

Detaljplan för:

KINNA 25:106 (DEL AV), (ETAPP 1)

Marks kommun, Västra Götalands län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2025-10-08

Handläggare: Stefan Bobovac och Gustav Lindgren

Bygg- och miljöförvaltningen

Marks kommun

Syfte med samråd

I 2 kap 1§ PBL står att prövningen av förslaget ska ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen, även avvägning mellan motstående enskilda intressen skall göras. Samrådet syftar till att ge alla berörda och företrädare för olika intressen möjlighet att yttra sig över förslaget och få sina synpunkter bemötta.

Hur samråd bedrivits

Förvaltningschef för samhällsbyggnadsförvaltningen har den 2022-12-19 enligt delegation från Plan- och byggnadsnämnden beslutat om samråd för planen.

Planförslaget har varit på samråd under 2023-01-09 till 2023-02-24.

Kungörelse/planhandlingar har för yttrande översänts till följande:

Statliga verk och myndigheter:

- Lantmäteriet
- Länsstyrelsen i Västra Götalands län
- Post- och telestyrelsen
- Statens Geotekniska Institut
- Trafikverket

Kommunala nämnder/styrelser/förvaltningar:

- Barn- och utbildningsnämnden
- Kultur- och fritidsnämnden
- Miljönämnden
- Omsorgsnämnden
- Socialnämnden
- Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SERF)
- Teknik- och servicenämnden

Övriga:

- Naturskyddsföreningen i Mark
- Vattenfall Eldistribution AB
- Västtrafik AB
- PostNord Sverige AB
- 18 fastighetsägare

Förslaget har funnits utställt vid samhällsförvaltningens lokaler i Kinnaström, samt på kommunens hemsida.

YTTRANDEN UNDER SAMRÅD

20 remissyttranden har inkommit under samrådet till kommunen.

Yttranden utan invändningar eller synpunkter

Följande har inkommit med yttrande utan invändningar eller synpunkter på förslaget:

- Barn- och utbildningsnämnden i Marks kommun
- Skene-Örby Hembygdsföreningen
- PostNord Sverige AB

den bostadstypen, och det bör i så fall framgå i syftet. <u>Motiv för bedömningen</u> Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§ Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör miljökvalitetsnormer för vatten samt människors hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen. <i>Geoteknik</i> I samband med detta samråd har Statens Geotekniska Institut (SGI) remitterats. SGI har i sitt yttrande framfört att stabiliteten för den norra delen av den föreslagna kvartersmarken behöver klarläggas för de marknivåändringar och marklaster som plankartan medger. SGI har även lyft att en bergstekniskt sakkunnig behöver göra en bedömning av stabiliteten och en riskbedömning gällande de branta slänterna inom och i direkt anslutning till planområdet. Om det krävs åtgärder eller restriktioner för att uppnå tillfredsställande stabilitet och säkerhet så behöver dessa säkerställas, om möjligt med bestämmelser i plankartan. Eventuella risker för befintlig bebyggelse anser SGI behöver åtgärdas innan detaljplan antas. Länsstyrelsen instämmer i SGI:s bedömning och kan inte utesluta risk för människors hälsa och säkerhet med avseende på geoteknik innan synpunkterna ovan har tillgodosetts. Se SGI:s yttrande, daterat 2023-02-10, för att ta del av synpunkterna i sin helhet.	<u>Geoteknik</u> Avstämning med SGI 2025-04-16 avseende förtydligande om områdets geotekniska förutsättningar och vilka åtgärder som föreslås regleras i planhandlingarna. Inför granskningsskedet har den geotekniska utredningen reviderats och kompletterats med beskrivning av områdets bergstekniska förutsättningar och kompletterats med bedömning av områdets stabilitet. Resultatet från utredningen har förts in i planbeskrivningen och utredningen biläggs planhandlingarna. Utförd stabilitetsberäkning i planområdets norra del visar att på att totalstabiliteten är godkänd för såväl befintliga förhållanden som planerad bebyggelse. Inför granskningsskedet har planområdets bergstekniska förutsättningar utretts. Resultatet från utredningen och bergstekniska rekommendationer har lagts till i den reviderade geotekniska utredningen. Utredningen visar att det förekommer naturliga slänter där spricksystemet i berget kan ge upphov till instabila block inom naturmark i planområdets södra del. I planområdets nordvästra del bedöms den naturliga och sprängda slänten mot fastigheten Backsippan 9 vara stabil. Det kan dock inte uteslutas att block kan falla ut den sprängda slänten.
--	---

<u>Skyfall</u> Hantering av skyfall bygger i aktuell plan på att vatten leds bort från området. Strategin medför att det är särskilt viktigt att säkerställa att exploateringen inte försämrar situationen nedströms, exempelvis att befintliga dagvattensystem belastas eller medföra större vattenansamlingar vid befintlig bebyggelse. Ingen skyfallsvolym har beräknats varvid det är svårt för Länsstyrelsen att bedöma om åtgärder som föreslås i VSD-utredningen är tillräckliga för att hantera skyfallet (VSD=vatten, spillvatten och dagvatten). Länsstyrelsen anser att kommunen behöver komplettera med underlag och en bedömning om vilka skyfallsåtgärder som behövs samt vilken kapacitet som krävs. De åtgärder som är nödvändiga för planens lämplighet behöver säkerställas i plankartan på ett plantekniskt godtagbart sätt. I skyfallsutredningen rekommenderas åtgärder utanför detaljplaneområdet, i form av höjdjustering av befintliga gator för att säkerställa att skyfall kan avledas på gata ner till Hedevägen. Är höjdsättning av vägar utanför planområdet en förutsättning för att exploateringen ska kunna betraktas som lämplig och inte försämrar förutsättningar för befintlig bebyggelse måste åtgärden säkerställas antingen innan planen antas, genom att inkludera vägarna i plankartan eller genom avtal. Nya avrinningsvägar inom området planeras utgöras av nytt vägnät. Enligt skyfallsutredningen är det viktigt med höjdsättning för att säkerställa ledningen av vatten till rätt punkter. Höjdsättning av skyfallsstråk behöver fastställas i plankarta. Höjdsättningen bedöms även enligt skyfallsutredningen vara viktig för att säkerställa framkomligheten. Dagvattendammens volym bör säkerställas i plankarta, eftersom den delvis tycks tillgodoräknas för skyfallshanteringen.	Lämpliga åtgärder för att hindra blocknedfall i planområdets södra och nordvästra del i samband med detaljplanens genomförande är exempelvis förförstärkning eller bortplockning av lösa block. Åtgärderna redovisas i den geotekniska utredningen och planbeskrivningen. För att säkerställa markens lämplighet för bostäder införs planbestämmelse i planområdets södra och nordvästra del om att ”Bergstekniska stabilitetsåtgärder ska genomföras som motverkar risk för blocknedfall”. <u>Skyfall</u> VSD-utredningen och föreslagen skyfallshantering inom området har reviderats inför granskningsskedet. Totalt bedöms 890 m³ behöva fördröjas inom området vid ett 100-årsregn för att inte försämrar situationen för nedströms fastigheter vid en skyfallssituation. För att säkerställa att exploateringen inte medför en försämring för omgivande fastigheter vid skyfall införs planbestämmelser om att fördröjningsytor med total kapacitet om minst 890 m³ ska anläggas inom området. Skyfallsstråk ska anläggas så att vatten avleds på ett säkert sätt mot utpekade fördröjningsmagasin. Föreslagna skyfallsåtgärder inom planområdet innebär att exploateringen inte försämrar situationen utanför planområdet vid skyfall. Genomförande av detaljplanen föranleder därmed inga åtgärder utanför planområdet. Dagvattendammens volym har
--	--

En del av skyfallshanteringen baseras på avskärande diken som ska hindra vatten från högre belägna områden att rinna till detaljplaneområdet, samt för att förhindra vatten från detaljplaneområdet att rinna till lägre bebyggda områden. Planbestämmelse för diken som förhindrar vatten från att rinna bort från området (i planområdets norra och västra del) saknas på plankartan. <i>Miljö kvalitetsnormer för vatten</i> Underlaget för den bedömningen av hur planförslaget förhåller sig till miljö kvalitetsnormerna behöver revideras och kompletteras enligt nedan. I dagvattenutredningen använder man en klimatkfaktor på 1,25 för beräkningarna av den befintliga situationen och den framtida situationen. En klimatkfaktor ska inte användas när man beräknar flödet för den befintliga situationen eftersom klimatkfaktorns syfte är att avspegla det ökade flödet i framtiden på grund av ökad nederbörd. Samtidigt som flödesberäkningar för den befintliga situationen ska avspegla hur den nuvarande situationen ser ut. Alltså behöver beräkningarna göras om enligt ovan, vilket även kan påverka vissa resonemang och slutsatser i utredningen. Kommunen ska i planbeskrivningen, med stöd av framtaget underlag, på ett strukturerat sätt resonera med fakta och beräkningar kring varför icke-försämringskravet följs, så att det framgår vilka hänsynstaganden och åtgärder som krävs för planens lämplighet och hur kommunen har valt att utforma plankartan utifrån detta. Dagvattenföroreningarna behöver alltså därför kartläggas. Notera att icke-försämringskravet avser kvalitetsfaktornivå för respektive påverkad vattenförekomst. Därutöver bör kommunen även förtydliga var i Häggån det är tänkt att vattnet från planområdet kommer ledas ut, samt om vatten från planområdet	säkerställts genom planbestämmelse i plankartan. På grund av planområdets topografi bedöms det olämpligt att införa höjdsättning av korsningspunkter. Planbestämmelser har införts i plankartan som reglerar att skyfallsvatten avleds till översvämningssytor. Planbestämmelse avseende dagvattendammens kapacitet har införts. Ytterligare en yta för dagvatten- och skyfallshantering har införts i planområdets östra del. <u>MKN vatten</u> VSD-utredningen har uppdaterats inför granskningsskedet. Klimatkfaktor 1,25 har använts vid beräkningar av den framtida situationen. Föroreningsberäkningar och spädningsanalyser visar att planens genomförande inte riskerar att försämra miljö kvalitetsnormerna (MKN) för recipienterna Häggån och Viskan. Haltbidragen från området ligger väl under gällande gränsvärden efter rening i föreslagna dagvattenanläggningar. Dagvattenledning ansluter till Häggån vid befintlig GC-väg ca 150 meter öster om väg 41. Därefter rinner vattnet via ån under väg 41. <u>Buller</u> Genomförda trafikberäkningar visar på mycket få trafikrörelser inom planområdet efter exploatering.
---	---

