

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Stadsskogen 1:1, etapp 4

Projektnummer: 23195
Diarienummer: 2021.147 KS

Beställare: Kommunstyrelsen
Projektledare: Emelie Spreizer Aspeheim
Upprättad: 2023-11-03

Ärendets handläggning

Kommunstyrelsen beslutade 2022-02-08, § 9 om planprioritering vilket i detta fall innebär uppdraget att upprätta detaljplan för Stadsskogen 1:1. Detaljplanen handläggs med ett utökad förfarande, enligt 5 kap Plan- och bygglagen (2010:900), vilket innebär att planen kan antas först efter att samråd och granskning genomförts.

Syftet med detaljplanen är att bidra till fortsatt stadsutveckling inom Stadsskogen genom att möjliggöra byggnation av bostäder. Tillkommande bebyggelse ska uppföras med hög arkitektonisk kvalitet och anpassas till befintlig terräng.

Detaljplanen fanns tillgänglig för samråd med sakägare, förvaltningar, myndigheter med fler under perioden 2021-10-08 – 2021-10-31 och detaljplanen fanns då kungjord på kommunens digitala anslagstavla, på samhällsbyggnadsförvaltningen, Sveagatan 12 och även på kommunens hemsida. Under samrådet inkom totalt **36** yttranden, vilka sammanställs i en samrådsredogörelse enligt 5 kap. § 17 plan- och bygglagen. I samrådsredogörelsen sammanställs inkomna synpunkter från samrådstiden tillsammans med kommunens svar på hur synpunkterna beaktas i den fortsatta hanteringen av planärendet. Här redovisas även de ändringar av planhandlingarna som har gjorts inför granskningskedet och vilka synpunkter som inte har tillgodosetts.

Sammanfattning av ändringar

Nedan sammanfattas de ändringar som har gjorts i planhandlingarna efter samrådet:

Plankarta:

- Användningsbestämmelse för gata har utökats och sträcker sig strax innan korsning Trollskogsgatan – Mellersta Stadsskogsgatan.
- Användningsbestämmelse för gata har anpassats och vägområde regleras på plankarta till 11,5 meter respektive 13 meter. Vägområdet innefattar körbana för bilar, gångväg, gång- och cykelväg samt möjlighet att omhänderta dagvatten.
- Användningsbestämmelse för NATUR har utökats i granskningsförslaget och plankartan möjliggör en öst-västlig passage som motsvarar cirka 1000 kvadratmeter. Andelen kvartersmark i det västra användningsområdet har minskats och planläggs istället som NATUR. Denna andel kvartersmark som omdisponeras till naturmark uppgår till cirka 2000 kvadratmeter.
- Flexiblare användning i planområdets norra del där plankarta reglerar skola (S) och bostäder (B).
- Ny planbestämmelse "Nivå på färdigt golv ska vara minst 40 cm över nivån på närmsta del av angränsande gata" för att säkerställa skydd vid händelse av skyfall.
- Ny planbestämmelse "Varje bostad ska förses med uteplats mot ljuddämpad sida"
- Översyn av reglering om minsta fastighetsstorlek inom egenskapsområden för kvartersmark.
- Översyn av detaljplanens exploateringsgrad och vad för andel mark som kan byggas med bostäder inom kvartersmark.
- Översyn av detaljplanens nockhöjder samt bestämmelser om utformning för att säkerställa kvalitet på kort och på lång sikt.

Inkomna yttranden

Yttrande från

Ankomstdatum

Myndigheter, nämnder m fl

1. Naturvårdsverket	2021-10-14	sid. 4
2. Skogsstyrelsen	2021-10-20	sid. 5
3. Miljöskyddsämnden	2021-10-27	sid. 5
4. Trafikverket	2021-10-28	sid. 5
5. Svenska Kraftnät	2021-10-28	sid. 6
6. Statens geotekniska institut	2021-10-28	sid. 6
7. Lantmäteriet	2021-10-29	sid. 6
8. Länsstyrelsen	2021-11-01	sid. 6
9. Räddningstjänsten	2021-11-19	sid. 8

