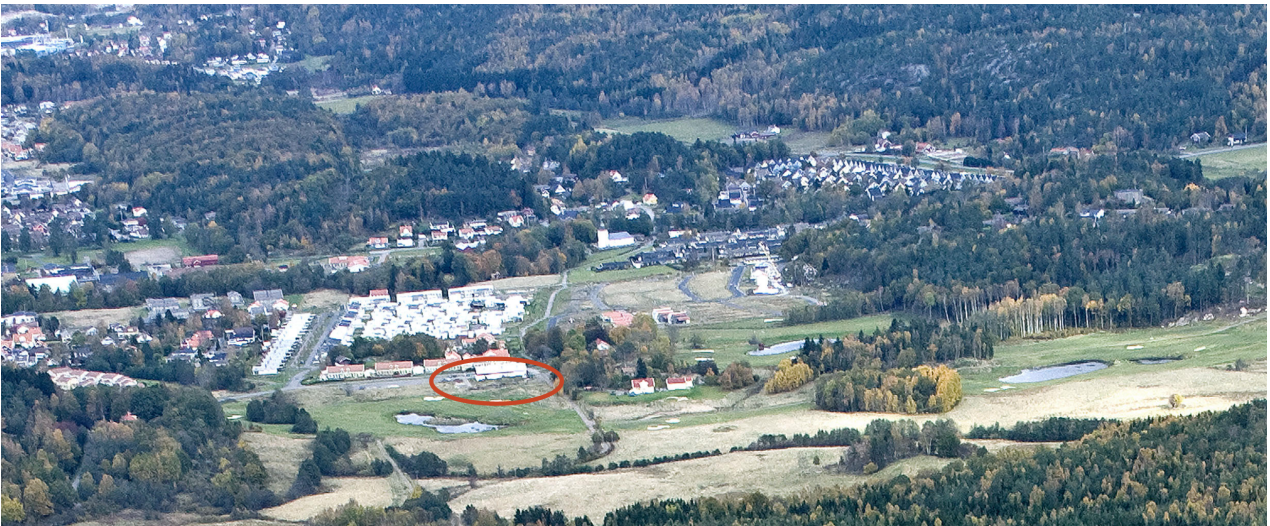




PLANBESKRIVNING

Detaljplan för bostäder, inom del av
NÖDINGE-STOMMEN 1:261, vid Backa Säteri i Nödinge,
Ale kommun, Västra Götalands län



Beslut

Godkänd av Miljö- och byggnämnden 2009-10-01

Antagen av Kommunfullmäktige 2009-11-30

Laga kraft 2011-12-15

Detaljplan för bostäder, inom del av
NÖDINGE-STOMMEN 1:261, vid Backa Säteri i Nödinge,
Ale kommun, Västra Götalands län

Normalt planförfarande

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Fastighetsförteckning

Utredningar:

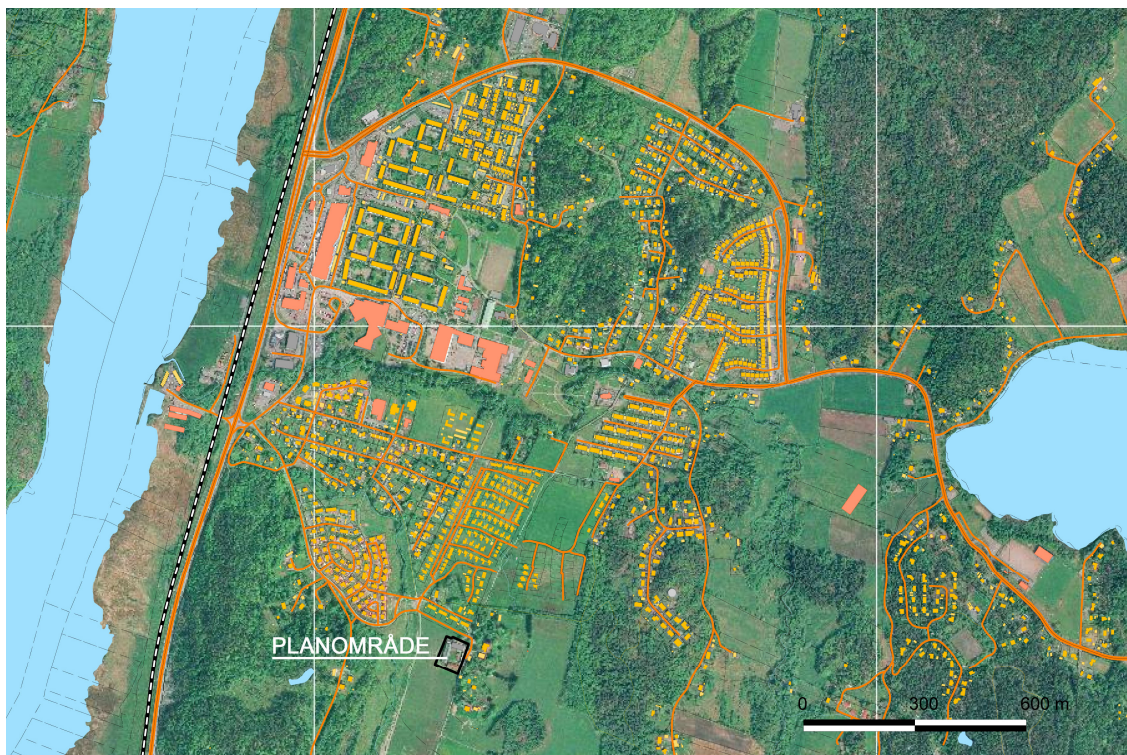
- Geoteknisk utredning 2009-04-30

Tidigare utredningar:

- Geoteknisk utredning 2003-02-24
- Geoteknisk utredning 2005-10-31
- Geoteknisk uppföljning (ingen rapport finns), juni 2008

SYFTE

Enligt gällande plan är området avsett för föreningslokaler, kontor och kultur. Syftet med planen är att ändra användningen inom större delen av området till bostäder. Den befintliga byggnaden avses dock ha kvar användningen som föreningslokaler, kontor och kultur då den nyttjas för golfbanans verksamhet. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till säterimiljöns karaktärsdrag.



Planområdets läge i utkanten av Nödinge tätort

PLANDATA

LÄGE

Planområdet, som är en del av det nya bostadsområdet Backa Säteri, är beläget vid golfbanan i södra delen av Nödinge samhälle, ca 1 km från E45. Området ligger längs med Säterivägen som leder upp till den gamla säteribyggnaden som idag utgör klubbhus och restaurang för golfbanan. Till planområdet gränsar golfbanan och en större parkeringsyta. Norr om Säterivägen finns bostäder i form av parhus.

AREAL

Planområdets yta är ca 4 500 kvm. All mark är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I kommunens översiktsplan, ALE ÖP 07, antagen 2007-09-24 är området markerat som redan detaljplanelagt område.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Kommunfullmäktige antog 2008-04-28 ett bostadsförsörjningsprogram för kommunen som syftar till att nå en balans mellan bostadsproduktionen inom kommunen och kommunens ekonomiska möjligheter att åstadkomma erforderlig infrastruktur i form av

vägar, vatten och avlopp samt skolor. Det ska också tydliggöra kommunens ambitioner för marknaden och den egna organisationen. Programmet reviderades i mars 2009.

I bostadsförsörjningsprogrammet presenteras en ambition om ett hållbart bostadsbyggande och en vilja att producera energieffektiva, moderna bostäder i Ale kommun. Energieffektiva lösningar ses som ett krav för att möta framtiden och lågenergihus och passivhus, dvs hus utan konventionell uppvärmning, ska därför utgöra en betydande del av nyproduktionen.

Bostadsförsörjningsprogrammet redovisar en målsättning att möjliggöra byggnation av ca 245 lägenheter per år i kommunen fram till år 2015. För Nödinge innebär detta totalt ca 550 bostäder fram till år 2015. Aktuellt planområde finns upptaget i programmet och beräknas kunna vara färdigt för inflyttning år 2011 förutsatt att detaljplanen vinner laga kraft.