kommer ledas under Riksväg 41. <u>Råd enligt 2 kap. PBL</u> <i>Buller</i> Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att buller kan behöva beaktas vid anordning och placering av uteplatser. Detta bör framgå i planbeskrivningen. Vidare rekommenderar Länsstyrelsen kommunen att komplettera planbeskrivning med årsdygnstrafik (ÅDT) för väg 41 på relevant sträcka, både för nuläget och beräknat för 2050. <i>Naturvärden</i> Naturvärdesinventeringen pekar inte ut några naturvärdesobjekt inom aktuellt planområde, men enligt planbeskrivningen finns det en befintlig damm i området samt ett antal diken. Kartan på sidan 13 i planbeskrivningen visar också ett ganska stort sankt område. Enligt kartan på sidan 14 ser det ut som befintlig damm ska läggas igen, och enligt illustrationsplanen ska den i stället ersättas med en damm väster därom. Naturvärdesinventeringen och planbeskrivningen behöver därför kompletteras med en bedömning av dammens och dikenas naturvärden, i synnerhet deras betydelse för groddjur. I bedömningen behöver det ingå information om det, trots generellt låga naturvärden i området, kan finnas landmiljöer i närheten som groddjur utnyttjar. Cirka 800 meter öster om planområdet finns en nyligen gjord observation av större vattensalamander. <i>Brandposter</i> Länsstyrelsen instämmer i VSD-utredningens konstaterande att avstämning måste ske med räddningstjänsten avseende tryck och vattentillgång för brandposter inom området. Detta bör även framgå i planbeskrivningen.	Riktvärden för trafikbuller vid uteplats bedöms därmed inte överskridas inom planområdet. Planområdet angränsar till en verksamhet i höger, ett stenhuggeri. Men det finns ingen rapportering om verksamhetsbuller som uppkommer från dem. <u>Naturvärden</u> Dammen och anslutande bäck bedöms ha låga naturvärden vilket konstaterades i naturvärdesinventeringen. En groddjursinventering har genomförts i befintlig damm och bäck under maj 2024. Vid inventering av de båda biotoperna noterades inga fynd av vuxna djur, äggsamlingar eller yngel av varken groddjur eller salamandrar. Dammen är idag helt igenvuxen med vitmossa och förutsättningar för fortplantning av groddjur och salamandrar bedöms som mycket dåliga till obefintliga i både dammen och den anslutande bäcken. <u>Brandposter</u> Trycket i drickvattenledningarna har undersökts inför granskningsskedet. Efter revidering av VSD-utredningen anser kommunen att dialog med räddningstjänsten kan hållas inför antagande. Trycknivåerna bedöms vara ändå tillräckliga för uttag av brandvatten inom planområdet, men kommer att stämmas av mer med räddningstjänsten inför antagande av planen.
---	--

<i>Koppling till miljömålen</i> Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken. En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta saknas, vilket gör det svårt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt. <i>Telekommunikation</i> En robust och välutbyggd it-infrastruktur är viktig för att trygga välfärden och behöver vara en del av samhällsplaneringsprocessen. Som Post- och Telestyrelsen har framfört i sitt samrådsyttrande kan det i detta fall därför vara lämpligt att kontakta nationella bredbandsaktörer samt aktuella regionala och lokala bredbandsaktörer. Se Post- och Telestyrelsens yttrande, daterat 2023-02-24, för att ta del av rådgivningen i sin helhet. <u>Synpunkter enligt annan lagstiftning</u> <u>11 kap. (vattenverksamhet)</u> Åtgärder som utförs för att skydda mot vatten med avsikt att varaktigt öka en fastighets lämplighet för till exempel bebyggelse kan innebära markavvattning enligt 11 kap. miljöbalken. Att anlägga en vall, avskärande dike eller annan anläggning i ett vattenområde som skydd mot vatten kan därför innebära markavvattning. Frågan att utreda om det krävs åtgärder som innebär markavvattning och vilka fastigheter som är berörda ska prioriteras i det fortsatta planarbetet och beskrivas i planhandlingen. I Västra Götalands län är markavvattning förbjuden och om så avses utföras krävs dispens och tillstånd från Länsstyrelsen eller Mark- och miljödomstolen.	<u>Koppling till miljömålen</u> Miljömålen beskrivs i kommunens översiktsplan. Planförslaget bedöms vara förenligt med intentionerna i gällande översiktsplan. <u>Telekommunikation</u> Planområdet kommer att anslutas till befintligt tele- och bredbandsnät för att säkerställa en robust IT-infrastruktur inom området. <u>Vattenverksamhet</u> Planbeskrivningen kompletteras med information om vattenverksamhet.
--	---

<u>Behovsbedömning</u> Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning, men anser att kommunen bör redovisa motiveringen till sin slutsats i planbeskrivningen eller i en bilaga.	Noteras. Undersökning om betydande miljöpåverkan skickas med.
Trafikverket <u>Dagvatten</u> Trafikverket undrar var i Häggån det är tänkt att vattnet från planområdet kommer ledas ut? Vidare önskar Trafikverket förtydligande kring om vatten från planområdet kommer ledas under Riksväg 41. <u>Trafik</u> Trafikverket ser ingen risk att exploateringen kommer påverka det statliga trafiknätet negativt och delar de slutsatser som presenterats i Trafikutredningen. Trafikverket vill dock uppmuntra kommunen i de fall fler etapper planeras i närtid av utbyggnaden mellan Kinna och Örby att göra en samlad översyn av den framtida trafiksituationen för området.	Kommentar: <u>Dagvatten</u> Dagvattenledning ansluter till Häggån vid befintlig GC-väg ca 150 meter öster om väg 41. Därefter rinner vattnet via ån under väg 41. Anslutningspunkt för dagvattenledning mot Häggån förtydligas i planbeskrivningen. <u>Trafik</u> Trafikanalys/Trafikutredning har tagit höjd för en framtida utbyggnad österut. En ny ytterligare utredning kommer att tas fram inför kommande detaljplaner söderut.
Lantmäteriet <u>Lite för otydlig redovisning av innehåll i och konsekvenser av exploateringsavtal.</u> När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploitörens samtliga åtaganden ska redovisas	Kommentar: Redovisning av exploateringsavtalet har reviderats inför granskningskedet.

på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka fysiska anläggningar exploatören ska bekosta och vilken standard de ska ha.
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar.
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar.
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

I planbeskrivningen finns under andra rubriker olika formuleringar om kostnader och åtaganden som exploatören ska ansvara för under plangenomförandet. Det är dock inte tydligt om dessa åtaganden ska ingå i exploateringsavtalet. Om alla åtaganden som ska ingå i avtalet redovisas, men under olika rubriker kan det i planbeskrivningen kompletteras genom att befintlig rubrik om exploateringsavtal kompletteras med kortfattad men tydlig redovisning av åtagandet alternativt en hänvisning till att det aktuella åtagandet ingår i exploateringsavtalet görs efter varje åtagande. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och

konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se. I detta fall är redovisningen inte så tydlig som krävs för att man ska kunna bedöma omfattningen av exploatörens samlade åtaganden genom att läsa planbeskrivningen. Lantmäteriets lagstadgade uppgift – att i samrådsskedet lämna råd till kommunen i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL går därför inte att genomföra. <u>Ersättningsprinciper vid tvångsinlösen av allmänplatsmark.</u> Principer för värdering och ersättning vid tvångsvis inlösen av allmän platsmark bör redovisas tydligt i planbeskrivningen. Rubrik ”9.3.6 INLÖSEN” s 36 i planbeskrivningen kan lämpligen kompletteras med detta. <u>Delar av planen som bör förbättras:</u> -Teckenförklaring till grundkartan saknas. - Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas. - På Backsippan 9 ser byggnaden ut att sträcka sig ut över fastighetsgräns och in i planområdet något som inte överensstämmer med Lantmäteriets registerkarta och ortofoto. <u>Rapportera in förbättringar av gränsers lägosäkerhet</u> Lantmäteriet konstaterar att kommunen gjort inmätningar av fastighetsgränser inom planområdet. En del av de aktuella gränspunkterna finns inte uppdaterade i den digitala registerkartan. Det är av stor vikt att förbättringarna även förs över till registerkartan för att underlätta i samhällsbyggnadsprocessen bland annat vid framtida fastighetsbildning. I HMK Handbok Digital Grundkarta 2021, avsnitt	<u>Ersättningsprinciper</u> Avsnittet avseende ersättningsprinciper har förtydligats i planbeskrivningen. <u>Grundkartan</u> Grundkartan har uppdaterats inför granskningsskedet och kompletterats med teckenförklaring och aktualitetsdatum. Byggnader inom fastigheten Backsippan 9 har mätts in och reviderats i grundkartan. <u>Fastighetsgränser</u> Lägesbestämning för befintliga fastighetsgränser i området har genomförts inför samrådsskedet. Gränserna har infogats i den uppdaterade grundkarta. Detaljplanen följer BFS 2020:5 och 2020:6 vilket förtydligas i planbeskrivningen.
---	---

