav vägen.

## **Trafiksäkerhet, Bräckans väg, gång- och cykelvägar, framkomlighet i byggskedet**

Olycksrisken torde vara betydande och säkerheten för barnen försämras på ett markant sätt, anser yttranden. Om yttranden hade haft yngre barn så hade yttranden inte vågat ha dem lekande i närområdet vilket yttranden hade vågat ha idag. Vägen är smal och att kunna bredda denna förefaller mycket svårt utan att påverka intilliggande fastigheter. Såväl byggtrafik som situationen efter byggnationen kommer att medföra stora försämringar och ökade risker för kringliggande fastigheter.

Yttranden finner det som anmärkningsvärt att kommunen inte anser att detaljplanen ger upphov till betydande ökning av fordonstrafik. 400 % ökning på den mycket bristfälliga och smala vägen är osannolikt mycket.

## **Miljöpåverkan, dagvatten och miljö kvalitetsnormer**

Yttranden finner det omdömeslöst att Ale kommun inte anser att en separat miljökonsekvensbeskrivning skall tas fram och kräver att så görs. Beslutet är taget på felaktiga grunder.

## **Avslutning**

Avslutningsvis finner yttranden att planeringsunderlaget är undermåligt med uppenbara faktafel. Yttranden överklagar detaljplanen i sin helhet. Hela den geologiska undersökningen måste givetvis göras om eller än hellre skrotas. Detta då den baseras på fel fakta in vilket i sin tur givetvis innebär felaktiga slutsatser och konklusioner ut.

## **Undersökningen av betydande miljöpåverkan**

När man läser checklistan som Länsstyrelsen har upprättat avseende undersökning av betydande miljöpåverkan så finner yttranden att det finns många kryss i rutan: "Kan påverka". Yttranden finner Ale kommuns inställning som minst sagt naiv när slutsatsen drogs att det finns tillräckligt med utredningsmaterial. Som fastighetsägare i det absoluta närområdet så finner yttranden det hela som mycket olustigt, obehagligt och för att inte säga graverande och kräver därav att detaljplanen avslås i sin helhet.

## **Korrespondens, underlag**

Yttranden önskar att få ta del av alla möteshandlingar och övrig korrespondens som har skett i detta ärende med alla berörda parter. Skicka detta brevlades eller per mejl till nämnda adresser. Även svar på yttrandes övriga frågeställningar och funderingar sändes likaså till nämnda adresser.

### *Kommentarer:*

*Överklagande av en detaljplan kan inte göras under framtagandet av planen, utan kan göras först efter att den har blivit antagen. Överklagan görs till mark och miljödomstolen.*

*Kommunen är planmyndighet och offentlig upphandling är lagstyrd. Enskilda personer kan inte ställa krav på utförare eller innehåll i de utredningar som tas fram i samband med exempelvis detaljplanearbeten.*



### **Ljusföroreningar**

Området är redan tätbebyggt och därmed ljusförorenat. Nu föreslagna bebyggelse ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och gator med gatubelysning. Det finns ingen anledning att ta fram en utredning gällande denna fråga.

### **Undersökningen av betydande miljöpåverkan**

Checklistan i undersökningen om betydande miljöpåverkan gjordes i inledningen av detaljplanarbetet, med syfte att utreda om en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram eller inte. Syftet med undersökningen är att identifiera vilka faktorer som kan komma att påverkas av planförslaget och sedan anpassa förslaget för att undvika betydande miljöpåverkan. De identifierade frågorna i checklistan har hanterats löpande under planarbetets gång.

### **Korrespondens, underlag**

De som önskat ta del av allmänna handlingar har informerats om hur de kan ta del av handlingar i ärendet samt vilka handlingar som är offentliga och vad som är arbetsmaterial. Skriftliga svar på frågor och kommentarer till samråds- respektive granskningsyttranden finns i samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet.

Se samlade kommentarer på sid. 40 gällande övriga synpunkter.

## 24. Boende Dopvägen x

### **Allmänt**

Yttranden överklagar härmed ovan nämnd detaljplan och anser att den godkända planen baserats på bristfälliga underlag och att flertalet undersökningar bör göras om i sin helhet. Yttranden förbehåller sig rätten att återkomma med fler punkter med tanke på den bristfälliga informationen som offentliggjorts, och både önskar och kräver skriftliga svar på sina frågeställningar.

### **Sakägarkrets och information**

Yttranden anser sig vara sakägare i ärendet då deras fastighet ligger mindre än 100 meter än från den tilltänkta byggnationen. Under del av byggnationen kommer den yttrandes gata att grävas upp för åtkomst av vatten och avlopp vilket påverkar både sop- och posthantering samt utfart från deras fastighet. Även buller och tung trafik av den tilltänkta byggnationen kommer att påverka. Fastigheten finns även med i riskanalysen, och yttranden anser därför sig vara del av sakägarkretsen. Boende längre bort från Bräckans väg finns med i sakägarkretsen.

Yttranden önskar en redogörelse kring hur man resonerat och varför man tagit beslutet att informera närliggande fastighetsägare skriftligt kring detaljplanen, samt vad man har att dölja då man medvetet väljer bort hus 100 meter från den aktuella tilltänkta bebyggelsen.

Yttranden finner det högst opassande och oprofessionellt att Ale kommun går ut med sådan viktig information under semestertider då tjänstepersoner är frånvarande och möjlighet att lämna synpunkter är kort.

### **Rekreation**

Att bo nära natur och i en lugnare miljö i ett villaområde valde yttranden med omsorg för sina barn och sig själva. Den del av skogen där de tilltänkta byggnaderna ska ligga är ett område där både deras och andras barn leker och har tillgång till vad naturen har att erbjuda. Även närliggande förskolor använder denna plats som ”sin skog”.

## Fastighetsvärde

I och med byggnationen av höghus kommer värdet på den yttrandes byggnad att minska.

## Insyn

Den yttrande kommer få insyn på tomten från mer än 60 hushåll.

## Skuggpåverkan

Då yttrandens fastighet ligger i en svacka är den morgonsol de får är otroligt viktig, vilket kommer att förändras markant av byggnationen.

## Trafiksäkerhet, Bräckans väg, gång- och cykelvägar, framkomlighet i byggskedet

Buller och trafikproblem under flera år kommer att förekomma vilket kommer att vara ett stort störande moment i vardagen. Yttranden ifrågasätter att en 400% ökning av fordon per dag inte har en betydande miljöpåverkan på befintligt villaområde. Att stoltsera med trafiksäkerhetsåtgärder och att förbättra trafikflödena på Bräckans väg anses futtigt av den yttranden, då det rör 100 m och inte hela Bräckans väg. Barn som rör sig runt områdets gator och kvarter varje dag. Tunga maskiner på små trånga gator gör barnen otroligt svåra att upptäcka och yttranden vill veta hur man har tagit detta i beaktning, med ett projekt som ska pågå under en lång period.

## Natur- och djurliv

Yttranden ifrågasätter att man undersökt djurlivet under vintertid och inte under sommartid då djurlivet är som rikast. I denna skog finns ett underbart berikande djurliv av bl.a. hackspettar, spillkråkor, grodor, ugglor, fladdermöss, hök och gök.

## Övrigt

Yttranden ifrågasätter att man pratar om att man inte bör starta en byggnation där infrastrukturen ändras, vilken den gör markant i ett sådant här fall. Att på denna lilla yta i ett villaområde införa höghus och en ökning av 60 hushåll på en minimal liten väg som inte går att bredda alls på vissa ställen gör att hela den psykosociala miljön förändras för dem som valt att bo nära natur och skog i lugn och ro.

Yttranden undrar vad är det 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 undermålig och ofullständigt förslag och material i frågan. Yttranden inväntar svar på ovan frågor och önskar att både Länsstyrelse och våra politiker tar sitt ansvar och ett krafttag kring detta ärende.