Sakägare

1. Privatperson 1	2021-10-01	sid. 9-11
2. Privatperson 2	2021-10-07	
3. Privatperson 3	2021-10-08	
4. Privatperson 4	2021-10-14	
5. Privatperson 5	2021-10-15	
6. Privatperson 6	2021-10-15	
7. Privatperson 7	2021-10-18	
8. Privatperson 8	2021-10-25	
9. Privatperson 9	2021-10-25	
10. Privatperson 10	2021-10-26	
11. Privatperson 11	2021-10-26	
12. Privatperson 12	2021-10-26	
13. Privatperson 13	2021-10-27	
14. Privatperson 14	2021-10-28	
15. Privatperson 15	2021-10-30	
16. Privatperson 16	2021-10-31	
17. Privatperson 17	2021-10-31	
18. Privatperson 18	2021-10-31	
19. Privatperson 19	2021-10-31	
20. Protestlista	2021-10-31	

Övriga

1. Vattenfall Eldistribution	2021-10-08	sid. 12
2. Skanova	2021-10-08	sid. 12
3. Brf BoKlok Sagoskogen	2021-10-12	sid. 12
4. Västtrafik	2021-10-14	sid. 12
5. Postnord	2021-10-18	sid. 13
6. Alingsåshem	2021-10-29	sid. 13
7. Liberalerna	2021-10-29	sid. 13
8. Brf Lodge	2021-10-30	sid. 14
9. Naturskyddsföreningen	2021-10-31	sid. 14

På följande sidor redovisa de inkomna synpunkterna följt av kommunens svar på hur synpunkterna beaktas i den fortsatta hanteringen av planärendet. Inkomna yttranden är sammanfattningar, men för att ta del va yttrandena i sin helhet kan dessa begäras ut som allmän handling från kommunen.

Inkomna yttranden myndigheter, nämnder m.fl

1. Naturvårdsverket

Naturvårdsverket avstår att lämna yttrande.

2. Skogsstyrelsen

Skogsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget eller övrig information.

3. Miljöskyddsnämnden

Miljöskyddsnämnden tillstyrker planförslaget under förutsättning att:

1. Utredning görs av den kumulativa ljudpåverkan som samtliga föreslagna detaljplanerna i området medför på de befintliga bostäderna på Hedvigsbergsvägen och Stadsskogsgatan.
2. Planbeskrivningen kompletteras med en ekosystemtjänstanalys för projektet.
3. Begränsningen av andelen hårdgjord yta på kvartersmarken redovisas som planbestämmelse eller på plankarta för att säkerställa att dagvattnet kan hanteras.
4. Inför granskning bör volym på våtmarken framgå på plankartan.
5. I de naturliga vattendragen ska möjligheten för fauna och flora att förflytta sig bibehållas.

Planenhetens svar:

1. Trafikbulerutredning utgår från årsdygnstrafik med prognosår 2040. Årsdygnstrafiken för prognosår 2040 är uppräknad utifrån Trafikverkets prognoser och dessa trafikvolymerna är det detaljplanen förhåller sig till vid planläggning av nya bostäder. Eventuellt ljudutsatta fastigheter utanför planområdet kan denna detaljplan inte ta hänsyn till.
2. En beskrivning av platsens värden utifrån en ekosystemtjänstanalys tas fram i planbeskrivningen.
3. Plankartan reglerar genom egenskapsbestämmelse att marken inte får hårdgöras samt att marken endast får hårdgöras till 30%.
4. Plankartan redovisar inte volym som våtmarken ska kunna omhänderta. Planförslaget har arbetats om till granskningsskedet, där andelen kvartersmark som omdisponerats till naturmark uppgår till cirka 3000 kvadratmeter samt att gatubredderna i detaljplan minskats från 12,5 meter till 11,5 samt från 16 meter till 13,5 meter. Dagvattenutredningen har inte uppdaterats utifrån denna minskade andel hårdgjord yta som detaljplanen föreslår och då dagvattenutredningen föreslår en volym om 12160 kubikmeter utifrån den mängd yta som hårdgörs i detaljplanen blir det missvisande att reglera en volym som våtmarken ska omhänderta då volymen bör bli mindre eftersom att andelen hårdgjord yta minskats. I samband med projektering inför detaljplanens genomförande utreds frågan så att våtmarken omhändertar rätt volymer utifrån den hårdgjorda yta som detaljplanen reglerar.
5. Inga förändringar planeras i befintliga dagvattendammar.

4. Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter på planförslaget i enlighet med utförda utredningar. Myndigheten framför dock informationen om att utbyggnad i senare etapper kan medföra att belastningsgrad för E20:s korsning överskrids. Trafikverket rekommenderar kommunen att ta höjd för ökad trafikallström till och från planområdet.

Planenhetens svar:

Planenheten noterar informationen och frågan tas med i kommande detaljplanearbete för etapp 5.

5. Svenska kraftnät

Myndigheten har inga synpunkter på planförslaget.

6. Lantmäteriet

Myndigheten framför följande synpunkter:

1. I planbeskrivningen anges att markanvisningsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att genomföra markanvisningar, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll, liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.
2. Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas.
3. Plankartans utformning uppfyller inte Boverkets allmänna råd 2014:5 avseende kombination av användningar. Dessa bör redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. I detta fall är flera användningsbestämmelser redovisade på samma rad bland planbestämmelserna och det finns inget motiv angivet till varför så har skett.

Planenhetens svar:

1. Planbeskrivningen uppdateras.
2. Informationen kompletteras inför granskning.
3. Plankartan uppdateras inför granskning.

7. Statens geotekniska institut

Myndigheten framför att stabiliteten för befintliga jordförhållanden och planerad bebyggelse bedöms som tillfredsställande. SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel ingen erinran mot planförslaget. SGI saknar dock ett tydligt utlåtande i "Slutsatser och rekommendationer" i PM bergteknik rörande befintlig stabilitet i förekommande bergsslänter, inom och i nära anslutning till planområdet.

Planenhetens svar:

Inför granskning har utredningen uppdaterats.

8. Länsstyrelsen

1. Enligt ljudutbredningskartorna i bullerutredningen klaras inte trafikbullerförordningens riktvärde för uteplatser helt i områden mellan hus och väg i planområdet. Det framgår dock inte om bostadshusen ska utrustas med balkonger eller annan uteplats i områden mellan hus och väg i planområdet. Det behöver tydliggöras att det säkerställs att bostäder vid anordnande av uteplatser har tillgång till minst en uteplats som uppfyller trafikbullerförordningens krav.

2. Kommunen har genomfört en skyfallskartering för ett klimatanpassat 100-årsregn. Slutsatserna finns väl beskrivna i planbeskrivningen och Länsstyrelsen anser att dessa åtgärder är rimliga. Åtgärderna behöver omhändertas i kommande skeden samt införas i den mån det är möjligt som planbestämmelser på plankartan (exempelvis höjdsättning).
3. Elektromagnetiska fält från de två nya transformatorstationerna vid bostäder behöver förtydligas i planbeskrivningen till granskningskedet.
4. Naturvärdesinventering och inventering av groddjur visar att vanlig groda, åkergroda och liten vattensalamander förekommer i dagvattendammarna i planområdet. Åkergrodan omfattas av mest strikt skydd enligt 4 § artskyddsförordningen och resterande groddjur av 6 § artskyddsförordningen. Av artskyddsutredningen framgår att åkergrodans lekmiljöer ej direkt kommer påverkas av planerad exploatering, men att dess viloplats/övervintringsområden kan påverkas negativt och därmed utlösa förbudet i artskyddsförordningen. Om de befintliga dagvattendammarna och lekmiljöerna belastas med större mängd dagvatten, innebär detta ett ökat flöde och potentiellt högre halter av föroreningar. Groddjur är känsliga för höga flöden och föroreningar. En negativ påverkan på lekmiljöer/fortplantningsmiljöer utlöser också förbudet i artskyddsförordningen. För att undvika negativ påverkan på dagvattendammarna föreslår artskyddsutredningen att dagvatten från etapp 4 inte leds genom de befintliga dagvattendammarna, eftersom dessa fungerar som fortplantningsmiljö för tämligen stora populationer av groddjur. Kommunen behöver förtydliga hur ökad föroreningsbelastning samt förändrad pH-nivå efter exploatering är godtagbara utifrån groddjurens behov samt kraven i artskyddsförordningen. Vidare behöver säkerställas hur planförslaget hanterar övervintringsplats samt säkra passager för grod- och kräldjur.
5. Fågelinventeringar behöver notera och redovisa samtliga arter som fortplantar sig och vilar i det berörda området. Arterna måste uppmärksammas på ett sätt som gör det möjligt att utreda om deras populationer kan minska i området som en följd av planens genomförande enligt den EU-dom och tillhörande praxis som etablerades under 2021.
6. Fladdermöss är också fridlysta och skyddade enligt artskyddsförordningen. Fladdermöss bör inventeras.
7. I de fall arter enligt 4 § artskyddsförordningen störs eller får sina fortplantningsområden och viloplats skadade kommer artskyddsdispens från artskyddsförordningen behöva sökas. Risk för betydande miljöpåverkan kan därav bli aktuellt i detaljplanen, men när utredningar och inventeringar kompletterats kan detta bedömas.
8. I naturvärdesinventeringen betonas främst det höga naturvärde i sig som den helhet av sammanhängande äldre skog som Stadsskogen utgör. Skogens värde som helhet i form av livsmiljö för olika arter och naturtyper och konnektiviteten inom området ser Länsstyrelsen fortsatt behöver utredas. Likaså Stadsskogens betydelse i den omgivande gröna infrastrukturen behöver studeras och beskrivas.
9. Länsstyrelsen i Västra Götalands län har beslutat om ett tilläggs mål till det nationella miljömålet God bebyggd miljö som säger att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utvecklas utan att tätortsnära skogsmark som har högt socialt/ekologiskt värde tas i anspråk, så att möjligheten till stadsnära rekreation inte försämras. Ett annat regionalt tilläggs mål är att ekosystemtjänster ska synliggöras i fysisk planering. Exploatering av tätortsnära rekreationsområden kan förstöra viktiga

