

Plan 359



Detaljplan för bostäder inom del av Nol 18:1 (Kärrvägen)  
Ale kommun, Västra Götalands län

# PLANBESKRIVNING



Antagen 2017-06-19  
Laga kraft 2018-01-17

## Handlingar

Plankarta med bestämmelser

Illustrationskarta

Planbeskrivning

Granskningsutlåtande 2

Granskningsutlåtande 1

Samrådsredogörelse

Fastighetsförteckning

Behovsbedömning

## Utredningar

Solstudie, Radar Arkitektur& Planering AB, daterad 2017-02-14

Dagvattenutredning, SWECO, daterad 2016-05-12

Naturinventering, Naturcentrum, daterad 2016-04-15

Geoteknisk undersökning: PM avseende geotekniska förhållanden och Markteknisk undersökningsrapport (MUR)daterade 2014-10-24, reviderade 2016-04-01

Pulkabacksutredning, Radar Arkitektur& Planering AB, daterad 2016-01-20

# Innehållsförteckning

<b>DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....</b>	<b>4</b>
Organisatoriska frågor .....	4
Bakgrund.....	4
Syfte .....	4
Planområdets läge och areal.....	5
Markägförhållanden .....	5
Planens huvuddrag .....	5
Planens förenlighet med Miljöbalken .....	5
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>6</b>
Miljömål .....	6
Regionen .....	7
Gällande översiktsplan (ÖP07).....	7
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	7
Kommunala beslut i övrigt.....	9
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>	<b>9</b>
Riksintressen.....	9
Natur och landskap .....	9
Bebyggelse .....	11
Kulturmiljö .....	11
Service .....	12
Tillgänglighet.....	12
Geotekniska förhållanden .....	12
Radon .....	13
Förorenad mark .....	13
Störningar, risker.....	13
<b>GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER .....</b>	<b>14</b>
Föreslagen ny bebyggelse .....	14
Gator och trafik .....	15
Grönområden, lek och rekreation.....	17
Sociala frågor.....	17
Tillgänglighet.....	18
Teknisk försörjning .....	18
Räddningstjänst.....	20
Konsekvenser av planens genomförande .....	20
Miljökvalitetsnormer .....	21
Behov av miljökonsekvensbeskrivning .....	21
<b>ADMINISTRATIVA, FASTIGHETSÄTTSLIGA OCH EKONOMISKA FRÅGOR.....</b>	<b>22</b>
Genomförandetid.....	22
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	22
Avtal .....	22
Fastighetsrättsliga frågor.....	22
Ekonomiska frågor.....	23
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....</b>	<b>23</b>

# PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen är till för att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och att redovisa de syften och förutsättningar planen har. Den redogör också för organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.

## DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### **Organisatoriska frågor**

Planärendet har handlagts enligt reglerna för normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 6 §.

Planen antogs av kommunfullmäktige i Ale kommun 2017-06-19, KF § 106.

Planen vann laga kraft 2017-12-18 i och med att mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätts beslut (mål P 2906-17) att avslå överklagande av planen inte överklagats vidare.

### **Bakgrund**

Kommunstyrelsen beslutade, KS 265/07, 2008-01-21, att uppdra åt samhällsplaneringsavdelningen att förhandla om markförläggning av de två parallella luftledningar som går genom området samt påbörja detaljplaneläggning för att utreda möjligheterna till förtätning.

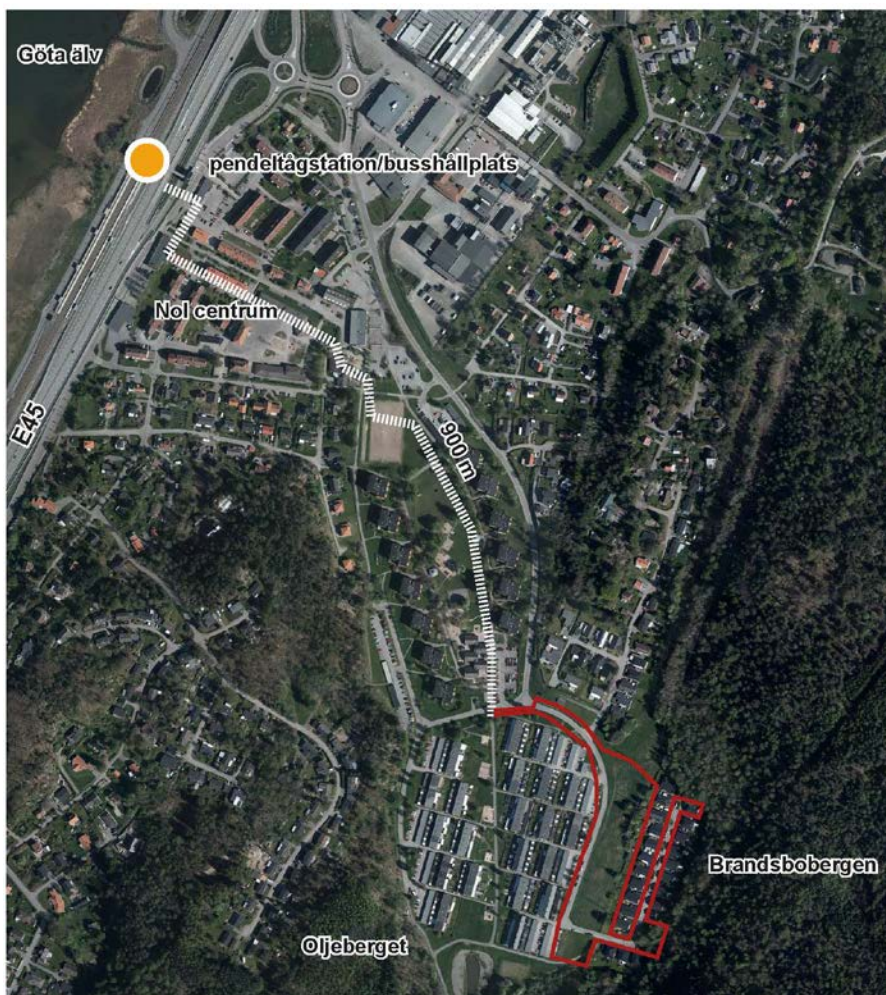
### **Syfte**

Planens syfte är att skapa förutsättningar för markförläggning av befintlig luftledning som går genom planområdet. Samt möjliggöra för kompletterande bostadsbebyggelse där det ges goda förutsättningar för gemensamma aktiviteter. Planens syfte är också att möjliggöra för en ny cykelväg och en framtida vägförbindelse mellan Nol och Nödinge.



## Planområdets läge och areal

Planområdet ligger öster om Kärrvägen i Nol. Området är cirka 1,8 hektar stort. Avståndet mellan planområdet och Nol pendeltågsstation är cirka 900 meter.



Orienteringskarta. Planområdets ungefärliga läge är markerat med röd linje.

## Markägoförhållanden

Ale kommun äger nästan all mark inom planområdet med undantag för en liten del av Nol 2:289.