3.6.2, finns en tydlig rekommendation om att så ska ske. Om det är oklart hur detta ska gå till, tag gärna kontakt med Lantmäteriets geodatasamordnare. <u>Delar av planen som skulle kunna förbättras</u> <i>Skrivning om vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas</i> Lantmäteriet konstaterar att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Enligt en rapport från Boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) i stället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följts. Följer planen även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8? <i>Anslutningsavgift för vatten och avlopp</i> Under rubrik ”9.3.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING” framgår att kommunen i sin bedömning av planeekonomin beräknar få intäkter genom anslutningsavgifter till det kommunala VA-systemet. Detta framgår dock inte i övrigt av planbeskrivningen. Planbeskrivningen bör därför kompletteras så att det tydligare framgår att anslutningsavgift för anslutning till det kommunala VA-systemet kommer tas ut då detta kan komma ske i ett senare skede och av andra fastighetsägare än exploatören.	Detaljplanen följer inte BFS 2020:8 då planen påbörjades innan 1 januari 2022. Avsnittet avseende anslutningsavgifter har kompletterats i planbeskrivningen.
PostNord PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.	Kommentar: Planförslaget utgör inget hinder för placering av postlåda/fastighetsbox enligt PostNords riktlinjer.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. 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. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.	
<u>Kommunala nämnder/styrelser/förvaltningar:</u>	
Socialnämnden (Socialförvaltningen) Vid planering av bostadsområden med denna omfattning kan det vara fördelaktigt att beakta behov av boendeformer för grupper med speciella behov, såsom personer med funktionsnedsättningar. Socialnämndens verksamheter påverkas positivt av att vanliga bostäder byggs. Det finns ett stort behov av bostäder vilket påverkar socialnämndens verksamheter. Tydligast är behovet av bostäder med rimliga hyreskostnader som kan frigöra plats i jourbostäder, ungbo samt skapa bostäder för nyanlända. Ett större utbud av bostäder kan innebära attraktiva alternativ för personer med funktionsnedsättningar. Nämnden ser det som självklart att området bebyggs med full tillgänglighet i såväl	Kommentar: Planförslaget möjliggör uppförande av bostäder inom området. Inom användningen bostäder ingår även olika boendeformer för grupper med speciella behov, exempelvis LSS-boende. Utbyggnad av planområdet innebär att tillgängligheten till området stärks i jämförelse med nuläget. Tillgängligheten inom planerade bostäder och allmänna anläggningar säkerställs i bygglovsskedet.

byggnader som yttre anläggningar. Nybyggda bostäder måste uppfylla de kraven på tillgänglighet och användbarhet som ställs i bygglagstiftningens och Boverkets byggregler. Detta innebär ett minskat behov av framtida bostadsanpassningar. Nämnden förutsätter att kommunala funktionshinderrådet och pensionärsrådet ges möjligheter att yttra sig och lämna synpunkter gällande detaljplaner.	
Omsorgsnämnden (Socialförvaltningen) Vid planering av bostadsområden med denna omfattning kan det vara fördelaktigt att beakta behov av boendeformer för grupper med speciella behov, såsom äldre personer. Omsorgsnämndens verksamheter påverkas positivt av att vanliga bostäder byggs. Tydligast är behovet av bostäder med rimliga hyreskostnader. Ett större utbud av bostäder kan innebära attraktiva alternativ för äldre personer. Nämnden ser det som självklart att området bebyggs med full tillgänglighet i såväl byggnader som yttre anläggningar. Nybyggda bostäder måste uppfylla de kraven på tillgänglighet och användbarhet som ställs i bygglagstiftningens och Boverkets byggregler. Detta innebär ett minskat behov av framtida bostadsanpassningar. Nämnden förutsätter att kommunala funktionshinderrådet och pensionärsrådet ges möjligheter att yttra sig och lämna synpunkter gällande detaljplaner.	Kommentar: Se föregående kommentar.
Västtrafik AB Området kollektivtrafik försörjs främst av linje 55 Skene–Kinna–Örby. Utbudet på linjen är främst anpassat till skol- och arbetspendling. Västtrafik saknar en beskrivning av möjligheten att	Kommentar: Avsnittet avseende kollektivtrafik i planbeskrivningen har kompletterats. Det bedöms finnas goda möjligheter att

resa kollektivt mellan planområdet och relevanta målpunkter, kopplat till utbud och linjenät. Västtrafik saknar en bedömning av parkeringsbehovet kopplat till befintligt kollektivtrafikutbud samt gång- och cykelmöjligheter. Västtrafik noterar att parkeringar föreslås lokaliseras i direkt anslutning till bostäder. Sådana lösningar innebär en starkt attraktivitet för bilen gentemot kollektivtrafiken. Utvärdering saknas av de sociala konsekvenserna för barn kopplat till barns självständiga mobilitet. Här bör aspekter som anslutningar till kollektivtrafik och säkra skolvägar hanteras. I bedömningen av att det inte finns behov av separat gång- och cykelväg längs den nya anslutningen till, samt utmed, Hedevägen, bör barnperspektivet särskilt vägas in.	resa med kollektivtrafik till relevanta målpunkter såsom Kinna centrum och resecentrum samt till Örby och Skene. Anordnande av parkeringsplatser ska följa Marks kommuns parkeringsnorm vilket framgår av planbeskrivningen. Detaljplanen reglerar inte placering av parkeringsplatser. Planförslaget har omarbetats inför granskningsskedet. För att främja gång- och cykeltrafiken i området planeras en gång- och cykelväg att anläggas utmed den nya infartsvägen med anslutning till den befintliga trottoaren utmed Hedevägen.
Teknik- och servicenämnden Teknik- och servicenämnden ansvar för kommunala vägar och gator och vill att två mindre stickgator, vars utformning inte följer kommunens riktlinjer anpassas till kommunens standard eller ingår som del av kvartersmark. På Tredje Hedåkersgatan finns en befintlig vändplan som ändras till kvartersmark i planförslaget. Teknik- och servicenämnden vill att vändplanen behålls då förslaget försämrar trafiksäkerheten för räddningstjänst, drift och service eftersom inga större fordon kan vända inne på gatan. Teknik- och servicenämnden vill se förtydligande av anslutning och utformning för den nya vägen som ansluter planområdet västerut till Hedevägen med hänsyn till att: - de två infarterna till befintliga fastigheter ser	Kommentar: Planförslaget har omarbetats inför granskningsskedet. Tidigare föreslagna stickgator inom området har tagits bort. Det reviderade planförslaget innebär att befintlig vändplan bevaras och bekräftas av planförslaget genom att den planläggs som allmän plats, gata. Området för vändplanen har dimensionerats för att möjliggöra en framtida utbyggnad av vändplanen. Föreslagen anslutning till Hedevägen har studerats inför granskningsskedet i samråd med representanter från Tekniska förvaltningen. Infartsvägen föreslås flyttas söderut så att ingen del av Kinna 25:52 ianspråkats för den planerade anslutningen.

ut att delvis överlappas av den planerade vägen och vägens utformning påverkar de angränsande fastigheterna med slänter - Vägens bredd i kombination med att stödmurar kantar den upp till området inte ger utrymme för fotgängare och cyklister att färdas trafiksäkert. För en säker trafiksituation bör trottoaren som föreslås längs den södra gatan anslutas till befintlig trottoar längs Hedevägen. Vidare bör föreslagen trottoar längs den södra vägen dimensioneras enligt kommunens riktlinjer för gång- och cykelvägar eftersom den föreslås bli det om efterföljande etapp byggs ut. In- och utfarter inom området ska kunna anläggas så att backning över gångbana undviks och så att de placeras minst 10 meter från en korsning. Fastigheter som i gränzonen ser ut att blir påverkade av detaljplanen (Kinna 25:50, Kinna 25:51, Kinna 25:52 och Kinna 25:53, dessutom Backsippan 1 och 14) är idag inte planlagda och detaljfrågor som uppstår i gränsen mot dem behöver arbetas vidare med. För att underlätta naturvården för allmän platsmark är det önskvärt med prickmark utmed kvartersmarksgränsen som vetter mot den skog i slänt som föreslås omfamna planområdet.	Överenskommelse har nåtts med fastighetsägaren för Kinna 25:53 för marköverlåtelse och anläggande av infartsgata. Angöring till Kinna 25:53 kommer att lösas från den nya gatan. Infarten utformas på ett sådant sätt att en separerad gång- och cykelväg för att förbättra säkerheten för gående och cyklister i området. En cykelöverfart planeras över Hedevägen. Vägen anläggs på ett sådant sätt att goda siktförhållanden uppnås vid utfart mot Hedevägen. Vägområdet för den södra vägen har utökats för att rymma en GC-väg enligt kommunens standard. Placering av in- och utfarter har justerats inför granskningsskedet. Planområdesgränsen mot angränsande fastigheter har justerats inför granskningsskedet för att möjliggöra infartsväg till planområdet och infarter till berörda fastigheter. Prickmark har införts mot föreslagen naturmark för att underlätta framtida naturvård.
Vattenfall eldistribution AB Det finns behov av två nya transformatorstationer inom planområdet. Se förslag på placering i bifogad plankarta (E-områden). E-områden ska ha en areal på 10x10 meter. Till stationerna så behövs det nya 10 kV kablar och en önskad placering för kablar är där det står u-område, se bifogad plankarta. Inom	Kommentar: Behov av transformatorstationer har stämts av med Vattenfall. En ny transformatorstation föreslås placeras i områdets östra del för att täcka