ekosystemtjänster och motverkar arbetet med miljömålen. Det är viktigt att det i planbeskrivningen motiveras varför ett tätortsnära rekreativområde ianspråk tas och på vilket sätt rekreativa värden som förloras eller minskas kan skyddas, tillgodoses i andra områden eller kompenseras.

10. Inom planområdet finns övriga kulturhistoriska lämningar efter äldre stenbrott och gränsmarkeringar. Planen innebär att delar av stenbrotten kommer att tas bort eller rensas upp. Största möjliga hänsyn bör tas till kulturhistoriska lämningar vid fortsatt planläggning, så att så mycket som möjligt av deras kulturhistoriska sammanhang och pedagogiska värde bevaras. Det är positivt att kommunen föreslår uppskyllning av kvarvarande delar av stenbrotten efter att dessa rensats och säkerställts. Det vore också önskvärt att kommunen innan markarbetena påbörjas låter göra en kulturhistorisk dokumentation av berörda stenbrott, eftersom de i nuläget endast är översiktligt dokumenterade i samband med arkeologisk utredning (Västarvet Rapport 2006:3). Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen rådgör med antikvarisk kompetens inför arbetet med att rensa upp och ta bort delar av stenbrotten, för att säkerställa att så liten negativ påverkan som möjligt på dessa kulturmiljöer sker.

Planens svar:

1. Inför granskning regleras detta genom planbestämmelse på plankarta så att bostad förses med uteplats mot ljuddämpad sida.
2. Inför granskning regleras detta genom planbestämmelse på plankarta så att nivå på färdigt golv regleras mot gata.
3. De transformatorstationer som uppförs inom planområdet har en spänningsstyrka om 11 kV. Enligt Strålsäkerhetsverket är referensvärde 100µT för allmänheten medan generell branschrekommendation är att magnetfält inte ska överstiga 0,4 µT där människor vistas permanent. Enligt en studie har magnetfält sjunkit under 0,4 µT två meter från nätstation och detaljplanen reglerar ett bebyggelsefritt område 5 meter runt transformatorstationen.
- 4–7. Kommunen har inför granskning uppdaterat utredningar och avser innan granskning hålla samråd enligt 12 kap. § 6 Miljöbalken med Länsstyrelsen för att utreda planförslagets påverkan på befintlig naturmiljö samt förekommande arter.
8. Planbeskrivningen har förtydligats inför granskning.
9. Planbeskrivningen har förtydligats inför granskning.
9. Planavdelningen noterar synpunkten.

