

# Detaljplan 211

## Tillägg till planbeskrivning

Ale kommun, Västra Götalands län



2018-10-29

Antagen av Samhällsbyggnadsnämnden 2018-09-27

Laga kraft 2018-10-25

## Handlingar

- Detaljplan 211, Tillägg till planbeskrivning (denna handling), 2018-10-29
- Detaljplan 211, Tillägg till plankarta och planbestämmelser, 2018-10-29
- Granskningsutlåtande, 2018-07-06
- Fastighetsförteckning, 2018-05-03
- Stadsplan 211 för Ängarnas väg i Nödinge, 1973-06-07
- Stadsplan 211, beskrivning och stadsplanebestämmelser, 1973-06-07

Tillägget gäller tillsammans med underliggande Stadsplan 211 för Ängarnas väg i Nödinge.

# TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

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

## SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Organisatoriska frågor

Planärendet har handlagts enligt reglerna för standardförfarande enligt 5 kap. 6 § Plan- och Bygglagen (2010:900). Samråd hölls mellan 2018-01-08 till 2018-01-22. I samrådet framkom synpunkter mot planförslaget vilket föranlett att förfarandet ändras från begränsat till standard. Granskning har genomförts 2018-06-11 till 2018-07-02. Resultatet av samråd och granskning redovisas i ett granskningsutlåtande daterat 2018-07-06.

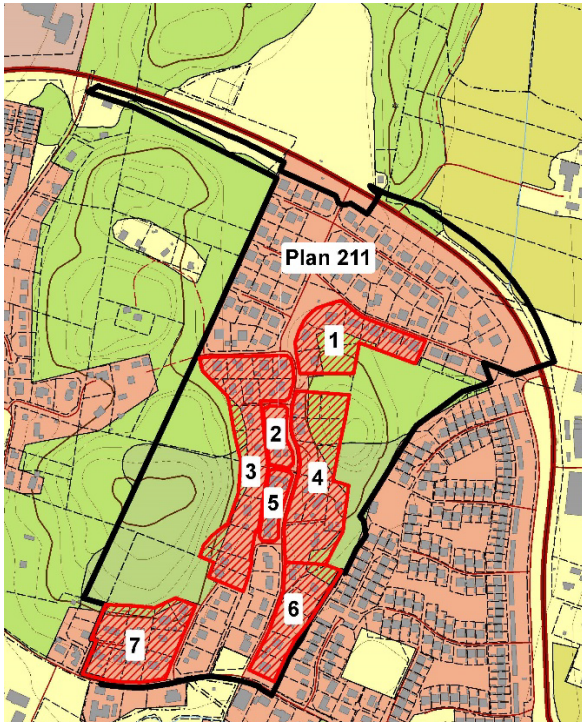
Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-09-27 att anta tillägget till detaljplan. Beslutet vann laga kraft 2018-10-25.

### Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade, SBN §100, 2016-09-29, Plan.2016.8, att kommunen avser att inleda ett upphävande av tomtindelning. När den nya Plan- och Bygglagen trädde i kraft den 2 maj 2011, försvann fastighetsplaneinstitutet. Alla tidigare gällande fastighetsplaner gäller då som så kallade fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplanen som gäller för respektive område. Om fastighetsindelningen ska ändras efter t.ex. ansökan om avstyckning eller fastighetsreglering, måste planbestämmelser förs tas bort eller ändras genom en ändring av detaljplanen. Se PBL 5 kap. 38 §.

Området omfattas sedan tidigare av detaljplan 211 ( kallades Stadsplan 211 för Ängarnas väg i Nödinge) upprättat 1973. Genomförandetiden för gällande plan har löpt ut. Planen medger tomtstorlekar på minst 700 m<sup>2</sup> som kan bebyggas med fristående enbostadshus på max 175 m<sup>2</sup>. År 1981 upprättade kommunen i samarbete med lantmäteriet de följande 7 tomtindelningsplanerna inom planområdet för detaljplan 211 för att styra storleken på fastigheterna som bildades då området bebyggdes:

1. Karta över kvarteret Maskrosen i Nödinge, Ale kommun Älvsborgs län med förslag till tomtindelning, akt 15-STY-3705, laga kraft (1982-04-22)
2. Karta över kvarteret Kabbelekan i Nödinge, Ale kommun Älvsborgs län med förslag till tomtindelning, akt 15-STY-3706, laga kraft (1982-04-22)
3. Karta över kvarteret Gullvivan i Nödinge, Ale kommun Älvsborgs län med förslag till tomtindelning, akt 15-STY-3703, laga kraft (1982-04-22)
4. Karta över kvarteret Smörblomman i Nödinge, Ale kommun Älvsborgs län med förslag till tomtindelning, akt 15-STY-3700, laga kraft (1982-06-01)
5. Karta över kvarteret Vårlöken i Nödinge, Ale kommun Älvsborgs län med förslag till tomtindelning, akt 15-STY-3707, laga kraft (1982-04-22)
6. Karta över kvarteret Vitsippan i Nödinge, Ale kommun Älvsborgs län med förslag till tomtindelning, akt 15-STY-3712, laga kraft (1982-07-15)
7. Karta över kvarteret Konvaljen i Nödinge, Ale kommun Älvsborgs län med förslag till tomtindelning, akt 15-STY-3708, laga kraft (1982-04-22)



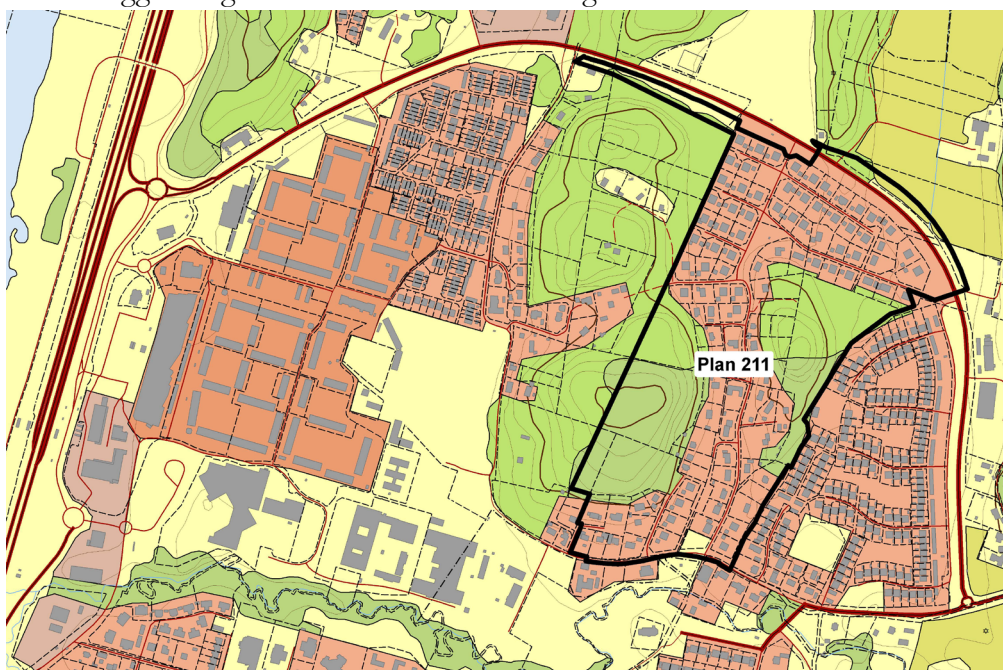
Bilden visar tomtindelingsplaner inom detaljplan 211.

### Syfte

Planeringens syfte är att upphäva fastighetsindelingsbestämmelser inom detaljplan 211 införda i form av tomtindelingsplaner för att möjliggöra avstyckning och därmed byggnation av nya bostäder.

### Planområdets läge och areal

Detaljplan 211 omfattar bebyggelsen omkring Ängarnas väg och Lövängsvägen i Nödinge. Bilden nedan visar hur gällande delar av detaljplan 211 vid tidpunkten för detta tilläggs antagande är lokaliserade i Nödinge.



## Förslagets förenlighet med översiktsplanen

I Ale ÖP07 är området betecknat som bebyggelse - bostäder med god tillgång till kollektivtrafik och annan service. Pågående FÖP Nödinge har förtätning av befintliga bebyggda områden som mål. Därmed bedöms förslaget förenligt med översiktsplanen.

## FÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Förslaget medför ingen förändring av markanvändning förutom möjligheten att stycka av nya fastigheter. Det innebär att samtliga fastighetsindelningsbestämmelser som införs genom tomtindelningsplaner upphöra att gälla. Övriga planbestämmelser i gällande detaljplan 211 fortsätter att gälla, och byggrätterna liksom minsta fastighetsstorlek är utredda i den. Förslaget bedöms kunna ge ca 5-6 nya bostäder. Det finns goda förutsättningar för att gå eller cykla till skolor, pendeltågstation, dagligvaruhandel och annan service. Ljudmiljön är god och ny trafik ger marginell påverkan.

## Bedömning om planen anses medföra en betydande miljöpåverkan och 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.

Kommunen bedömer att konsekvenser av tillägget till detaljplan 211 för att upphäva fastighetsindelningsbestämmelser inom planen inte innebär någon förändrad markanvändning och inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt 4 kap. 34 § i PBL (2010:900). En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras.

## Avtal

Planavtal har upprättats mellan ägarna till fastigheterna Nödinge 5:75, 5:87 och Sektor samhällsbyggnad, Ale kommun.

## Medverkande tjänstemän

Planarbetet har bedrivits av planenheten på Ale kommun.

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg  
Alafors 2018-10-29

.....  
Birgitta Wiktorson Ekman  
Enhetschef plan

.....  
Magnus Lövdahl  
Planarkitekt

LÄNSSTYRELSEN  
ÄMNSORGS LÄN  
Planeringsavdelningen  
Planerheten

1972 (efter anslag)

1973-06-07

31.012-2901-72

Ansökan:  
Stadsverk  
Planerh  
Förh  
Lantbruk  
Borin  
Vf  
Landsantikv  
Knutbyr  
Sv  
Sv  
Televerket  
Forsker  
På en  
Fritidshus  
Förverk.  
St Vattenfalla-  
verk.  
Gustav Carlsson  
Tobbe  
440 45 Hedinge  
för klämedom

Kommunfullmäktige i Hedinge  
Kortin  
Post 52  
440 44 HEDINGE

Fantställelse av Förelag till stadsplan för angarna väg, omfattande del av fastigheten Hedinge Pigegården 5:8 m fl i Hedinge kommun

Kommunfullmäktige i Hedinge kommun antog den 15 juni 1972 ett förelag till stadsplan för angarna väg, omfattande del av fastigheten Hedinge Pigegården 5:8 m fl i Hedinge kommun.

Förelaget upprättades i juni 1971 och reviderades i november 1971 av arkitekten Nils-Loof Lilja och stadsplaneingenjören Ralph Friberg.

Ansökan:  
Budsboet efter  
Anja Mattinson  
Collison, Pl 246  
440 45 Hedinge

Ansökningar har i samband med första utställandet framställt mot förelaget genom sex skrivelser. Skrivelserna har har be- tecknats 16a - 16e och 16h.

Arvid Larsson  
Lilje södra-  
gården  
Box 533  
440 45 Hedinge

Efter förelagets revidering har ansökningarna enligt skrivel- se 16e återkallats. Ansökningar har framställt mot det revi- rade förelaget genom skrivelse 16i.

Anne Carlsson  
Box 545  
440 45 Hedinge

Ansökan till fastigheten Hedinge Pigegården 5:40 har an- sett mot förelaget (16a). Ansökningarna har återkallats och ut- tag för yrkanden om ökat vinningsantal samt om byggnadsst- för befästligt fritidshus på fastigheten (16b). Med hänsyn till att förelaget medger en vinning samt killare ovan tak- (souterrängvåning) och till att vind dessutom får inledd, för det anser att tillåtet antal våningar är så stort och villigt kan medges även kvartalen. Bland annat den mycket starka sol- lutningen mellan den del av fastigheten där fritidshuset be- beligt och gata medför att lamplig terras inte kan byggas för fritidshuset. Från plansynpunkt finns i övrigt inget skäl för att på längre sikt låta fritidshuset bestå.

Edith Carlsson  
Kulander 107 P  
415 11 Gotsborg

Erland Hennart-  
son  
Kullens väg 3  
440 45 Hedinge

Ingda Maria  
Carlsson  
Kullens väg 5 C  
417 11 Gotsborg

Alvarin Minström  
Bergsgatan, Box 12  
440 45 Hödinge

Härav bör anmärkningarna inte utgöra hinder mot fastställelse.

Gertrid Olof  
Fornström  
Tjockebo, Box 544  
440 45 Hödinge

Anmärkningarna enligt skrivelse 16c har blivit helt tillgodosedda genom revideringen och bör därför inte utgöra hinder mot fastställelse.