kvartersmark ska u-området vara 4 meter brett (2 meter på varje sida om kabel). Eftersom inga byggnader får placeras närmare än 5 meter till transformatorstationer så ska en bestämmelse om detta läggas till. Alternativ 5 meter bred prick-mark runt E-området. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.	elförsörjningen i området. Ett u-område föreslås i planområdets centrala del för att underlätta framdragnings av elledningar inom området. Eventuell flytt/förändring av befintliga ledningar till följd av exploateringen bekostas av exploatören, vilket framgår av planbeskrivningen.
Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF) <i>Tillgång till brandposter</i> Räddningstjänsten noterar att ambitionen är att förse området med två brandposter enligt skiss i kapitel 7.4.1 i planbeskrivningen. Räddningstjänsten anser att föreslagna placeringar är lämpliga enligt tänkt byggnation och följer i stort VAV P114. Enligt kapitel 5.2 i VSD utredningen anges att trycket i dricksvattenledningarna ej är tillräckligt för uttag av brandvatten inom detaljplaneområdet. Planbeskrivningen anger i kapitel 7.4.1 att vidare utredningar avseende trycknivåerna därför behöver göras. Om utredningarna visar på att föreslagen placering av brandposter inte är genomförbar önskar Räddningstjänsten ett samråd om alternativa lösningar för att säkerställa tillgången till vatten för brandsläckning.	Kommentar: Trycket i dricksvattenledningarna har undersökts inför granskningskedet. Efter revidering av VSD-utredningen anser kommunen att dialog med räddningstjänsten kan hållas inför antagande. Trycknivåerna bedöms vara ändå tillräckliga för uttag av brandvatten inom planområdet, men kommer att stämmas av mer med räddningstjänsten inför antagande av planen.

Statens geotekniska institut (SGI) <i>Geoteknik</i> Baserat på redovisade fältundersökningsresultat bedöms stabiliteten för planområdet vara tillfredsställande. Inom kvarterensmarken i planområdets nordligaste del är marklutningen relativt brant, lokalt ca 1:1 enligt nivåkurvorna i plankartan. Stabilitetsfrågan för hela planområdet behöver vara utredd och klarlagd i planskedet. SGI anser att stabiliteten för den norra delen behöver klarläggas för de marknivåändringar och marklaster som plankartan medger. Om stabilitetsproblem inte klart och entydigt kan uteslutas ska en stabilitetsutredning utföras i som lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG rapport 4:2010. Om utredningen visar på att det krävs åtgärder eller restriktioner för att uppnå tillfredsställande stabilitet ska dessa säkerställas med bestämmelser i plankartan. <i>Bergteknik</i> SGI kan se att det förekommer branta bergslänter på några platser inom och i direkt anslutning till planområdet, vilka kan utgöra risk inom plan men också för närliggande bebyggd fastighet i nordost. Det behöver göras en bedömning av stabiliteten i dessa slänter av bergtekniskt sakkunnig, liksom en riskbedömning. Om det krävs åtgärder eller restriktioner för att uppnå tillfredsställande säkerhet behöver dessa säkerställas. Eventuella risker för befintlig bebyggelse anser SGI behöver åtgärdas innan detaljplan antas.	Kommentar: Avstämning med SGI 2025-04-16 avseende förtydligande om områdets geotekniska förutsättningar och vilka åtgärder som föreslås regleras i planhandlingarna. <i>Geoteknik</i> Den geotekniska utredningen har reviderats och kompletterats med stabilitetsberäkningar i planområdets norra del. Utförd beräkning visar att på att totalstabiliteten är godkänd för såväl befintliga förhållanden som planerad bebyggelse. <i>Bergteknik</i> Inför granskningsskedet har planområdets bergtekniska förutsättningar utretts. Resultatet från utredningen och bergtekniska rekommendationer har lagts till i den reviderade geotekniska utredningen. I planområdets södra del förekommer naturliga slänter där spricksystemet i berget kan ge upphov till instabila block. Innan markarbeten med bergschaktning utförs i eller nära dessa slänter bör schaktens utformningspåverkan på blocken undersökas för att utröna behov av att stabilisera blocken. Innan bergschaktning utförs ska en detaljerad kartering av avtäckt berg utföras för att utröna behov av förstärkning. Lösa block ska plockas bort. I planområdets östra del bedöms naturliga bergslänter ej ge upphov till stabilitetsproblem. I planområdets nordvästra del bedöms
--	--

	den naturliga och sprängda slänten mot fastigheten Backsippan 9 vara stabil. Det kan dock inte uteslutas att block kan falla ut den sprängda slänten. Innan arbete påbörjas ska slänten åtgärdas med en skrotningsinsats för att ta ner lösa block. För att säkerställa markens lämplighet för bostäder införs bestämmelse i planområdets södra och nordvästra del om att ”Bergtekniska stabilitetsåtgärder ska genomföras som motverkar risk för skred och blocknedfall”.
<u>Övriga:</u>	
Post- och telestyrelsen PTS har inte tillgång till detaljinformation om hur operatörer och andra ledningsägare utformar sina nät utan hänvisar till de operatörer och ledningsägare som blir berörda inom aktuellt område för ytterligare information. I detta fall kan det vara lämpligt att kontakta nationella bredbandsaktörer samt aktuella regionala och lokala bredbandsaktörer. Kommunen bör ha en förteckning över vilka befintliga ledningsägare som blir berörda eller liknande funktion. Exempelvis bredbandskoordinatorer bör ha information om potentiella ledningsägare gällande elektroniska kommunikationer.	Kommentar: Planområdet kommer att anslutas till befintligt tele- och bredbandsnät för att säkerställa en robust it-infrastruktur inom området.
Backsippan 11 föreningen i Mark ”Fördröjning av dagvatten är prioriterat för detaljplaneområdet. Även om det bedömts att det inte finns något reningsbehov av dagvattnet från området (se kapitel 3.6.3), så kommer viss rening att erhållas då dagvatten föreslås hanteras i öppna	Kommentar: Gröna stråk genom området har prioriterats vid framtagande av planförslaget. Planförslaget möjliggör flera olika hustypologier i området,

anläggningar.”; citerat från utredningen. Detta är något vi tycker är bra. Med något glesare antal huskroppar kan det vara möjligt att få in mera natur inne i området. Bedömningen mera allmänt är att området är lämpligt för en samhällsutbyggnad med nära anslutning till nuvarande bebyggelse och infrastruktur.	exempelvis villabebyggelse med trädgårdar för mkt grönska.
Kultur- och fritidsförvaltningen <u>Motivering</u> Det är i kultur- och fritidsnämndens intresse att belysa vikten av att beakta behov av grönytor, rekreationsområden samt motions- och lekområden för nybyggda bostadsområden. <u>Analyser och slutsatser</u> I planbeskrivningen under del 7:2 Grönytor föreslås en mindre park som kommer att bli en mötesplats för de boende i området. Väster om parken föreslås naturmark som blir en grön koppling mellan bostadsområdet och Hedevägen. Naturmarken är kuperad men utrymme finns att utveckla gångstigar som kan stärka rörelsemönstret för gående i området. Centralt inom planområdet finns en kulle med berg i dagen. Stora delar av kullen med omgivandegrönytor föreslås bevaras som lek- och rekreationsytor och bli en del av den planerade bostadsgården. Kultur- och fritidsnämnden ser positivt på att grönytor föreslås som lek-och rekreationsytor.	Kommentar: Noteras
Fastighetsägare 1 Undertecknande sakägare för detta samrådsyttrande önskar framföra synpunkter där vi anser att det finns motsättningar, brister eller olägenheter för planförslaget. <u>Inledning</u> Undertecknande till yttrandet understryker att de ur	Kommentar: Även om det finns illustrationsplaner, skisser med mera så anger dessa beskrivningar inte den exakta bebyggelseutvecklingens utformning och placering av byggnader. Det är ett underlag för att illustrera önskad

ett generellt perspektiv inte motsätter sig exploatering och utveckling av en ny ortsdel kring <i>Hedeborg</i>. Med rätt anpassning till omgivning och befintligt bostadsområde så upplevs det som stärkande för centralorten och att det kan verka gynnsamt för närliggande bostadsområden. Samtidigt anses det föreligga entydighet inom och delvis utom samrådskretsen att primärt försvara sakägares enskilda intressen, i vissa fall också allmänna intressen gentemot planförslaget. Vår förhoppning är att Marks kommun ser till sina kommuninvånare genom att vårt yttrande får en verksam effekt. Vår uppfattning är att planförslaget med viss modifikation kan tillgodose alla parter intressen, vilket rimligtvis också medför en gynnsammare planprocess för genomförande. <i>Sammanfattning av yttrande</i> Undertecknande sakägare anser att det inom planförslaget förefaller tydliga avsteg i förhållande till översiktsplan, samt att det i planansökan finns avvikelser kring den plansökandes intention gentemot planförslaget. I praktik anser sakägare att utfallet av detta bidrar till avsaknad av ett avgränsade område mellan bostadsområde <i>Hede</i> och det nya planområdet <i>Hedeborg</i>, vilket sakägare finner mycket besvärande. Planförslaget medför en obalans mellan nytta och konsekvens vilket missgynnar sakägare. I sammantagen form uppstår betydande olägenhet för flera sakägare genom påtagligt ökad insyn och risk för skuggning som anses ingripa på närliggande fastigheters hemfridszon, samt att det motverkar tryggade av egendom. Det anses inte utgöra en rimlig förväntan att sakägare skall tåla föreslagen åtgärd och omgivningsingrepp utifrån översiktsplan,	markanvändning. Det är vid bygglov som prövningen av den exakta bebyggelsen redovisas. Gällande höjd: Det finns reglering av höjd på bebyggelse i plankartan som planbestämmelse. Gällande insyn: Det finns reglering kring tomtstorlek/fastighetsstorlek i plankartan som planbestämmelse. Det finns frågor som hanteras i ett senare skede, alltså vid bygglov. Avståndet mellan huvudbyggnader kommer vara minst 4,5 m och regleras genom planbestämmelse i plankartan. I bygglovet hanteras utformningen mer i detalj gällande placering och utformning. Som tidigare nämnt finns det efterkommande frågor som hanteras i bygglovet och som inte hör till detaljplaneskedet. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande. Denna översiktliga planering visar kommunens viljeinriktning. Kommunen anser dock att förslaget följer översiktsplanens intentioner med området. Detaljplanen möjliggör en förtätning av bebyggelse i området. En sådan utveckling anses som lämplig vilket framtagna utredningar visar. Att förtäta i centralorten, i befintlig bebyggelse för med sig många fördelar då man utvecklar Kinna på attraktiva lägen där kommunikationer, service och kollektivtrafik redan finns på ett nära avstånd till varandra. Bostadsförsörjningsprogrammet anger mål för utvecklingen av en viss plats. Att
--	--