9. Räddningstjänsten

1. Myndigheten framför synpunkter angående planbeskrivningens avsnitt om "Räddningsvägar" (sid. 17) samt om brandposter och släckvatten (sid. 36). Förslag till revidering bifogas.
2. Vid en eventuell brand kan större mängder förorenat släckvatten skapas. Området bör därför planeras på ett sådant sätt att släckvatten förhindras från att nå känsliga områden såsom Kavlsbäcken och Mjörn. Uppsamlingsdammar, diken och fördröjningsytor är olika lösningar för att samla upp släckvatten. Ett annat alternativ är att dagvattenledningar förses med en ventil som kan stängas för att hindra att släckvatten sprids.

Planenhetens svar:

1. Planbeskrivningen ses över inför granskning.
2. Planförslaget möjliggör för omhändertagande av släckvatten genom diken och fördröjningsytor, men frågan ses över i projekteringen.

Inkomna yttranden från sakägare

Totalt lämnade 19 privatpersoner in yttranden under samråd. Inkomna synpunkter från sakägare har sammanfattats utifrån nedanstående kategorier där synpunkterna bemöts.

Protestlista

Flertalet privatpersoner anslöt sig till en lista i samband med att privatperson skickat in ett yttrande. I skrivelsen står att de som anslutit sig till skrivelsens innehåll förbehåller sig rätten att överklaga detaljplanen.

Planenhetens svar:

För att ha möjlighet och rätten att kunna överklaga en detaljplan krävs att den klagande innan granskningstidens slut har lämnat skriftliga synpunkter som kommunen inte tillgodosett samt att beslutet måste angå den klagande och ha gått denne emot.

I samband med att detaljplanen går ut på granskning kommer berörda sakägare få information om var detaljplanen finns tillgänglig samt när synpunkter senast ska vara kommunen tillhanda för att ha rätten att kunna överklaga detaljplanen. Den som skickar in yttrande i samband med granskning och inte får sin/sina synpunkter tillgodosedda har rätten att överklaga beslutet och i händelse av att ny protestlista görs vid granskning är det endast som har skickat in handlingen som har rätt att överklaga beslutet.

Bebyggelseförslagets omfattning och omgivningspåverkan

Flertalet synpunkter berör planförslagets omfattning, att ny bebyggelse tar för mycket naturmark i anspråk samt att ny bebyggelse är för hög samt ger för stort fotavtryck. Risk för skugga påtalas även i samband med att hög bebyggelse planeras. Genom den nya bebyggelsen försvinner stora rekreationsområden och värden för folkhälsan går förlorade för närboende, barn och äldre när skogen försvinner. Inför granskning framförs synpunkter om att planförslaget behöver ses över, dels vilken bebyggelse som planeras, dels områdets helhet med fler lekplatser och ytor för social samvaro.

Planenhetens svar:

I samband med granskning har planförslaget arbetats om och andelen mark för bostäder har minskats och planläggs istället som natur. Granskningsförslaget möjliggör för en öst-västlig koppling av naturstråk genom planområdet och en stor andel naturmark bevaras. Kommunen planerar att förstärka befintligt stignät samt göra kopplingar mellan naturstigarna i planområdet. Detaljplanen möjliggör även för en lekplats.

Planförslaget innebär dock samma princip som under samråd att planområdets höjdyggar bebyggs, men att en stor andel av stignätet genom Natur- och Kulturdalen kan bevaras som rekreativt värde.

Planförslaget har setts över med hur pass mycket ny bebyggelse som får uppföras samt hur hög bebyggelsen får bli.

Gestaltning

Vissa synpunkter menar på att planförslaget förhåller sig sämre till befintlig bebyggelse och vill att ny bebyggelse ska harmonisera med övrig bebyggelse i området.

Planenhetens svar:

Planenheten har inför granskning arbetat om planförslaget och föreslår volymer som utgår ifrån befintlig bebyggelse. Detta regleras bland annat genom nockhöjd, där befintlig bebyggelse norr om planområdet är den nockhöjd planområdet utgår ifrån. Satt nockhöjd +är tre meter högre än befintlig bebyggelse jämfört med samrådsförslaget där bebyggelsen föreslogs vara 12 meter högre än befintlig bebyggelse. Den nockhöjd som gäller i det norra egenskapsområdet där ny bebyggelse möter befintlig förhåller sig till befintlig stads- och landskapsbild.

