

Planprogram för

Norra Kilandavägens verksamhetsområde i Nödinge

Delar av fastigheterna Nödinge 1:27, 4:82, 4:281

Ale kommun, Västra Götalands län

Samhällsplaneringsavdelningen, Kommunstyrelsens förvaltning



Godkännandehandlig 2008-04-15



Innehållsförteckning

Inledning	4
Planens syfte	
Programområdet	
Beslut om planprogram	5
Arbetsorganisation	6
Sammanfattning	7
Planförslaget	
Avvägning enligt PBL och Miljöbalken	7
Historik	8
Ale och Nödinge i regionen	
Planförhållanden och tidigare ställningstaganden	9
Gällande översiktsplan, ÖP 07	
Fördjupade översiktsplaner	
Detaljplaner	10
Nulägesbeskrivning	11
Markanvändning	
Arbetsplatser och service	11-12
Områdets förutsättningar	13
Landskapsanalys och natur- och kulturmiljöer	
Fornlämningar	
Markägoförhållanden	14
Befintlig bebyggelse	
Geoteknik	14-15
Teknisk försörjning	15-16
Trafik och kollektivtrafik	16-17
Programförslag	18
Områdesindelning, planförslag	18-19
Kvarterstruktur	19
Grönstruktur, rekreation och fritid	
Trafikstruktur & kollektivtrafik	19-20
Gång- och cykeltrafik	20
Dagvatten samt vatten och avlopp	20-21
Uppvärmning	21
Plan- och exploaterings ekonomi/Ekonomiskbedömning	
Behovet av miljöbedömning	22
Processen vid bedömning av miljökonsekvenser	
Behovsbedömning	22-23
Utvärdering – Bedömning av behov av MKB	23
Avgränsning av MKB	23

Miljöutredning – Konsekvenser	23
Landskapsbild	
Natur- och kulturmiljö, naturresurser	23-24
Vatten	24
Barriäreffekter	
Trafik och bullerstörningar	24-25
Radon	25
Huvudmannskap	25
Planarbetets bedrivande	26
Medverkande	
Bilagor	26

Inledning

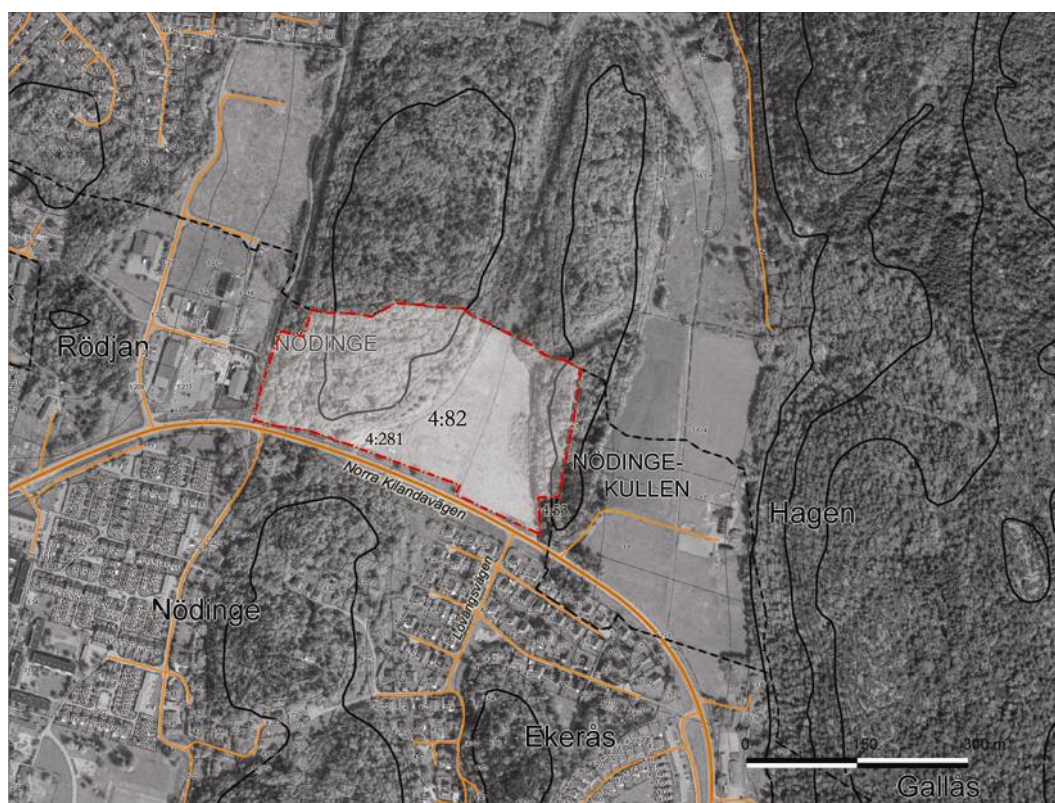
Planeringens syfte

Syftet med planprogrammet är att utreda förutsättningarna att utveckla delen av programområdet mellan de två höjdryggarna till ett framtida verksamhetsområde samt att omvandla en del av det bergsbundna skogspartiet mellan Nödinge och Nol i väster till verksamhetstomter på hårdgjord mark. Planprogrammet ska även undersöka möjligheten att säkerställa ett grönområde mellan det nya verksamhetsområdet och Rödjans verksamhetsområde.

Ett första upprättat planprogram 2007-04-13 för verksamhetsområdet beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott för att återremittera till kommunstyrelsens förvaltning med uppdrag att utöka planprogrammet åt väster.

Programområdet

Programområdet ligger i den norra delen av Nödinge samhälle. Området avgränsas i söder av Norra Kilandavägen, i väster av Rödjans verksamhetsområde I norr och öster avgränsas planområdet av fastighetsgränserna för Nödinge 4:82, Nödinge-Kullen 1:4, 1:5, 1:6, Nol 3:6, 18:1. Programområdet omfattar ca 8,27 ha.



Programområdet utgörs av det rödmarkerade området.

Beslut om planprogram

Den 11 november 2006 beslutade kommunstyrelsen att ge samhällsplaneringsavdelningen i uppdrag att starta planprogram med förutsättningar för ett verksamhetsområde vid Norra Kilandavägen. Planen berörde dalgången mellan de bergsbundna skogspartierna utmed Norra Kilandavägen.

Efter ett förslag till beslut om samråd för upprättat planprogramförslag av verksamhetsområde beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att återremittera ärendet till kommunstyrelsens förvaltning med uppdrag att utöka planprogrammet åt väster den 2 maj 2007.

Vid en utökning av planprogramsområdet åt väster berörs ett bergsbundet ädellövskogsparti. Skogspartiet ingår i ett sammanhängande och stort orört ekskogsområde med stor betydelse för närrekreation. I kommunens naturvårdsprogram bedöms området som klass 2 med höga naturvärden och stor betydelse för friluftsliv. Projektgruppen beslutade att utökningen av planområdet ska ta med en större del av bergsryggen så att området kan diskuteras i en helhet samt utreda lämplig form av bevarande för lövskogsområdet.



Nya respektive gamla planprogramsområde för Norra Kilandavägen.

Den 27 november 2007 beslutade Kommunstyrelsen att samråda om upprättat förslag till planprogram för nytt verksamhetsområde vid Norra Kilandavägen in Nödinge. Samrådstiden skedde från och med 2007-12-11 till och med 2008-01-21. Under samrådstiden fick myndigheter och berörda möjlighet att yttra sig över planen som sedan sammanställdes i en samrådsredogörelse som ligger som en bilaga till detta planprogram.

Efter beslut om godkännande ger Kommunstyrelsen Miljö- och byggnämnden uppdrag att starta detaljplanarbetet.