## Planens huvuddrag

Planen möjliggör förtätning av bostäder i ett läge där infrastruktur finns utbyggd. Förslaget innebär möjlighet till en tät småskalig bebyggelse längs Kärrvägen samt komplettering av nya bostäder enligt den befintliga bebyggelsestrukturen längs med Myrvägen. Planförslaget kommer inte att innebära någon utbyggnad av det övergripande gatunätet utan den befintliga struktur som finns föreslås användas i så stor utsträckning som möjligt. I den sydvästra delen av planområdet möjliggörs en eventuell framtida väganslutning mot Nödinge.

## 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

### Miljömål

I Ale kommuns översiktsplan anges att tre av de sexton nationella miljömålen har särskilt stor betydelse för arbetet med ett hållbart samhällsbyggande. Dessa tre mål är *Begränsad klimatpåverkan*, *God bebyggd miljö* och *Ett rikt växt och djurliv*.

Planförslaget har stämts av mot målen och en sammantagen bedömning är att innehållet i detaljplanen är i linje med målsättningarna eller att förslaget varken innebär en försämring eller förbättring. Nedan kommenteras miljömålen:

#### *Begränsad klimatpåverkan*

Planera för a) minskade utsläpp av växthusgaser.

a) Alternativ till bilen finns med utbyggd gång- och cykelbana samt god kollektivtrafik i anslutning till planområdet.

#### *God bebyggd miljö*

Planering för a) miljöanpassade och resurssnåla transporter, b) kulturhistoriska och estetiska värden, c) grön- och vattenområden, d) effektivare energianvändning och förnyelsebar energi, e) minskat buller

a) Planområdet ligger inom ett avstånd till Nols station där bedömningen är att det är ett acceptabelt avstånd med tillfredställande förutsättningar för gång- och cykel. Bedömningen är att detaljplanen uppfyller målet då gång- och cykelvägar finns från planområdet till stationen.

b) Påverkan på omgivning bedöms vara marginell.

c) Genom att planera i detta område där naturmarken redan är ianspråktagen kan naturområden med högre naturvärden sparas.

d) Kommunens energiplan ska vara vägledande.

e) Exploateringen kan innebära en något ökad trafik på Folketshusvägen och Kärrvägen då fler bostäder föreslås. Ökningen bedöms dock inte påverka ljudnivåer på ett sätt att riktvärden för bostäder överskrids.

#### *Ett rikt växt- och djurliv*

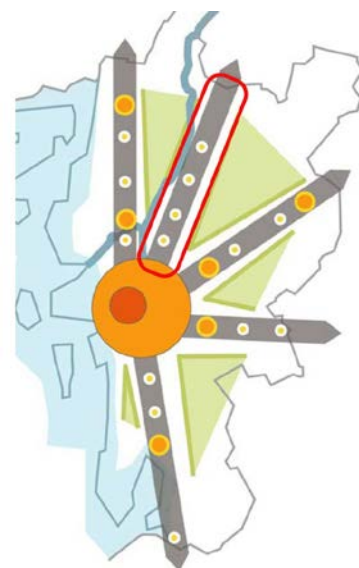
Planering för att hejda a) förlust av biologisk mångfald och b) minskad andel hotade arter

a) Genom att planera i detta område är bedömningen att det inte sker någon betydande förlust av biologisk mångfald samt att andelen hotade arter ej minskas. Detta eftersom området redan är ianspråktaget och hyser inga unika naturvärden.

b) Inom planområdet huserar inte några arter som innehar något lagligt skydd för att bevaras. Inom bygggrätterna längs med Myrvägen finns signalarter som påvisar vissa och/eller påtagliga naturvärden på dessa platser. Bedömning är dock att naturvärdena inte är unika utan även finns i närområdet och att förslaget inte innebär en betydande påverkan i sammanhanget.

## Regionen

Strukturbilden (till höger) för Göteborgsregionens kommunförbund (GR) ligger till grund för det gemensamma arbetet med att utveckla en långsiktigt hållbar struktur i regionen. Bilden (till höger) 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 regiontågstrafik. 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.



Planområdets norra del ligger cirka 900 meter från resecentrum med pendeltågstation i Nol. En exploatering inom planområdet för bostadsändamål bedöms vara i linje med Göteborgsregionens strukturbild och strategi om förtätning i stationsnära lägen längs stråken.

### Gällande översiktsplan (ÖP07)

Området ligger i huvudsak inom detaljplanerat område i översiktsplanen. ÖP07 anger att generellt ska förtätningar för bostäder eftersträvas i Nol. Översiktsplanen pekar inte särskilt ut planområdet som förtättningsområde.

Planen innebär möjlighet till förtätning av bostäder och förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner om att förtätning ska eftersträvas i Nol.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

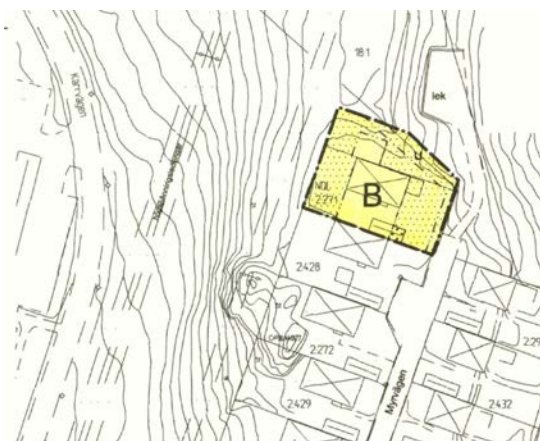
Gällande plan är "Förslag till ändring i och utvidgning av byggnadsplanen för Nol omfattande del av fastigheterna Nol Storegård 2:5 och 2:6 m.fl.", plan 310. Planen vann laga kraft 1969 och saknar genomförandetid. För kvartersmarken längs med Myrvägen anger den gällande detaljplanen att bostäder får byggas i en våning. Den allmänna platsmark som finns inom gällande detaljplan består av vägmark och parkmark.





Förslag till ändring i och utvidgning av byggnadsplanen för Nol omfattande del av fastigheterna Nol Storegård 2:5 och 2:6 mfl, plan 310. Planområdet är markerat med streckad röd linje. Detta är en ungefärlig avgränsning och exakta avgränsningen framgår av plankartan.

I anslutning till planområdet på den nordvästra sidan av Myrvägen gäller detaljplan 345 som vann laga kraft 2001, se utklipp nedan på plankartan och illustrationskartan var den är belägen och vad den medger. Detaljplanen gör det möjligt att bygga ett friliggande hus med en byggnadshöjd om 4 meter med en största byggnadsarea på 200 m<sup>2</sup>, se kartorna nedan. Tomten är idag utbyggd. Planen berörs inte av aktuellt planförslag.



PLANKARTA



ILLUSTRATIONSKARTA



## **Kommunala beslut i övrigt**

### *Verksamhetsplan för Ale*

Ale ska vara en trygg och attraktiv kommun att leva i och ska ligga i framkant när det gäller att ge möjlighet till hållbara val i vardagen genom att utbyggnad av kommunal service och kollektivtrafik följer övrig utbyggnad. Det långsiktiga arbetet med centrumutveckling ska skapa förutsättningar för fler bostäder i närheten av pendeltågstationerna och därmed skapa bättre underlag för centrumutveckling och kollektivtrafik.

