

Detaljplan för bostäder inom Nödinge 1:31  
Ale kommun, Västra Götalands län

# PLANBESKRIVNING



**Beslut:**

Godkännande i  
Samhällsbyggnadsnämnden  
Laga kraft

2014-11-13  
2015-11-12

## Detaljplanen består av

Plankarta med bestämmelser inkl. grundkarta och illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

## Övriga handlingar

Behovsbedömning

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

## Utredningar

VA- och dagvattenutredning daterad 2012-02-29

## Övrigt

Bilaga 1. Solstudie, vårdagjämning

Bilaga 2. Solstudie, sommar

# PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen är till för att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och att redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

## DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Bakgrund

Förtätningar inom området som ligger i nära anslutning till Ale torg och pendeltågstationen är i linje med stukturstudien för Nödinge. Alebyggen har med bakgrund i detta lyft frågan om planläggning för att möjliggöra nya bostäder vid Klöverstigen. Miljö- och byggnämnden beslutade 2010-06-17 att uppdra åt Miljö- och byggförvaltningen (idag Sektor Samhällsbyggnad) att upprätta planavtal, pröva möjligheten till planändring samt genomföra samråd.

Planprocessen påbörjades med enkelt planförfarande och har med anledning av de många inkomna yttrandena i samrådet övergått i normalt planförfarande i enlighet med PBL (1987:10).

### Syfte och huvuddrag

Planen syftar till att förtäta med fler bostäder inom ett befintligt bostadsområde. Detaljplanen ger byggrätter för tre nya flerbostadshus i två våningar. Den mark som bebyggs tillhör idag bostädernas gårdar och utgörs av en öppen gräsyta och en asfalterad plan.

### Planområdets läge och areal

Planområdet ligger i Nödinge cirka 500 meter nordväst om Ale torg och den nya pendeltågstationen. Området gränsar i öster till radhus på Fyrklöversgatan och i väster till flerbostadshus på Norra Klöverstigen. Planområdets areal är knappt 4700 m<sup>2</sup>.



Översiktsplan. Planområdet markerat med blå streckad linje.

## Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av AB Alebyggen.

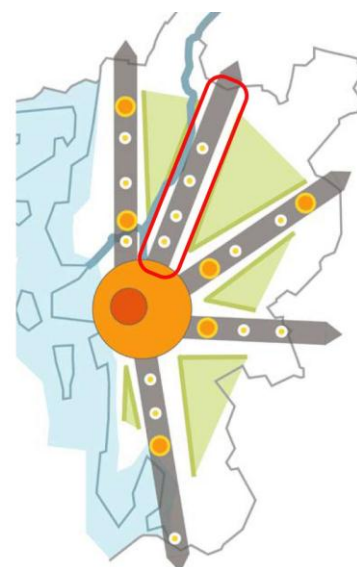
## Planens förenlighet med Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Regionen

Struktur bilden (till höger) för Göteborgsregionens kommunförbund (GR) ligger till grund för det gemensamma arbetet med att utveckla en långsiktigt hållbar struktur i regionen. Bilden redovisar utvecklingen av kärnan, stadsområdet, huvudstråken, kustzonerna och de gröna kilarna. Huvudstråken utgör ryggraden i Göteborgsregionen och ska stärkas för att alla delar av regionen ska bli långsiktigt livskraftiga. Utvecklingen av huvudstråken ska ske med stöd av en attraktiv och kraftfull pendel- och regiontågtrafik. Ett bostadsbyggande i stationsnära lägen, eller i orter som med god kollektivtrafik är knutna till stationslägena, stärker förutsättningarna för en uthållig tillväxt i Göteborgsregionen och ger förutsättningar för att kunna gå eller cykla till och från en pendel-/regiontågsstation, om bostadsbyggandet sker inom en kilometer från stationsläget. Ale kommun utgör ett av huvudstråken som tillsammans ska utgöra ryggraden i Göteborgsregionen. Planområdet ligger på drygt 0,8 km gångavstånd från pendeltågsstationen i Nödinge.