Arbetsorganisation

Föreliggande förslag till planprogram har upprättats av samhällsplaneringsavdelningen med Kommunstyrelsen som beslutande organ. Förslag till framtida detaljplan kommer att upprättas av miljö- och byggförvaltningen med Miljö- och byggnämnden som beslutande organ.

Projektgruppen för planprogrammets framtagande har bestått utav följande representanter från berörda förvaltningar i kommunen:

André Berggren, Fysisk planerare, samhällsplaneringsavdelningen
(projektsamordnare)
Jörgen Sundén, exploateringsingenjör, samhällsplaneringsavdelningen
Björn Ekmark, arkitekt, miljö- och byggförvaltningen
Göran Fransson, ekolog, miljö- och byggförvaltningen
Kenneth Gustavsson, trafikingenjör, miljö- och byggförvaltningen
Carita Sandros, utredningsingenjör, tekniska förvaltningen
Jerry Brattåsen, näringslivschef, Ale Utveckling AB

Sammanfattning

Planförslaget

Området föreslås detaljplanläggas så att åkermarken och en del av det västra bergsbundna lövskogspartiet mellan Nödinge och Nol huvudsakligen omvandlas till verksamhetsytor med nödvändig tillfartsväg och tekniska försörjningssystem. Lövskogen ingår i kommunens naturvårdsprogram och är ett större sammanhängande ekskogsområde som har en stor betydelse för närrecreationen. Naturvårdsprogrammet bedömer området som klass 2, med höga naturvärden och stor betydelse för friluftsliv. För att säkerställa det kvarvarande skogspartiet på den västra bergsryggen skall lämplig form av bevarande utredas parallellt med det fortsatta arbetet.

Verksamhetsområdets utbyggnad kommer att medföra att regionen får tillgång till ett välbeläget verksamhetsområde i Ale kommun, samtidigt stärks Nödinge näringslivsmässigt.

Trafikmatningen föreslås ske från Norra Kilandavägen. För att minimera riskerna vid in- och utfart från den befintliga korsningen till fastigheterna Nödinge 4:53 föreslås den tas bort. Istället matas fastigheten via verksamhetsområdet. För att minska hastigheten och skapa en mer trafiksäker korsning vid Norra Kilandavägen föreslås en cirkulationsplats att anläggas som infart till verksamhetsområdet. För att öka säkerheten för fotgängare och cyklister föreslås en utbyggnad av gång- och cykelväg utmed Norra Kilandavägen fram till Lövängsvägen genom en avsmalning av Norra Kilandavägen.

Dagvattenhanteringen skall utredas vidare i kommande detaljplaneskede. Det förutsätts dock att det befintliga diket ska kunna ingå i ett öppet dagvattenhanteringssystem intill tillfartsvägen. Marken närmast de två 20 kV-ledningarna, som går genom området, är inte byggbar på grund av ett skyddsavstånd på fem meter. Denna yta kommer att kunna användas som uppställningsplats och parkering för verksamheterna. Försiktighetsprincipen förslås tillämpas vid fortsatt planering. Dagvattnet kommer att ledas norrut mot Röda dalen via diket som går genom området. En utökning av diket med dagvattendammar anläggas utmed angränsningsvägen i ett mindre grönstråk med trädplantering.

Möjlighet finns att ansluta till befintligt VA-nät både vid Rödjans väg (som har bäst kapacitet), alternativt skulle det vara möjligt att ansluta till befintligt VA-nät på andra sidan av Norra Kilandavägen.

Avvägning enligt PBL och Miljöbalken

Kommunen har genomfört en behovsbedömning i enlighet med plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 18 § och miljöbalken (MB) 6 kap 11 § och kommit fram till att ett genomförande av planen bedöms eventuellt kunna få en betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 5 kap. 18 § PBL erfordras eventuellt. Bedömningen grundar sig på kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen. Se utförligare beskrivning i avsnittet ”Behovet av miljöbedömning”.

Historik

Nödinge var tidigare kyrkby och stationssamhälle. Byn började växa i slutet av 1960-talet och flera hundra lägenheter byggdes under några år. De första flerfamiljshusen byggdes vid Södra och Norra Klöverstigen. Orsaken till nybygget var då den stora bostadsbristen i Göteborgsregionen. Huvuddelen av bostäder byggdes under 1960- och 70-talet. Efter 1990 har ytterligare bostäder tillkommit inom främst Lillbackaområdet. För närvarande pågår utbyggnad av bostäder inom Backaområdet samt vid Vimmersjön.

Ale Gymnasium öppnades hösten 1995 och det nya köpcentrumet, Ale Torg, började byggas 1996. Nödinge har med sitt gymnasium och ett nytt stort handelscentrum utvecklats till något av en centralort för Ale kommun. I samband med skapandet av ett nytt centrum i Nödinge flyttades verksamheterna utmed Nödingevägen till verksamhetsområdet vid Rödjans väg som tillkom i början av 90-talet.

Ale och Nödinge i regionen

Ale kommun är en kommun i stark utveckling på de flesta plan och behovet av att planlägga markområden för nya verksamheter är stort.

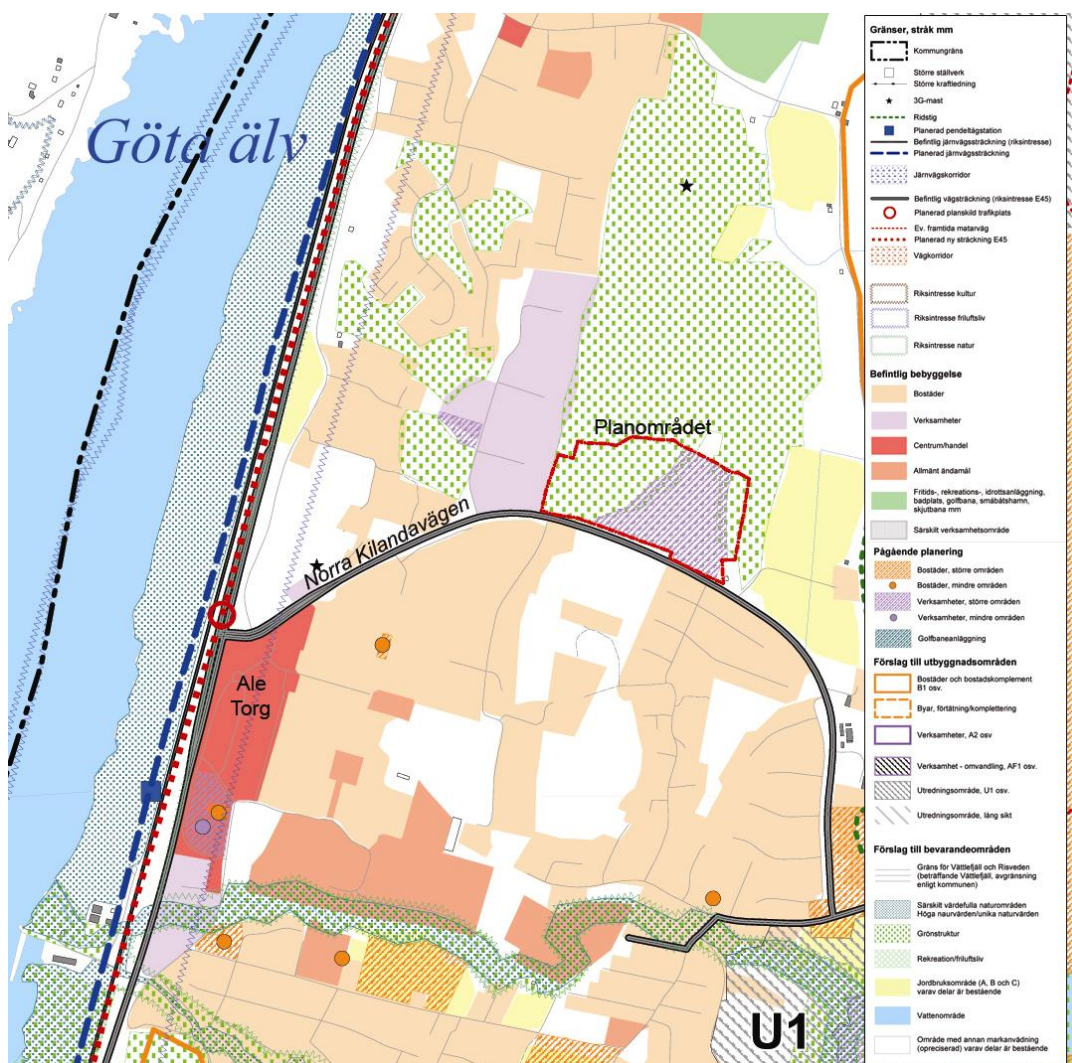
Ale har sedan 1998 haft en positiv befolkningsutveckling, och ökningstakten är mellan 0,7 och 1,5 procent per år. Nödinge har idag ca 4 700 invånare och antalet förväntas öka till ca 6 300 inv. år 2015 (Befolkningsprognos, remisshandling 2008-2015).