Naturvärden

1. En privatperson påtalar att det finns ytterligare våtmarker utöver de planlagda dagvattendammar som plankartan föreslår där groddjur förekommer. Viktigt säkerställa att groddjuren inte får försämrade levnadsvillkor på grund av bygge av vägar och hus vilket riskerar avskärma grodor från deras lek- och övervintringsplatser.
2. Två inkomna synpunkter framför att naturvärdesinventeringen inte beaktas och att gamla träd avverkas. Detta påverkar i sin tur ekosystemet, att våtmarken förändras och att rödlistade arter riskerar att försvinna.
3. Ett yttrande framför att EU kommissionen slagit fast att minst 30% skog måste skyddas inom EU och detta borde också gälla Alingsås kommun. Exploateringen i Stadsskogen bör avbrytas och befintlig skog bör omvandlas till naturreservat.

Planenhetens svar:

1. Planenheten och kommunekolog samt den som skickade in yttrandet gjorde ett gemensamt platsbesök vid vattenfyndigheterna. Vattengölarna har mätts in och är placerade inom mark som regleras med NATUR. Våtmarken avses bevaras genom precisering av NATUR med våtmark, vilket bedöms säkerställa grodornas habitat.
2. Vid upprättande av detaljplan har planenheten en stor skyldighet i att bevisa markens lämplighet och att planförslaget inte riskerar att påverka rödlistade arter negativt. Kommunen vill med planförslaget möjliggöra nybyggnation av bostäder i ett strategiskt bra läge samtidigt som naturvärden kan säkerställas. Plankartan reglerar att en stor andel naturmark sparas samtidigt som kommunen utför kompensationsåtgärder såsom anläggande av våtmark. Kompensationsåtgärder i planskede påverkar ekosystemen positivt.

I det fall planförslaget påverkar rödlistade arter negativt kan planförslaget komma att överprövas av Länsstyrelsen.

3. Under planprocessens gång ska planenheten säkerställa att gällande lagstiftning följs samtidigt som en avvägning sker mellan olika intressen, såväl allmänna som enskilda intressen. I detta detaljplanearbete har detaljplanen flera syften, primärt att pröva lämpligheten för ny bebyggelse samt att skapa en trivsamt miljö. Befintlig skog är ett stort värde för Stadsskogen ur flera aspekter och så mycket skog som möjligt avses att bevaras genom reglering med naturmark. För den mark som planläggs som natur upprättar kommunen åtgärds- samt skötselplan.

Trafik

Synpunkter framförs om att det i dagsläget är dålig framkomlighet för trafiken och inte trafiksäkert. Planförslaget medför att ytterligare trafik leds in på Stadsskogsgatan vilket förvärrar trafiksäkerheten och istället bör Tomtebogatan byggas ut för att undvika ytterligare trafikstringar.

Planenhetens svar:

Planförslaget möjliggör att byggvägen i öst-västlig riktning planläggs som gata och vid detaljplanens genomförande kan denna väg avlasta Stadsskogsgatan. Den trafikutredning som ligger till grund för detaljplaneprojektet har reviderats och baserar sig på rätt antal tillkommande trafikrörelser utifrån hur många bostäder som planeras. Uppdaterat PM visar på att det nya planförslaget innebär 250 mindre fordonsförflyttningar.

Otydligt planförslag

Synpunkter framförs om att planförslaget är otydligt gällande nockhöjder samt hur många våningar som planeras. Max 8 meter i nockhöjd är lämpligt.

Planenhetens svar:

Plankartan ses över inför granskning. Planförslaget kommer möjliggöra olika nockhöjder beroende av vilken bebyggelse som planeras, där flerbostadshusen är planförslagets högsta bebyggelsetyp med en nockhöjd om 14,5 meter.

Boverket rekommenderar inte att reglera plankarta med våningsantal, då detta är en planbestämmelse med oklar rättsverkan. Dock kan planbeskrivningen tydligare beskriva vilken slags bebyggelse som föreslås samt antal våningar.

Övriga synpunkter

1. Synpunkt om att skola behövs i området förs fram samt vikten av säkerställa bra och trygg skolmiljö i området
2. Folkomröstning borde ske i frågan
3. Tre fastighetsägare/berörda sakägare framför att när de köpte sin fastighet så valdes läget med hänsyn till det skogsnära läget, något som nu riskerar att försvinna.
4. Detaljplanen bör säkerställa att flervåningshus uppförs av trästomme vilket ger positiva klimatvinster.
5. Synpunkter angående utformningsbestämmelse f5 "tak ska inte vara högblanka eller glaserade" men att det är viktigt att detaljplanen medger för solceller där det bedöms som lämpligt.