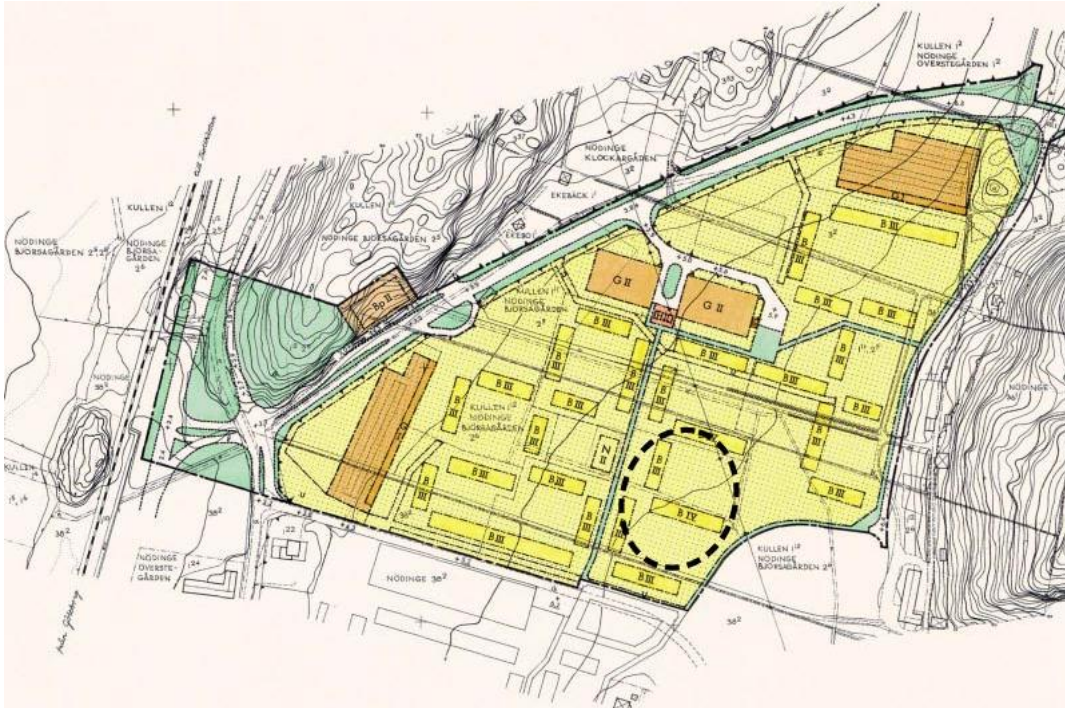
GR:s strukturbild

### Gällande översiktsplan

Gällande kommunomfattande översiktsplan, ÖP 07, anger markanvändning bostäder. Planområdet omfattas inte av någon fördjupad översiktsplan.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet berörs av en detaljplan från 1969. Marken för det nya planområdet är planlagd för bostadsändamål med så kallad prickmark, alltså mark som inte får bebyggas. Detaljplanen gjordes för ett större område med flerbostadshus om 3-4 våningar. Det finns ingen genomförandetid.



Detaljplan från 1969- streckad linje markerar planområdet

## Kommunala beslut i övrigt

### *Strukturstudie för centrala Nödinge*

Planområdet är beläget cirka 600 m från Ale torg och ingår i det område som har studerats i strukturstudien för centrala Nödinge (beslut om arbete med strukturstudien togs 2008). Den nya pendeltågstationen knyter Nödinge närmare Göteborg. Visionen för centrala Nödinge bygger på fem stadsbyggnadsprinciper som tillsammans bär visionen om utvecklingen av centrala Nödinge fram till 2020. De fem stadsbyggnadsstrategierna är;

- Tänk kollektivtrafik!
- En levande handel, kommersiell och offentlig service är en viktig del i ett levande samhällscentrum
- Ett centrum med hög tillgänglighet
- Fler boende i centrum ökar förutsättningarna för ett levande centrum
- Skapa en attraktiv närmiljö

I studien föreslås nya bostäder i ett stråk upp längs Rödklövergatan samt nya bostäder på lucktomter på Klöverstigen. Förtätningar med bostäder ska ge Rödklövergatan och Vitklövergatan en tätare och mer stadsmässig karaktär.