plansökandes intention och omgivningskaraktär. Därtill anses planförslaget också ge upphov en överdriven förtätning (150%) som enligt proportionalitetsprincipen bidrar till alltför ingripande åtgärder mellan enskilda och allmänna intressen, samt med hänsyn till ändamålet. Så pass kraftig förtätning anses heller inte gagna allmänhetens intressen i proportion mellan bostadsbehov och de miljömässiga ingreppen. Planförslaget överskrider Bostadsförsörjningsprogrammets mål på orten, därmed anses förtätningen medföra icke-nödvändiga begränsningar av närheten till det gröna rummet och dess rekreationsmöjligheter för närliggande bostadsområde. Naturliga och välutnyttjade gång-/ cykel- och motionstråk får stå tillbaka mot kraftig exploatering, vilket otvivelaktigt måste ses som en mycket negativ åtgärd utifrån ett hälsofrämjande perspektiv. Förtätningen medför också en oförväntat stor och negativ karaktärsförändring för befintligt bostadsområde i <i>Hede</i>. Där nuvarande bostadskaraktär är och har varit en nyckelfaktor för sakägares etablering inom ortsdelen. Ur trafiksäkerhetssynpunkt anses det generellt olämpligt och besvärande att trafikstring från ett nytt bostadsområde skall belasta området Hede-Vallås. Specifikt anses därtill avskaffning av vändplats vid Tredje Hedåkersgatan besvärande, vilken fyller ett stort syfte för yrkesfordon, snöröjning och dagvattenhantering. Dess bortfall begränsar även utfartsmöjligheter från carport/garage för fastigheterna Backsippan 6 och 7. Vi ser en risk kring dagvattenhantering med den	överskrida målet är i sig inget negativt för kommunen utan anger bara att målet har uppnåtts. Bostadsförsörjningsprogrammet har sedan samrådet reviderats. Planområdet som exploateras är en liten del av det befintliga rekreatiomsområde som finns. Området är i centralorten och kompletterar befintligt bostadsområde och det är i centralorten som bebyggelsestrycket är som högst. Det är mest effektivt ur ett bostadsutvecklingsperspektiv att utveckla intill befintlig bostadsbebyggelse i jämförelse med att utveckla i områden som är oexploaterade där befintlig bebyggelse, service, kommunikationer och annat finns på ett längre avstånd eller inte alls. Det blir dyrare att inte använda sådant som är befintligt – avseende ledningar exempelvis. Det för med sig många positiva aspekter att förtäta i befintlig bebyggelse, både vad gäller kollektivtrafik, närhet till service och kommunikationer. I detta fall finns inga större naturvärden och skogen har tidigare huggits ner i omgångar. Vid framtagandet av detaljplanen har avvägningar gjort där befintligt rekreatiomsområde ersätts av bostadsbebyggelse. Planerad bostadsbebyggelse är inte tänkt att äventyra helt och hållet rekreatiomsområdet, utan utvecklingen sker samtidigt som naturmark reserveras i detaljplanen och dagvattendammen inom området möjliggör en samlingsplats. Rekreation i form av grönytor/ skog och motionsspår finns det gott om på andra platser i
--	---

infiltrationsproblematik som redan råder i området med höga och ytliga dagvattennivåer. Näralliggande exploatering i planområdets norra del medför fler hårdlagda ytor samtidigt som den dränerande och magasinerade terrängen riskerar att försvinna. Det skulle förvärra problematiken kring skyfallshantering och förväntas öka översvänningsriskerna i befintligt bostadsområde. Sakägare föreslår korrigeringar i planförslaget för att skapa en ”grön korridor” med naturområden i norr mellan bostadsområde <i>Hede</i> och <i>Hedeborg</i>, en enklare idéskiss kring detta illustreras nedan. Syftet med ett naturavgränsande område är att; - i större utsträckning bibehålla karaktären i befintligt bostadsområde <i>Hede</i>. - utifrån översiktsplan bidra till en mer välanpassad förtätningsfaktor. - skapa en bättre balans mellan allmänna och enskilda intressen. - ge bättre förutsättningar för dagvatten- och skyfallshantering samt minska översvänningsrisker. - öka trafiksäkerhetsaspekten så att trafikströmning från planområdet inte riskerar att belasta bostadsområde <i>Hede-Vallås</i>. Effekten utav korrigering av planförslaget enligt idéskissen ovan skulle jämfört med ursprunglig illustrationsplan för planområdet innebära 56st bostäder i stället för 62st. Vilket fortsatt är nära plansökandes intention runt 60 bostäder men framför allt leder det till en mer acceptabel förtätningsfaktor. I förhållande till översiktsplanens bedömning, skulle den minskas till ca 135%. Även om det fortsatt är en hög faktor anses det utgöra en rimlig kompromiss i plangenomförandet för att tillgodose sakägares enskilda intressen i förhållande	omgivningen och i kommunen. En VSD-utredning har tagits fram som tittar på bland annat dagvattenhanteringen. Inför granskningen har förslaget reviderats. Dagvattenutredningen föreslår fördröjningsvolym och fördröjningsåtgärder och det är denna utredning planförslaget lutar sig mot för att hantera att dagvattnet blir korrekt hanterat utifrån områdes förutsättningar. Byggrätter möjliggörs efter de utredningar som tagits fram tillsammans med den vision som finns med planområdet. Det finns lagar, kommunens viljeinriktning, exploatörens önskemål, invånares önskemål och önskemål från övriga boende i närheten som behöver hanteras och vägas tillsammans. Utifrån det trafik PM som tagits fram påvisar denna att Hedeborgsvägen klarar den ökade trafikbelastningen. Det kommer även att finnas anslutning mot Hedevägen, vilket gör att all trafik inte heller belastas på Hedeborgsvägen. Noteras. En trafikanalysen som tagits fram anger vart det är mest lämpligt med att anlägga GC-väg. Översiktsplanen anger en övergripande lämplighet för utveckling. Det finns inget som anger att området kommer eller måste utvecklas med 250 bostäder.
--	---

allmänhetens intresse. Sakägare anser att frågan kring trafiksammankoppling mellan ortsdelarna <i>Hede</i> och <i>Hedeborg</i> bör utredas, för i vilket uträkning nyttan överväger de konsekvenser som sakägare anser är besvärande. Sakägare anser att enbart GC-väg kan förekomma eller väg där allmän genomfartstrafik begränsas bortsett yrkesfordon. <i>Fördjupning av avvikelse mot översiktsplan och den plansökandes intention</i> Den plansökande har varit tydlig med sin avsikt att skapa en ny ortsdel, där exploatören avser att lämna gott om gröna områden obebyggda mellan husgrupperna, vilket också framgår ur Plan- och byggnadsnämndens planbesked (<i>sammanträdesprotokoll 2021-06-18, Ärende O2199</i>). Flera berörda grannar har därtill kontaktats av företrädare från plansökande som i egen person varit tydlig med att den nya ortsdelen skall vara tydligt avgränsad med grönområden i norra delen gentemot befintligt bostadsområde. Den sökande uttryckte att ett ”avskiljande grannsamverkande grönområde mellan områdena” skulle råda. Samma uppgifter ges om man bildligt tolkar den plansökandes illustration tillhörande planansökan. Utifrån given illustrationsplan och plankarta tillhörande planförslaget anser vi att ovan nämnda intention med avgränsande grönområden inte tillgodoses för närliggande fastigheter. I stället talar planförslaget med tydlighet för att det nya området inte utgör en ny ortsdel, utan en sammanslagning med befintlig ortsdel <i>Hede</i>. Här anses att ekonomiska exploateringsintressen och en överdriven förtätning stå i strid mot sakägares intressen.	Området planeras att utvecklas idag etappvis. I en kommande översiktlig planering för området kan denna siffra tills dess ändras. Idag så syftar området till att utveckla ett 60st i antal bostäder men i förhållande till de andra (250st) som översiktsplanen hänvisar till vet vi inte när denna utveckling blir i slutändan. Det finns möjlighet att utvecklingen, av olika anledningar upphör. Detta beror vilken tidsperiod vi talar om. Idag kan vi bara ta ställning till etapp 1. Kommande etapper får hanteras senare. Även om målet från FÖP (fördjupning av översiktsplanen) överskrids så är detta inget hinder för utvecklingen. Målet som pekas ut är en ambition att uppnå utifrån kommunens ambition, men ska heller inte bromsa utvecklingen om man anser att andra faktorer inte stoppar eller hindrar denna utveckling. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande utan mer vägledande där man sedan får göra avvägningar och utvärdera efter hand. Att planförslaget överskrider målet i bostadsförsörjningsprogrammet innebär detta inget hinder mot utvecklingen. Utvecklingen i etapp 1 kompletterar befintlig bebyggelse genom nybyggnation. Bostadsförsörjningsprogrammet har sedan samrådet reviderats. Etapp 1 som denna detaljplan hanterar finns utpekad och kompletterar befintligt bostadsområde i norr. Den mest lämpade angöringen till området i Etapp 1 är genom Hedeborgsgatan utifrån den
---	--