Våra huvudorters centrum ska utvecklas för att kunna tillhandahålla ett handelsutbud och en service som är attraktiv för medborgarna. Befolkningstillväxten är viktig för att få en fortsatt god kvalitet i och omfattning av välfärdstjänsterna. För att nuvarande medborgare ska stanna kvar i kommunen, såväl som möjligheten för nya att söka sig till Ale, är det viktigt att det finns ett brett utbud av boende och upplåtelseformer i hela kommunen. Särskilt hyresrätter ska prioriteras där kommunen äger mark.

Ale kommun har beslutat om ett politiskt inriktningsdokument, fastställdes i Kommunfullmäktige 2016-04-11, som föreslås gälla från 2017 och framåt. Målet är att kommunen ska ha en tillväxt på 3,0 % per år för att möta den rådande bostadsbristen.

### *Bostadsförsörjningsprogram 2017–2021*

Förtätning i anknäytning till den nya pendeltågstationen ska eftersträvas. Kärrvägen anges som exploateringsområde för bostäder i programmet.

### *Naturvårdsprogram*

Inga objekt som pekats ut i naturvårdsprogrammet finns inom eller i närheten av planområdet. I direkt anslutning till planområdet finns natur som om det varit känt vid framtagandet av Naturvårdsprogrammet sannolikt klassificerats som ett ”område med naturvärden – klass 3”.

### *Kultur i arv*

Inom eller i närheten av planområdet finns det inte några miljöer som ingår i kommunens kulturvårdsprogram, *Kultur i arv*.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR**

### **Riksintressen**

Inga riksintressen bedöms påverkas direkt eller indirekt av planförslaget.

### **Natur och landskap**

#### *Landskapsbild*

Planområdet ingår i ett dalområde där större delen av marken är flack och i anspråktagen av bebyggelse för bostadsändamål. Landskapsrummet formas av en bergsrygg, Brandsbobergen i öster och ett mindre bergsområde Oljeberget i väster. Brandsbobergen är idag att betrakta som ortens gräns i öster, där bebyggelsen upphör och skogen tar vid.

Idag går två parallella luftledningarna genom planområdet, vilka dominerar upplevelsen av platsen.

#### *Rekreation*

I närheten av planområdet finns ett område som bedöms ha betydelse för närrekreation. Det är tämligen väl utnyttjat för lek och kortare utflykter i närmiljön. Den hasselrika miljön är värdefull ur upplevelsesynpunkt. I området finns påtagligt mycket kojor, eldstäder, klätterträd och området genomkorsas av små stigar vilket visar att det är välbesökt.

På gångavstånd från planområdet ligger flera strövområden, Nolängens idrottsplats med fotbollsplaner mm. I Nol finns fem fotbollsplaner. Områden som används av barn är skogsdungarna vid Gallåsvägen och Oljeberget. Hamn för fritidsbåtar finns i Sköldsåns utlopp, cirka 1,5 km från planområdet norr ut. Inom planområdet finns inga områden med betydande rekreativvärden förutom en mindre höjd som kan användas som pulkabacke.

#### *Mark och vegetation*

Den södra delen av planområdet utgörs av ängsmark som är relativt flack och den norra och östra delen utgörs av lövskog som är mer kuperad. Området norr och öster om planområdet är mer kuperat än det som är beläget inom planområdets gränser. Marken består huvudsakligen av gräsbeklädda ytor och utkanterna av området består av lövskog.



*Fotona visar vegetation samt de parallella luftledningarna som finns idag som planeras att grävas ned.*

#### *Topografi*

Marken i området sluttar generellt från höjdområdet i syd och öst med nivåer i öst på ca +20 och i väst på ca +3 enligt höjdsystem RH 2000. I nordost finns en slänt som sluttar från öst mot väst med en lutning på omkring 1:5.

#### *Naturmiljöinventering, naturvärden*

En naturmiljöinventering har genomförts av Naturcentrum, daterad 2016-04-20. Inventeringen har förutom att identifiera och avgränsa områden med naturvärden även fokuserat på förekomster av känsliga arter, hotade arter och signalarter.

Inventeringsområdet omfattas av en öppen gräsmark mellan Kärrvägen och Myrvägen samt två mindre ytor i norra respektive södra änden av Myrvägen. Tre naturvärdesobjekt, d.v.s. områden med naturvärden, har avgränsats. Två av dem har påtagligt naturvärde – klass 3 och ett har vissa naturvärden – klass 4. De två objekten med påtagliga naturvärden utgörs de mindre ytorna i norra och södra änden av Myrvägen och objektet med vissa naturvärden är en liten hållmarkskulle i anslutning till den öppna gräsmarken.

I inventeringsområdet noterades fyra arter som är känsliga, hotade eller signalarter. Dessa var stortdyna (en svamp), kantarellmussling (en svamp), glansfläck (en lav) och skogsalm (ett träd). Samtliga förekommer med en eller flera förekomster i de två naturvärdesobjekten i anslutning till Myrvägen men de innehar inte något lagligt skydd för att bevaras.

Strax utanför inventeringsområdet noterades ytterligare fyra naturvårdsintressanta arter, nämligen åkergroda, vanlig groda, mindre hackspett och gröngöling. Samtliga dessa är skyddade enligt artskyddsförordningen. Lek av de två grodarterna hittades på tre platser. Två av dessa ligger ca 100 meter sydväst om inventeringsområdet och en cirka 50 norr om detsamma. Mindre hackspett och gröngöling observerades med en individ vardera strax söder om inventeringsområdet. Ingen

av hackspettarna bedöms häcka inom själva inventeringsområdet men kan antas uppehålla sig i det tillfälligt, särskilt i det två ytorna i anslutning till Myrvägen.

De högsta naturvärdena i inventeringsområdet återfinns på tomterna längs med Myrvägen. Det var även på dessa platser som de naturvårdsintressanta arterna inom inventeringsområdet noterades. I övrigt har inventeringsområdet generellt sett låga naturvärden. Eftersom grodleken sker utanför inventeringsområdet bedömer naturinventeraren att detaljplanen inte står i direkt konflikt med artskyddsförordningen och därför inte behöver prövas mot denna.

Även mindre hackspett och gröngöling omfattas av artskyddsförordningens § 4. Observationerna gjordes dock utanför inventeringsområdet och inget tyder på att de häckar eller uppehåller sig nämnvärt inom planområdet. Därför bör inte detaljplanen stå in någon direkt konflikt med artskyddsförordningen vad det gäller dessa fåglar.

## Bebyggelse

Ingen bebyggelse finns idag inom planområdet.