Förtätningen vid Norra Klöverstigen är inte del av strukturstudiens prioriterade förtättningsområden men överensstämmer väl med studiens intentioner att förtäta Nödinge i nära anslutning till pendeltågstationen och få fler invånare i centrum

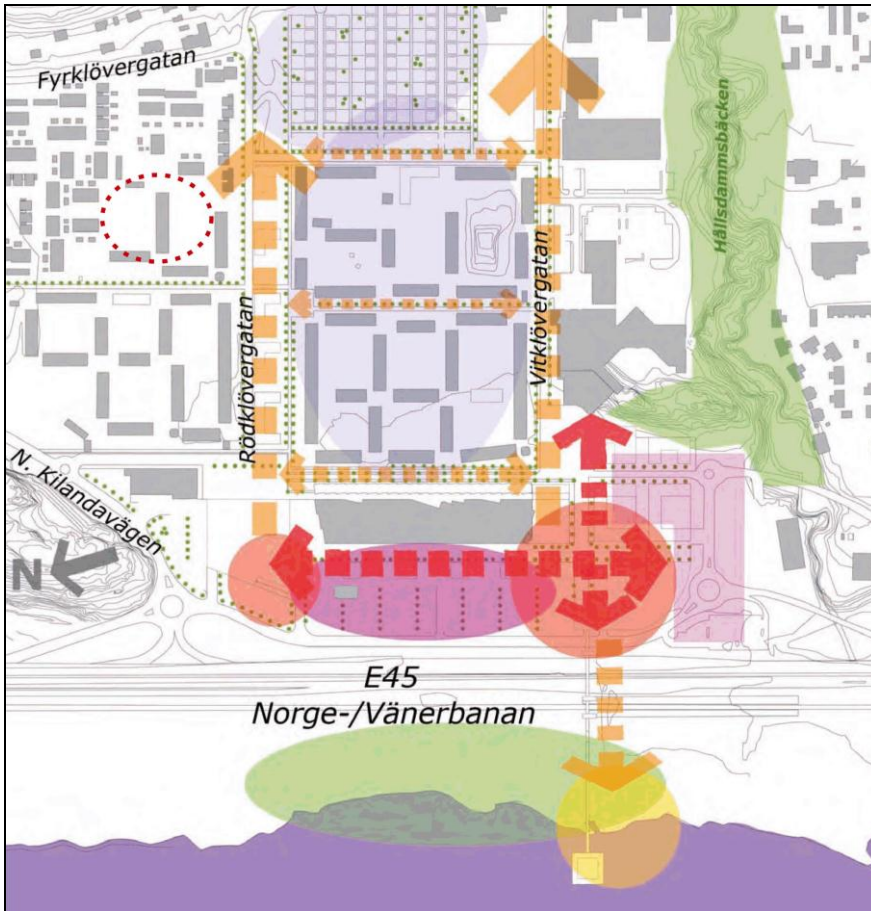


Bild från stukturstudien med planområdet markerat med röd streckad oval.

*Bostadsförsörjningsprogram 2012-2016*

Bostadsförsörjningsprogrammet antogs av kommunfullmäktige 2012-04-23. Nödinge och Älvängen är utpekade som kommunens två huvudorter. De är också de två största samhällena i Ale kommun. Nödinge är kommunens befolkningsrikaste ort med ca 5 150 invånare följt av Älvängen med ca 4 400 invånare. Älvängen och Nödinge ska utvecklas vidare som kommunens två huvudorter med markerad satsning på nya bostäder i olika upplåtelseformer. Kommunens bostadsföretag, AB Alebyggen, är ett viktigt bostadspolitiskt instrument som ytterst är helt beroende av den allmänna utvecklingen i kommunen. Alebyggen ska bygga hyreslägenheter när de ekonomiska förutsättningarna är realistiska. Bolaget ska även utgöra en bas för kommunens utbud av hyresrätter dit bostadssökande kan erbjudas bostad utan ekonomisk och/eller social rangordning.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## Riksintressen

Detaljplanen berör inte några riksintressen.

## Natur och landskap

### *Landskapsbild*

Planområdet är beläget inom ett område med befintlig bebyggelse från 70-talet. Bebyggelsen är belägen i ett mycket plant område. I öster finns ett skogsbeklätt höjdparti.

### *Rekreation*

Några hundra meter söder om planområdet finns en fotbollsplan. I öster cirka 1,5 kilometer från planområdet ligger Vimmervi idrottsplats, Vimmesjön och Alefjäll. Ny bebyggelse förslås på två bostadsgårdar, men gårdarna kan även i fortsättningen fungera för lek och rekreation.