Ta i beaktning att planförslaget omfattar en mindre del av ett utpekade område lämpat för bebyggelse i gällande översiktsplan för Marks kommun som vann laga kraft 2017-05-25. Ur den fördjupade översiktsplanen från 2012-09-18 så bedöms "Område 6 / Hede - Vallås" rymma ca 250 bostäder. Vid utförligare analys så består det utpekade "område 6" av närmare 30 ha* mark, vilken bedöms rymma ca 250 bostäder. Det innebär en bostadstäthetsfaktor på 8,33 bostäder/per hektar. Nuvarande planförslag berör en mindre del av "område 6" som utgör ca 5 ha mark, där planbeskrivningen beskriver en bebyggelseomfattning runt 60 bostäder. I plankartan saknas begräsning för storlek vid tomtindelning, vilket gör att antalet bostäder möjligtvis skulle kunna bli fler. Om man ändå utgår från illustrationsplanen för Kinna 25:106 så visar den på 62st bostäder, vilket för detta område då skulle innebära en bostadstäthetsfaktor på 12,4 bostäder/per hektar. Sammantaget innebär planförslaget då medföra en förtätning på nästan 150% jämfört med det bedömda bostadsantalet från den fördjupade översiktsplanen, vilket vi anser är överdrivet och ej förenligt översiktsplanen. Översiktsplanen beskriver vidare att för blandad bebyggelse så skall sådan, "<i>i första hand förtätas genom komplement till befintlig bebyggelse, i andra hand genom nybyggnation i direkt anslutning till befintliga bebyggelseområden</i>". Utgår man då från att förtätningen överskrider översiktsplanens bedömning och mål så borde förtätningsfaktorn rimligtvis minskas. Ett	trafikanalys som tagits fram. För att inte belasta just Hedeborgsgatan i för hög utsträckning finns möjlighet att ansluta utfart till Hedevägen. Det finns planbestämmelser som reglerar fastighetsstorleken inom detaljplanen. I bygglovet senare hanteras utformningsfrågor gällande ljusinsläpp och tillsyn så att bebyggelsen som uppförs blir lämplig. Gällande utformning i sig är området inte utpekad som särskilt värdefull kulturmiljö och det finns inget policydokument framtaget gällande utformningen i sig som sätter riktning för områdets utveckling i förhållande till planförslaget. Planområdet finns utpekats i den översiktliga planeringen. Anslutning till befintligt bostadsområde kompletterar den befintliga bebyggelsen. Att förtäta i den befintliga bebyggelsen anses som positivt då det är en effektiv planering, särskilt när vi är i centralorten. Förtätningen i de centrala delarna för många bra delar att utveckla bostäder inom. Detta innefattar god närhet till kollektivtrafik, kommunikationer och service som ligger på ett närmare avstånd till varandra och minskar bilberoendet. Ur en hållbarhetsaspekt är det en positiv utveckling. För lämpliga angöringar till området och vägdragning har en trafikanalys tagits fram. En trafikanalys har tagits fram och anger att det är lämpligt med anslutningsväg mot Hedevägen. För cyklister och
---	--

skäligt antagande vid sådan konsekvens är då att bebyggelse i direkt anslutning till befintliga bebyggelseområden i första hand skall uteslutas. Även ur den fördjupade översiktsplanen för ”område 6” Hede-Vallås anges att området med fördel kan bebyggas med kompletterande blandad bebyggelse. Kompletterade bebyggelse bör utifrån översiktsplanens beskrivning utgöra ett avskilt bostadsområde. Det framkommer inga konkreta skäl för att bebyggelse i direkt anslutning till befintliga bostadsområden ur beskrivning av ”område 6” i den fördjupade översiktsplanen. Genom kommunens planbesked framkommer att <i>”planansökan motsvarar cirka 30% av det behov av bostäder på orten som Bostadsförsörjningsprogrammet anger fram till år 2030. Byggnation enligt ansökan kommer att överskrida Bostadsförsörjningsprogrammets mål på orten”</i>. Således borde det inte råda ett angeläget allmänt intresse eller bostadsbrist för att försvara en så pass hög förtätningsfaktor. Det finns ytterligare stridighet mot översiktsplanen gällande områdets utbredning. Kartunderlag visar att tydligt hur grönområden avgränsar det utpekade ”område 6”. Vilket bidrar till att planförslagets åtgärder inte kan anses vara förväntade för berörda sakägare. Utifrån den illustrerade översiktsbilen nedan, som visar befintligt ortsdel <i>Hede</i> i förhållande till ortsdel <i>Hedeborg</i>, så anses karaktären mellan befintlig villabebyggelse och planområdet inte vara förenlig. En tydligare naturlig inramning med större träd och vegetation mellan ortsdelarna skulle främja omgivningen estetiskt och generera	gående kommer åtgärder ske vid utfarten vid Hedevägen för ökad trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.
--	---

två separata bostadsområden med olika karaktär. Den avskiljande vägsträckningen inom planområdet mellan villor i norr och den centrala radhusdelen skapar snarare en öppenhet mellan olika bostadskaraktärer.

Styrkande i sammanhanget är den mycket konkreta ändringen i detaljplan för område *Hede-Vallås* som genomfördes och vann laga kraft 1992-09-20, vilken upprättades i syfte att bibehålla områdets karaktär med följande motiverings grund;

"Från kommunens sida har det bedömts angeläget att tillgodose de boendes önskemål och verka för ett bevarande av villaområdets bebyggelsekaraktär".

"För att bibehålla nuvarande luftighet på bebyggelsen och undvika succesiv uppdelning av tomlerna, kompletteras med en bestämmelse om att tomlerna inte får göras mindre än 1000kvm".

Föreslagen plankartan anger ingen liknande nedre gräns för tomtareal, vilket skapar möjlighet för ytterligare utökad förtätning vid eventuell framtida tomtindelning.

Fördjupning gällande betydande olägenhet för närliggande fastigheter

Planförslaget medför sammantaget en betydande olägenhet för sakägare genom de stora inskränkningar som åtgärden medför närliggande fastigheter norr om planområdet.

Följande faktorer bör iakttas:

- Genom den närhet och höjdskillnader som råder så skulle bebyggelse enligt planförslaget ge upphov till betydande olägenhet med skuggsidor från eventuell nybyggnation. Redan med rådande markutformning är solinstrålningen i vissa fall delvis begränsad beroende på årstid och

tid på dygnet, planförslaget skulle medföra risk för en påtagligt ökad begräsning av solinstrålning. De höjdskillnaderna som råder mot vissa närliggande fastigheter är uppåt 10 höjdmeter vid 20-30 meters avstånd mellan planområde och befintliga fastigheters huvudsakliga hemfridszon, lägg där till tillåten nockhöjd på 8,5m. Vilket i ett värsta scenario kan liknas med ett 5-6 våningshus 4,5m från tomtgräns. - Genom höjdskillnader och eventuell bebyggelsenärhet så skapas därtill en väsentligt ökad och påtaglig insyn med den inhägnade utformningen som planområdet skulle medföra närliggande fastigheter. De idag väl insynsskyddade hemfridszonerna i det befintliga bostadsområdet är och har varit en nyckelfaktor för sakägares etablering. Samt att det främjat bostadsområdets attraktivitet, med dess luftiga bebyggelsemiljö och omringade natur. - Sakägare anser också att planförslaget i nuvarande form medför en negativ ekonomisk påverkan för närliggande fastigheter där sakägare utan förväntan står utan chans att försvara sin värdemässiga egendom. Med stöd från MÖD P 3486-20 anses dessa faktorer sammantaget göra skäl för betydande olägenhet för den enskildes intresse. För sakägares skull anses det inte förväntat att etablering skall ske i direkt anslutning till befintligt bostadsområde, därav kan sådan åtgärd inte heller tålas söder om befintligt bostadsområde <i>Hede</i>. Marken som berör planområdet har tidigare varit ändamål för skogsbruk fram tills 2021-12-10. Samt att den plansökande, kartunderlag och	
---	--

översiktsplan enbart ger stöd för avskild exploatering. Enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen (2 kap. 1 § PBL). En detaljplan ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande (4 kap. 36 § PBL). Planläggning av markområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket medför en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (2 kap. 9 § PBL). Sakägare anser att planförslaget inte tillgodoser enskilda intressen beträffande den betydande olägenhet som plangenomförandet skulle medföra närliggande fastigheter i form av skuggning, insyn och negativ ekonomisk påverkan. Sakägare anser heller inte att planbeskrivningen redovisar vilka överväganden som har gjorts under planarbetet gällande planens konsekvenser ur detta perspektiv (4 kap. 33 § PBL). <i>Fördjupning av trafiksituation</i> Det anses olämplighet och besvärande att trafikallsträng från ett nytt bostadsområde skall belasta området Hede-Vallås. Främst på grund av att befintligt område ur säkerhetsperspektiv och karaktär inte har samma anpassningsmöjligheter att tåla en högre belastning. Flera utfarter är skymda eller i nära anslutning till korsningar samt att villabebyggelsen i stor del är lämpad för barnfamiljer. Anpassningsmöjligheterna som finns inom planområdet är större, för att tåla en större trafikallsträng och för att skapa ett mer trafikallsäkert	
--	--