### Omgivningar, stadsbild



Foketshusvägen/  
Mossvägen  
Flerbostadshus i tre våningar från 1967 till 1974. Lägenheterna utgör hyresrätter



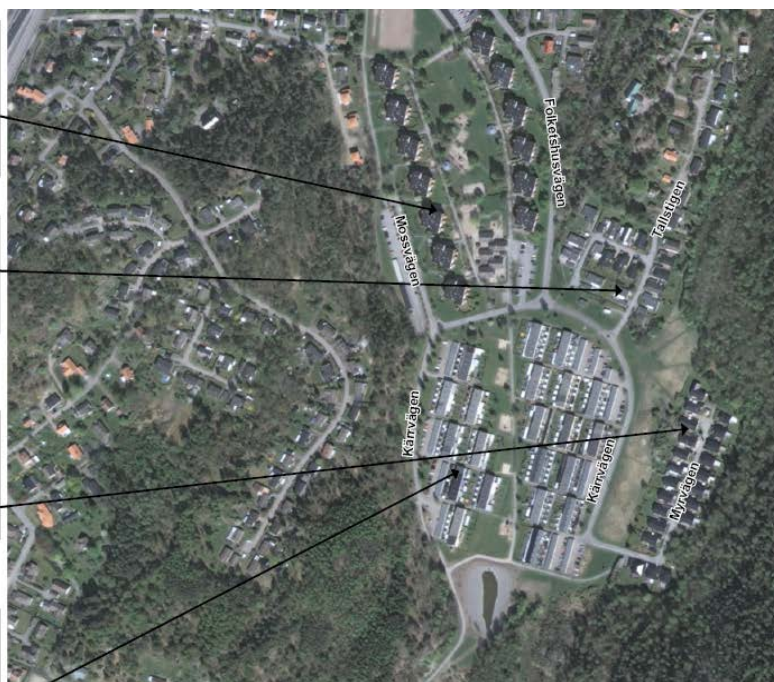
Tällstigen  
Villabebyggelse i en våning. Bebyggelsen är uppförd under 60-70-talet.



Myrvägen  
Villabebyggelse i en våning. Bebyggelsen är uppförd under 60-70-talet.



Kärrvägen  
Radhusbebyggelse vid Kärrvägen. Området byggdes ut i slutet av 60-talet. Lägenheterna utgör äganderätt.



Bilden visar på bebyggelsen som finns i anslutning till planområdet.

## Kulturmiljö

Inom planområdet finns inget som är skyddat ur kulturmiljösynpunkt.

### Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns i eller i anslutning till området.



## Service

### *Offentlig och kommersiell service*

I Nol finns Nolskolan som är en F-6-skola samt fyra befintliga förskolor. Förskolan vid Folketshusvägen avses att flyttas norrut inom Nol och utöka antalet avdelningar. Huvudbiblioteket ligger i Nödinge men skolbibliotek i Nol. Distriktssköterska och vårdcentral finns i Nol. Tandläkare finns i Nödinge. I Nol finns en dagligvaruhandel, gatukök, pizzeria, bensin och ett fåtal fackhandel. På orten finns även Post och Räddningstjänst.

### *Arbetsplatser*

I Nol finns cirka 80 företag med över 200 anställda inom bl a produktion, logistik och tjänstesektorn. Numera ryms flera mindre företag inom Nols gamla industriområde (Nols Teknikpark), bl a ETC som är ett nationellt energitekniskt centrum för batterier och bränsleceller. Axel Christiernsson AB, väster om järnvägen, tillverkar och säljer smörj fett.

## Tillgänglighet

Avståndet mellan området och Nol pendeltågsstation är cirka 900 meter. Planområdet är i övrigt plant och bedöms ha goda förutsättningar för att klara tillgänglighetskraven.

## Geotekniska förhållanden

### *Markdisposition*

Norconsult har genomfört en geoteknisk utredning, reviderad 2016-04-01 för att ta reda på stabiliteten inom området med hänsyn till den föreslagna exploateringen.

Enligt utredningen är stabiliteten för planområdet för befintliga förhållanden tillfredställande. Beräkningar visar på betryggande säkerhet mot skred. Detaljplanens förslag är ur geoteknisk synpunkt genomförbar i dess nuvarande form. Även beräkningarna som utförts med hänsyn tagen till att marken kan schaktas av eller fyllas upp med upp till 0,5 m visar på att säkerheten mot skred inte understiger gällande krav. Beräkningar för den planerade pulkabacken påvisar att även den kan byggas utan att riskera skred. En beräkning har också utförts utanför detaljplaneområdet i nordöst. Denna beräkning visar att det även där råder tillfredställande säkerhet mot skred.

Vid detaljplanens nordvästra del är marknivån varierande och för att plana ut detta område rekommenderas det generellt att det fylls i de lägre områdena snarare än att schakta i de högre med hänsyn till stabiliteten. Ett område som däremot skulle kunna schaktas ned är den norra delen av det föreslagna exploateringsområdet längs med Kärrvägen. Detta eftersom djupet till berg är mycket lågt och det inte bedöms kunna innebära någon skredrisk att schakta ned till berg här.

### *Grundläggning*

För den nya tomten i nordost bedöms jorden vara fastare och till mindre djup än vad den är vid de södra och centrala delarna av detaljplaneområdet. Här behöver kompletterande borrhningar utföras för att bedöma lämplig grundläggningsmetod.

I den norra delen av området är djupet till berg generellt ca 1–13 m. Här bedöms byggnader kunna grundläggas delvis på berg och delvis på pålar eller plintar till berg. För övriga områden bedöms byggnader behöva grundläggas på pålar ned till fast botten/berg.

Omkring borrhpunkt 12 enligt den geotekniska utredningen, vilket är i den nya tomten som föreslås längs med Myrvägen i planområdets sydöstra del, bedöms bergytan ha en lutning som är brantare än 1:3. Detta ska tas hänsyn till vid eventuell pålning. Ledningar till pålgrundlagda

byggnader bör förses med flexibla kopplingar för att förhindra ledningsbrott vid eventuella sättningar av omkringliggande mark.

#### *Schakt och markarbeten*

I den nordöstra och sydöstra delen av planområdet har flytbenägen jord påträffats vilket skall tas hänsyn till vid schaktning. I södra delen av området har kvicklera påträffats. Detta innebär att leran är mycket känslig för störning och dess hållfasthet minskar markant vid störning. Eventuella uppfyllningar i området skall utföras med lättfyllnadsmassor på så vis att nettobelastningen blir noll. För att kunna fylla upp behöver alltså en viss del av befintlig jord ersättas med lättfyllning för att kompensera för massor som fylls ovan befintlig nivå.

#### *Bergtekniska rekommendationer*

Inga åtgärder rekommenderas då den risk för blockutfall som föreligger inte påverkar befintliga eller, enligt föreliggande plan, planerade tomter.

### **Radon**

Området kan klassas som lågriskområde med avseende på radon. För byggnader inom lågriskområde krävs inga åtgärder ur radonsynpunkt. I samband med byggnation skall dock säkerställas att fyllnadsmassor under och i anslutning till planerade hus samt övriga ditförda massor inte utgörs av material med förhöjda radonhalter eftersom det då kan finnas risk för att radongas transporteras in i byggnader via exempelvis ledningar. Rör genomträngningar etc. bör göras täta för att förhindra inläckage av radongas.