### *Vattenskyddsområde*

En revidering av vattenskyddsområdet för Göta älv pågår. Planområdet kommer sannolikt att ingå i det nya vattenskyddsområdet.

## Bebyggelse

### *Omgivningar, stadsbild*

Planområdet ligger inom området för flerbostadshusen på Norra Klöverstigen. Husen är 3-4 våningar, har gula tegelfasader och platta tak. Öster om planområdet är ett radhusområde med radhus i en våning och inredd vind under branta sadeltak. Både radhusen och flerbostadshusen är från 1970-talet och bilfria. Parkering sker i områdenas utkanter.



*Bostadshus i anslutning till planområdet*

## Fornlämningar

Det finns inga fornlämningar inom eller i direkt anslutning till planområdet.

## Offentlig och kommersiell service

Utbudet av offentlig och kommersiell service bedöms tillfredställande och inom gångavstånd från planområdet. Handel finns på Ale torg, inom 600 meter gångväg från planområdet. Närmsta förskola finns vid Rödklövergatan. Skolor upp till årskurs nio finns vid Vitklövergatan.

## Tillgänglighet

Området ligger med god tillgänglighet till Ale torg med sin handel och pendeltågstation. Större delen av vägen mellan torget och området ingår i ett stråk som utpekats som centralt viktigt i strukturstudien för centrala Nödinge. För att ta sig mellan Ale torg och planområdet behöver inga större bilvägar eller ödsliga ytor korsas.

## Geotekniska förhållanden

Jordlagren utgörs huvudsakligen av ca 1,0 m torrskorpelera som underlagras av lera med stor och varierande mäktighet. Djupet till fast botten varierar mellan ca 20 och 40 m. Leran bedöms vara normalkonsoliderad, vilket innebär att all ytterligare belastning som påförs marken kommer att medföra långtidsbundna sättningar.

Stabilitetsförhållandena är gynnsamma och hindrar inte plangenomförandet. Med hänsyn till lerans sättningsegenskaper och de varierande djupen till fast botten bör grundläggning av planerad nybyggnation ske med stödpålar till berg. Uppfyllnader i direkt anslutning till pålgrundlagda anläggningar begränsas till maximalt 0,3 m från befintlig markyta.

Då de angränsande byggnaderna är grundlagda med kohesionspålar bör pålningsarbetet utföras med dragning av lerproppar för att undvika massundanträngningen. Vidare ska, i samband med pålningsarbetet, vibrationsmätning och besiktning ske på närliggande byggnader.

## Radon

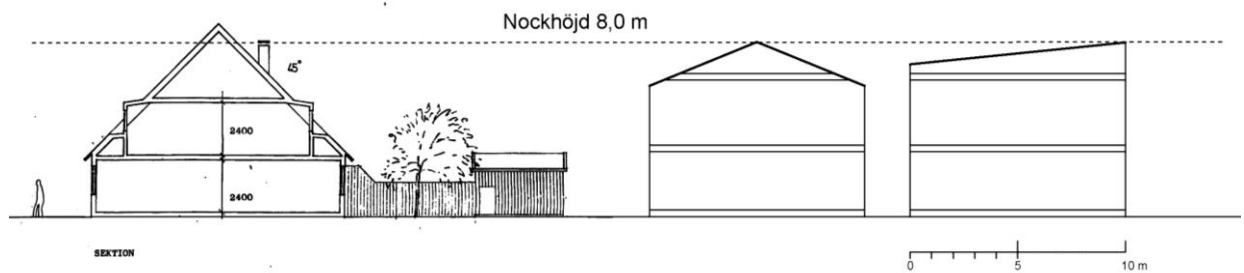
Området bedöms vara ett lågriskområde för radon med hänsyn till de täta jordlagren och stora lermäktigheten.