Med utbyggnaden av dubbelspårig järnväg genom kommunen möjliggörs bättre pendlingsmöjligheter till och från Göteborg. En pendelstation planeras i Nödinge och beräknas vara fullt utbyggd senast 2012. Genom en effektiv expressbusstrafik mot Göteborg, och som ett nav för kollektivtrafiken i kommunen finns goda pendlingsmöjligheter mellan bland annat Nödinge och Göteborg. Nödinge utgör en populär och växande bostadsort i Ale kommun och ses som en av kommunens huvudorter tillsammans med Älvängen. En utveckling av företagsutbudet i Nödinge bidrar till att ytterligare stärka Nödinge som en viktig tätort i den regionala strukturen.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Gällande översiktsplan, Ale ÖP 07

Planområdet redovisas i Ale ÖP 07 som bland annat utbyggnadsområde för verksamheter vid Norra Kilandavägen, pågående planering. Området benämndes i samrådshandlingen utbyggnadsområde A3, men på grund av pågående programarbete redovisas delar av planområdet i utställningshandlingen som område med pågående planering för verksamhetsområde. Övriga delar av planområdet redovisas i Ale ÖP 07 som grönstruktur samt särskilt värdefull natur.



Utdrag ur Ale ÖP 07, delen norra Nödinge – södra delen av Nol.

Fördjupade översiktsplaner

En fördjupad översiktsplan för Nödinge antogs av Kommunfullmäktige den 25 april 2000. Det aktuella planprogramområdet redovisas inte i denna.

Detaljplaner

Området är inte tidigare detaljplanelagt. Angränsande detaljplanelagda områden är:

Plan 211

Detaljplan för del av Ängarnas väg. Bostadsbebyggelsen söder om Norra Kilandavägen kring Lövängsvägen.

Plan 216

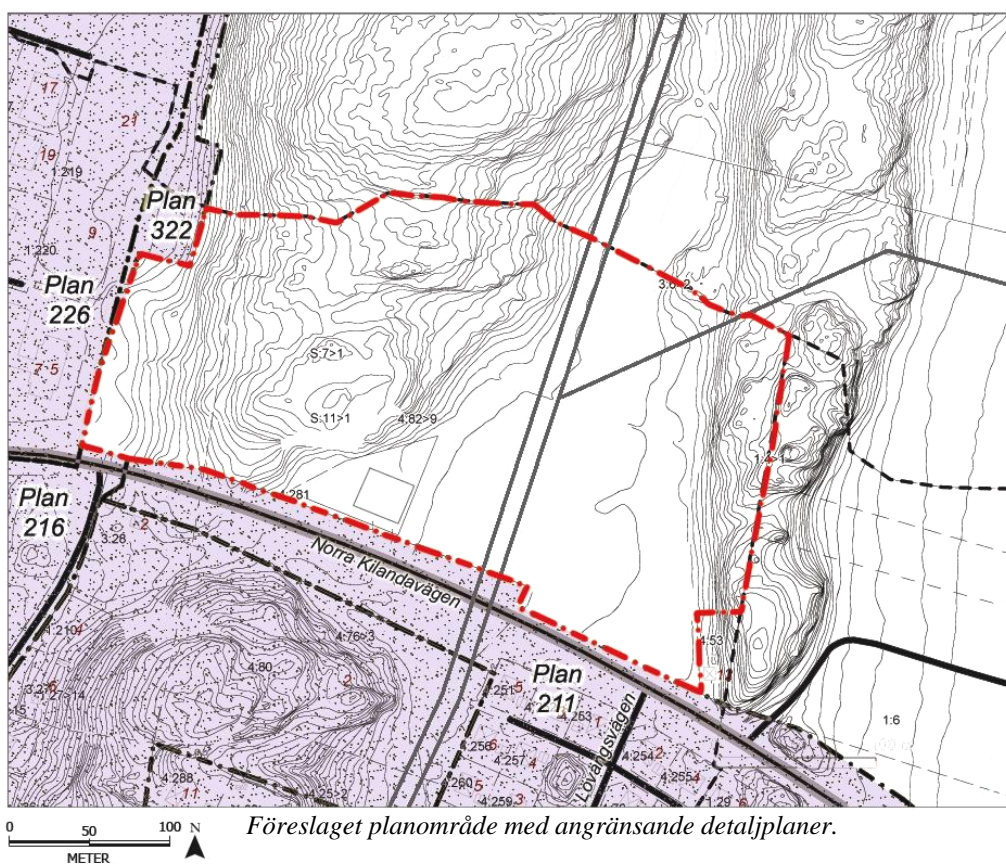
Detaljplan för del av Nödinge överstegården, bostäder söder om Gulklövergatan.

Plan 226

Detaljplan för del av verksamhetsområde vid Rödjans väg.

Plan 322

Detaljplan för del av södra Nol. Parkområde med gång- och cykelväg.



Föreslaget planområde med angränsande detaljplaner.

Nulägesbeskrivning

Markanvändning

Området utgörs idag av en öppen del bestående ohävdad åkermark. Områdets västra och östra del består utav två lövskogsbevuxna bergsryggar. Flera stövstigar går genom skogsområdet som i naturvårdsprogrammet bedöms ingå i ett större sammanhängande ekskogsområde och ha höga naturvärden och stor betydelse för friluftsliv.

Ett större dike löper genom området mitt, samt ett mindre dike utmed Norra Kilandavägens nordsida. Öster om planområdet angränsar en bostadsfastighet.



Programområdet med det öppna diket i mitten.

Två luftburna 20 kV ledningar genomkorsar området, i dess västra del finns det även en transformatorstation. Ledningarna går i nord-sydlig riktning och är luftburen från Gamla Kilandavägen och vidare norrut.

Arbetsplatser och service

I Nödinge finns idag ca 90 företag med cirka 530 anställda inom bland annat handels-, produktions- och tjänstesektorn. Behovet för verksamhetsområden är stort i kommunen, särskilt stort behov finns det för verksamhetstomter på hårdgjord mark.

Kommersiell service

Den största delen av Nödinges kommersiella service finns vid Ale torg, ca 800 m från planområdet. Där finns bland annat bank, post, apotek, systembolag, optiker dagligvaruhandel, klädbutiker, och restauranger.