### **Förorenad mark**

Marken inom planområdet utgörs av tidigare naturmark och risken för förorenad mark bedöms vara liten. Nordost om planområdet, öster om Folkethusvägen, ligger Nols industriområde. Där finns verksamheter som ingår som övrig organisk och kemisk industri, vilka tillverkar plast och polyester. Området klassas som "klass 1" på länsstyrelsens kartering för potentiellt förorenade områden.

### **Störningar, risker**

#### *Farligt gods*

Området ligger ca 900 meter från E45/järnvägen och ligger inte inom riskområde för farligt gods.

#### *Buller*

Kommunen har genomfört en trafikmätning på Kärrvägen i april 2015 som visar att den trafikeras av ca 550 fordon/dygn. Trafikmängderna på Kärrvägen/Myrvägen är så pass låga att bullernivåerna inte bedöms överstiga uppsatta riktvärdena för buller.

#### *Kraftledning*

I dag löper två parallella luftledningar genom området vilket gjort det svårt att tidigare ta området i anspråk. Ale El och Ale kommun har för avsikt att bygga om luftledningarna genom Nol. Omläggningen innebär att området vid Kärrvägen blir möjligt att exploatera för bostadsändamål. När ledningen är nedgrävd bör ett säkerhetsavstånd på 5 meter till närmsta byggrätt skapas. Byggrätterna har anpassats så att om ledningen markförläggs i mitten av lokalgatan så är det inte närmare än 5 meter till närmsta byggrätt.

# GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER

## Föreslagen ny bebyggelse

Bebyggelsen föreslås vara av två olika karaktärer. Längs med Kärrvägen föreslås en blandning av par- eller kedjehus i 1–2 våningar där ca 25 bostäder kan uppföras. Gestaltningen ska ge ett bestående värde, ett framtida boende med smarta lösningar där gestaltningen ska vara modern och ha en tydlig profil samtidigt som det ska vara rationellt att bygga. Ambitionen är att fasaderna ska bestå av trä och där det finns utvändiga förråd som även kan fungera som avskärmning mot granne. Förslag är att släpp skapas mellan de olika bebyggelsegrupperna för att ge en luftighet gentemot de befintliga fastigheterna i öster för att minska den förväntade påverkan. Den andra karaktären som föreslås är bostäder på tre ytor längs med Myrvägen där fyra bostäder kan uppföras. Bebyggelsen föreslås där anpassas till den befintliga bebyggelsen och strukturen där möjlighet finns till större tomter. Förslaget bedöms möjliggöra uppförande av ca 29 nya bostäder.



*Bilden illustrerar den föreslagna bebyggelsen. För en mer detaljerad karta hänvisas till den tillhörande illustrationsplanen vilket detta är ett utdrag ifrån.*

## Planbestämmelser ny bebyggelse

För området närmast Kärrvägen föreslås att bostäder får uppföras med en maximal nockhöjd om 9,0 meter där taklutningen ska vara mellan 16–45 grader och. Takkupor tillåts upp till en tredjedel av fasadlängd. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 120 kvm. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 35 kvm. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får sammanbyggas till en total byggnadsarea om 155 kvm. Största sammanlagda byggnadsarea för hela området närmast Kärrvägen är 2500 kvm. Detta fördelas inom tre olika byggrätter där de respektive totala byggrätts byggnadsarea från söder till norr får vara 600, 800 och 800 kvm. För att skapa släpp mellan huvudbyggnader samt för att minimera påverkan på de befintliga fastigheterna införs ytor



där endast komplementbyggnader(plusmark) får genomföras. På ytorna där endast komplementbyggnader kan uppföras får den maximala byggnadsarean vara 50 respektive 100 kvm från söder till norr.

För byggrätterna längs med Myrvägen föreslås en komplettering av den befintliga bebyggelsestrukturen då bostäder med en nockhöjd på 6,5 meter, vilket är likt gällande detaljplan där byggnadshöjd får vara 4,0 meter. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 200 kvm. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 35 kvm. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får sammanbyggas till en total byggnadsarea om 235 kvm. Alla komplementbyggnader får maximalt ha en nockhöjd på 4,5 meter, vilket även det är i likt den gällande detaljplanen där byggnadshöjden får vara 3,0 meter för uthus/garage. Garage/carport ska placeras minst 6 meter från Lokalgata.

#### *Landskapsbild/ stadsbild*

Närområdets karaktär kommer påverkas något då ny bebyggelse föreslås på mark som idag är obebyggd. De nya byggnaderna kommer att anpassas till de befintliga bostäderna i höjd. Den föreslagna exploateringen bedöms inte innebära någon betydande påverkan på landskapsbilden. En förutsättning för detaljplanens genomförande är att de luftburna 20 kV-ledningarna kommer att markförläggas vilket anses ha en positiv inverkan på upplevelsen i hela området.

#### Genomförande, drift och underhåll

Exploatören ansvarar för och bekostar all utbyggnad inom kvartersmark.

Ale El ek. förening ansvarar för att markförlägga de båda 20 kV- ledningarna från en punkt söder om Bryggarbacken/Bergsvägen i Nol fram till en punkt norr om Norra Kilandavägen i Nödinge under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft. De kommer även att drifta och underhålla ledningarna efter markförläggningen. Ale kommun och Ale El delar på markförläggningskostnaden enligt projekteringskalkylen som anges i avtal.

#### **Gator och trafik**

##### *Gatunät*

Detaljplanen kommer endast att innebära en mindre utbyggnad av vägnätet i förlängningen av Myrvägen. Förövrigt avses det befintliga vägnätet användas i så stor utsträckning som möjligt. Kärrvägen kan komma att justeras något i placering och utformning för att möjliggöra utbyggnad av ny gång- och cykelväg som föreslås förläggas längs vägens västra sida. Detaljplanen medger utrymme för en framtida lokalgata i den sydvästra delen av planområdet för att möjliggöra en eventuell framtida väganslutning mot Nödinge. Denna avses dock inte att byggas ut i dagsläget.

##### *Gång- och cykeltrafik*

I södra delen av området finns idag en gång- och cykelväg som ansluter till Myrvägen. Denna föreslås få en delvis ny dragning väster om bebyggelsen inom det område som möjliggör en framtida väganslutning från söder för att anslutas till vändplatsen vid Kärrvägen/Myrvägen. En ny gång- och cykelväg föreslås längs med Kärrvägen och ansluts sedan till den befintliga gång- och cykelvägen vid Folketshusvägen norr om planområdet.