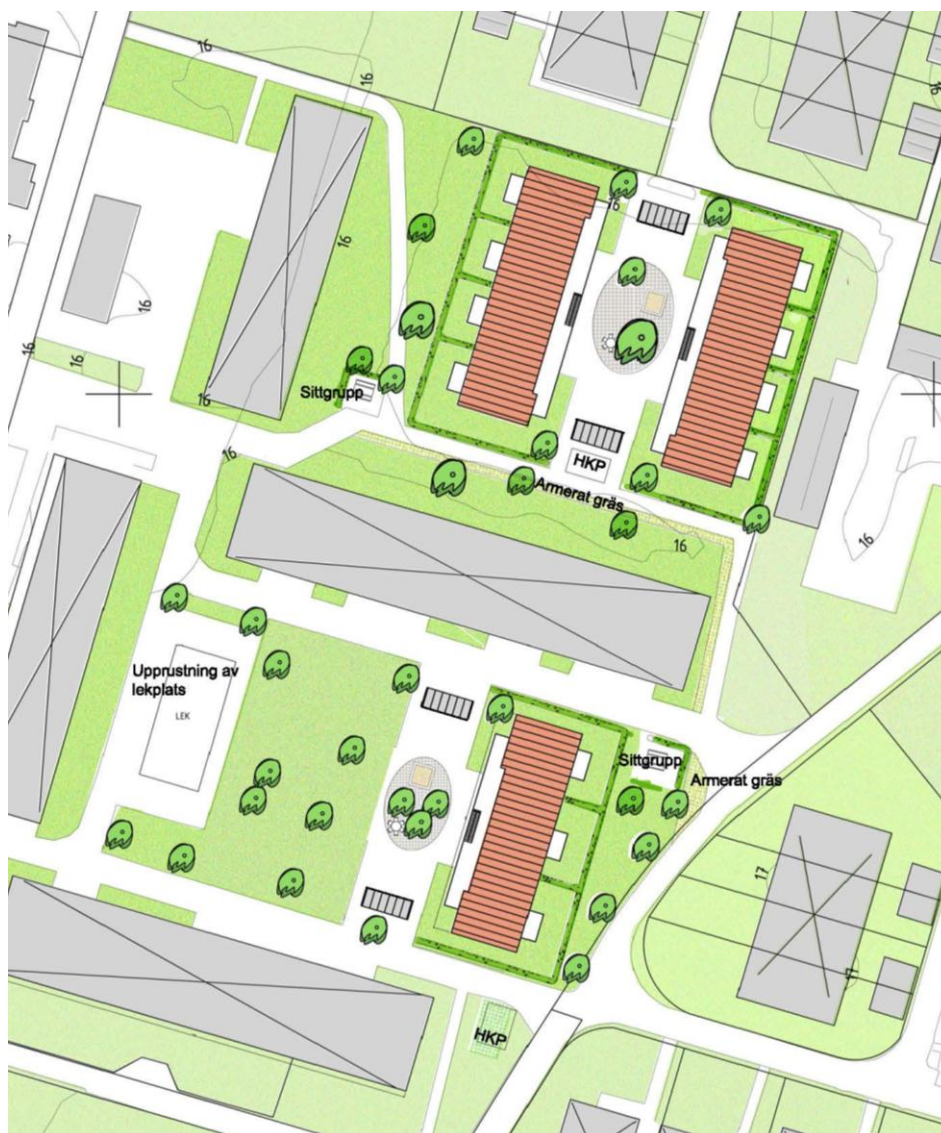
## BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

### Föreslagen ny bebyggelse

Planen ger nya byggrätter för bostäder. Ny bebyggelse föreslås inrymmas i tre längor med tvåvåningshus. Förslaget rymmer ca 22 bostäder. Nockhöjden regleras till högst 8,0 meter så att det går att uppföra hus med två våningar enligt skiss nedan.



*Illustration över nockhöjden för ny bebyggelse i förhållande till befintliga radbus.*



*Illustration av planförslaget. (Illustration från Abako)*

## Gestaltning

Om byggrätten utnyttjas maximalt blir de nya byggnaderna två våningar. Detaljplanen tillåter tre nya byggnader grupperade två på den norra gårdsytan och en på den södra. Takutformningen regleras inte. Byggrätterna på den södra gården ligger 8,5 meter från befintlig fasad i norr. Direkt insyn begränsas genom bestämmelse v<sub>1</sub> som reglerar att fönster inte får anordnas på husfasad åt norr (se markering  $\leftarrow v_1 \rightarrow$  i plankartan) om husfasaden ligger närmare än 2 meter från markerad gräns. Det innebär att det måste vara minst 10,5 till befintlig byggnad för att anordna fönster åt det hållet.