Offentlig service

I Nödinge finns i dagsläget två skolor och fyra förskolor. Vid Ale torg ligger Ale Gymnasium och Lärcentrum komvux. I anslutning till gymnasiet finns idrottshall, fritidsgård samt musik- och teaterlokaler. Kommunens huvudbibliotek ligger även det i Ale Gymnasium och fungerar som ett integrerat folk- och skolbibliotek.

Arbetsförmedlingen och Försäkringskassan ligger också vid Ale Torg och ca 200 meter från gymnasiet ligger vårdcentral och folktandvård vid Klockarvägen



Flygfoto över del av Nödinge med Ale torg i förgrunden från 2005.

Områdets förutsättningar

Landskapsanalys och natur- och kulturmiljöer

Programområdet utgör en dalgång inkilad mellan två lövskogsbevuxna höjdryggar som sträcker sig mellan Nödinge och Nol. Lövskogen ingår i kommunens naturvårdsprogram och är ett större sammanhängande ekskogsområde som har en stor betydelse för närrecreationen.

Naturvårdsprogrammet bedömer området som klass 2 med höga naturvärden och stor betydelse för friluftsliv.

Flera strövstigar går även genom området. Dalgången utgörs i övrigt av ohävdad åkermark som sluttar mycket svagt (flackare än 1:30) mot diket som löper i nordsydlig riktning genom den centrala delen av området. Den öppna markytan saknar förhöjda naturvärden.

Det mindre dike som löper genom områdets mitt har biotopskydd, och dispens kommer därför att krävas från Länsstyrelsen i samband med detaljplaneläggningsen.



Skogskanten till det västra bergsbundna skogspartiet idag.

Fastmarksområde med berg i dagen finns både väster och öster om området, samt även en mindre höjdrygg i områdets västra del. Markytan är belägen på nivåer mellan ca +22 till +23 meter.



I det större lövskogsområdet, som är utpekad naturvårdsprogrammet, finns följande särskilt noterade arter: Bivråk (rödlistad), stor hackspett, kattuggla, västlig hakmossa, klippfrullania, stor ärgmossa, fjällmossa samt korallav. Vilka arter som finns inom planområdet är dock oklart.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom området. Däremot finns det äldre kulturspår i form av stenmurar i skogsområdet väster och öster om dalgången. Länsstyrelsen påpekar att området på västra höjden kan hysa okända fornlämningar. En arkeologisk utredning bör göras i det kommande detaljplaneskedet.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Ale kommun förutom fastigheten Nödinge 4:281 som ägs av Vattenfall.

Befintlig bebyggelse

Det finns ingen bebyggelse inom området idag. Angränsade till planområdet ligger bostadsfastigheten Nödinge 4:53 och på andra sidan Norra Kilandavägen finns ett bostadsområde från 1970-talet längs med Lövängsvägen/Bolmörtsvägen. Väster om planområdet ligger Rödjans verksamhetsområde.



Angränsande bostadsfastighet Nödinge 4:53.



Bostadsbebyggelse vid Lövängsvägen.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har utförts i samband med detta planprogramsarbete vilken sammanfattats i ett geotekniskt PM daterat 2006-05-18 vilket bifogas planprogrammet i samrådsskedet. PM sammanfattar följande rekommendationer för planprogramområdet (utförligare beskrivning finns i bilaga 1 Geoteknisk utredning för Norra Kilandavägen):

Området utgörs av starkt sättningsbenägen lera med varierande mäktighet vilket innebär komplicerade grundförutsättningar. För att området skall vara byggbart erfordras noggrann planering med utgångspunkt från de geotekniska förutsättningarna. Detta leder troligtvis till att exploateringskostnaderna kommer att vara högre än normalt.

Totalstabiliteten bedöms tillfredställande för marken mellan de två höjdryggarna. Med hänsyn till den låga hållfastheten i de övre lerlagren erfordras att lokalstabilitet vid t ex schaktarbeten utreds vidare.

Generellt skall höjdsättningen av området vara sådan att befintlig marknivå följs i möjligaste mån för att undvika uppfyllnader som orsakar sättningar. Under förutsättning att de delar av området som har måttliga lerdjup och mot fastmarken enbart utnyttjas kan grundförstärkningskostnaderna hållas nere.

Observera att även grundvattensänkning i området ger upphov till tilläggsbelastningar som orsakar sättningar, vilket innebär att åtgärder erfordras t ex för ledningar inom området. I direkt anslutning till fastmarken bör dock undvikas att avskärande ledningar och eventuella vägar anläggs som påverkar infiltrationen i området.

Preliminärt kan eventuellt lätta, inte allt för stora, och sättningståliga byggnader kunna kompensationsgrundläggas med plattor under förutsättning att förhållandena är homogena. För större och sättningssärliga byggnader erfordras någon form av grundförstärkning, t ex pålgrundläggning.

Grundförstärkning med kalk- cementpelare skulle eventuellt kunna vara en möjlig grundförstärkningsmetod inom delar av området för att skapa bättre förutsättningar.

För att klarlägga förhållandena mer detaljerat erfordras att kompletterande geotekniska undersökningar utförs som underlag vid vidare planering av området.

Teknisk försörjning

De två 20 kilovolt (kV) ledningar korsar genom området ägs i dagsläget av Vattenfall Eldistribution AB. Starkströmsföreskrifterna anger ett byggnadsfritt avstånd på 5 meter från 20 kV ledningarna. Detta avstånd är till för att skydda ledningarna från brand. Enligt Ellagstiftningen och MB bör försiktighetsprincipen tillämpas vid den här typen av exponeringar. Försiktighetsprincipen innebär att risker för människors hälsa ska undvikas så långt som det kan anses vara ekonomiskt möjligt.

Vid mätningar gjorda av Vattenfall framkom att de två 20 kV ledningarna som korsar området utstrålar magnetfält som överstiger 0,4 μ T inom 22 meter från den västra ledningen och inom 27 meter från den östra ledningen.

Vid en eventuell kabelläggning av denna kraftledning vill Vattenfall få hela sträckan från planområdet ner till Gamla Kilandavägen nedgrävd. Vattenfall beräknar att kostnaden för kabelläggning kan kosta ca 1000-2000 kr/metern. Längden på kraftledningarna inom planområdet är ca 250 meter per ledning och längden fram till planområdets södra gräns från Gamla Kilandavägen är ca 700 meter.



Kraftledningen och den bergsbundna lövskogen väster om programområdet.



Vattenfalls transformatorstation i västra delen av programområdet.

Vatten och Avlopp

Det finns möjlighet att ansluta programområdet till befintligt vatten och avlopssystem. Anslutningspunkten vid Rödjans väg ligger väster om planområdet.

Fjärrvärme

Området bedöms vara möjligt att ansluta området till fjärrvärmenätet.

Dagvatten

Området avvattnas huvudsakligen via ett dike som går genom området norrut mot Röda dalen. Det finns möjlighet att utnyttja diket för omhändertagandet av dagvatten för framtida planläggning. En noggrannare utredning av dagvattensituationen kommer att göras i detaljplaneskedet.

Trafik och kollektivtrafik

Väg 1967, Norra Kilandavägen och Gamla Kilandavägen är en genomfartsväg mot Ryd. Norra Kilandavägen har idag en tillåten hastighet av 50 km/tim väster om Fyrklövergatan och 70 km/tim öster om densamma. Vägrenarna är smala och endast ca 0,5 meter. På Norra Kilandavägen mellan Rödjans Väg och Fyrklövergatan var trafikflödet år 2002 ca 3 700 f/d. Idag bedöms trafikflödet där vara ca 4 100 f/d, beräknat med en årlig trafikökning om 2 % sedan 2002.

