

Detaljplan för bostäder inom Nödinge-Stommen 1:170
Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING



Beslut:

Godkännande i 2014-02-20
Samhällsbyggnadsnämnden
Laga kraft 2014-03-28

Enkelt planförfarande
2014-02-20

Handlingar

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Fastighetsförteckning, daterad 2012-11-07

Övrigt

Detaljplan för Golfbana vid Backa säteri, Nödinge-Stommen 1:37 m.fl., laga kraft 2005-06-09

Geoteknisk utredning, daterad 2005-10-31

Geoteknisk utredning, daterad 2009-04-30

PLANBESKRIVNING

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Fastighetsägaren inkom i september 2011 med ansökan avseende att häva byggförbudet på fastigheten Nödinge-Stommen 1:170. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade, 2012-01-19 § 8, att uppdraga åt Sektor Samhällsbyggnad att pröva planändring för fastighet Nödinge-Stommen 1:170 samt hålla samråd om denna.

Planen handläggs med enkelt planförfarande i enlighet med PBL (2010:900) 5 kap. 7 § 1.

Syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra byggnation av uthus och garage på fastigheten Nödinge-Stommen 1:170. Syftet är även att möjliggöra utökad byggrätt för huvudbyggnad samt en friare utformning av byggnader.

Planområdets läge och areal

Planområdet ligger sydost om centrala Nödinge och gränsar till Säterivägen i väst och till Nödinge golfbana sydöst. Planområdet omfattar ca 0,7 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Nödinge-Stommen 1:170 är privatägd.

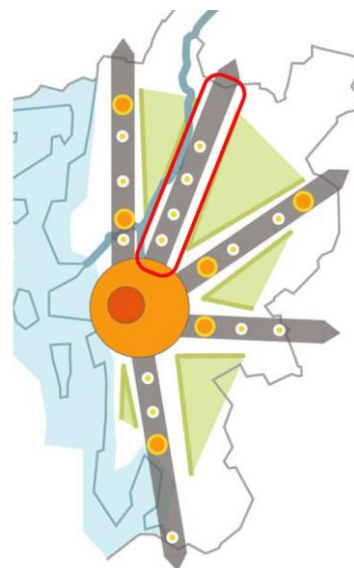
Planens förenlighet med Miljöbalken

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Regionen

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. Planområdet ligger drygt 1,5 km från pendeltågstationen i Nödinge.



Gällande översiktsplan

I gällande ÖP 07 anges planområdet som befintlig bebyggelse.

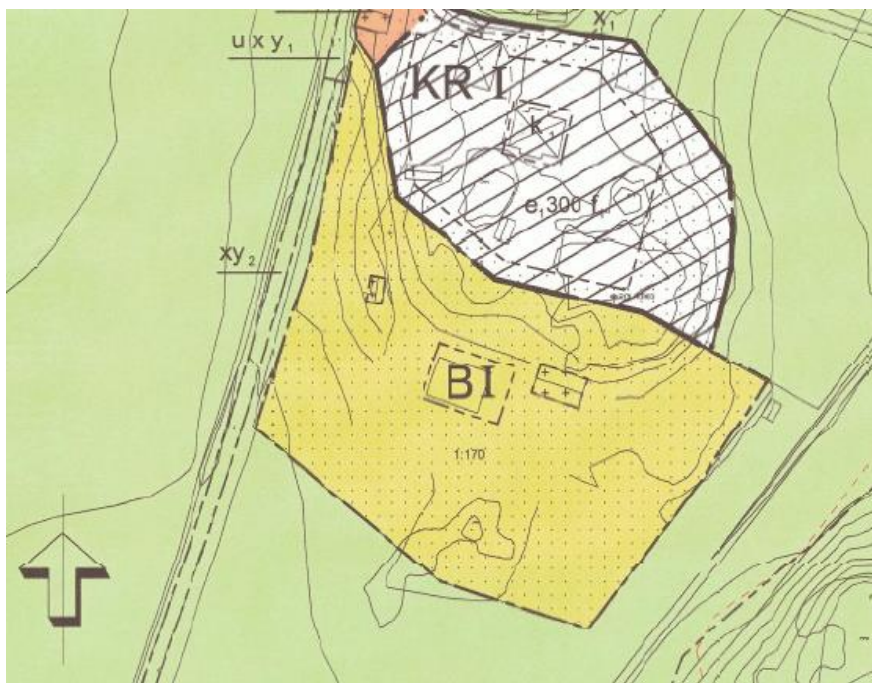
Program för planområdet

Området omfattas av ”Program för detaljplaner Nödinge-Stommen 1:37 m.fl.”, daterad 2002-11-06.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas av detaljplan nr 244, ”detaljplan för Golfbana vid Backa säteri, Nödinge-Stommen 1:37 m.fl.”, laga kraft 2005-06-09. Detaljplanen är fortfarande gällande och genomförandetiden upphör 2015-06-09.