*Fönster får inte anordnas i fasad mot pil, om fasaden ligger mellan den streckade linjen och pilen.*

## Grönområden, lek och rekreation

Största delen av norra gården tas i anspråk av den nya bebyggelsen. Lek- och uppehållsplats för de boende bibehålls på den södra gården samt en mindre yta på den norra gården. Planen reglerar att gårdsytorna får bebyggas med komplementbyggnader på sammanlagt 60 m<sup>2</sup> för förråd eller liknande.

Kommunen bedömer att lek och rekreation för de äldre barnen kompletteras av närliggande gårdar som fortsatt är lätta att nå utan att behöva korsa några bilvägar. Direkt söder om planområdet finns Nödinges stora yta för sportaktiviteter.

## Gator och trafik

### Parkering

Enligt gällande parkeringsnorm ska varje bostad i flerbostadshus ha 1,3 parkeringsplatser. Det innebär att de nya bostäderna ger ett behov på 29 parkeringsplatser. Alebyggen har nyligen uppfört en parkering vid Norra Kilandavägen/Norra Klöverstigen. Den har 84 parkeringsplatser varav 26 platser är till för boende i de 20 nya lägenheterna på Norra Klöverstigen 20 samt 30 platser för de föreslagna bostäderna i denna detaljplan.

### *Tillfart och tillgänglighet till bostäderna*

Illustrationen visar att det går att ordna två parkeringsplatser för rörelsehindrade inom 25 meters gångavstånd från bostadshusen. Angöring för färdtjänst, taxi och flyttbilar kan ske inom fastigheten, genom körbara gångvägar som ansluter till Norra Klöverstigen.

## Teknisk försörjning

### *Vatten och avlopp*

VA- och dagvattenutredningen (2012-02-29) visar att kapaciteten på befintliga spillvatten- och dagvattenledningar är tillräcklig för att ansluta de nya bostäderna.

### *Dagvatten*

VA- och dagvattenutredningen (2012-02-29) visar att dagvatten kan avledas med självfall till befintligt dagvattenledningsnät. Eventuellt kan avvattning av ytorna kring den sydligast planerade byggnaden behöva utföras med nyanslutning mot dagvattenledningen i sydvästra delen av planområdet beroende på höjdsättning av marken.

För att kompensera för det ökade dagvattenflödet, som beror på ökade flöden i samband med framtida klimatförändring, visar VA- och dagvattenutredningen (2012-02-29) att utjämning av dagvatten kan ske. Detaljplanen ställer inte krav på detta men det eftersträvas av kommunen i möjligaste mån för att reducera risken för överbelastning i ledningsnätet. Då biltrafik, som medför de största förorenings tillskotten till dagvattnen, är starkt begränsad inom planområdet bedöms kvalitén på dagvattnet som avleds från planområdet inte försämrats. Ale kommuns dagvattenpolicy ska följas.

### *El*

Den nya bebyggelsen förutsätts kunna anslutas till befintligt elnät utan att det behövs någon ny transformatorstation.

### *Uppvärmning*

Kommunens antagna energiplan ska vara styrande vid val av uppvärmningssystem i fastigheterna. Ansträngningar ska göras för att åstadkomma en så god utformning som möjligt från resurs- och energihushållningssynpunkt.

Ale kommun ser gärna att exploitören sörjer för energieffektiva lösningar såsom passivhus, det vill säga hus utan konventionell uppvärmning eller lågenergihus och att solenergi eller annan förnyelsebar energi utnyttjas för uppvärmning av området.

### *Avfallshantering*

Avfallshantering anordnas av Alebyggen inom det befintliga bostadsbeståndets sophus. Det finns 2 sophus inom 90 meter från de planerade bostadshusen. Sophusen kommer byggas om för att ge plats åt fler kärl. En offentlig återvinningsstation finns vid Rödjans väg 530 meter gångväg från det sydligaste bostadshuset.