Enligt en kapacitetsutredningen gjord av GF-konsult 2006-08-31 bedömes Norra Kilandavägen kunna hantera trafikflöden på ca 10 000 f/d utan att några kapacitetsproblem kommer uppstå. Utredningen bifogas planprogrammet i samrådsskedet.

Trafikbuller

Enligt ett under 1997 fattat riksdagsbeslut (Prop. 1996/97:53) gäller följande riktvärden för bostadsbebyggelse:

- | | |
|---|------------------|
| • Ekvivalentnivå inomhus | 30 dBA (Decibel) |
| • Maximalnivå inomhus nattetid | 45 dBA |
| • Ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) | 55 dBA |
| • Maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad | 70 dBA |

Med dessa riktvärden för god miljö kvalitet fastslås ”den långsiktiga ambitionsnivån för åtgärder mot trafikbuller.” ...”Riktvärdena är inga rättsligt bindande normer, utan skall vara vägledande för bedömningar med hänsyn till lokala faktorer och särskilda omständigheter i det enskilda fallet.”

Riktvärdena för buller bör ses som ”långsiktiga mål”. Det är stor skillnad på möjligheterna att uppnå god miljö kvalitet mellan olika plansituationer, och tillämpningen av riktvärdena kommer därför till en början att skilja. En utgångspunkt bör därvid vara ”att riktvärdena bör klaras”, dels ”vid nybyggnad av bostäder”, och dels ”vid nybyggnad och väsentlig ombyggnad av trafikanläggningar så långt det är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt”.

Nuvarande förhållanden

Radhusen vid Fyrklövergatan – Gulklövergatan bedöms ha ekvivalenta ljudnivåer i fasad bottenvåning om ca 50 dBA eller lägre, den maximala ljudnivån bedöms underskrida 70 dBA i bottenvåning. I övervåning bedöms den ekvivalenta ljudnivån vara 53 dBA eller lägre och den maximala ljudnivån 70 dBA.

Bostadshusen belägna närmast Norra Kilandavägen utmed Bolmörtsvägen och Bläeldsvägen har idag ekvivalenta ljudnivåer om 57 – 59 dBA och maximala ljudnivåer om upp till 74 dBA.

Vid framtida planerade bostadsområdena Ale höjd/Hallbacken kommer den ökade trafikmängden medföra att den ekvivalenta ljudnivån kommer att öka med 3 dBA. Den maximala ljudnivån kommer inte påverkas av en ökad trafikmängd, men den kommer att inträffa oftare.

Åtgärder

De bullerskydds- och trafiksäkerhetsåtgärder som nämns i utredningen är lokal skärmning vid uteplatser, fasadisolering, bullerskärmar och sänkning av tillåten hastighet. Vid sänkning av den idag tillåtna hastigheten 70 km/tim till 50 km/tim så sänks den ekvivalenta ljudnivån med 4 dBA samt den maximala ljudnivån med ca 2 dBA.



Utsikt längst med Norra Kilanda vägen från programområdet mot Ale torg.

Kollektivtrafik

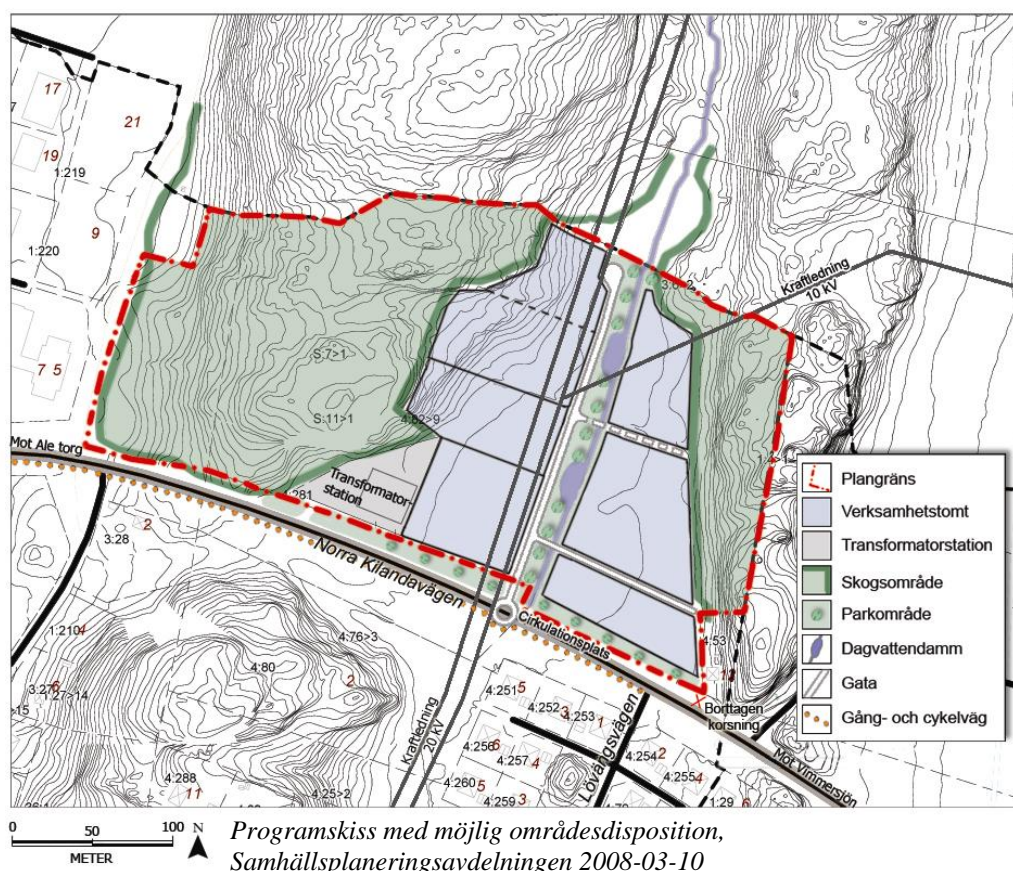
Från centrala Nödinge finns en väl fungerade kollektivtrafik till främst Göteborg och övriga kommuner med buss. Expressbussar angör i Nödinge med minst 15-minuterstrafik under högtrafik, men med lägre turtäthet under övriga tider. Det är knappt 800 meter från programområdet till närmaste hållplats som trafikeras med expressbuss. Hållplats för norrgående bussar är belägen vid Lidl och hållplats för södergående bussar är belägen vid bensinstationen OK/Q8. Vid Ale torg finns även en pendelparkering som gör det möjligt att parkera bilen för att fortsätta resan kollektivt.

En ny lokal busslinje mot Vimmersjön har startas från och med årsskiftet 2007/2008. Linjen går via Norra Kilandavägen med hållplatser vid bland annat korsningarna Gulklövergatan/Norra Kilandavägen samt Börsagårdsvägen/Norra Kilandavägen. I framtiden ska en hållplats uppföras i planområdets närhet.

Vid utbyggnaden av E45 och järnvägen mellan Göteborg och Trollhättan kommer kommunikationen till och från Nödinge att förbättras ytterligare med en ny pendelstation och en planskild korsning.

Programförslag

Områdesindelning och planförslag



Programförslaget föreslår att marken i dalgången tillsammans med en del av den västra höjdryggen omvandlas till ett iordningsställt verksamhetsområde. Sammanlagt kommer det att skapas ca 29 000m² tomtmark för verksamheter varav ca 6 000-10 000 m² kommer att bestå utav byggbar mark. Området kommer att anläggas för kontor och småindustri så det planeras inte för någon tyngre industriverksamhet i området.. Exakt vilken typ av verksamheter som kommer tillåtas kommer att bestämmas i det framtida detaljplanarbetet. En utbyggnad av verksamhetsområdet kommer att medföra att regionen får tillgång till ett välbeläget verksamhetsområde i Ale kommun, samtidigt stärks Nödinge näringslivsmässigt.