område för allmänheten. Exempelvis kan bredare gator tillämpas och dedikerad gång- /cykelväg. Utifrån Trafikanalys från WSP 2022-11-22 har befintligt bostadsområde bedömts, men utredningen beskrivs också i rapporten som bristfällig, citat; <i>"pga att bara var en mindre del av dessa lokalgator syntes i drönarfilmerna är mätningen att betrakta som bristfällig".</i> Det är förväntat att en stor del av gång-/cykeltrafikanter kommer välja utfart via Hedeborgsvägen i norr framför utfart i väst mot Hedevägen, varvid en lägre trafikstring i befintligt bostadsområde är fördelaktigt för att minska deras utsatthet. Trafikanalys från WSP 2022-11-22 lyfter också fram att det finns en allmänt stor problematik för GC-vägar för planområdets västra utfart. Ytterligare skäl är att GC-trafikanter vid utfart mot Hedevägen i väst behöver korsas den större och mer vältrafikerade Hedevägen vid fler tillfällen om de skall i riktning mot Kinna centrum. Samt att GC-väg längs med Hedevägen håller en låg standard i jämförelse de anslutningspunkter som finns mot Hedevägen från första resp. andra Hedåkersgatan, där GC-väg håller en avsevärt högre standard.	
Fastighetsägare 2 Vi har noterat idag att vi missat datum för att sända in synpunkter, gällande Förslag till detaljplan Kinna 25:106. Efter att vi tagit del av ert brev i detta ärende har det varit en omtumlande tid för oss. Vi hade aldrig kunnat tro att vi skulle få en ny väg i anslutning till vår fastighet.	Kommentar: Den föreslagna anslutningen till Hedevägen har studerats vidare inför granskningsskedet. Det reviderade förslaget innebär att del av fastigheten Kinna 25:53 ianspråkats för att möjliggöra infarten. Överenskommelse mellan exploatören och fastighetsägaren av KINNA 25:53 avseende

Ännu mindre att det planeras att ske på del av vår fastighet. i synnerhet inte då vi fört samtal med Urban Kullbo tidigare (ca 18 månader sedan) och i dessa fått förklarat att det absolut inte kommer hända något med den tomt som ligger mellan vår 25:53, och grannens 25:52. Vi har haft två möten för att diskutera de nya planerna. Det första med Urban Kullbo och det andra med representant för Derome tillsammans med Urban Kullbo. Vid detta möte skulle även representant från kommunen deltagit. Tyvärr så hade det uppkommit förhinder pga. vård av barn. Vid det senaste mötet skulle det avhandlats om hur dragningen av ny väg ska se ut och gällande det faktum om det ska byggas en väg på vår tomt eller ej. Detta har från Kullbos och Deromes håll kommunicerats på ett för oss förvillande sätt. Vid mailkontakt med Kullbo påpekar denne att det inte ska tas något från vår tomt, för att vid nästa kontakt meddela att så blir det nog. Vi har också fått till oss att vad vi än tycker så kommer det med 95% säkerhet ändå bli en väg utanför vår fastighet. Då vi absolut inte vill ha en väg så nära vår fastighet, och vi i tillägg till detta anser att den nya anslutningsvägen skulle bli en trafikfara för de som ska nyttja densamma (då menar vi främst gående och cyklister) önskar vi inte se någon ny väg. Vi vill heller inte att man inkräktar på vår fastighet då vi anser att detta har stor påverkan på vår fastighet och möjligheten för oss att nyttja den på tänkt sätt. Betänker man dessutom obehaget av flera år av tung byggtrafik i anslutning till, eller för den delen på vår tomt så sätter vi oss emot detta.	marköverlåtelse och iordningsställande av infart har nåtts och träder i kraft i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. En trafikanalys har tagits fram och anger att det är lämpligt med anslutningsväg mot Hedevägen.
---	---

Övrigt vill vi tillägga att representant för Derome och Urban Kullbo har visat vilja att komma med förslag som varit ämnade för lösning som kan passa alla. Dock har en sådan bara berörts lite löst då det alltså inte kunnat redovisats någon precis ny tomtdragning.	
Fastighetsägare 3 Som ägare av fastigheten Kinna 25:52 inkommer vi med synpunkter på detaljplanen: del av Kinna 25:106. Som vi ser det så försvinner en större del av vår tomtmark. Upplever även att marken där vårt garage och uthus är beläget också försvinner. Ni anger att det rör sig om 110 kvm i detaljplanen men vi upplever att det rör sig om fler kvm. Vårt krav är att en utredning göras och att man även tittar på vägens sträckning. Vi har ett förslag på ändring av vägsträckan. Vi godkänner såldes in detaljplanen som den är framlagd.	Kommentar: Väganslutningen till området har utretts inför granskningsskedet. Justeringen innebär att hela anslutningen flyttas söderut så att den uppförs utanför fastighetsgränsen för Kinna 25:52, och därmed kommer ingen del av fastigheten ianspråkta för den planerade anslutningen. Planförslaget och redovisning av påverkan på närliggande fastigheter har uppdaterats efter den nya utformningen av anslutningsvägen. En trafikanalys har tagits fram och anger att det är lämpligt med anslutningsväg mot Hedevägen.

Fastighetsägare 4 Hej! Jag hörde att det skulle byggas en påbyggnadsväg från Hedevägen upp till det tilltänkta nya bostadsområdet uppe på kullen. Jag skulle vilja ha planerna på denna väg, hur det är tänkt med gång och cykelväg, övergångsställen osv. Jag vill också lämna in en protest emot att ni på kommunen godkänner ytterligare en bilväg i anslutning till Hedevägen. I dagsläget har vi redan mycket trafik som kör alldeles för fort med olyckor (övervägande unga människor på moped och i mopedbilar) några gånger om året, (vilket är mycket) samt en trottoar som är underdimensionerad på många platser enligt dagens trottoarstandard. Det känns otryggt att gå och cykla på den smala trottoaren där bilarna kör nära och alldeles för fort. Att få ännu mer biltrafik på den här vägen kommer att göra gång- och cykeltrafik ännu mer bortprioriterad då bilarna tar över det offentliga rummet på den här platsen ännu mer. <i>Protest mot detaljplanen, planen på anknytningsvägen till Hedevägen och synpunkter på felaktiga uppgifter i detaljplanen;</i> 8 natur. 8.1.2 Rekreationstillgängligheten kommer inte öka för allmänheten. Inga trottoarer eller gångvägar finns utmärkta på kartorna. Endast biltrafikanterna och de framtida markägarna kommer gynnas av denna utbyggnad. 8.1.3 Landskapsbilden kommer definitivt förändras nedströms i avrinningsområdet då tidigare stora skogsmarksområden bebyggs, stenläggs och asfalteras. Redan i dagsläget utsatta områden nedströms som är	Kommentar: En trafikanalys har tagits fram och anger att det är lämpligt med anslutningsväg mot Hedevägen. En VSD-utredning har tagits fram som har undersökt möjligheten för bland annat möjligheten av att hantera dagvatten, skyfall och översvämningssrisker inom planområdet. Denna utredning säkerställer även att miljö kvalitetsnormerna (MKN) inte försämrats. Inom GATA inryms GC-väg och vägbana. Rekreativsmöjligheter i form av grönytor i omkringliggande område säkerställs i plankartan och lika så dagvattendamm som är tänkt att användas, förutom fördröjning, som mötesplats för boende. Den exploatering som resulterar till att befintliga rekreativsmöjligheter tas i anspråk har övervägts och bedömts att området är förhållandevis litet i jämförelse med övrig natur och möjlighet till rekreation som finns på andra platser i närheten. Området ligger i centralorten och förtätar befintlig bebyggelse i Hede-Vallås. Hänsyn till rekreation tas med i planförslaget vid utformning av plankarta och exploaterarnas intention med området. Kommunen beslagtar inte någon mark i detaljplanen. För den mark som tas i anspråk finns det en överenskommelse om mellan exploatör och fastighetsägare som berörs.
--	---

drabbade av översvämningar utmed Viskan och Häggån med biflöden kommer bli än mer utsatta för översvämningar, jordskred och erosion, vilket kommer resultera i stora kostnader för både individuella markägare och försäkringsbolag. Att påstå att situationen snarare skulle förbättras i området stämmer inte. Att ni på kommunen inte har motsatt er detta påstående är helt chockerande! 8.6.2 Trottoaren utmed Hedevägen är redan underdimensionerad på sina ställen och det känns otryggt att vistas där i dagsläget eftersom att bilarna är många och de kör alldeles för fort. Trafik från ytterligare 74 bostäder kommer försämra situationen för alla som inte kör bil. Det är helt uselt ur jämställdhetssynpunkt. Angående expropriationslagen. Bara för att kommunen har juridisk rätt att beslagta mark från små villaägare på Hedevägen för att bygga en väg för att gynna en stor exploaterares ekonomiska motiv så är det inte moraliskt rätt mot invånarna. Tänk långsiktigt då det ska byggas något så att förtroendet mellan invånare och kommun inte förstörs fullkomligt för en enda markägars ekonomiska intressens skull. Vi som bor och verkar på Hedevägen är också en del av samhället men får vår mark stulen och funktionen av marken blir helt förändrad till det sämre.	Planbeskedet har angett att kommunen ska pröva markens lämplighet, vilket har gjorts utifrån de utredningar som tagits fram. Resultatet av utredningarna visar på att det är lämpligt med att utveckla området för bostadsbebyggelse.
Fastighetsägare 5 Vi är inte motståndare till att det byggs nya bostäder i form av ett nytt område i närheten av där vi bor på Hede. Den strukturplan (se bilaga 1) som först togs fram har en avsevärt mer rimlig utformning än den nu föreslagna detaljplanen. I strukturplanen fanns det mer grönytor, bättre tillgänglighet till dessa för oss och våra grannar, ingen genomfartstrafik via	Kommentar: Varje fastighetsägare ansvarar för att anordna parkering inom den egna fastigheten. Sedan samrådet har planförslaget reviderats med vändzon. En VSD-utredning har tagits fram som har undersökt möjligheten för bland annat hantera dagvatten, skyfall och översvämningrisker inom planområdet.