### *Kommentarer:*

*Överklagande av en detaljplan kan inte göras under framtagandet av planen, utan kan göras först efter att den har blivit antagen. Överklagan görs till mark och miljödomstolen. Skriftliga svar på frågor och kommentarer till samråds- respektive granskningsyttranden finns i samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet.*

*Att ändra infrastrukturen i samband med byggnation för att anpassa exempelvis gator till ny bebyggelse är en normal del av byggnationen. Däremot är det positivt om nybyggnation inte kräver omfattande utbyggnad av nya gator, VA-system och annan infrastruktur.*

*Planarbetet har i olika omgångar pågått sedan 2014. Det aktuella planärendet har inte gått fort, jämfört med planärenden av liknande omfattning och i jämförbara kommuner.*

*Se samlade kommentarer på sid. 40 gällande övriga synpunkter.*

## 25. Boende, Offervägen xx

### **Allmänt**

Yttranden överklagar ovan nämnd detaljplan och anser att den i sin helhet skall förkastas. Nedan motiverar yttranden varför och kräver skriftliga svar på sina frågeställningar.

Yttranden tillsammans med familj valde att bosätta sig i området 1998 utifrån den lugna boendemiljön med naturen i anslutning till sin bostad. Vid försäljningen sades det att här skulle det aldrig byggas i anslutning till Bräckans väg. Några steg på stigen upp till Bräckans väg och sedan var yttranden ute i skogen. Under vintern kunde barn åka pulka ner för backen som stigen ligger i, den stig som enligt kommunen ska bli en cykel- och gångväg för alla boende i lägenhetskomplexen. Oftast var det bara naturens ljud som nådde yttrandes öron. Det kan upplevas även idag, men fortsätter kommunen sin plan är den här viktiga livskvaliteten borta för yttranden och deras grannar.

### **Hänsyn till befintlig bebyggelse, översiktsplanering**

Kommunen vill förtäta och effektivisera då det i dagens samhälle är jakt på att placera så många människor som möjligt på en liten yta. Man ska ha en blandning av olika slag av bostäder när man bygger nya områden, men här våldför kommunen sig på ett etablerat villaområde med fula lägenhetskomplex i modern utformning. Kommunen vill göra Nödinge mer attraktivt så den får fler kommuninvånare som kan bidra till att skapa intäkter för er kommun.

### **Natur- och djurliv, rekreation**

När det gäller Nödinge – Stommen 7:1 verkar det föreligga ett mer kommersiellt intresse än att skickligt ta till vara på den fina natur som finns i området. Framhäv i stället till potentiella framtida Nödingebor naturens möjligheter till rekreation och god hälsa i symbios med det rika djur- och växtliv som är på aktuell plats. Under pandemin har det tydligt framgått att många människor i staden vill lämna för en lugn tillvaro på landet. I yttrandens villaområde är det nästan på landet. De trappliknande själlösa lägenhetskomplexen bryter osmakligt och tydligt mot områdets karaktär. För kommunen är det viktigt att framhäva att de smälter in i naturen med val av fasad och gräs på taken. För yttranden kommer de aldrig att smälta in hur gröna eller bruna de än är. Deras form och storlek och närhet till yttrandes etablerade villaområde gör att de är totalt fel placerade. Det måste finnas gränser även för skickliga personer vid förtätning hur långt man kan gå i att skada nuvarande bebyggelse med sina ingrepp – och inte att förglömma den skada som aktivt görs på naturen och djurlivet.

Djur- och fågellivet är rikt i området. Det kan många vittna om. Hur kommer Ale kommun att arbeta för att förhindra att djur- och fåglar trängs undan från området?

### **Information och samrådskrets, riskanalysen**

Det finns lagar och regler kring i vilken utsträckning man som kommun meddelar boenden i anslutning till ett område som man vill skapa detaljplan för. När yttranden i början av september

kontaktade kommunen och ifrågasatte bristen på information till dem som fastighetsägare, att de inte fått information i brev, vilket en del grannar hade fått, fick yttranden till svar att de inte bodde tillräckligt nära för att det skulle sändas information till dem och inte var direkt berörda. Hur kan de inte vara direkt berörda när det är max 60 meter från deras hus som komplexen ska resa sig? Hur kan yttranden inte beröras av flera års tung byggtrafik och byggnadsarbete? Varför har kommunen valt att göra utredning kring yttrandes fastighet om yttranden inte är berörda? Varför har kommunen gått runt mellan fastigheterna och gjort sina undersökningar utan att informera? Hur är kommunens policy och rutin kring sådana utredningar och relationen till berörda invånare?

Det är oseriöst och respektlöst mot kommuninvånare att sända ut information under semestertid. Yttranden fick inte ens informationen. När yttranden i början av september 2021 av en granne blev upplysta om planerna kunde yttranden söka i Alekuriren och där läsa om vårt villaområdes tänkta förstörelse. När det stod i tidningen var yttranden bortresta på semester. Yttranden upplever att kommunen inte ville uppmärksamma yttranden på sina planer för att kunna arbeta ostört med att ta processen vidare. Är det så man agerar mot kommuninvånare som man redan har? Ska man inte vara mer intresserad av att bemöta med respekt de som sedan många år valt att bidra till Ale kommuns utveckling?

Yttranden kräver och överklagar:

- Att Ale kommun omprövar sitt beslut gällande att yttranden idag inte är sakägare. Om det inte bifalles önskar yttranden få information om var beslutet kan överklagas.
- Utifrån hur sent yttranden fick kännedom om kommunens planer utgår yttranden ifrån att även framöver kunna komplettera den här överklagan.

### **Fastighetsvärde**

Det är fruktansvärt att kommunen inte anser att yttranden är sakägare då yttranden redan fått till sig att deras hus kommer bli mindre attraktivt och yttranden kommer att förlora pengar i en framtida försäljning tack vare kommunens agerande med förtätning i den här formen. Yttranden planerar för en försäljning men det kommer inte vara lika attraktivt att köpa yttrandes hus när det kan bli flera års byggprocess att leva mitt i och därefter lägenhetskomplex där boende kommer att kunna se ner på deras fastighet i alla de riktningar som man kan röra sig runt i yttrandes trädgård. Det kommer även vara biltrafik och människor i omlopp i enormt större utsträckning än idag på Bräckans väg, livskvalitén som yttranden beskrev i sin inledning kommer inte heller finnas kvar.

- Yttranden vill ta del av hur kommunen har analyserat de befintliga bostädernas värdeförändring i och med den tydliga förändringen av områdets karaktär.

### **Landskapsbild**

I kommunens dokument framgår det att kommunen tagit stor hänsyn till att komplexen ska smälta in och skapa en god boendeupplevelse. Yttranden anser att fokus ligger enbart på de framtida boende i lägenheterna. Hur de ska kunna ha en fin utsikt ut över oss och området.

När yttranden tillsammans med sina barn besöker sin frus/deras mammas gravplats på kyrkogården kommer de i framtiden se moderna kantiga lägenhetskomplex höja sig kraftfullt upp över det tidigare idylliska villaområdet och skogen på berget som tillsammans sluter upp till den vackra kyrkan.

Yttranden vill ta del av de ansvarigas dokumentation kring hur man kom fram till att de här byggnaderna passar in i befintlig boendemiljö utan att störa områdets karaktär. Yttranden 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.

### **Insyn**

Kommunen har tagit vår integritet. Att ha boende så högt upp ovanför yttranden seendes ner på deras familjeliv är osmakligt. Kommunen har ändrat yttrandes förutsättningar för ett gott familjeliv fullständigt. För yttrandes del kommer privatekonomin och möjlighet att bygga nytt boende påverkas tydligt negativt av detaljplanen och dess följder. Vilket ansvar tar Ale kommun för att den aktivt sänker värdet på yttrandes hus?

### **Skuggpåverkan**

Yttranden vill ta del av analys av hur lägenhetskplexen påverkar solens väg till deras fastighet samt hur soltimmarna påverkas. Hur kommer skuggan att gå vid olika tider på dygnet och året? Hur ser Ale kommun på att horisontlinjen kommer att förändras?

### **Risakanalysen**

Hur har processen utformats kring risakanalysen (utredningen) kring bostäderna i området? Kan kommunen till fullo stå för att grunden till risakanalysen bygger på vetenskapligt och verklighetsbaserat fakta?