I gällande detaljplan är marken planlagd för bostadsändamål. Inom området tillåts bostadsbebyggelse i en våning på en yta av ca 234 kvm samt två mindre områden, på vardera ca 18 kvm samt ca 71 kvm, där marken endast får bebyggas med uthus och garage. Resterande del av fastigheten är belagd med så kallad prickmark, det vill säga att marken inte får bebyggas.



Utdrag från gällande detaljplan för Golfbana vid Backa säteri (nr 244) som visar fastigheten Nödinge-Stommen 1:170.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur och landskap

Mark och vegetation

Huvuddelen av planområdet är ianspråktagen mark och bebyggt med bostadsbebyggelse. Planområdet är relativt flackt med en mindre höjning mot norr.

Rekreation

Planområdet gränsar till Nödinge golfbana. Flera stigar och promenadvägar finns i omgivningen som ansluter till Vättlefjälls naturreservat i söder.

Bebyggelse

Planområdet är bebyggt med ett bostadshus med friliggande garage och ett mindre förråd.

Omgivningar

Planområdet gränsar till Nödinge golfbana i tre väderstreck. Det ger ett öppet läge med fina vyer mot bland annat bevarade åkerholmar och Lodingebäcken, som är klassad som riksintresse för naturvård och hyser ett starkt bestånd av öring. I norr gränsar fastigheten till kommunal mark med äldre tjänstebostäder tillhörande kulturmiljön kring Backa säteri.



Tjänstebostäder tillhörande kulturmiljön kring Backa säteri.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. En stenåldersboplats, RAÄ Nödinge 20:1, ligger ca 25 meter sydost om planområdet och bedöms inte påverkas av planens syfte.

Service

Offentlig och kommersiell service

I Nödinge centrum, Ale torg, som ligger ca 1,5 km från planområdet finns dagligvaruhandel, restaurang, bank, post, apotek och systembolag. I Nödinge finns även vårdcentral och tandläkare. Nödinge har i dagsläget två skolor och fyra förskolor samt kommunens huvudbibliotek.

Arbetsplatser

I Nödinge finns ca 90 företag med ca 530 anställda inom bland annat handels-, produktions- och tjänstesektorn.

Tillgänglighet

Marken kommer att göras tillgänglig för personer med funktionsnedsättning i den omfattning som krävs enligt byggnormer.

Geotekniska förhållanden

I samband med gällande detaljplan för området, nr 244, gjordes en geoteknisk undersökning 2003-02-24 av GF Konsult AB. Denna kompletterades med en utredning daterad 2005-10-31. I en senare detaljplan, nr 256 "Detaljplan för bostäder, inom del av Nödinge-Stommen 1:261, vid Backa Säteri i Nödinge", laga kraft 2011-12-15, gjordes ytterligare en rapport i området 2009-04-30 av Norconsult.

Utifrån utredningarna görs bedömningen att stabiliteten inom det aktuella området är tillfredsställande. Ur geoteknisk synpunkt kan planens intentioner genomföras under beaktande av nedan angivna restriktioner och synpunkter:

Rekommendationer

- Det aktuella planområdet är byggbart och exploatering bedöms kunna utföras ur geoteknisk synvinkel.
- Vid uppfyllnad (eller annan belastning) eller schakt erfordras att hållfasthetsmätning i leran utförs för att kontrollera så att inte lokala stabilitetsproblem och grundbrott uppkommer.
- För att undvika sättningar gäller generellt att höjdsättningen av området skall vara sådan att befintlig marknivå följs och uppfyllnader undviks.
- När läget för planerade byggnader är bestämt ska detaljerade geotekniska undersökningar med avseende på grundläggning utföras i exakta byggnadslägen.
- Större och mer sättning känsliga byggnader bör preliminärt grundläggas på stödpålar till fast botten.
- Lätta, fristående och sättningståliga byggnader, t ex förråd, kan preliminärt grundläggas med hjälp av totalkompensation med lättare massor, exempelvis EPS (cellplast) eller lättklinker, alternativt på platta direkt på mark.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde. Undersökning bör utföras innan bygglovskedet för att säkerställa förhållandena. Visar en sådan undersökning behov av radonsäker grundläggning skall detta göras.

Förorenad mark

Inga markföroreningar är kända inom planområdet.

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

Föreslagen ny bebyggelse

Inom planområdet tillåts bostadsbebyggelse i en våning där vind får inredas. Förslaget möjliggör en utökad byggrätt på ca 133 m² för huvudbyggnad, vilket ger en total byggrätt på ca 367 m². Inom planområdet tillåts även uthus och garage inom "plus-markerade" områden. Omfattningen av dessa komplementbyggnader får inte överskrida sammanlagt 5 % av fastighetens areal, vilket är ca 354 m². Detta motsvarar befintlig komplementbebyggelse vid planens utförande och ytterligare ca 240 m². Komplementbyggnadernas byggnadshöjd får inte överskrida 5 m.