## Räddningstjänst

### *Insatstid*

Insatstiden från Nols brandstation till den aktuella fastigheten överstiger inte 10 minuter, vilket medför att fönster kan användas som alternativ utrymningsväg i kombination med räddningstjänstens stegutrustning

### *Framkomstmöjlighet*

Gångvägarna till planområdet ska dimensioneras för räddningsvägar och räddningstjänstens fordon. Smala gångvägar kompletteras med armerade gräsytor. Det ska finnas hårdgjorda ytor i anslutning till byggnaderna. Avstånd mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och angreppsväg, normalt byggnadernas entréer, bör inte överstiga 50 meter. För uppställning av utskjutstege, för fönsterutrymning, ställs det krav på hårdgjord yta som närmare behöver detaljstuderas i byggprojektet

### *Vatten för brandsläckning*

I ett tätbebyggt område bör avståndet mellan brandposter inte överstiga 150 meter. Det finns behov av att komplettera med en brandpost vid vändplatsen på Fyrklövergatan. Brandposten bör vara dimensionerad för att ge minst 600 l/min.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL 1987:10) ska miljökvalitetsnormer enligt 5 kap 3 § miljöbalken (MB) iakttas vid planering och planläggning. Miljökvalitetsnormerna omfattar kvalitén på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. En miljökvalitetsnorm ska ange de förorenings- eller störningsnivåer som människor eller miljön kan belastas med utan fara för betydande eller påtaglig olägenhet.

Av en rapport från miljöförvaltningen i Göteborg, *Luftföroreningar i Nordöstra passagen. Rapport 129 (2002)* framgår att miljökvalitetsnormen per dygn för kvävedioxid i dagsläget riskeras att överskridas på några ställen utmed E 45, bland annat i Nödinge. Vidare visar andra undersökningar att normen för kvävedioxid överskrids vid de mest trafikerade lederna i Göteborg. I mer perifera lägen i regionen, dit detta planområde får räknas, är de kända halterna lägre än de tillåtna gränsvärdena.

Sektor samhällsbyggnad bedömer att utökningen med aktuell detaljplan dels inte är betydande i sin storlek, dels inte ensidigt inriktat mot bilåkande. Miljökvalitetsnormerna överskrids inte inom planområdet. Bebyggelsestillskottet som detaljplanen innebär bedöms därför inte utgöra en olämplig lokalisering i det regionala sammanhanget även med hänsyn taget till miljökvalitetsnormerna.

### Behovet av miljökonsekvensbeskrivning

Ale kommun bedömer att ett genomförande av planen för bostadsområdet på del av Fastigheten Nödinge 1:31 inte leder till en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser enligt 5 kap. 18 § i PBL (1987:10). En miljöbedömning för planen ska därför inte upprättas

### Solförhållanden

Två solstudier har tagits fram för att studera hur befintliga bostäders solförhållanden påverkas av föreslagen exploatering. I bilaga 1 visas solförhållandena för vårdagjämning och bilaga 2 för sommartid 21 juni. Båda bilagor visar befintliga förhållanden och situationen med ny bebyggelse i enlighet med utställningsförslaget. Därefter har en byggrätt tagits bort. Boverket gav 1991 ut en skrift kring solförhållanden i planeringen. Deras tumregel säger minst 5 timmars sol mellan klockan 9.00 och 17.00 vid vår- och höstdagjämning i bostaden och på närmiljöns lekytor och sittplatser.

Kommunen bedömer att minst 5 timmars sol kommer att klaras för all kringliggande bebyggelse. Vissa uteplatser kommer skuggas ca en timme tidigare på kvällen men befintlig bebyggelse påverkas i begränsad omfattning.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dagen planen vinner laga kraft.

### Tidplan för planprocessen

Samråd andra kvartalet 2012

Utställning första kvartalet 2014

Antagande tredje kvartalet 2014

## Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har utarbetats av Norconsult AB under ledning av Ale kommun. Planhandlingarna har framställts av Erik Wikström och Janna Bordier, planeringsarkitekter vid Norconsult AB. Mats Kramsjö och Jennie Gavér, lantmätare vid Norconsult AB har tagit fram genomförandebeskrivningen. Medverkande från Ale kommun är enhetschef för plan, Alvaro Florez.

Sektor Samhällsbyggnad, Plan och Bygg  
Alafors 2014-09-29

.....  
Alvaro Florez  
Enhetschef plan  
Ale Kommun

.....  
Erik Wikström  
Planeringsarkitekt  
Norconsult AB