### **Stenmur**

Hur kommer det sig att Ale kommun kan ta bort en gammal stenmur på det här sättet då det vanligtvis är mycket allvarligt att ändra eller ta bort en stenmur eller delar av den? Ute på landet kan en bonde få betala höga böter om det visar sig att denne har flyttat delar av eller en hel mur? Yttranden vill ta del av hur processen gått fram till klartecken att muren kan tas bort utifrån byggprocessens behov.

### **Fornlämningar**

Yttranden vill ta del av processen kring att man kan föreslå byggnation på en plats där det finns tydliga fornlämningar. Även här är det anmärkningsvärt då yttranden kan hänvisa till exempel på landet och hur noga det är att en bonde inte gör ingrepp i ett område där det är bekräftade fornlämningar. Har Ale kommun andra förutsättningar än en enskild samhällsmedborgare kring det här området i lagtext?

### **Trafiksäkerhet, Bräckans väg, gång- och cykelvägar, framkomlighet i byggskedet**

Yttranden liksom grannar har omsorgsfullt valt det här villaområdet utifrån sina barns behov av en trygg och harmonisk uppväxtmiljö. Här kommer nu först och främst flera års byggprocess med buller och ansträngd trafiksituation påverka deras livssituation negativt. När lägenhetskplexen är färdiga ökar boendetrafiken markant vilket påverkar barnen negativt. Det kommer att ske vissa åtgärder på Bräckans väg men trafiken ökar norrut och vidare. På vilket sätt kommer kommunen att göra vägen för barnen som passerar vägsträckan till och från skola, aktiviteter mm till en tryggare plats? Under byggprocessen – hur säkras kommunen barnens tillvaro på vägsträckor där den tunga byggtrafiken rullar?

Den tänkta gång- och cykelvägen mellan lägenhetskompexen och busshållplats är brant. På vilket sätt har Ale kommun anpassat för att personer med funktionshinder ska kunna bo i lägenhetskompexen?

### Slutord

Det finns mycket mer att nämna runt kommunens riskanalys och övriga dokument – många frågetecken finns. Hur kan Ale kommun som vill växa och bli större bland landets kommuner agera så här bristfälligt i många avseenden och hur kan berörda tjänstemän och politikerna stödja en fortsatt process i att förtäta på det här sättet och i den här formen av byggnation. Finns det någon politiker som sagt nej till den här detaljplanen och utformningen av höghus? Om någon arbetar emot kanske det är den och dennes parti som yttranden ska lägga våra röster på i kommande val.

Det måste finnas bättre placering för sådana byggnader. Vad yttranden förstår ska det även arbetas för ett större bostadsområde söder om golfbanan framöver. Placera de här höghusen där på en backe och gör det känt för övriga som vill bosätta sig i det nya området. Då har man chans till att besluta huruvida man vill investera i en villa i närheten eller inte. Skapa möjlighet för ett par vanliga villor att byggas utmed Bräckans väg istället. Det kan finnas betydligt större kapital i att få lägenhetskompex placerade på marken, men det får finnas gränser för hur man behandlar boende i det redan etablerade området. Hur många av de inblandade i det här projektet kring detaljplanen skulle själva vilja bo med sin familj i yttrandes hus med grannar i höghusen tittandes ner på allt yttranden gör? Hur kan man bortse från det viktiga perspektivet integritet och välmående? Hur många kommer att uppleva harmoni av att höghusen når högt upp över huset endast max 60 meter bort? Hade yttranden önskat ha höghus på det här sättet hade yttranden sökt sig till något område med sådana byggnader i Göteborg men nu sökte sig yttrande till Nödinge för att inte ha höghus bland de närmsta grannarna utan istället villor och naturnära. Yttranden är verkligen förvånade över om ingen av de yrkesverksamma i processen har uttalat att de här byggnaderna inte passar in i området. Yttranden hoppas att beslutande nämnd fördjupar sig i ärendet – reflekterar över hur man vill marknadsföra Nödinge för kommuninvånare och framtida potentiella kommuninvånare – och därmed avbryter processen redan nu.

### Kommentarer:

*Överklagande av en detaljplan kan inte göras under framtagandet av planen, utan kan göras först efter att den har blivit antagen. Överklagan görs till mark och miljödomstolen. Skriftliga svar på frågor och kommentarer till samråds- respektive granskningsyttranden finns i samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet.*

*Se samlade kommentarer på sid. 40 gällande övriga synpunkter.*

## 26. KPRSamråd

### Laddstolpar

Inga synpunkter på byggnadskomplexet men synpunkter på en del kringeffekter. Med tanke på att antal eldrivna fordon ökar och behöver laddas föreslår yttranden att det planerade garaget och parkeringsplatsen förses med ett lämpligt antal laddningsstolpar.

## Social integration

Det är troligt att de som kommer att bo i de nya husen har en lägre genomsnittsålder än de som redan bor i området. Det nya boendet kommer att bebos av cirka 180 – 200 personer. Det är angeläget att ”nya” och ”gamla” invånare ömsesidigt integreras socialt på ett bra sätt i den nu kommande delen av Nödinge samhälle. En insats som skulle kunna förbättra den sociala integrationen, med tanke på den troliga åldersfördelningen, är att anlägga en ny lekplats i närområdet eller att vidareutveckla en befintlig. En lekplats kan förslagsvis kombineras med en plats för yttre aktiviteter.

Olika transporter, såsom bil, cykel och gående inom området blir med nödvändighet i många fall gemensamma. En del som automatiskt blir gemensam är gång- och cykelvägarna (GCVÄG). Yttranden föreslår att det planmässigt görs extra insatser på de GC- vägar som kommer att förhöja delsamhällets gemensamma standard. En del i planarbetet bör ägna tid åt att bidra till äldres hälsa.

## Äldres hälsa

Mycket av yttrandes svar hänvisas till en omfattande forskningsrapport av Trivector Trafik AB. Några avsnitt som är intressanta i detta aktuella ärende är följande: ”Trygga och säkra gångmiljöer för äldre fotgängare.” ”Åtgärder för ökad trygghet för äldre personer. En av våra grundläggande uppgifter i KPRSamråd är att värna om och stimulera pensionärer i Ale kommun att behålla och utveckla en förbättrad livskvalitet. Yttranden vill därför fokusera på hur viktigt det är att stimulera äldre personer i samhället att röra sig mer i utemiljön på ett säkert och behagligt sätt. Gång är ett viktigt transportsätt för äldre personer och äldres mobilitet påverkas till stor del av olika trygghetsrelaterade barriärer i gångmiljön. Olika miljörelaterade barriärer upplevs som stora problem för äldre, och särskilt för de äldre som har någon form av funktionsnedsättning och använder gånghjälpmedel. Som exempel på en barriär är brist på sittbänkar i utemiljön. ”Tillgängliga utemiljöer är en grundläggande förutsättning för att många äldre och funktionshindrade ska kunna använda miljön överhuvudtaget”. (Wennberg m. fl. 2010)

Normen vid planeringsarbetet för den yttre miljön måste anpassas så att äldre personer stimuleras till att gå ut och gå och att gångvänlighet ska vara en styrande faktor. Det är intressant att notera att mycket av det som äldre efterfrågar är ganska enkelt att genomföra och förenat med relativt låg kostnad. Det gäller att få de äldre att vilja gå ut och gå och att det finns möjlighet att vila på bänkar efter vägen. Det positiva är då att orka gå längre och även att orka gå tillbaka.

## Bänkar och belysning

På de nya GC-vägarna föreslår yttranden att sittbänkar placeras ut med cirka 40 meters mellanrum. För mobiliteten och tryggheten är effekten med sittbänkar klart positiv. Det är också angeläget att belysning sätts upp i anslutning till sittbänkarna.