Planenhetens svar:

1. Plankartan avser reglera en flexibel markanvändning med skola och bostäder planområdets norra del.
2. Om 10% av de röstberättigade i en kommun vill ha folkomröstning i en specifik fråga och begär detta som ett folkinstitutiv är kommunfullmäktige skyldiga att ta upp frågan för behandling.
3. År 2011 tog kommunen fram en inriktningskarta för Stadsskogens utveckling. Inriktningskartan har varit kommunens ambition för hur området ska utvecklas på lång sikt. Utifrån denna inriktningskarta bör allmänhet ha varit medvetna om vilken utveckling kommunen tänker sig inom stadsdelen.
4. I kommande markanvisning kan klimatsäkert byggande kravställas om så bedöms lämpligt.
5. Plankartan har reviderats och planbestämmelsen utgått.

Övriga inkomna yttranden

1. Vattenfall Eldistribution AB

Instansen framför att de har elanläggningar inom och i närheten av planområdet i form av 130 kV högspänningsmarkkabel samt 40 kV högspänningsmarkkabel och att kablarna kommer i konflikt med gata som går till bostadsområdet.

Planenhetens svar:

Synpunkten och följdinformation noteras.

2. Skanova

Skanova har inga synpunkter på planförslaget.

3. Brf BoKlok Sagoskogen

Framför synpunkter om brist på parkering samt generell trafikträngsel. Utökning av antal parkeringsfickor utmed Trollskogsgatan vore önskvärt samt att bostadsrättsföreningen önskar hyra eller köpa in fem parkeringsplatser av kommunen.

Planenhetens svar:

Planenheten noterar synpunkten, dock finns ingen möjlighet till p-köp längsmed Trollskogsgatan då kommunen avser att bredda körbanan samt iordningställa gångväg samt gång- och cykelväg om jämte sida av körbanan.

4. Västtrafik

Instansen framför följande synpunkter:

1. Från december sker vissa justeringar i stadstrafiken, vilket medför att Rubingatan

inte längre trafikeras. Närmsta hållplats från planområdet är fortfarande Stadsskogsgatan. Från december 2021 trafikeras hållplatsen av linje 3.

2. I planförslaget anges att Mellersta Stadsskogsgatan byggs ut i öst-västlig och dimensioneras för buss. Utrymme för busshållplats i form av timglas finns längs gatan. Västtrafik ser positivt på att trafikering av kollektivtrafiken möjliggörs, även om några sådana planer inte finns i dagsläget.

3. Delresor med cykel till hållplatser kan öka behovet av cykelparkering vid hållplatser i närhet

Planenhetens svar:

1. Informationen noteras.
2. Planområdet är fortsatt dimensionerat för buss med förhoppningen om att Västtrafik kan trafikera området.
3. Informationen noteras.

5. Postnord

Instansen framför att vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Planenhetens svar:

Informationen noteras.

6. Alingsåshem

Instansen har inga invändningar på planförslaget men framför att den nya lokalgatan som ansluter till Rubingatan kan medföra ökad trafikbelastning och bullernivå i området.

7. Liberalerna

Framför synpunkter om att:

1. Detaljplaner bör utformas mer flexibelt så att detaljplanen håller över lång tid samt för att undvika bygglovshantering med mindre avvikelser och grannhöranden.
2. Detaljplanens reglering är otydlig och för detaljerad i sin utförandegrad.
3. Förespråkar att det vid markanvisning bör ställas krav om vilken slags bebyggd miljö vi eftersträvar men att detaljplanen bör vara flexibel.
4. Detaljplanens reglering är för snäv och tillåter inte vissa materialval.
5. Hur görs bedömning av solcellspaneler sett till detaljplanens utformningsbestämmelser om att tak inte ska vara högblanka eller glaserade.
6. Användningsbestämmelse för centrum har preciserats till att inte tillåta handel och detta bygger bort möjligheten till att ha en närbutik i området.
7. Plankartan använder olika höjdregeringar såsom byggnadshöjd och nockhöjd