Hedeborgsgatan och Andra Hedåkersgatan. Däremot saknades även i denna möjlighet att nå vår fastighet med bil via Tredje Hedåkersgatan och placering av hus på kullen ovanför Tredje Hedåkersgatan var även här inte oproblematisk. <u>Synpunkt 1</u> Av detaljplanen (se bilaga 2) och illustrationsplanen (se bilaga 3) framgår att vi inte skulle kunna nå vår parkeringsplats via Tredje Hedåkersgatan. Vi har sedan vi flyttade in (1996) haft en parkeringsplats här som är anlagd med ett rejält bärlager, bland annat för att till en början ta emot tankbilar med oljeleverans och sedan lastbilar med bulkleverans av pellets. Övrig tid har vi använt den som parkeringsplats för någon av våra bilar. Möjligheten att nå vår egen parkeringsplats vill vi givetvis behålla. Det är också så att Backsippan 6,11 består av två delar där Backsippan 11 nås via Andra Hedåkersgatan men Backsippan 6 bara nås via Tredje Hedåkersgatan om fastigheten skulle delas upp i dessa två delar i framtiden. Vändplanen behövs också vintertid för snöröjningen att ploga undan snömassor. Om större fordon behöver nå Backsippan 6, tex som när vi tog emot vårt spabad eller stora glasade skjutpartier så levererades dessa med stora kranbilar. Denna möjlighet blockeras om inte vändplanen får vara kvar. Vändplanen är en asfalterad yta och har en mycket viktig brunn som förhindrar översvämning av vår fastighet vilket leder oss in på synpunkt 2. <u>Synpunkt 2</u> Det finns en risk för översvämning av vår fastighet om man utökar hårdytor i nuvarande skogsområde på kullen ovanför oss. Avrinningsvägarna från detta område korsar vår tomt (se bilaga 4). Onödigt att utsätta oss för den här risken. Det går ju inte att rätta till i efterhand när en översvämning skett. På ”principlösning för dagvattenhantering inom planområdet 1” (se bilaga 5) finns anslutning till befintligt dagvattenledningsnät markerad på vändplanen ovanför oss. Men det förutsätter ju att den brunnen finns på allmän plats så att den kan	Denna utredning säkerställer även att miljö kvalitetsnormerna (MKN) inte försämrats. Illustrationsplanen är just en illustration. Det är i bygglovsskedet som beslut tas om byggnadernas exakta placering/ utformning. Säkerhetsåtgärder för gatorna utanför planområdet hanteras inte i denna detaljplan. En trafikanalys har tidigare tagits fram för planområdet som har studerat angöringar för Hedevägen och Hedeborgsgatan och kommit fram till att dessa är lämpliga. Inom planområdet följer gatornas utformning kommunal standard. Planbestämmelser införs som reglerar närmaste avstånd till huvudbyggnad från fastighetsgräns. Lika så anges höjdsättning i plankartan. En trafikanalys har tidigare tagits fram för planområdet som har kollat på att angöringar för Hedevägen och Hedeborgsgatan är lämpliga. Inom planområdet följer gatorna kommunal standard vid utformningen.
--	---

underhållas och hållas fri från löv och lera. Jag bedömer att man underskattat riskerna för översvämning på vår fastighet. Gör om och gör rätt!
Bilaga 6 visar på orealistiskt ”nytt avskärande dike” mellan höjddplan och vår tomt och p-plats.

Synpunkt 3

De två höga tvåvåningshusen som planeras på höjden ovanför Tredje Hedåkersgatan (se bilaga 6) innebär en extrem förändring av vår närmiljö. För det första ligger de alldeles för nära vår tomtgräns för att man ska kunna beskriva detta som ett nytt område. Det är ju en utvidgning av befintligt gammalt bostadsområde i så fall och det är inte syftet med det här projektet. Dessa två enorma hus skulle nå en sådan absurd höjd i förhållande till vår fastighet eftersom de placeras på en höjd ovanför och i nära anslutning till vår tomt där vårt bostadshus redan ligger en bra bit under gatunivån på Tredje Hedåkersgatan. Insynen på vår tomt och hus skulle ske från en sådan höjd att vi inte har någon möjlighet att avskärma oss med en häck eller plank. Vi har ett spabad på denna del av tomten och stora fönster mot trädgården. Vårt privatliv skulle såldes påverkas mycket negativt. Dessutom så bildas en slagskugga från dessa höga hus som lägger vår tomt i skugga under stor del av året och dagen när solen inte står som högst. Vi har redan ett problem med detta under vintermånader pga befintlig höjdskillnad men med dessa jättehus ovanför oss blir det ett allvarligt problem. Vårt förslag är att avstå att bygga dessa två hus på kullen. Placera i stället de andra två på ett sådant sätt att vi och våra grannar får ”lite luft”, dvs kan nå grönområdena och uppleva att övergångszoner från vårt gamla område till det planerade nya känns naturlig och rimlig.

Synpunkt 4

Vi bedömer att de vore ett misstag att tillåta genomfartstrafik via Hedebergsgatan och Andra Hedåkersgatan (till viss del även via Första Hedåkersgatan och Andra Valåsgatan). För det

första är gatubreddens mindre än sex meter från vår utfart på Andra Hedåkersgatan 8 till korsningen med Hedborgsgatan. Även Hedborgsgatan är smalare än sex meter hela vägen upp till den tilltänkta anslutningen. Gatorna kantas av murar, staket, och utfarter vilket innebär att det inte finns några marginaler för gående, barnvagnar, cyklister eller snövallar. Hastigheten som bilarna idag har uppför och nedför Andra Hedåkersgatan när de passerar vår utfart överskrider för det mesta 30km/h med råge. Ett ökat trafikflöde här skulle inte bara innebära ”viss olägenhet” för boende längs utfartsvägarna, det är inte trafiksäkert. Till exempel är utfarten från Andra Hedåkersgatan till Hedevägen svår, sikten är skymd och olyckor har inträffat här. Man har satt upp en spegel på Hedevägen för att underlätta men det gör inte utfarten lättare. Utfarten från vår tomt är också skymd av en hög mur. Man missbedömer också vilken väg boende på det nya området kommer att välja. Trafikökningen kommer att bli alltför stor på morgonen och eftermiddagen redan när etapp 1 står klar. När sedan etapp 2 tillkommer blir det absurt mycket trafik på dessa smala gator utan plats för fotgängare på sidorna. Måna tar sig till och från busshållplatsen på Hedevägen via dessa gator under rusningstid, det vill man inte göra med livet som insats bland tät biltrafik ofta under mörka timmarna på dygnet. (i alla fall vindertid)

Efter samråd har följande ändringar gjorts i förslaget:

Plankarta

- Planområdesgränsen har justerats mot fastigheten Kinna 25:51 och Kinna 25:50 för att möjliggöra mer yta för angöring/parkering till befintliga bostäder utanför planområdet.
- Planområdesgränsen har justerats i planområdets västra del vid planerad anslutning mot Hedevägen. Fastigheten Kinna 25:52 omfattas ingår inte i planområdet.
- Gatunätet inom planområdet har justerats för att möjliggöra en bredare huvudgata med cykelväg i söder och en mer trafiksäker anslutning mot Hedevägen.

Vid Tredje Hedåkergratan planläggs den befintliga vändzonen som Allmän plats - GATA. Stickgator inom området har utgått.

- Infartsförbud har införts mot delar av den planerade anslutningen mot Hedevägen.
- Bestämmelse om utfart (utfart₁) har införts för att möjliggöra infart till planerade bostäder via naturmark och serviceväg.
- Naturmarken i planområdets norra del har utökats för att främja bevarande av en grön vegetationsridå mot angränsande bostäder. I söder har naturmarken utökats mot söder för att omfatta områden där bergtekniska stabilitetsåtgärder ska genomföras. I planområdets östra del har föreslagen naturmark ersatts med kvartersmark för bostäder.
- Utbredning av kvartersmark för bostäder har justerats till följd av ändringar i bebyggelseförslaget.
- Prickmark har införts mot omgivande naturmark.
- Yta för transformatorstation har införts i planområdets östra del.
- U-område för ledning har införts för planerad elledning.
- Yta för fördröjningsmagasin med minsta kapacitet om 180 m³ har införts i planområdets östra del (fördröjning₂).
- Minsta volym om 525 m³ har införts för planerad dagvattendamm (fördröjning₁).
- Planbestämmelse om diken för dag- och skyfallsvatten har justerats inom området (dike₁ och dike₂).
- Planbestämmelse om minsta gemensamma fördröjningskapacitet för diken och skyfallsyta har införts (fördröjning₃).
- Skyddsbestämmelse har införts inom naturmark inom planområdets norra och södra del (skydd₁) och in om kvartersmark i nordväst m₁. Bestämmelsen som reglerar att bergstekniska stabilitetsåtgärder ska genomföras som motverkar risk för blocknedfall.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har kompletterats med information avseende utförd groddjursinventering

- Planbeskrivningen har kompletterats med information om genomförda stabilitetsberäkningar och områdets bergtekniska förutsättningar.
- Avsnittet om risker kopplade till blocknedfall har reviderats till följd av den uppdaterade geotekniska utredningen.
- Redovisning av föreslagen dagvatten- och skyfallshantering i området har reviderats till följd av den uppdaterade VSD-utredningen.
- Redovisning av föreslagna planbestämmelser inom planområdet har reviderats
- Beskrivning av planerad bebyggelse och gatunät inom planområdet har reviderats till följd av förändringar i bebyggelseförslaget.
- Redovisning av exploateringsavtalet har reviderats
- Avsnittet avseende MKN vatten har uppdaterats.
- Mindre redaktionella ändringar har genomförts