### Kommentarer:

*Detaljplanen reglerar inte frågan om att förse parkeringsplatserna med laddstolpar, men kommunen uppmanar exploatören att tillse att det finns tillräckligt antal laddstolpar.*

*En befintlig lekplats finns i parken söder om planområdet. Ev. utrustning eller utveckling av denna är inte något som hanteras inom detaljplanen. Synpunkterna om lekplats vidarebefordras till kommunens gata/park. Planförslaget möjliggör att merparten av de nya gång- och cykelvägarna inom planområdet kan få en bredd om 3 meter, vilket följer*

*kommunens riktlinjer. Exakt utformning av gång- och cykelvägarna avgörs i projekteringen och kommunen ser inget behov av att hantera frågan ytterligare i planskedet.*

*Sittbänkar längs gångvägar, i parker och på andra allmänna platser är inget som regleras i detaljplanen. De tillåts sättas ut inom allmän plats förutsatt att de inte kommer i konflikt med trafikföring eller annat. Längs med Bräckans väg är utrymmet begränsat och det finns små möjligheter att placeras ut bänkar längs med den del av gatan som ingår i planområdet. Inom privat kvartersmark har fastighetsägaren möjlighet att anordna sittplatser. Synpunkterna gällande sittplatser och behysning inom allmän plats vidarebefordras till kommunens gata/park.*

## SAMLADE KOMMENTARER

### Samrådet

Kommunen anser att synpunkterna från samrådet är tillräckligt besvarade. Justeringar av planförslaget och förtydliganden i planbeskrivningen har gjorts utifrån inkomna synpunkter. Många av de inkomna synpunkterna berörde frågor kopplade till genomförandeskedet eller till sådant som inte regleras i detaljplanen och kan därför inte hanteras i planskedet. Ett av yttrandena i samrådet redovisades inte i den första versionen av samrådsredogörelsen men finns med i ett tillägg till samrådsredogörelsen. Alla synpunkter rörande samrådsförslaget har således behandlats.

### Hänsyn till befintlig bebyggelse, översiktsplanering

Syftet med detaljplanering är att reglera och fastställa en lämplig användning av mark- och vattenområden. I det ingår att ta hänsyn till stads- och landskapsbild samt platsens befintliga värden. Planläggning styrs också av hushållningsbestämmelser, tydligast i Miljöbalkens 4 och 5 kapitel. Kommunen menar att vi med planförslaget och dess reglering av användning, utformning, placering med mera gör det. 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 relativ närhet till god regional kollektivtrafik är begränsade. Att genom denna detaljplan skapa möjlighet till att bygga fler bostäder ingår i kommunens uppdrag gällande bostadsförsörjning.

Översiktsplanen syftar till att beskriva den övergripande utvecklingen av kommunen, inte föreslå specifik bebyggelse. Planområdet ingår i utpekad tätort i översiktsplanen. Huvudspåret för utvecklingen är att förtäta i orterna, med högre koncentration av bebyggelse nära pendeltågsstationerna. Enligt kommunens fördjupade översiktsplan för Nödinge bör det inom planområdet ske kompletteringar med ny bebyggelse, exempelvis med andra upplåtelseformer och andra byggnadstyper. Det är kommunens bedömning att planförslaget gör just det. Att komplettera befintlig bebyggelse i Nödinge med högre bebyggelse är en del i att bredda utbudet av bostäder och skapa fler bostäder i ett läge nära centrum och kollektivtrafik. Aktuell detaljplan utreder möjligheterna att bygga på denna specifika plats. Byggnation inom andra delar av kommunen hanteras i andra detaljplaner. Bedömning av lämplighet avgörs från plats till plats i respektive detaljplan.

I relation till befintlig villabebyggelse i området är det här ett stort byggnadsprojekt. Många av de anpassningar av föreslagen bebyggelse som gjorts tar hänsyn både till allmänna och enskilda intressen. Som exempel är trappningen av huskropparna både en anpassning till stads- och landskapsbild och minskar risken för skuggning och insyn på enskilda tomter. Även begränsning av lägen för balkonger



och terrasser samt bestämmelser om vegetation är exempel på reglering vars syfte är anpassning och hänsyn till befintlig bebyggelse. Till granskningsskedet justerades planförslaget för att bättre anpassa det till den befintliga bebyggelsens skala. Den norra byggnaden flyttades längre ifrån Bräckans väg och bebyggelsen på motsatt sida av gatan, vilket gör att bebyggelsen får ett längre avstånd till befintlig bebyggelse. Till granskningsskedet sänktes även högsta nockhöjd jämfört samrådshandlingen, var och till vilken höjd de olika ”trappstegen” får byggas tydliggjordes med egenskapsgränser. Den naturmark som lagts ut i plan innebär att naturvärden värnas liksom att enskildas närhet till grönska säkras. Den sammanvägda bedömningen är att planförslaget är en god avvägning av anpassning till omgivningen liksom hushållning av regionala markresurser.

Bedömningar om vad som är en acceptabel påverkan eller störning utgår från gällande lagstiftning, förordningar och riktlinjer. I de fall aktuella råd saknas, till exempel för solljus, har äldre råd tillsammans med aktuella domar legat till grund för de bedömningar vi gjort i planförslaget. Syftet är såklart att ta fram lagliga planer, men också att leva upp till vår skyldighet att likabehandla. Den subjektiva upplevelsen om vad som är lämpligt och inte kan självfallet vara en annan, men lag och domslut behöver vara det som sätter ramarna för kommunens bedömning för att den ska vara rättssäker.

### **Landskapsbild**

För att ta hänsyn till landskapsbilden västerifrån regleras att bebyggelsen ska placeras som två separata byggnadsvolymer med kortsidan ut mot Bräckans väg och med en öppning emellan byggnaderna. Detta innebär att det bakomliggande berget med vegetation fortsatt kommer synas vid sidan av och mellan bebyggelsen. Bebyggelsen tillåts att få en maximal nockhöjd om +46 meter från nollplanet, vilket innebär att kringliggande skog fortsatt kommer att sträcka sig högre än bebyggelsen, inom bergets högsta del. Det finns även en bestämmelse om att fasaderna mot väster ska ha en dov färg och inte utföras med reflekterande material. Till antagandehandlingen har bestämmelse om att naturlig vegetation ska finnas utökats, för att också gälla norr om den norra bygggrätten. Det gör att bebyggelsen kommer att omges av vegetation även åt norr. I och med bebyggelsens placering mot en bergssida kommer den inte att skymma eller störa utblickar mot kyrkan. Det fotomontage som finns i planhandlingen är en uppskattning, men ger ändå en uppfattning om att påverkan av upplevelsen från kulturmiljön vid kyrkan inte blir påtaglig

Utsikt är inte något som, med undantag för väldigt speciella fall, prövas specifikt i detaljplan, att byggnader tillkommer är något som den som bor i tätbebyggt område får räkna med.

Sammantaget bedömer kommunen att planförslaget inte kommer att innebära någon påtaglig negativ påverkan på landskapsbilden.

### **Bebyggelseutformning**

Detaljplanen reglerar bebyggelsens höjd och utbredning samt var balkonger får placeras. Detaljplanen reglerar även att fasaden inte får vara alltför ljus eller ha reflekterande material åt väster, detta med hänsyn till landskapsbild och att bebyggelsen ska smälta in i kringliggande natur. I övrigt styrs inte utformningen av bebyggelsen i detaljplanen och illustrationsbilderna ska inte ses som ett exakt förslag på hur bebyggelsen kommer att utformas.

## Insyn

I antagandehandlingen har möjligheten till takterrasser har helt tagits bort, med syfte att minska risken för insyn och ge en bättre anpassning till befintlig bebyggelse. Inte heller balkonger tillåts uppföras längs den norra fasaden på den norra byggnaden, för att minska risken för insyn mot befintlig bebyggelse i norr. Längs den norra fasaden på bebyggelsen planeras loftgångar, vilka krävs för att lösa åtkomst till bostäderna, men som inte avses utformas för långvarig vistelse. Bestämmelse om att naturlig vegetation med inslag av träd ska finnas har utökats för att också gälla norr om den norra byggrätten, vilket ytterligare bedöms minska risken för insyn mot kringliggande bebyggelse. Särskilt för bebyggelsen åt norr. En bergsklack sticker ut åt norr vilket ytterligare minskar risken för insyn mot bebyggelsen norr om den tillkommande bebyggelsen.