Olof Fanny  
Lennström  
Lennströmen 7  
440 41 Kol

De anmärkningarna enligt skrivelse 16d, som kvarstår efter revideringen, innebär önskemål om att läget på avståndningen av Ångarnas väg ändras och att nuvarande utfartsväg från fastigheten Börsegården 4:42 bibehålls. Principerna för omfattande trafikmatning har klarlagts i ett dispositionsplanförslag för Hödinge kyrkby, som upprättats i juni 1970. Nu föreliggande förslaget följer i detta hänseende i stort sett dispositionsplanförslaget. Gångavståndet mellan den i skrivelsen nämnda butiken och den av anmärkningen berörda fastigheten, som är belägen längst åt norr, uppgår till omkring 400 meter. Det stora lällandet, att avståndet vid färd med bil kommer att bli längre, torde inte redföra någon olägenhet. Beträffande den del av anmärkningen, som berör utfartsväg från fastigheten Börsegården 4:42, anser länsstyrelsen att de utfartsmöjligheter, som anvisats i förslaget, är godtagbara. På grund av vad som anförts bör anmärkningarna inte utgöra hinder mot fastställelse.

Hjell Karlsson  
Box 525  
440 45 Hödinge

Evan Samuelsson-  
Sören

Tjockebo, Box 533  
440 45 Hödinge

Per Olof  
Andersson  
Lederstegen  
Box 550  
440 45 Hödinge

K J Kristiansson  
Vävlagareg 3  
416 53 Göteborg

Anmärkningarna enligt skrivelse 16h har återtagits den 27 mars 1973.

Ägaren till fastigheten Hödinge Pigegården 5:52 har anmärkt mot att fastigheten inte anvisats för två tonter (16i). Enligt beslutade från kommunens byggnadsnämnd den 15 februari 1972 har en uppdelning ansetts olämplig på grund av befärade svårigheter att anordna tillfart till ny bebyggelse och arbeten till befintlig bebyggelse. Med hänseende till vad som anförts av byggnadsnämnden och till att tentantalet inte synes bli fastställt i förslaget bör anmärkningen inte utgöra hinder mot fastställelse.

Länsstyrelsen fastställer, med stöd av 25 § andra stycket byggnadslagen, det underställda stadsplanförslaget.

Besvär över detta beslut kan anföras genom skrivelse till Konungen. Skrivelsen skall tillställas civildepartementet, Fack, 103 20 STOCKHOLM 16, och skall ha kommit in dit inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades.

Klaganden bör i besvärshandlingen tydligt ange länsstyrelsens beslut eller foga beslutet till skrivelsen. Vidare bör klaganden meddela sin fullständiga adress.

I den slutliga handläggningen av detta ärende, i vilket Länsrådet Lindberg beslutat och byrådirektören Oleson varit fördragande, har även Länsarkitekten Stigler samt företrädare för juridiska enheten, naturvårdsenheten och lantmäterienheten deltagit.

Ake A Lindberg

Cert Oleson



Forslag till stadsplan for Angarnas Väg omfattande del av fastigheten  
Nödinge Pigegården 5<sup>8</sup> m fl i Nödinge kommun, Alvsborgs lan

BESKRIVNING OCH STADSPLANEBESTÄMMELSER

Forslag till stadsplan for Ångarnas Vag omfattande del av fastigheten  
Nodinge Pigegården 5<sup>8</sup> m fl i Nodinge kommun, Alvsborgs län

BESKRIVNING

Planförslaget omfattar ett område for småhusbebyggelse, belaget ca 150 meter norr om Nodinge kyrka begränsat i söder av Nodingeån och i norr av den framtida "Ringleden" runt Nodinge Kyrkby.

Området består av en smal dalgång, vilken i sin norra del vidgar sig till en bredd av ca 200 meter. Befintlig bebyggelse består av ca 35 enfamiljshus, en äldre lanthandel samt en byggnad tillhörig Telegrafverket i Goteborg.

En geoteknisk undersökning har utförts av Goteborgs Förorter, Ingenjörskontoret i maj 1971.

Agoförhållande redovisas i bilagd markagarföreteckning.

For planområdet galler utomplansbestämmelser. Angränsande stadsplan är fastställd den 4.12 1969. Förslag till stadsplan har samtidigt upprättats for angränsande område söder om Nodingeån.