Planenhetens svar:

1. Planenheten ser över plankartan och dess regleringar i samband med granskning. En detaljplan får inte vara mer detaljerad än vad som behövs enligt detaljplanens syfte och denna avvägning är något planenheten strävar efter att uppnå på plankarta samtidigt som detaljplanen ska uppfylla kravet om tydlighet.
2. I samband med granskning revideras plankarta.
3. Planenheten har reglerat detaljplanen på det sätt som anses lämpligt utifrån vilka värden som detaljplanen ska säkerställa i Stadsskogen. Plankartan kompletteras sedan med markanvisningens kravställning där tydligare krav kan ställas på vilken miljö som ska skapas.
4. I samband med granskning revideras plankarta.
5. Inför granskning har planbestämmelsen reviderats.
6. Planbestämmelsen ses över inför granskning
7. Plankartan och planbestämmelser ses över inför granskning.

8. Brf. Lodge

Framför synpunkter om att placering av nya hus sker för nära bostadsrättsföreningens tomtgräns. Placering av ny byggnation borde flyttas högre upp på Trollskogsgatan så att större sammanhängande skog får vara kvar mellan bostadsrättsföreningen och tillkommande nybyggnation.

Planenhetens svar:

Plankartan reglerar ett avstånd om 10 meter bebyggelsefritt område och detta avstånd har inte utökats inför granskning. Dock har nockhöjder setts över och reviderats inför granskning, så att ny bebyggelse som tillkommer i anslutning till bostadsrättsföreningen förhåller sig till bostadsrättsföreningens högsta nockhöjd +107 meter över nollplan.

I det södra egenskapsområdet närmast bostadsrättsföreningen möjliggörs en bebyggelse med nockhöjd om 14,5 meter.

9. Naturskyddsföreningen

Instansen framför följande synpunkter:

1. Föreslagen bebyggelse som innebär att höjdryggar bebyggs med nya bostäder gör att dalgångarna är det som kan utnyttjas för allmänhet som ströv- och rekreationsområden. Dessa dalgångar används för dagvattenhantering, vilket gör att områdena för allmänheten blir blötare.
2. Enligt naturvärdesinventeringen utgörs skogsområdet av sammanhängande äldre bondskog där avverkning inte förekommit, vilket medfört att skogen präglas av äldre tallar. Hela Stadsskogen ingår i Länsstyrelsens värdetrakter för skog samt skyddsvärda träd vilket innebär att samrådsplikt gäller för de träd som uppfyller kriteriet för skyddsvärda träd. Naturskyddsföreningen anser att kommunen bör göra ett omtag i detaljplanen och leva upp till Stadsskogens vision om "Stad i skog" och anpassar ny infrastruktur samt bebyggelse till befintlig skog så att naturvärden så långt som möjligt kan bevaras.

3. Den artskyddsutredning som utfördes av Melica visar på att groddjur kan komma att påverkas negativt vid högre vattenflöden samt av ökade föroreningshalter.
4. befintliga stenbrott i planområdet är unika samt bevarandesvärda. Naturskyddsföreningen vill även uppmärksamma på förstörelsen av den fornlämning som finns inom planområdet, vilket inte är acceptabelt innan fornlämningen undersökts noggrannare arkeologiskt.

Planenhetens svar:

1. Planområdets dalgångar avses till viss del användas för dagvattenhantering då våtmark anläggs samt utökas mot dagens våtmark. Dock avser kommunen förstärka stignätet och möjliggöra nya kopplingar i planområdet så att området fortsatt kan användas för rekreation.
2. inför granskning har andelen naturmark utökats samtidigt som vägområdet minskats. Dock kvarstår huvudstrukturen med att en stor andel skog kommer ianspråkats av ny bebyggelse.
3. Dagvattenutredningen har inför granskning uppdaterats med en tydligare analys av hur groddjur påverkas vid en ökad föroreningsbelastning.
4. Stenbrotten förekommer både inom detaljplan etapp 4 och 5. De stenbrott som finns inom etapp 4 kommer tillvaratas då de kan utgöra habitat för grod- och kräldjur.

Planenheten

Åsa Jönsson
Planchef

Emelie Spreizer-Aspeheim
Planarkitekt