Den föreslagna bebyggelsen tillåts som högst få en nockhöjd om +46 meter ovan nollplan, vilket gäller för den högsta delen av bebyggelsen. Nuvarande marknivå inom exploateringsområdet är +40 meter ovan nollplan där det är som högst. Det innebär att den tillkommande bebyggelsen inte kommer att vara högre än den kringliggande skogsvegetationen som utgörs av höga träd. Det är inte bergets marknivå som syns och upplevs, utan skogsvegetationen.

Kommunen bedömer att med dessa begränsningar gällande balkonger och takterrasser samt reglering om vegetation är risken för insyn mot kringliggande trädgårdar på en acceptabel nivå.

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 i denna riktning. För de bostadsfastigheter som ligger ytterligare längre bort från planområdet bedöms risken för insyn vara liten, på grund av bebyggelse och vegetation som skärmar av mellan planområdet och bostadsfastigheterna. Risken för insyn från bebyggelsen inom planområdet minskar även i och med längre avstånd från planområdet.

## Skuggpåverkan

En solstudie har genomförts till granskningen och planförslaget bedöms inte innebära skuggning över rådande rekommendation, för kringliggande bebyggelse. För bostäder som inte ligger i direkt anslutning till planområdet kommer den tillkommande bebyggelsen inte att innebära någon beskuggning alls. Den kuperade terrängen med delvis hög trädvegetation innebär redan idag viss skuggpåverkan på närmast kringliggande bebyggelse och planförslaget bedöms inte innebära någon betydande försämring av solförhållandena. Som flera yttranden påpekar är det skillnad på skugga från träd där solljuset silas genom vegetationen och skuggning från bebyggelse. Upplevelsen av solglimtar är dock svår att värdera ur ett juridiskt perspektiv. I solstudien redovisas det direkta solljuset vid ett maxutnyttjande av byggrätten. I lagen ställs inga tydliga krav på direkt solljus och de riktlinjer som finns är 30 år gamla. Värderingen av påverkan är gjord utifrån solstudien från vår-/höstdagjämning, enligt riktlinjen från 1991 och skillnaden i solinfall har bedömts. Solstudier finns framtagna och redovisas i planbeskrivningen och i separat bilaga. Underlaget har kompletterats med flera klockslag och fler tider på året.

Huruvida det är lönsamt för enskilda personer att investera i solceller är inget som Ale kommun har möjlighet att uttala sig om inom ramen för detta detaljplanearbete. Kommunen bedömer inte att förutsättningarna för solceller påverkas av aktuellt planförslag, i och med att planförslaget inte bedöms innebära någon betydande försämring av solförhållandena för de kringboende.

### Ljusstörningar

Ljusstörningar från det föreslagna garagets in- och utfart bedöms kunna minskas genom att plantera vegetation inom remsan med allmän platsmark väster om Bräckans väg. Höjden på vegetationen behöver anpassas för att inte skymma trafik längs gatan eller bilar som kör ut från garageinfarter längs gatan. Parkeringen ovan mark avses omges av ett tätt räcke, vilket minskar påverkan från ljusstörningar från parkeringsytan. En planbestämmelse om bländskyddande räcke ut mot gatan har införts i planen.

Sken från fönster eller balkonger inom den föreslagna bebyggelsen är inte att betrakta som ljusstörning. Det är främst starkt bländande ljus, såsom strålkastare, som betraktas som en störning, enligt miljöbalken. Vanlig inomhusbelysning eller balkongbelysning kan inte ses som en ljusstörning.

### Trafiksäkerhet, Bräckans väg, gång- och cykelvägar

Syftet med hastighetsdämpning är att höja trafiksäkerheten. Höga hastigheter på smala vägar blir inte mindre farliga vid vinterväglag och syftet med farthindren upphör därför inte att vara relevant för att det är halt. Är det för halt för att ta sig fram enligt rådande hastighetsbegränsning utgör det en fara oavsett farthinder eller inte. Framkomlighet för räddningstjänst behöver kunna säkerställas och räddningstjänsten har under planprocessen inte lämnat några synpunkter gällande tillgängligheten.

I förslaget till utformning av hastighetsdämpande åtgärder har hänsyn tagits till både dagvatten och geotekniska förutsättningar. Åtgärderna som visas i planhandlingen utgör dock ett förslag och den slutliga utformningen kan komma att bli en annan utifrån vad som framkommer vid projektering. Att anlägga hastighetsdämpande åtgärder kan göras inom befintliga gator och är inte en fråga som regleras i detaljplan.

Den nya gång- och cykelbanan längs Bräckans väg innebär att fotgängare och cyklister inte blandas med biltrafik, vilket är positivt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Det tillsammans med föreslagna hastighetsdämpande åtgärder bidrar till en säkrare trafikmiljö, bland annat för barn och unga. Planförslaget beräknas innebära en ökning av biltrafiken längs Bräckans väg, dock från mycket låga nivåer (cirka 100 bilrörelser per dygn). Den beräknade trafikökningen beror även på en uppräknig av befintlig trafik som antas öka i framtiden. Ökningen bedöms inte medföra några betydande försämringar för de boende längs Bräckans väg att kunna köra in och ut från sina tomter. Respektive fastighetsägare är ansvarig för parkeringen inom sin egen tomt, att bilen inte sticker ut i gatan och att det går att köra in och ut från tomten på ett bra sätt.

Det är inte möjligt att ha en och samma infart till garaget under mark och parkeringen ovanpå, då det skulle innebära för stor lutning till något av planen. I nuvarande förslag ligger infarten i norr (till garaget) på en lägre nivå än infarten i söder (till parkeringen ovan mark.)

Den föreslagna gång- och cykelvägen mellan Bräckans väg och Häroldsvägen bidrar till att förbättra framkomlighet för fotgängare och cyklister i området, både nuvarande boende i området och för nytillkommande. Bland annat innebär gång- och cykelvägen en förbättrad koppling till busshållplatsen vid Prästvågen. En asfalterad gång- och cykelväg bedöms inte innebära sämre trafiksäkerhet, jämfört

med stigen som finns idag. Det föreslagna farthindret intill gång- och cykelvägen bidrar till att sänka hastigheten på biltrafiken. Gång- och cykelvägen är delvis brant men det finns alternativa möjligheter att ta sig längs Dopvägens gångväg eller gång- och cykelvägen längs Bräckans väg, där lutningen är mindre. Gångvägen längs Dopvägen är befintlig och inte tillkommande i och med planförslaget.

Att göra trafiksäkerhetsåtgärder längre söderut längs Bräckans väg bedöms inte aktuellt i nuläget. Planförslaget innebär främst en trafikökning inom den del av Bräckans väg som ligger inom planområdet.

Sammantaget bedöms de nya gång- och cykelvägarna och de hastighetsdämpande åtgärderna förbättra trafiksäkerheten i området, bland annat för barn som rör sig till skolskogen och till lekplatsen.

Gångvägen över Hållsdammsbäcken ligger utanför planområdet och drift och skötsel av den är inte en fråga som hanteras inom denna detaljplan. Den gångvägen fyller ett syfte att skapa en gångkoppling mellan Bräckans väg och Gamla Kilandavägen men utgör inte ett alternativ för en ny gång- och cykelväg längs med Bräckans väg eller mellan Bräckans väg och Häreldsvägen.

### **Trafik, framkomlighet i byggskedet**

Exploatören är ansvarig för att hantera trafikflöden under byggnation. I det ingår att säkerställa att samtliga trafikanter kan ta sig fram på ett säkert sätt längs gatorna i anslutning till byggnationen. Vid behov kan det periodvis komma att behöva ske omledning av trafiken. Det är en genomförandefråga som inte styrs eller hanteras i detaljplaneskedet. I ansvaret ingår att säkerställa att även räddningstjänsten har framkomlighet under byggtiden.

### **Trafikbuller, ljudstörningar**

Bedömningarna gällande buller är gjorda med utgångspunkt från gällande lagstiftning, förordningar och riktlinjer. Ale kommun har inga egna riktlinjer om huruvida strängare krav ska gälla i vissa fall och i så fall när. Området vid Bräckans väg är inte ett utpekade "tyst område" eller liknade som gör det rimligt att utgå från strängare krav. För buller gäller trafikbullerförordningens krav. Trafikbuller till följd av planförslaget har utretts och planförslaget bedöms inte innebära att trafikbullerförordningens krav inte klaras. Dock med undantag för maxnivåer vid uteplats mot vägen, där kraven inte heller klaras vid befintlig situation. Planförslaget innebär endast marginell ökning av maxnivåerna mot vägen. Enligt riktlinjerna är det tillräckligt att en bullerskyddad uteplats kan anordnas. Förutsättningar för det finns i samtliga fall, för både befintliga och tillkommande bostäder. Gällande buller vid byggnation finns riktvärden som ska följas vid byggnationen.