##### *Planbestämmelse gällande gatunät och gång- och cykeltrafik*

Kärrvägen och Myrvägen planläggs som Lokalgata med enskilt huvudmannaskap där Nol-Alafors vägförening är den huvudman som har ansvar för driften av vägar. Kommunen har som ambition att ta över driften av den allmänna platsmarken i hela Nol från vägföreningen. Detta kommer dock att ske i en separat detaljplan vid ett senare tillfälle. Fram till dess kommer driften av vägarna skötas av Nol-Alafors vägförening. I planförslaget breddas Lokalgatan för att möjliggöra en ny gång- och cykelväg. Den nya dragningen av gång- och cykelvägen i den södra

delen av planområdet samt eventuell framtida vägförbindelse mot Nödinge har säkerställts genom planbestämmelsen Lokalgata där kommunen har i samarbete med exploitören ansvarar för dess utbyggnad.

#### *Kollektivtrafik*

Närmsta hållplats för både pendeltåg och buss finns cirka 900 meter från planområdesgränsen, Nol station. Stationen trafikeras frekvent av flera lokala busslinjer samt av pendeltågstrafik. Pendeltåget trafikerar Nols station med halvtimmes- respektive kvartstrafik och härifrån nås bland annat Göteborg på cirka 20 minuter och Trollhättan på cirka 40 minuter.

#### *Parkering, utfarter*

Enligt nu gällande ”Riktlinjer för parkeringstal” för villor/radhus/parhus gäller 2,0 parkeringsplatser om de anordnas inom respektive tomt. Om de samordnas gäller 1,7 parkeringsplatser/bostad. För småhustomterna längs med Myrvägen föreslås parkering ske på egna tomten. För det större sammanhängande området längs med Kärrvägen föreslås parkering i anslutning till husen, eventuellt carport (inte garage), med en öppen parkering vilket illustreras i illustrationskartan. Om möjligt kan bilparkering samordnas för att minska det totala antalet parkeringsplatser. Plats för bilpool bör reserveras. Parkeringar bör även ge möjlighet till laddning av elfordon.

Gällande parkeringsnorm vid tillfället för bygglovsgivning ska vara styrande avseende antal parkeringsplatser.

#### *Planbestämmelser gällande utfarter*

För bostäderna längs med Kärrvägen säkerställs att utfarter inte får ske där det är markerat att körbar förbindelse inte får anordnas. Anledningen till att detta säkerställs är för att det inte ska uppstå några trafikproblem. Dessutom säkerställs att max en (1) utfart per 25:e meter får anordnas mot lokalgata längs med Kärrvägen för att begränsa antalet utfarter och på så vis skapa en mer trafiksäker miljö. För de nya bostäderna som föreslås i södra delen av planområdet säkerställs att inte utfart får ske mot den eventuella framtida vägdragningen.

I plankartan säkerställs att garage/carport inte får ske närmare än 6 meter från en lokalgata. Förslag finns på en ny väg på kvartersmarken, även där bör garage/carport inte uppföras närmare än 6 meter från vägen. Detta med anledning av att det ska vara möjligt med en biluppställningsplats framför garaget/carporten.

#### Genomförande, drift och underhåll

Kommunen ansvarar för och bekostar ut- och ombyggnad av lokalgata och gång- och cykelväg.

Den allmänna platsmark som idag tillhör Nol 2:289 kommer antingen att överföras till kommunen genom en frivillig överenskommelse i en fastighetsreglering eller så kommer Nol-Alafors vägförening att ansöka om att marken upplåts till vägföreningen för vägändamål. Då det är enskilt huvudmannaskap i detaljplanen så överlåts drift och underhåll till Nol-Alafors vägförening efter utbyggnad.

I samband med förrättning kommer även kommunen ansöka om omprövning av Nol ga:15 dels för att införliva förlängningen av Myrvägen i gemensamhetsanläggningen, dels för att tilldela de nya fastigheterna andelstal i gemensamhetsanläggningen. Kommunen bekostar både fastighetsreglering och omprövning av Nol ga:15.

## Grönområden, lek och rekreation

Planförslaget innebär att några mindre gröna ytor med vissa naturvärden försvinner men de innehar inte något lagligt skydd för att bevaras. Bedömningen är att närheten till offentliga grönområden för rekreation är fortsatt god. Någon ny lekplats föreslås inte med anledning av närhet finns till en kommunal lekplats i närområdet, där ambitionen är att den ska rustas upp.

## Sociala frågor

Planförslaget innebär att nya boendetyper kan uppföras i Nol. Detta anses vara positivt ur social synpunkt då flera olika boendetyper kan möjliggöra boende i alla livets skeden. Inom planområdet finns idag en mindre höjd som kan användas som pulkabacke. Den kan komma att försvinna i och med planförslaget. Någon annan påverkan ur social synpunkt anses inte uppstå.

Om pulkabacken försvinner kommer det att ställas krav på den framtida exploitören att uppföra en ny pulkabacke. Detta kan ske antingen genom att uppföra en pulkabacke i enlighet med en pulkabacksutredning, daterad 2016-01-20, se den vänstra bilden nedan. Den högra bilden är ett foto från hur platsen där en ny pulkabacke kan anläggas ser ut idag. Exakt utformning och läge kommer att studeras i projekteringskedet.



Alternativt kan viss vegetation tas ned under luftledningen så att en ny pulkabacke kan anläggas där. Fotot nedan visar hur det området ser ut idag. Vid nedtagande av vegetation ska kontakt tas med naturvårdskunnig person på kommunen.





### Genomförande, drift och underhåll

Kommunen kommer att teckna ett Marköverlåtelse- och genomförandeavtal med den framtida exploatören som i samband med uppförandet av bostäderna även kommer att ansvara för och bekosta uppförandet av ny pulkabacke om den gamla pulkabacken tas bort. Om ny pulkabacke uppförs kommer den att ligga på allmän platsmark och vara tillgänglig för alla. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av pulkabacken.

### **Tillgänglighet**

Tillgängligheten såväl till och från, som inom området ska hålla en hög nivå som uppnås genom bland annat tydliga fysiska och visuella kopplingar mellan olika delar, omsorgsfullt behandlande av nivåskillnader, olika markbeläggningar och anpassningar av trafikområden, entréer mm.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

Området ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för VA. Ny bebyggelse inom planområdet ska anslutas till det kommunala nätet. Anslutningspunkt till området finns i Kärrvägen. Kapaciteten bedöms vara god.

#### *Dagvatten*

Kommunen förordar lokalt omhändertagande av dagvatten och att fördröjning inom kvartermark ska eftersträvas. Dagvattenpolicyn ska vara vägledande. Till detaljplanen har Sweco genomfört en dagvattenutredning, daterad 2016-05-12 för att ta reda på hur dagvattnet ska tas om hand med hänsyn till den föreslagna exploateringen.

Idag utgörs planområdet av väg- och gräsytor. Vägarna avvattnas via rännstensbrunnar till dagvattenledningar. Övriga ytor utgörs av gräsytor där dagvatten till stor del tillåts infiltrera. Öster om planområdet ligger ett ca 20 ha stort naturmarksområde som sluttar ner mot planområdet. Dagvattensystemet i Myrvägen, vilket är beläget i den västra delen av planområdet, belastas därmed sannolikt av viss mängd avrinning från naturmarken.