Förslaget överensstämmer i princip med en i mars 1965 upprättad dispositionsplan for Nodinge Kyrkby.

Planen avser i första hand att ordna trafikförhållandena inom området och i andra hand att skapa ytterligare egnahemstomter. Avstånd till skola och centrum är ca 700 meter. Bebyggelsens behov av närlekplatser avses bli helt tillgodosett inom planområdet.

Förslaget VA-nat redovisas i särskild bilaga upprättad av Goteborgs Förorter, Ingenjörskontoret.

Under planarbetets gång har ett i princip likvärdigt förslag behandlats vid länsråd. En mindre utökning åt nordost och söder samt en viss justering av gatunätet har emellertid vidtagits efter detta råd.

Planområdets totala areal	ca 28,70 ha
Område för bostadsändamål	ca 12,20 ha
Område för allmant ändamål	ca 0,15 ha
Område för bostads- och handelsändamål	ca 0,15 ha
Gatu- och parkmark	ca 16,20 ha
Antal lagenheter	ca 100 st

Goteborg i juni 1971

GÖTEBORGS FORORTER ARKITEKTKONTORET

*Nilsolof Lilja*  
 Nilsolof Lilja  
 Arkitekt SAR

*Ralph Friberg*  
 Ralph Friberg  
 Stadsplaneingenjör

Rev. i november 1971

*Nilsolof Lilja*  
 Nilsolof Lilja  
 Arkitekt SAR

*Ralph Friberg*  
 Ralph Friberg  
 Stadsplaneingenjör

Tillhör Kommunfullmäktiges i Nodinge  
 beslut den 15.6.1972 § 45, betygar

*Lars Helge Johansson*  
 Lars Helge Johansson, ordförande

Tillhör Lansstyrelsens i  
 Älvsborgs län beslut den  
 7 juni 1973

*Gert Olsson* betygar  
 Gert Olsson

211  
1

Förslag till stadsplan för Angarnas Vag omfattande del av fastigheten  
Nödinge Pigegården 5<sup>8</sup> m fl i Nödinge kommun, Älvsborgs län

STADSPLANEBESTÄMMELSER

1 § BYGGNADSKVARTER

- a/ Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b/ Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c/ Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § MARK TILLGÅNGLIG FÖR UNDERJORDISKA LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindra framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföras fristående.

5 § TOMTS STORLEK

På med F betecknat område får tomt icke givas mindre areal än 700 m<sup>2</sup>.

6 § ANTAL BYGGNADER OCH BYGGNADSYTA PÅ TOMT

- 1 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader uppföras.
- 2 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader icke uppta större sammanlagd areal än 175 m<sup>2</sup>. Fristående uthus eller andra gårdsbyggnader får ej uppta större sammanlagd areal än 50 m<sup>2</sup>.

7 § VÅNINGSANTAL

- 1 mom På med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning.
- 2 mom På med k betecknat område får utöver angivet våningsantal, där terrängen så medgiver, kallare uppföras ovan mark.
- 3 mom Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.

8 § BYGGNADS HOJD

- 1 mom På med I eller Ik betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,5 och 5,5 meter. Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras till större höjd än 2,5 meter.
- 2 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

9 § ANTAL LAGENHETER

På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I uthus eller andra gårdsbyggnader får bostad icke inredas.

10 § UTFARTSFORBUD

I områdesgrans som jämval betecknats med fyllda trianglar skall fastighet förses med stangsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart eller annan utgång mot gata eller allmän plats.

Goteborg 1 juni 1971  
GOTEBORGS FORORTER ARKITEKTKONTORET

*Nilsolof Lilja*  
Nilsolof Lilja  
Arkitekt SAR

*Ralph Friberg*  
Ralph Friberg  
Stadsplaneingenjör

Rev. i november 1971  
*Nilsolof Lilja*  
Nilsolof Lilja  
Arkitekt SAR

*Ralph Friberg*  
Ralph Friberg  
Stadsplaneingenjör

Tillhör Kommunfullmäktiges i Nödinge  
beslut den 15.6.1972 § 45, betygar

*Lars Helge Johansson*  
Lars Helge Johansson, ordförande

Tillhör Lansstyrelsens i  
Älvsborgs lan beslut den  
7 juni 1973

;betygar  
*Gert Olsson*  
Gert Olsson