Riktvärdena för skyddsavstånd beror helt på vilken typ av verksamheter som det planeras för men för att minimera störningarna för de boende vid fastigheten Nödinge 4:53 ska en lättare typ av verksamhet förekomma i anslutning till den. Utredning av eventuella skyddsavstånd görs i detaljplaneskedet beroende på typ av verksamhet.

Verksamhetstomterna som berör höjdryggen i väster kommer att anpassas efter de verksamheter som anläggs där. Vid en utsprängning av tomtmarken ner till befintlig marknivå kommer skärningen i berget bli ca 10 meter. Verksamheterna ska dock i så stor utsträckning som möjligt anpassas till naturen och berget, t ex. i form av suterränghus, för att undvika allt för stora ingrepp.

För att säkerställa resterande del av lövskogsområdet på den västra bergsryggen skall lämplig form av bevarande utredas i ett större sammanhang. Detta ska ske i samband med det fortsatta detaljplanarbetet.

Marken närmast de två 20 kV- ledningarna, som går genom området, föreslås ej bebyggas på grund av skyddsavståndet på fem meter enligt starkströmsföreskrifterna. Denna yta kommer att kunna användas som uppställningsplats och parkering för verksamheterna. Vidare föreslås att försiktighetsprincipen tillämpas vid fortsatt detaljplanering i närheten av de områdena som överstiger 0,4 µT. De berörda områdena föreslås även den för uppställning och parkering men kan även vara lämplig för lagerlokaler där folk inte vistas i under någon längre tid.

Kvartersstruktur

Kvartersmarken förutsätts i planprogrammet omvandlas till huvudsakligen verksamhetsytor med nödvändig tillfartsväg och tekniska försörjningssystem. Tomterna som tillskapas bedöms kunna ha storlekar i intervallet ca 3 000 m² till ca 6 000 m² med möjlighet till delning eller sammanläggning efter behov. Området förväntas få en täthet som motsvaras av ett exploateringsstal på ca 0,4 vilket kommer att skapa en byggbar yta mellan 6 000-10 000 m². Bebyggelsens höjd föreslås variera mellan en och två våningar. En mer exakt redovisning av kvartersstrukturen och hur stor del av området som kommer att bebyggas kommer att ske i detaljplaneskedet.

Grönstruktur, rekreation och fritid

Området skall detaljplaneläggas så att de bergsbundna skogspartierna, utöver det område som tas i anspråk för verksamhetsområdet i väster, bevaras som natur- och rekreationsområden. Tillgängligheten till grönområdena skall säkerställas och vid fortsatt planering ska utredning för lämplig form av bevarande ske i ett större sammanhang för att bibehålla det resterande lövskogsområden för framtiden.

Trafikstruktur & kollektivtrafik

Trafikmatningen till verksamhetsområdet området föreslås ske via en cirkulationsplats från Norra Kilandavägen.

Vid planläggning av verksamhetsområdet föreslås den befintliga korsningen till bostadsfastigheten Nödinge 4:53 tas bort för att minimera riskerna vid in- och utfart. Istället föreslås de matas via verksamhetsområdet. För att öka säkerheten för fotgängare och cyklister föreslås en utbyggnad av gång- och cykelväg utmed Norra Kilandavägen fram till Lövängsvägen genom en avsmalning av Norra Kilandavägen.

I närheten av planområdet och det befintliga bostadsområdet föreslås en busshållplats att anläggas. På detta sätt blir området mer tillgängligt samt att de boende i närheten kommer få goda kollektivförbindelser in till Ale torg där det finns förbindelser med expressbuss samt i framtiden pendeltåg in till Göteborg.

Buller

För att möjliggöra en beräkning om hur mycket trafik och buller verksamhetsområdet kommer att generera har en bullerberäkning gjorts av GF-konsult 070925. Beräkningen är gjord med ett exploateringsstal på 0.4 samt en fördelning av verksamheterna på 60 % industritomt och 40 % för kontor.

Med dessa parametrar beräknades verksamhetsområdet kunna alstra upp till 750 fordon/dygn, kanske mindre. Denna siffra är osäker men baserar sig på att 4000 m² kontorsyta alstrar 320 f/d (80 fordonsrörelser/1000 m² kontorsyta). Småindustri kan beräknas med ett spann om mellan 2,5 - 7 fordonsrörelser/anställd. Med antagande om 7 fordonsrörelser/anställd och 100 kvm/anställd och 6000 kvm industrilokal, så uppnås 420 f/d för industridelen.

Den ekvivalenta ljudnivån kommer med ovanstående förutsättningar att öka med 0,9 dBA på sträckan mellan Rödjans Väg och Fyrklövergatan. Väster om Gulklövergatan kommer den ekvivalenta ljudnivån med samma förutsättningar att öka med 0,7 dBA. Den maximala ljudnivån kommer inte påverkas av en ökad trafikmängd, men den kommer att inträffa oftare.

För att minska bullret från Norra Kilandavägen för bostadsfastigheterna utmed Bolmörtsvägen föreslås hastigheten sänkas från 70 km/tim till 50 km/tim fram till 150 meter efter korsningen vid Lövängsvägen. Utformningen på vägen bör även ses över då den idag upplevs tillåta högre hastigheter. Om vägbredden minskas kan trafikanterna lättare uppfatta den tillåtna hastigheten.

Vid sänkning av hastigheten så sänks den ekvivalenta ljudnivån med 4 dBA samt den maximala ljudnivån med ca 2 dBA. Denna sänkning skulle innebära att de ekvivalenta riktvärdena för bostadsbebyggelse skulle klaras på de flesta ställena. Vid de fastigheter där bullervärdena fortfarande höga kommer ytterligare bullerdämpande åtgärder i form av bullerskärm eller fasadisolering fordras. Trafik- och bullerfrågan skall studeras vidare i detaljplaneskedet. Det okända verksamhetsinnehållet gör det svårt att beräkna exakt hur mycket trafik området kommer att alstra.

Planprogrammets förslag om att skapa ett verksamhetsområde i ett centralt läge i kommunen skapar möjligheter till att resorna till arbetsplatsen blir kortare vilket bidrar till minskade utsläpp.

Gång- och cykeltrafik

Trafikplanen för Ale kommun redovisar förslag till utbyggnad av gång- och cykelväg utmed Norra Kilandavägen. Detta kommer att ge oskyddade trafikanter en säkrare förbindelse till busshållplatsen vid norra delen av Ale torg.

För att öka säkerheten för fotgängare och cyklister föreslås en utbyggnad av gång- och cykelväg utmed Norra Kilandavägen fram till Lövängsvägen. Utbyggnaden av GC-väg föreslås ske i samband med en avsmalning av Norra Kilandavägen.

Dagvatten samt vatten och avlopp

Dagvattenhanteringen skall utredas vidare i kommande detaljplaneskede. Dock förutsätts det befintliga diket kunna ingå i ett öppet dagvattenhanteringssystem intill tillfartsvägen. En naturanpassad dagvattenhantering föreslås, där vattnet fördröjs och renas genom såväl växtlighet som dammar och där vattnet utnyttjas som en resurs för området.

Enligt förslaget i ÖP 07 finns det möjlighet att ansluta till befintligt VA-nät både vid Rödjans väg (som har bäst kapacitet), alternativt på andra sidan av Norra Kilandavägen.

Uppvärmning

Uppvärmningssätt är inte klart i detta planeringskede. Det bedöms vara möjligt att ansluta området till fjärrvärmenätet.