Gator och trafik

Gatunät

Tillfart till planområdet är oförändrad och sker som tidigare från Säterivägen.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger drygt 1.5 km från pendeltågstation i Nödinge.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt VA finns framdraget till planområdet.

Uppvärmning

Kommunens antagna 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

Avfallshantering får ske på eller i anslutning till planområdet, läge och utformning ska godkännas av verksamhet Teknik, Sektor Samhällsbyggnad.

Räddningstjänst

Insatstid

Den rekommenderade längsta insatstiden är, enligt Boverkets byggregler (BBR), 20 min för bostäder i upp till tre våningar. Insatstid från Nols brandstation är ca 11-13 minuter, och från Surte brandstation uppskattas insatstiden till ca 15 min.

Framkomstmöjlighet

Framkomligheten för brandfordon skall vara god, dvs minsta körbredd bör vara 3 meter och marken bör klara av 23 tons belastning. Fordonen bör ha ett längsta avstånd om 50 meter till byggnader.

Vatten för brandsläckning

Vattenposter finns på ett avstånd av ca 100-175 meter norr och sydväst om planområdet. VAV P83, mars 2001, ska användas vid dimensionering av släckvattenkapaciteten.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planen innebär en utökad byggrätt för huvudbyggnad. Förslaget innebär även att byggnadsförbudet hävs och uppförande av komplementbebyggelse tillåts med en omfattning av sammanlagt högst 5 % av fastighetens areal.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL) skall miljökvalitetsnormer enligt 5 kap 3 § miljöbalken (MB) iakttas vid planering och 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, *Luftföroreningar i Nordöstra passagen. Rapport 129 (2002)* framgår att miljö kvalitetsnormen per dygn för kvävedioxid i dagsläget riskerar att överskridas på några ställen utmed E 45, bland annat i Nödinge. Vidare visar andra undersökningar att normen för kvävedioxid överskrids vid de mest trafikerade lederna i Göteborg. I mer perifera lägen i regionen, dit detta planområde får räknas, är de kända halterna lägre än de tillåtna gränsvärdena.

Planenheten bedömer att utökningen med aktuell detaljplan dels inte är betydande i sin storlek, dels inte ensidigt inriktat mot bilåkande. Bebyggelse tillskottet som detaljplanen innebär bedöms därför inte utgöra en olämplig lokalisering i det regionala sammanhanget även med hänsyn taget till miljö kvalitetsnormerna.

Behov av miljökonsekvensbeskrivning

En MKB (miljökonsekvensbeskrivning) daterad 2003-03-27, reviderad 2003-07-17 samt 2003-11-20, togs fram i samband med att gällande detaljplan, nr 244, upprättades. I samråd med kommunens ekolog görs bedömningen att det aktuella förslaget till detaljplan inte åtskilligt ändrar i bedömningsgrunderna och att revidering av gällande MKB eller upprättande av ny inte är aktuellt. Gällande MKB, daterad 2003-03-27, reviderad 2003-07-17 och 2003-11-20, skall därför gälla även för denna detaljplan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Planärendet handläggs enligt reglerna för enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 7 § 1 och efter följande preliminära tidplan:

Samråd, december 2012.

Beslut om antagande i Samhällsbyggnadsnämnden, 1:a kvartalet 2014.

Detaljplanen vinner laga kraft 1:a kvartalet 2014 om inget oförutsett inträffar och ingen överklagar planen.

När planen vunnit laga kraft kan erforderliga bygglov erhållas och utbyggnad påbörjas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägaren får ersättning för förlorad byggrätt. Så länge den inte ändras eller upphävs fortsätter den att gälla även efter att genomförandetiden gått ut.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare ansvarar för all utbyggnad och alla åtgärder (anläggande, drift och underhåll mm) inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för vatten- och avloppsnätet i anslutning till planområdet.

Eventuell undanflyttning av teleledningar, elledningar mm bekostas av exploitören.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

Detaljplanen berör fastigheten Nödinge-Stommen 1:170 som är privatägd.

Servitut

Nödinge-Stommen 1:170 belastas av servitut för Go-kartverksamhet till förmån för fastigheterna Backa 1:8, Nödinge 2:10 och Nödinge 3:18. Go-kartverksamheten finns dock inte längre. Servitutet bedöms inte påverkas av planförslaget och planförslaget bedöms heller inte ge upphov till nya servitut.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för planens genomförande åvilar fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Se detaljplanens planbeskrivning för genomförda utredningar/undersökningar. Fastighetsägaren ansvarar för att ta fram erforderliga tekniska utredningar för att genomföra detaljplanen.

Medverkande tjänstemän

Från Ale kommun har följande tjänstemän medverkat i planarbetet: kommunekolog Göran Fransson, exploateringsingenjör Mari Giers, bygglovsarkitekt Dag Widmark, bygglovshandläggare Signe Wirdby och Planarkitekt Charlotte Lundberg.

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg
Alafors 2014-02-20

.....

Alvaro Florez
Enhetschef Plan

.....

Elin Celik
Planarkitekt