Planförslaget innebär att ca 29 bostäder, vilket medför en ökad hårdgöringsgrad jämfört med i dagsläget. Med avseende på framtida dagvattenhantering medför exploateringen att dagvattnet från området behöver utjämnas före vidare avledning till recipient. För att åstadkomma detta har ett principförslag tagits fram baserat på rådande och framtida förutsättningar för området.

Via ett konventionellt ledningssystem med rännstensbrunnar föreslås dagvattnet avledas till en öppen dagvattendamm. Denna föreslås lokaliseras söder om området och förses med ett strypt utlopp för att det utgående flödet från avrinningsområdet inte skall öka jämfört med i dagsläget. Från dammen föreslås dagvattnet avledas till en befintlig dagvattendamm väster om den föreslagna.

Som komplement till ledningssystemen i gatorna föreslås två mindre avskärande diken anläggas inom planområdet i de östra delarna. Dikenas funktion är att skydda bebyggelsen från nederbördspåverkan från Brandsbobergen, varför de bör placeras mellan fastigheterna och bergspartiet.

För att även skydda befintlig bebyggelse, och avlasta ledningen i Myrvägen, kan istället ett större dike anläggas mellan fastigheterna på Myrvägen och Brandsbobergen. Diket kan anslutas till befintlig ledning längs Myrvägen och ledas vidare till föreslagna dagvattendamm. Dagvatten från bergsområdet skulle då avledas via diket till utjämningsdammen istället för via tomtmark och fastigheternas dräneringssystem till ledningen i Myrvägen.

Höjdsättning av planområdet är mycket viktig med hänsyn till kraftiga skyfall och långvarig nederbörd. Förslagsvis höjdsätts området så att ytavrinning från Kärrvägen sker mot föreslagen utjämningsdamm och att andra uppströms ytor inte sker genom bostadsområdet.

#### *Planbestämmelser för dagvatten*

För att säkerställa att dagvattenåtgärder genomförs ställs krav att:

- Inom kvartersmark får endast 60 % av fastighetsarean hårdgöras
- Takvatten skall avledas ovan mark.

#### *El*

Den nya bebyggelsen förutsätts kunna anslutas till befintligt elnät. Yta för ny transformatorstation föreslås i södra delen av planområdet vilket säkerställs på plankartan. Säkerhetsavstånd till byggnader från transformatorstationen säkerställs med prickmark. På plankartan under rubriken "Upplysningar" beskrivs det att den markförlagda ledningen bör läggas minst 5 meter från byggrätt.

#### *Uppvärmning*

Kommunens energiplan skall 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 exploatören 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*

Ale kommuns föreskrifter om avfallshantering ska följas. De gemensamma avfallshusen ska placeras där de inte blir siktskymmande. Avfallshanteringen för den tillkommande bebyggelsen längs med Kärrvägen föreslås ske i anslutning till den nya vägen på kvartersmark. In-/utfarten från kvartersgatan till lokalgatan är i förslaget dimensionerad efter en sopbils svängradie då sopbilen föreslås köra in i området i norra delen av området samt ut i den södra utan att vändning/backning krävs. Önskvärt är att de nya fastigheterna som föreslås längs med Myrvägen har en gemensamt ordnad avfallshantering men det kan även ske på egen tomt i enlighet med nuvarande lösning för befintliga fastigheter längs med Myrvägen.

#### *Planbestämmelse angående avfallshantering*

Plats för gemensam avfallshantering föreslås anordnas i anslutning till den nya kvartersgatan för bebyggelsen som föreslås längs med Kärrvägen. Miljöhus kan byggas till en sammanlagd area om 120 m<sup>2</sup>. Varje miljöhus får maximalt vara 40 m<sup>2</sup>.

#### *Underjordiska ledningar*

Det finns en markförlagd ledning inom planområdet på blivande kvartersmark som ligger utan rätt och ägs av Skanova. Eventuell samläggning med Ale El bör diskuteras. Nya underjordiska ledningar förläggs i gatan. Markförlagd elledning bör placeras minst 5 meter från huvudbyggnad. konflikt med föreslagen byggbar mark och ska flyttas. Vid ombyggnation av gator och ledningar i området föreslås tomma rör läggas ner som en förberedelse för utbyggnation av fiber till området.

#### Genomförande, drift och underhåll för den tekniska försörjningen

Ale El ek. förening ansvarar för att anlägga, drifta och underhålla transformatorstationen.

Ale kommun ansvarar för all byggnation av vatten- dag- och spillvattenledningar som förläggs inom allmän platsmark.

Exploatören ansvarar för och bekostar alla tekniska anläggningar inom kvartersmark.

Skanova ansvarar för och bekostar flytt av sin ledning.

## **Räddningstjänst**

### *Insatstid*

Insatstiden från Nols brandstation till den aktuella fastigheten bedöms understiga 10 minuter vilket anses vara acceptabelt.

### *Framkomstmöjlighet*

Utryckningsfordon bör i en akutsituation kunna komma så nära att avståndet mellan fordon och aktuell byggnad inte överstiger 50 meter. För att säkerställa att utryckningsfordon kan komma fram behövs en minsta körbredd på 3,0 meter, en fri höjd på 4,0 meter och att marken klarar av 23 tons belastning, vilket bevakas i bygglov.

### *Vatten för brandsläckning*

I ett tätbebyggt område bör avståndet mellan brandposter inte överstiga 150 meter, vilket uppfylls inom planområdet. Bedömningen är att det inte krävs någon ny brandpost.

## **Konsekvenser av planens genomförande**

Ny bebyggelse bedöms vara positivt för orten och bedöms inte ha någon betydande negativ påverkan på omgivningen. Befintlig infrastruktur, vägar och VA kan nyttjas mer effektivt och förslaget innebär utökad underlag för service som finns på orten. Marken inom området bedöms ha goda geotekniska förhållanden och en exploatering bedöms inte påverka omkringliggande byggnader av geotekniska skäl. Att markförlägga luftledningen anses vara positivt då den eventuella strålningen som ledningen alstrar tas bort. Dessutom anses landskapsbilden påverkas positivt med anledning av att luftledningen tas bort. En negativ konsekvens av detaljplanens genomförande är att en befintligt flitigt använd pulkabacke kan försvinna men genom att mark- och genomförandeavtalet kommer att ställa krav på exploatören att uppföra en ny anses inte någon negativ konsekvens uppstå. Exploateringen påverkar områden som i den tillhörande naturinventeringen är utpekade med vissa och påtagliga naturvärde, men som saknar lagligt skydd. Detta gäller för de två nya tomterna som föreslås längs med Myrvägen. Behovet av nya bostäder anses vara viktigare i förhållande till att bevara de påträffade naturvärdena som dessutom inte innehar något lagligt skydd för bevarande.

En annan negativ konsekvens är att föreslagen byggnation beräknas innebära att trafiken på Folketshusvägen/Kärrvägen ökar. Däremot bedöms inte bullernivåerna bli sådana att de påverkar boende i eller omkring det planerade området på ett negativt sätt. En ytterligare konsekvens är att allmän platsmark försvinner. Bedömningen är dock att det finns allmänna ytor i närområdet som uppfyller behovet.