Plan- och exploateringsekonomi/Ekonomiskbedömning

Omfattningen av kommunens kostnader och intäkter för den aktuella exploateringen förutsätts kunna studeras mer detaljerat i kommande detaljplaneskede. Exploateringen bedöms innehålla följande huvudsakliga utgiftsposter:

- Markförberedelser för bergsområdet i väster samt mark- och grundförstärkningsåtgärder i enlighet med rekommendationerna i den geotekniska utredningen.
Uppskattad kostnad: Denna kostnad är i dagsläget svår att bedöma på grund av det idag okända verksamhetsinnehållet. Frågan kommer att utredas noggrannare i detaljplaneskedet.
För att området skall vara byggbart erfordras noggrann planering med utgångspunkt från de geotekniska förutsättningarna. Detta leder troligtvis till att exploateringskostnaderna kommer att vara högre än normalt. Under förutsättning att de delar av området som har måttliga lerdjup och mot fastmarken enbart utnyttjas kan grundförstärkningskostnaderna hållas nere.
- Utbyggnad av infartsgata & cirkulationsplats
Uppskattad kostnad: Kostnaden för utbyggnad av infartsgata in till verksamhetsområdet samt ny väg till bostadsfastigheten Nödinge 4:53 beräknas hamna mellan 400 000 - 600 000 kr. Kostnaden för att bygga en cirkulationsplats beräknas bli ca 1 000 000 – 1 500 000.
- Utbyggnad av VA (troligen från anslutningspunkten vid Rödjans väg)
Uppskattad kostnad: Anläggningskostnaden för vatten och avlopp i området beräknas bli ca 1 000 000 kr.
- Utbyggnad av gång- och cykelväg utmed Norra Kilandavägen enligt trafikplanen
Uppskattad kostnad: Kostnaden för utbyggnad av GC-väg utmed Norra Kilandavägen fram till Lövängsvägen beräknas bli ca 1 000 000 kr.
- Eventuell kabelläggning av 20kV ledningar:
Uppskattad kostnad: Vid en eventuell kabelläggning av denna kraftledning vill Vattenfall få hela sträckan från planområdet ner till Gamla Kilandavägen nedgrävd. Vattenfall beräknar att kostnaden för kabelläggning kan kosta ca 1000-2000 kr/metern. Längden på kraftledningarna inom planområdet är ca 250 meter per ledning och längden fram till planområdets södra gräns från Gamla Kilandavägen är ca 700 meter.
Bedömning: Den beräknade kostnaden för en kabelläggning av 20 kV- ledningen kan inte bäras av exploateringen om man räknar på den mark som i förslaget faller bort för skyddsavståndet på fem meter. Denna mark föreslås istället kunna användas som uppställningsplats för de olika verksamheterna. Bebyggelse tillåts däremot inte inom skyddsavståndet.

Sammanfattning: Exploateringen bedöms bära kostnaderna.

Behovet av miljöbedömning

Processen vid bedömning av miljökonsekvenser

När kommunen upprättar planer eller program för mark- och vattenanvändning ska dess konsekvenser på miljön beskrivas. Beroende på konsekvensernas omfattning och art, utformas och processas denna beskrivning på olika sätt. I de fall programmet eller planen bedöms innebära betydande miljöpåverkan skall en formell och separat miljöbedömning genomföras. Såväl processen som utformningen av kärndokumentet, en Miljökonsekvensbeskrivning (MKB), regleras i Miljöbalken (MB). I de fall programmet eller planen inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan ska konsekvenserna likväl beskrivas, men det kan då ske inom ramen för detaljplanprocessen och de dokument som tas fram för att beskriva planförslaget i övrigt, t.ex. programhandlingen och planbeskrivningen. Bedömningarna är preliminära. Ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att bedömningen måste omvärderas.

För att ta ställning till om ett program eller en plan innebär betydande miljöpåverkan ska en behovsbedömning genomföras. Hur denna ska genomföras regleras i Plan- och bygglagen (PBL) samt i MB.

Kommunen har genomfört en behovsbedömning i enlighet med PBL 5 kap 18 § och MB 6 kap 11 §. Bedömningen grundar sig på kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Behovsbedömning

En användning av marken inom programområdet för verksamheter är till större delen i linje med kommunens gällande översiktsplan samt förslag till ny översiktsplan ÖP-07. Undantaget gäller en utökning av verksamhetsområdet mot ädellövskogsområdet i väster som i ÖP 07 redovisas som grönstruktur samt särskilt värdefull natur. Planområdet berör varken något riksintresse- eller Natura 2000 område.

Planprogrammets förslag till utbyggnad av verksamhetsområde berör ett område som ingår i kommunens naturvårdsprogram. Området är den västra höjdryggen och klassas i naturvårdsprogrammet som klass 2 – Höga naturvärden och stor betydelse för friluftsliv. Inom området har bivråk, som är en rödlistad art, noterats. Det är dock oklart var exakt i området bivråken finns och hur den kommer att påverkas av utbyggnaden.

Verksamhetstomterna som berör höjdryggen i väster kommer att anpassas efter de verksamheter som anläggs där. Vid en utsprängning av tomtmarken ner till befintlig marknivå kommer skärningen i berget bli ca 10 meter. Verksamheterna ska dock i så stor utsträckning som möjligt anpassas till naturen och berget, t ex. i form av suterränghus, för att undvika allt för stora ingrepp.

Programförslaget innebär att marken kommer att bebyggas och utvecklas till ett verksamhetsområde med ett idag okänt verksamhetsinnehåll, det ska dock inte anläggas någon tyngre industriverksamhet i området. I detaljplaneskedet bör krav ställas på verksamheterna att minimera störningarna på omgivningen.

Verksamhetsområdet beräknas alstra ca 900 fordon/dygn vilket innebär en maximal ökning av den ekvivalenta ljudnivån med 0,9 dBA. Den maximala ljudnivåns nivå påverkas ej av den ökade trafiken, men den kommer att inträffa oftare. Med

bullerdämpande åtgärder i form av sänkt hastighet till 50 km/tim beräknas bullervärden bli mindre än de är i dagsläget.

Krav på ändrad markanvändning i omgivningarna, som en följd av planens genomförande, bedöms inte föreligga.

Osäkerheterna kring vilken påverkan på omgivningen verksamheterna kommer att kunna få vid en etablering samt oklarheten kring hur stort ingreppet i den västra lövskogsbevuxna bergsryggen och dess påverkan på bivråken kommer att bli, leder till att genomförandet av planen kan medföra en betydande påverkan på miljön.

Utvärdering – Bedömning av behov av MKB

Ett genomförande av planen bedöms eventuellt kunna ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. En MKB enligt 5 kap. 18 § PBL erfordras eventuellt.

Avgränsning av MKB

Den kommande eventuella miljökonsekvensbedömning skall avgränsas utifrån de aspekter i planens genomförande som tros ge en betydande miljöpåverkan. Dock skall MKB även innehålla andra viktiga aspekter som berör planen. Påverkan av planen skall identifieras, beskrivas och bedömas. MKB skall beskriva både positiva och negativa betydande miljöpåverkan.

En MKB ska arbetas fram i samband med detaljplanen om genomförandet sker i linje med planprogrammet. MKB ska då avgränsas till att redovisa hur området påverkas av de framtida verksamheterna samt redovisa hur det västra lövskogsområdet och bivråken påverkas av det ingrepp som kommer att göras vid genomförande av planen.