Ljud som genereras av att det kommer vistas fler människor inom planområdet är inget som utreds inom planarbetet då det inte är något som bedöms generera störningar. Ljud från andra människor är en naturlig del av att bo i en tätort.

### **Störningar i byggskedet**

Frågor om påverkan och störning under byggskedet är inte planfrågor utan genomförandefrågor. Gällande buller och vibrationer vid byggnation finns riktvärden som ska följas vid byggnation. Riktlinjerna gällande buller anger vilka bullernivåer som är tillåtna under olika tider på dygnet och under vardagar respektive helg. Riktlinjerna styr även hur ofta och hur längre bullret får pågå. Maximalt tillåtna vibrationsnivåer är satta så att skador eller störningar för kringliggande bebyggelse

inte ska uppstå. För vibrationer är det dock viktigt att skilja på komfortvärden och övergående vibrationsrisker som redovisas i den översiktliga riskutredningen. Även om vibrationer känns av är de inte nödvändigtvis skadliga för människor eller byggnader. Arbete i form av sprängning, schaktning och pålning kommer med största sannolikhet inte att pågå under hela byggskedet, utan endast under delar av byggperioden. Det är byggherrens ansvar att teknisk infrastruktur, framkomlighet och liknande fungerar under byggtiden, med kommunen som tillsynsmyndighet. Arbeten ska utföras så närliggande kablar, ledningar, konstruktioner och dylikt i mark inte skadas.

### **Geoteknik, vibrationer**

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. Det hade varit en annan situation om det hade varit lera även inom planområdet. I de fallen kan det finnas anledning att utreda även kringliggande markområden, men det behövs alltså inte i detta fall på grund av att planområdet utgörs av fastmark. Risk för översvämning eller erosion bedöms inte öka till följd av planförslaget. Även om det är en möjlig följd av pågående klimatförändringar.

Gällande vibrationer vid byggnation finns riktvärden som ska följas vid byggnation. Vibrationsrisker är svåra att beräkna fram mer än översiktligt, därför mäts faktiska vibrationer i samband med genomförande. För vibrationer är det viktigt att skilja på komfortvärden och övergående vibrationsrisker som redovisas i den översiktliga riskutredningen. Vibrationer i genomförandet kan förekomma över komfortvärdena, men är övergående.

Riktvärdena 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. Människor kan känna av vibrationer, men det innebär inte nödvändigtvis att det riskerar att leda till skador.

Exploatören som genomför åtgärder på en fastighet är ansvarig för att omgivande fastigheter inte skadas. 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 att exploateringen sker på ett säkert sätt, genom att till exempel besiktiga grannfastigheter, placera ut vibrationsmätare, föreslå och genomföra åtgärder för att minska störningar, hantera sina trafikflöden och så vidare. I det ingår att utreda vägens bärighet och lämplighet inför byggnationen och om den inte är tillfredsställande får åtgärder på vägen göras (tillfälliga eller permanenta) alternativt får en annan byggväg anordnas. Detta är genomförandefrågor som inte styrs eller hanteras i detaljplaneskedet. Därför utreds det inte inom den geotekniska utredningen till detaljplanen.

Vid utformning av hastighetssänkande hinder längs vägarna kommer risken för vibrationer att beaktas. Detta är en projekteringsfråga och inte en fråga som hanteras i detaljplanen.

Bebyggelseområdet är inte en lågpunkt och vatten samlas inte inom Nödinge -Stommen 7:1 idag. Därför bedöms det inte finnas risk för erosion inom planområdet. Inte heller SGI eller Länsstyrelsen har identifierat några säkerhetsrisker kopplade till erosion inom planområdet.

## Miljöpåverkan, dagvatten och miljökvalitetsnormer

Beslut om betydande miljöpåverkan och behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB) fattas av kommunen efter samråd med Länsstyrelsen. Till granskningen har planhandlingarna förtydligats avseende påverkan på Hållsdammsbäcken och miljökvalitetsnormer för vatten. Det bedöms inte finnas risk för negativ påverkan på bäcken till följd av byggnationen, förutsatt att dagvattenhantering genomförs. Även skyfallsfrågan har förtydligats. Föreslagen dagvattenhantering innebär att vatten fördröjs inom planområdet för att motsvara dagens situation med naturmark.

Åtgärder kommer att behöva göras i genomförandeskedet för att undvika negativ påverkan på bäcken, i form av ökade dagvattenflöden eller föroreningar. Ett slutligt förslag på åtgärder för att hantera dagvatten under genomförandeskedet tas fram under projekteringen och godkänns av miljöenheten innan startbesked. Det är inte möjligt att i detaljplaneskedet presentera exakta åtgärder för att hantera dagvattnet vid genomförandet. Det finns en rad sätt att göra det och vilken metod som är lämpligast kan bara beslutas i samband med projektering och genomförandeplanering av byggnationen. Exempel på hantering av dagvatten i genomförandeskedet finns i planbeskrivningen. Likaså gäller för den slutliga dagvattenhanteringen. VA- och dagvattenutredningen till planen presenterar möjliga lösningar för att ta hand om dagvatten och visar att det är möjligt att inom planområdet fördröja och rena dagvatten på ett bra sätt. Slutlig utformning av dagvattensystemet görs vid projektering av bebyggelsen och kringliggande gator och mark. I samband med bygglovsansökan kommer det att kontrolleras att den slutligt föreslagna dagvattenhanteringen uppfyller kraven om fördröjning och rening. I detaljplan prövas lämplighet brett. Det är inte en specifik bebyggelse som prövas, utan begränsningar som sätts för att säkerställa lämpligheten av föreslagen markanvändning. Det är nödvändigt att göra bedömningar för att det inte går att veta exakt. Vi vet *att* det finns metoder för att hantera och minimera den miljöpåverkan och omgivningspåverkan som kan bli följden av ett plangenomförande. Så att planen går att genomföra utan betydande miljöpåverkan. Men inte exakt *vilka* metoder som är lämpliga i det specifika fallet. Den bedömningen måste alltså lämnas till lovhantering, tillsyn och egenkontroll i genomförandeskedet. För så ser svensk plan- och bygglagstiftning ut. Det är i planskedet inte möjligt att vara så specifik om vi ska följa lagen. En detaljplan *får inte* vara mer detaljerad än vad som krävs för planens syfte.

Samtliga relevanta miljöaspekter och potentiell påverkan har bedömts tidigare under planprocessen vid framtagande av undersökning av betydande miljöpåverkan. I och med att det inte gjorts några stora förändringar av planförslaget sedan den togs fram finns ingen anledning att göra en ny undersökning av betydande miljöpåverkan.

## Skyfall

Bebyggelseområdet är inte en lågpunkt som samlar skyfallsvatten idag. Byggnation på tidigare oexploaterad mark innebär dock ökade vattenflöden. Föreslagen dagvattenhantering i planen innebär att dagvatten fördröjs inom planområdet för att motsvara dagens situation med naturmark. Hantering av skyfall handlar i detta fall om att kontrollerat leda bort vatten och är främst en höjdsättningsfråga. Dagens höjdsättning av Bräckans väg är i huvudsak bra, vissa kompletteringar kommer att komma till vid breddning av vägen. I planbeskrivningen och i VA- och dagvattenutredningen beskrivs att vid skyfall avrinner vatten längs med Bräckans vägs östra sida i höjd med planerad bebyggelse. Därefter via dike längs med västra sidan varifrån det sedan rinner via en kulvert under Bräckans väg igen mot Hållsdammsbäcken innan korsningen med Kyrkvägen. Vattnet avses ledas till diket väster om vägen i

höjd med infarten till fastighet Nödinge Stommen x:x, genom tvärfall mot väster. På så sätt undviks det att vatten blir stående mot stenvallen gränsande till fastighet Nödinge Stommen x:x. En planbestämmelse har införts om att gatan ska höjdsättas så att skyfallsvatten inte skadar omgivande fastigheter.