Markavståndet som Nol 2:289 måste göra i och med utbyggnaden av gång- och cykelbana längs Kärrvägens västra sida bedöms inte påverka fastighetens användande.

En solstudie har genomförts av Radar Arkitektur& Planering AB, daterad 2017-02-14. Bilderna nedan är utdrag från solstudien som har tagits fram och beskriver de tidpunkter där omkringliggande bebyggelse påverkas mest av den föreslagna bebyggelsen. Solstudiens nockhöjd stämmer överens med de krav som ställs i plankartan. Viss påverkan bedöms kunna ske för de befintliga fastigheterna i öster. Men då det endast är under kvällstid under vinterhalvåret som

omkringliggande bebyggelse i någon betydande omfattning kommer att påverkas är den sammantagna bedömningen att påverkan från förslaget är acceptabel inom området.



### Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap 10 § PBL (Plan- och bygglagen, SFS 2010:900) ska miljökvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av 5 kap. miljöbalken följas vid planläggning. En miljökvalitetsnorm ska ange de förorenings- eller störningsnivåer som människor eller miljön kan belastas med utan fara för betydande eller påtaglig olägenhet. Miljökvalitetsnormer gäller tillåten halt av bly, svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid, bensen och partiklar (PM10) i utomhusluften. Av en rapport från miljöförvaltningen i Göteborg, *Luftkvalitetsmätning Bohus, Ale kommun 2014 Rapport 157 (2014)* framgår att luftkvaliteten i Bohus centrum ligger långt under miljökvalitetsnormerna. Mätplatsen har valts för att trafikintensiteten på E45 bedöms vara störst här. Därmed bedöms risken vara liten att miljökvalitetsnormen överskrids för det aktuella området.

### Behov av miljökonsekvensbeskrivning

Ale kommun bedömer att ett genomförande av planen på Nol 18:1 inte leder till en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser enligt 4 kap. 34§ i PBL. Upprättad behovsbedömning har samrått med länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.



# ADMINISTRATIVA, FASTIGHETSÄTTSLIGA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning.

## Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för allmän plats, s.k. enskilt huvudmannaskap. Mellan statlig väg och planområdet går Folketshusvägen där det idag är enskilt huvudmannaskap där Nol-Alafors vägförening står för drift och underhåll. Kommunen har för avsikt att i framtiden ta över alla vägföreningar i tätorterna. Då kommer alla vägföreningens vägar övertas vid samma tidpunkt vilket också är vägföreningens önskan.

I detaljplanen ingår allmän platsmark för lokalgata där även en gång- och cykelbana kommer att förläggas. Exploatören ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark. Ale kommun är huvudman för vatten-, avlopp- och dagvattensystemet i anslutning till och inom planområdet.

Anslutningspunkt, vattenmätning, sophantering mm kommer att ske enligt kommunens anvisningar. Ale Elförening är ansvarig för eldistributionen.

## Avtal

Markanvisningsavtal är tecknat 2015-11-13 med Derome Hus AB där kommunen ger Derome Hus AB ensamrätt att förhandla med kommunen om köpeavtal avseende kvartersmark inom detaljplaneområdet.

Innan detaljplanen antas ska ett Marköverlåtelse- och genomförandavtal tecknas mellan kommunen och Derome Hus AB som detaljreglerar marköverlåtelsen och genomförandet.

Avtal mellan Ale kommun och Ale El är tecknat där Ale El förbinder sig att markförlägga befintliga 20 kV-ledningar från en punkt söder om Bryggarbacken/Bergsvägen i Nol, genom detaljplaneområdet, fram till en punkt norr om Kilandavägen i Nödinge, under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft. Ale kommun och Ale El delar på markförläggningskostnaden enligt projekteringskalkylen som anges i avtalet.

## Fastighetsrättsliga frågor

### *Markägande*

Ale kommun äger nästan all mark inom planområdet. I enlighet med detaljplanen kommer ett mindre markområde längs del av västra sidan av Kärrvägen tas i anspråk av fastigheten Nol 2:289 för att möjliggöra utbyggnad av lokalgata/gång- och cykelväg. Antingen tecknar Ale kommun en frivillig överenskommelse med föreningen och fastighetsreglerar in den i kommunens fastighet Nol 18:1 eller så kommer Nol-Alafors vägförening ansöka om att marken upplåts till vägföreningen för vägändamål.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft är kommunens avsikt att sälja grupphusområdet vidare till Derome Hus AB. De fyra friliggande tomterna kommer att säljas till annan part.

### *Gemensambetsanläggningar*

Ett genomförande av detaljplanen medför att en omprövning av Nol ga:15 måste ske genom en anläggningsförrättning för att dels införliva den nya delen av Myrvägen och dels för att tilldela de

nya fastigheterna andelstal i gemensamhetsanläggningen. Ale kommun bekostar omprövning av Nol ga:15.

#### *Fastighetsbildning*

Ale kommun ansöker om och bekostar fastighetsbildning av grupphusområdet och de fyra friliggande tomterna. Samtidigt kommer kommunen att ansöka om att överföra den allmän platsmark som i dagsläget tillhör Nol 2:289 om en frivillig överenskommelse tecknats. I annat fall kommer vägföreningen ansöka om att marken upplåts för vägändamål. Befintliga servitut inom berörd del av Nol 18:1 ska upphävas. Ale kommun ansöker om och betalar tillhörande förrättningskostnader för samtliga åtgärder.

#### **Ekonomiska frågor**

Kostnader för planläggning, utbyggnad av allmän plats och nedläggning av befintlig 20 kV-ledning bedöms täckas av framtida intäkter från försäljning av mark inom detaljplanen.

#### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Robin Pettersson, planarkitekt (Plan), Magnus Lövdahl planarkitekt (Plan), Magnus Blombergsson, Verksamhetschef (Plan och Bygg), Alvaro Florez, Enhetschef (Plan), Joanna Hagstedt, Enhetschef (Plan), Göran Fransson, Kommunekolog (Miljö), Maria Magnusson Kommunekolog (Miljö), Karl-Johan Bondesson, Kommunekolog (Miljö), Ann-Charlotte Svensson, Utredningsingenjör (VA), Sofie Erlandsson, Utredningsingenjör (VA), Peter Johansson, Driftledare (Renhållning), Beata Åhall, Trafikingenjör (Teknik), Björn Berle, Trafikingenjör (Teknik), Linda Henningsson, Utredningsingenjör (Teknik), Linda Karlsson, Exploateringsingenjör (MEX).

Planbeskrivning och plankarta är upprättade av Olof Halvarsson, planeringsarkitekt, Radar arkitektur & planering AB, Plankonsult. Genomförandedelen är upprättad av Linda Karlsson, exploateringsingenjör.

Alafors 2018-02-19

Joanna Hagstedt  
Enhetschef Plan

Magnus Lövdahl  
Planarkitekt

Olof Halvarsson  
Planeringsarkitekt  
Radar arkitektur & planering AB