Miljöutredningar - Konsekvenser

Landskapsbild

Landskapsbilden i norra delen av Nödinge kommer att påverkas vid ett genomförande av planprogrammet. Området vid det flacka markpartiet och en del av det västra lövskogsbevuxna höjdpartiet kommer att exploateras för verksamhetsändamål. Påverkan på landskapsbilden kommer att variera beroende på vilken grad de nya verksamheterna anpassas till naturen. Vid en utsprängning av tomtmarken ner till befintlig marknivå kommer skärningen i berget bli ca 10 meter. Verksamheterna ska dock i så stor utsträckning som möjligt anpassas till naturen och berget, t ex. i form av suterränghus, för att undvika allt för stora ingrepp.

Övriga delar av de lövskogsbevuxna höjderna sparas för rekreations- och friluftslivsintressena. Skogspartierna som är bergsbundna och löper mellan Nödinge och Nol består av lövskog vara största delen är ädellövskog.

Natur- och kulturmiljö, naturresurser

Påverkan på natur- och kulturmiljö samt naturresurser kommer att variera beroende på vilken grad verksamheterna anpassas till naturen. Vid genomförande av planen ska verksamheterna i så stor utsträckning som möjligt anpassas till naturen för att undvika allt för stora ingrepp, t.ex. i form bevarande av de befintliga stenmurarna i

skogsområdet väster och öster om dalgången. Inom det större sammanhängande lövskogsområdet har bivräk, som är en rödlistad art, noterats. Det är dock oklart var exakt i området bivräken finns och hur den kommer att påverkas av utbyggnaden.

Ett genomförande av verksamhetsområdet kan störa omgivningarna med bl.a. ljud, ljus och vibration.

Vatten

Området ligger mellan två höjdparter vilket bedöms kunna ge ett relativt stort tillflöde av dagvatten. Det befintliga diket som delar området har därför i dispositionsskissen sparats för att vid omvandlingen till ett verksamhetsområde kunna utgöra en del av ett öppet system för dagvattenhanteringen.

Barriäreffekter

Ett genomförande av planförslaget bedöms kunna skapa vissa barriäreffekter angående tillgängligheten till det bergsbundna skogsområdet i väster. Barriäreffekten bedöms variera beroende på vilken grad verksamheterna anpassas till naturen.

Verksamhetstomterna som berör höjdryggen kommer att anpassas efter de verksamheter som anläggs där. Vid en utsprängning av tomtmarken ner till befintlig marknivå kommer skärningen i berget bli ca 10 meter. Verksamheterna ska dock i så stor utsträckning som möjligt anpassas till naturen och berget, t ex. i form av suterränghus, för att undvika allt för stora ingrepp. Tillgängligheten till grönområdena skall säkerställas.

Trafik och bullerstörningar

Området är beläget utmed Norra Kilandavägen som är klassad som matarled. Transporter till och från verksamhetsområdet kommer att belasta Norra Kilandavägen utmed vilken det finns bostäder belägna. Samlad bebyggelse finns söder om det planerade verksamhetsområdet och en bostadsfastighet gränsar till området.

Verksamhetsområdet beräknades kunna alstra upp till 900 fordon/dygn, kanske mindre. Denna siffra är osäker men baserar sig på att 6000 m² kontorsyta alstrar 480 f/d (80 fordonsrörelser/1000 m² kontorsyta). Småindustri kan beräknas med ett spann om mellan 2,5 - 7 fordonsrörelser/anställd. Med antagande om 7 fordonsrörelser/anställd och 100 kvm/anställd och 6000 kvm industrilokal, så uppnås 420 f/d för industridelen.

Den ekvivalenta ljudnivån kommer med ovanstående förutsättningar att öka med 0,9 dBA på sträckan mellan Rödjans Väg och Fyrklövergatan. Väster om Gulklövergatan kommer den ekvivalenta ljudnivån med samma förutsättningar att öka med 0,7 dBA. Den maximala ljudnivån kommer inte påverkas av en ökad trafikmängd, men den kommer att inträffa oftare.

För att minska bullret från Norra Kilandavägen för bostadsfastigheterna utmed Bolmörtsvägen föreslås hastigheten sänkas från 70 km/tim till 50 km/tim fram till Lövängsvägen. Utformningen på vägen bör även ses över då den idag upplevs tillåta högre hastigheter. Om vägbredden minskas kan trafikanterna lättare uppfatta den tillåtna hastigheten.

Vid sänkning av hastigheten så sänks den ekvivalenta ljudnivån med 4 dBA samt den maximala ljudnivån med ca 2 dBA. Denna sänkning skulle innebära att de ekvivalenta

riktvärdena för bostadsbebyggelse skulle klaras på de flesta ställena. Vid de fastigheter där bullervärdena fortfarande höga kommer ytterligare bullerdämpande åtgärder i form av bullerskärm eller fasadisolering fordras. Trafik- och bullerfrågan skall studeras vidare i detaljplaneskedet. Det okända verksamhetsinnehållet gör det svårt att beräkna exakt hur mycket trafik området kommer att alstra.

Radon

Marken är av låg/normalriskklass avseende radon.

Huvudmannaskap

Enligt förutsättningarna i PBL 6:26 skall kommunen vara huvudman för allmänna platser inom programområdet/detaljplaneområdet.

Planarbetets bedrivande

En detaljplan reglerar i detalj hur marken får användas, hur områden ska utformas och hur bebyggelsen ska gestaltas. Detaljplan är juridiskt bindande och ska upprättas vid större förändringar. Detaljplanen ligger sedan till grund för bygglov. Vid upprättande av detaljplan ska en lagstadgad planeringsprocess följas, med följande steg: **program**, **samråd** och **utställning**, innan planen kan antas av kommunfullmäktige (KF).

I en första fas tas ett **program** fram om det inte är onödigt. Därefter genomförs ett programsamråd. Under samrådsskedet ges tillfälle att lämna skriftliga synpunkter på programförslaget. De synpunkter som framförs sammanställs i en programsamrådsredogörelse, varefter programförslaget revideras och kompletteras. Därefter godkänner kommunstyrelsen programmet som underlag för detaljplanen.

I en andra fas utarbetas ett detaljplaneförslag som efter godkännande av Miljö- och byggnadsnämnden (MBN) blir föremål för **samråd** bland sakägare, kommunala förvaltningar, statliga myndigheter m.fl. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och eventuella justeringar av planförslaget görs. Endast skriftliga synpunkter kan ligga till grund för rätten att överklaga efter det att planen är antagen, om synpunkterna inte blivit tillgodosedda.

I en tredje fas följer en **utställning** av planförslaget. De synpunkter som då inkommer sammanställs i ett utställningsutlåtande, varefter eventuella ytterligare justeringar genomförs. Planen godkänns sedan av MBN och antas därefter av KF. Om planen inte överklagas vinner den laga kraft.

Medverkande

Ansvarig för programarbetet är André Berggren, fysisk planerare. I projektgruppen har även deltagit: exploateringsingenjör Jörgen Sundén, arkitekt Björn Ekblad, trafikingenjör Kenneth Gustavsson, utredningsingenjör Carita Sandros, näringslivschef Jerry Brattåsen Ale Utveckling AB och kommunekolog Göran Fransson från Ale kommun.

Bilagor

- Samrådsredogörelse, 2008-03-11
- Geoteknisk utredning, PM betr. geotekniska förhållanden. GF Konsult maj 2006
- Kapacitetsutredning, PM betr. Norra- och Gamla Kilandavägens kapacitet. GF Konsult augusti 2006
- Trafik och bullerutredning, PM betr. Tillökning av trafikmängd samt bullerbedömning. GF Konsult 07-09-25
- MKB-checklista för planprogram för verksamhetsområde vid Norra Kilandavägen – Underlag för behovsbedömning och avgränsning av MBK 2007-09-12