Vid stora vattenflöden finns risk att kulverten under Bräckans väg inte kan hantera allt vatten och att delar av det istället rinner över vägen. I och med att det rör sig om vatten vid skyfall, eller så kallat 100-årsregn, som beräknas inträffa mycket sällan så är det inte ett problem att vattnet rinner över vägen. Det viktigaste vid hantering av skyfallsflöden är att leda bort vattnet så det inte skadar bebyggelse och att undvika att det blir stående djupt vatten som hindrar framkomligheten, exempelvis längs viktiga vägar.

### **Natur- och djurliv**

Behovet av kompletterande naturvärdesinventering har diskuterats med kommunekolog. Då de områden som innehåller störst naturvärden, bland annat för fågelliv, har lagts ut som allmän plats NATUR i planen och avses bevaras som skog, har det inte bedömts som nödvändigt att komplettera utredningen. Det finns inte anledning att ta fram specifika utredningar för enskilda fågelarter. Fördjupade utredningar krävs bara om vi tar bort värden. Värdena för fågelliv inom planområdet kan bedömas utifrån skogens ålder och karaktär och det är inte nödvändigt att göra en fågelinventering under vår eller sommar när fåglarna är mest aktiva. Den naturmark som ligger i planen ingår i ett större naturmarksområde inom vilket det finns goda förutsättningar för vissa fågelarter. Området som föreslås exploateras bedöms dock inte ha några särskilda värden kopplade till fågelliv och detaljplanen bedöms inte påverka fågelarterna negativt. Det kan hända att vissa fåglar tillfälligt under byggnationen väljer att lämna det närmsta området kring exploateringen under de perioder det sker störande arbete och istället vistas i andra delar av det sammanhängande skogsområdet. Men om skogsområdet inom planområdets NATUR utgör en attraktiv fågelmiljö kommer de att komma tillbaka. Detsamma gäller andra djurarter som rör sig inom det större sammanhängande skogsområdet. Kommunen ser inte något behov av att ta fram en särskild utredning gällande groddor, då planområdet inte har pekats ut som särskilt värdefullt för just groddjur. Att groddjur rör sig över stora ytor är korrekt, men innebär inte att exploatering omöjliggörs. Det är platser för lek och dvala som är särskilt skyddade enligt artskyddsförordningen, inte platser för födosök. Länsstyrelsen har inte gjort någon annan bedömning än kommunen gällande påverkan på djurlivet. Området kring bäcken påverkas inte direkt av byggnationen då den är belägen på förhållandevis stort avstånd från planområdet. Påverkan under byggskedet är endast tillfällig, att jämföra med konstant buller och vibrationer.

I planarbetet ingår att göra avvägningar mellan olika intressen och att se till en god hushållning av mark och vatten. Att försörja kommunen med bostäder innebär att mark måste bebyggas. I detta planarbete har kommunen gjort avvägningar mellan att tillskapa ett antal nya bostäder mot att spara ett naturområde med begränsade naturvärden. Bebyggelseförslaget innebär att ett flertal nya bostäder kan tillskapas utan att ta i anspråk natur med högre utpekade värden eller jordbruksmark med produktionsvärden. Att planområdet ligger i anslutning till befintlig infrastruktur innebär att mark inte behöver tas i anspråk för nya vägar och annan infrastruktur. Motsvarande antal bostäder i småhus hade krävt att betydligt större arealer naturmark hade behövt tas i anspråk. I förlängningen, risk för ökad fragmentering av livsmiljöer och sämre förutsättningar för biologisk mångfald.

Intentionen är att bevara så mycket som möjligt av befintlig vegetation i anslutning till byggnationen. Till antagandehandlingen har bestämmelse om att skogsvegetation ska finnas utökats, för att också gälla norr om den norra byggrätten. Träd avses alltså bevaras, alternativt nyplanteras, norr om den norra byggnaden i så stor utsträckning som möjligt. I de fall att träd påverkas negativt av byggnationen, exempelvis till följd av schaktning eller att de bli mer utsatt för vind, är exploatören ansvarig för att ta bort träd som bedöms utgöra en risk. Träd som står stabilt påverkas sällan negativt av enbart vibrationer från exempelvis sprängning.

Vid nedtagning av träd vid exploateringen avses veden läggas ut i området NATUR i den mån det är möjligt. Det bidrar till biologisk mångfald och utgör värden för bland annat insekter.

### **Rekreation**

Den östra delen av planrådet nyttjas för vistelse, bland annat som skolskog. Den delen planläggs som NATUR och avses bevaras som skogsmark. En ny stig upp till skogsområdet avses tillskapas söder om planområdet och den föreslagna byggnationen. I och med att de östra delarna av planområdet bevaras som skog bedöms det fortsatt finnas goda rekreativsmöjligheter i området. En befintlig lekplats finns i parken söder om planområdet och kommer fortsatt finnas kvar. Det är alltså fortfarande nära till naturområden även om delar av Nödinge-Stommen 7:1 bebyggs. Ett bra mått på närhet till grönområden är 300 m, vilket också fortsatt klaras för de som bor i närområdet.

I och med bevarandet av skolskogen och lekplatsen samt förbättrad trafiksäkerhet ser kommunen att barnperspektivet har beaktats inom planen.

### **Fornlämningar**

Flera utredningar har kompletterats och arkeologisk förundersökning har gjorts mellan samråd och granskning. En av fornlämningarna är belägen inom den del av planområdet som avses exploateras och de andra två är belägna inom den östra delen av planområdet som avses planläggas som naturmark och bevaras. Efter antagande av planen kommer tillstånd att sökas hos Länsstyrelsen om att få göra ingrepp, undersöka och gräva bort den/de fornlämningar som påverkas av exploateringen. Fornlämningarna är belägna under mark och inte synliga.

Lagrummet gällande fornminnen ser inte ut på annat sätt för Ale kommun än för enskilda samhällsmedborgare. Fornminnen är allmänna intressen, liksom bostadsförsörjning. Avvägningen mellan allmänna intressen enligt kulturminneslagen görs av Länsstyrelsen. I detta fall väger bostadsförsörjningen tyngre då det vetenskapliga värdet, efter särskild utredning och förundersökning, av Länsstyrelsen bedömts som relativt lågt.

### **Stenmur**

Generellt biotopskydd för stenmurar gäller endast inom eller angränsande till jordbruksmark. Muren 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 och med att muren saknar skydd har Länsstyrelsen inte ställt några krav på bevarande av den. 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.



## Fastighetsvärde

Att göra bedömningar gällande kringliggande fastigheters ekonomiska värde ingår inte som en del i detaljplanarbetet. Det finns inget tydligt samband mellan nybyggnation och värdeminskning för kringliggande bebyggelse. Människor är olika och värderar olika saker. Fastighetsvärden är främst beroende av ränteläge, disponibla inkomster och förväntan på framtida ekonomisk utveckling. Att det sker nybyggnation, vägarbeten eller andra fysiska ingrepp i närområdet är en naturlig del av att en tätort utvecklas.

Det går inte att dra slutsatsen att fler människor inom ett område per automatik ökar risken för brott. Risken för brottslighet är endast delvis kopplat till miljöns fysiska utformning, utan påverkas av en rad andra faktorer som inte kan styras genom detaljplanering. Att ett område befolkas med fler människor kan i många fall bidra till trygghet och minska risken för att brott begås.

## Risikanalyser

Någon ny riskutredning kommer inte att tas fram som del i planarbetet. Syftet med utredningen har varit att bedöma risk för omgivningspåverkan och om påverkan kan komma att bli så stor att en miljökonsekvensbeskrivning behövs för att ytterligare klargöra konsekvenser. Utredningen bedömer att så inte är fallet. Normalt sett görs denna typ av riskanalys först under genomförandeskedet och inte under planskedet.

Utredningen berör risker kopplat till vibrationer och buller vid sprängning, schaktning och liknande arbete inom planområdet. Den översiktliga riskanalysen som gjorts var av översiktlig karaktär och baserades på uppgifter från Ale kommuns arkiv, SGU:s (statens geotekniska undersökningar) jordartskarta samt okulär inventering på plats. Kommunen delar bilden av att utredningen innehåller felaktigheter. Den redovisar antaganden som inte har betydelse för beräkningsutfallet på ett sätt som gör att den, med rätta, ifrågasatts. I detta fall handlar det främst om antaganden om grundläggning och geotekniska förutsättningar som boende kunnat konstatera inte stämmer, men som beräkningsmässigt är likvärdiga (till exempel sand eller lera – faller båda under finkorniga jordarter och ger samma beräkningsutfall). Foton på hus är inte personuppgifter och registrerings skyltar har maskats i webb-versionen av utredningen. Information till fastighetsägare om utredningen bedömdes inte som nödvändig då utredarna inte behövt gå in på enskilda fastigheter. Men kunde, med facit i hand, ha varit lämpligt ur ett allmänt informationsperspektiv. Komplementbyggnader tas vanligen inte med i denna typ av riskanalyser då de normalt sett är mindre känsliga än huvudbyggnaden som nyttjas för boende. Hade komplementbyggnaden uppfattats som känslig hade den tagits med i riskanalysen.

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. Syftet med riskanalysen är att utgöra ett underlag för restriktioner avseende bebyggelse ur såväl skaderisk som störningssynpunkt. Detta utgör genomförandefrågor som hanteras under genomförandet och inte under planskedet.

## Sakägarkrets och information

Avgränsning av sakägarkrets är inte ett beslut och kan följaktligen inte överklagas. Det är dock del av den formella hanteringen inför utskick och görs enligt rådande praxis av ansvarig handläggare, med stöd av den till planen hörande fastighetsförteckningen. Sakägarkretsen utgörs normalt sett av fastighetsägarna till de fastigheter som ligger i direkt anslutning till planområdet. Delar av Bräckans

väg ingår i planområdet och fastighetsägare angränsande till denna del av Bräckans väg utgör således sakägare.

Påverkan från byggnationen eller i samband med ombyggnation av gator är att betrakta som tillfällig störning för boende i närområdet. Det utgör oftast inte skäl för att omfattas som sakägare. Riskanalysen syftar till att utgöra ett underlag för restriktioner gällande buller och vibrationer, ur såväl skaderisk som störningssynpunkt. Detta är alltså kopplat till byggskedet och inte permanenta störningar.

Även den som inte av kommunen bedöms ingå i sakägarkretsen kan överklaga om hen inkommit med synpunkter, som inte tillgodosetts, senast under granskningen. Mark och miljödomstolen är den instans som bedömer om synpunkterna ska prövas i sak, det vill säga om den som överklagat är sakägare.

Granskningstiden var mellan 11 maj - 8 juni 2022. Alltså fyra veckor, vilket följer Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) som anger att granskningstiden ska vara minst två veckor. Perioden maj till början av juni är inte att betrakta som semestertid och är inte anledning till att förlänga granskningsperioden ytterligare.

Samrådstiden var 29 juni - 7 september 2021. Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) slår fast att samråd vid så kallat utökad 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.

## 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. Regler och riktlinjer finns gällande exempelvis bullernivåer, vibrationer och trafikframkomlighet vid byggnation. Dessa ska följas. Exakt utformning av gator och andra ytor beslutas i projekteringsskedet.

Vidare har det inkommit synpunkter om utredningar tillhörande detaljplanen. Framtagna utredningar har granskats av kommunen såväl som myndigheter och andra instanser i samband med samråd- och granskningsskedet. Vid behov har det gjorts revideringar av utredningarna. Det finns därför inte anledning att ifrågasätta utredningarnas riktighet. Kommunen ser inte behov av att ta fram ytterligare utredningar eller göra ytterligare revideringar av de som finns framtagna. Solstudien kommer dock att kompletteras med fler bilder som visar påverkan vid andra tider än vårdagjämning och sommarsolstånd.

Några av de inkomna synpunkterna berör sådant som inte har att göra med detta planarbete eller planområdet. Relevanta synpunkter har vidarebefordrats till kommunens driftorganisation respektive till exploatören.

Inkomna synpunkter har föranlett följande förändringar av planförslaget:

- Planbestämmelsen om att takterrasser inte får uppföras har utökats till att gälla hela bebyggelsen.
- Planbestämmelse om naturlig vegetation har utökats för att också gälla norr om den norra byggrätten. Bestämmelsen har specificerats till att marken ska ha bland- eller lövskogskaraktär och inslag av trädvegetation.
- Planbestämmelse har införts gällande att parkeringen ovan mark ska förses med bländskyddande räcke längs sträckan angränsande till GATA<sub>1</sub>.
- Planbestämmelse har införts gällande att gatan ska höjdsättas så att skyfallsvatten inte skadar omgivande fastigheter.
- Planbeskrivningen har kompletterats gällande att planområdet ligger inom den inre skyddszonen för Göta älv och Vänersborgsvikens vattenskyddsområde.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande att volymer för släckvatten bedöms kunna hanteras i diket längs Bräckans väg.
- Planbeskrivningen har kompletterats gällande skyddsrum i närområdet
- Planbeskrivningen har kompletterats gällande att framtida dagvattenanläggning bedöms vara anmälningspliktig enligt Förordning 1998:899, om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.
- Fastighetskonsekvensbeskrivningen har justerats gällande vilka fastigheter som kan yrka på utträde ur gemensamhetsanläggning Nödinge GA:10.

Utöver ändringar utifrån inkomna synpunkter har följande ändringar gjorts:

- Utbyggnad av gata, gång- och cykelväg, övriga hastighetsdämpande åtgärder som farthinder, busskudde samt belysning längs Bräckans väg kommer att byggas ut samt bekostas av exploatören. I tidigare skede avsågs denna utbyggnad utföras av kommunen men bekostas av exploatören.

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

Synpunkter som inte har tillgodosetts:

- Synpunkter om att inte bebygga planområdet alls.
- Synpunkt om att skog inte bör exploateras.
- Synpunkter om minskad skala och färre våningar på bebyggelsen.
- Synpunkt om bebyggelsetypen flerbostadshus.
- Synpunkt om placering av garageinfart och att det är olämpligt med två infarter.
- Synpunkt om att vegetation tillåts väster om Bräckans väg
- Synpunkt att hastighetsdämpande åtgärder inte är lämpligt.
- Synpunkter om gång- och cykelväg mellan Bräckans väg och Häreldsvägen. Den bör inte anläggas och bör inte asfalteras.
- Synpunkt om att gång- och cykelbanor inte bör byggas.
- Synpunkt om att stenmurar bör bevaras.
- Synpunkt om påverkan på fornlämningar.
- Synpunkt om att loftgångar tillåts åt norr.
- Synpunkt om att åtgärder för dagvattenåtgärder i byggskedet inte beslutas i planskedet.
- Synpunkt att dagvattenanläggningar och ledningssystem bör utrustas med avstängningsbara utlopp.
- Synpunkt om åtgärder på nödavledningar i mottagande system.
- Synpunkt att plankartans gränser är svåra att tolka, att användningsgräns ser ut som plangräns.
- Synpunkt att en ny riskanalys bör tas fram i planskedet.
- Synpunkt att miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska tas fram.
- Synpunkt om att ta fram ytterligare utredningar och komplettera de som tagits fram.
- Synpunkt om avgränsningen av sakägarkretsen.
- Synpunkt om tidpunkt samt längd på samråds- respektive granskningstid.

Sakägare med kvarstående synpunkter:

Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xx

Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xx

Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xx

Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xx

Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xxx

Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xxx

Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:xxx

Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:x

Fastighetsägare Nödinge-Stommen x:x  
Nödinge ga:10

## SLUTSATS

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås godkänna granskningsutlåtandet och föreslå till kommunfullmäktige att anta detaljplanen

Samhällsbyggnadsförvaltningen, planering och exploatering  
Alafors 2023-01-02

.....  
Kajsa Reimers  
Enhetschef Planering och exploatering

.....  
Mikaela Ranweg  
Planarkitekt