PROGRAM

Nu gällande detaljplan för området grundar sig på ett program som godkändes av Miljö- och byggnämnden 2002-11-06. I programmet föreslås området kring Backa Säteri att i första hand användas för föreningsverksamhet. Sedan dess har tre av de fyra ekonomibyggnaderna inom nu aktuellt planområde rivits. I samband med att man nu vill bebygga platsen igen prövas möjligheten att bygga bostäder istället då intresset för detta anses vara större.

DETALJPLANER

Planförslaget berör följande detaljplan:

- Golfbana vid Backa Säteri laga kraft 2005-06-09

Planförslaget gränsar till följande detaljplan:

- Bostäder norr om Backa säteri laga kraft 2004-11-15

Enligt gällande detaljplan är området avsett för föreningsverksamhet, kontor och kultur. Planen säger också att befintliga byggnaders exteriör skall underhållas så att dess karaktärsdrag beaktas och att ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till säterimiljöns karaktärsdrag.

ANDRA PLANER OCH PROJEKT

Backaområdet har under de senaste åren byggts ut med ett större antal bostäder och ses även fortsättningsvis som ett av de största utbyggnadsområdena i Nödinge. Söder och väster om aktuellt planområde finns planer på att utvidga golfbanan och att bygga ytterligare bostäder.

I februari 2009 godkände kommunstyrelsen ett planprogram för utvidgning av golfbanan till 18 hål samt bostadsbebyggelse inom Södra Backa och vid Bräckans väg. Området mellan golfbanan och E45, som benämns som Lahallsåsen, finns omnämnt i

översiktsplanen som ett framtida utbyggnadsområde för bostäder. Söder om planprogramsområdet finns tankar om att upprätta en fördjupad översiktsplan för att utreda förutsättningarna för byggnation.

Sammanlagt handlar det om närmare 700-800 nya bostäder i området kring golfbanan och Backa, varav en del redan byggts ut. I samband med utbyggnaden av Lahallsåsen och Södra Backa finns även planer på en ny anslutning till E45 vid Södra Viken för att minska trycket på Backavägen och de centrala delarna av Nödinge tätort. Anslutningen och vägsträckningen finns även redovisad i kommunens översiktsplan.

ÖVRIGA KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsen uppdrog 2007-06-05 åt Miljö- och byggförvaltningen att starta detaljplanearbete för området. Kommunstyrelsen anser även att områdets exploateringsgrad, hänsyn till områdets kulturella betydelse och säkerhetsfrågor beroende på närheten till golfbanan särskilt skall studeras.

Beslut om samråd togs av Miljö- och byggnämnden den 11 december 2008. Därefter var planförslaget föremål för samråd under perioden 19 januari till den 16 februari 2009. Efter att förslaget reviderats var detaljplanen utställd för granskning mellan den 26 maj och den 23 juni 2009 enligt beslut i Miljö- och byggnämnden 2009-05-14.

BEHOVSBEDÖMNING AV MKB

Kommunen har gjort en behovsbedömning för planområdet och gör bedömningen att ett genomförande av planförslaget inte kommer att leda till någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser enligt PBL 5 kap 18 §. En separat miljökonsekvensbeskrivning bedöms därmed inte vara nödvändig.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VEGETATION

Området är relativt plant, men sluttar något västerut. Inom området har det tidigare funnits fyra byggnader varav endast en finns kvar i dagsläget. Marken som tidigare var belagd med kullersten är idag gräsbevuxen.

GEOTEKNIK

I samband med detaljplanen för "Golfbana vid Backa Säteri" gjordes en geoteknisk undersökning 2003-02-24 av GF Konsult AB. Denna kompletterades med en utredning daterad 2005-10-31. I juni 2008 gjordes ytterligare en uppföljning på plats. I samband med nu aktuell detaljplan har beräkningar och sammanställningar gjorts av det material och de mätningar som gjordes i juni 2008. Detta har resulterat i en rapport daterad 2009-04-30. Nedan följer en sammanfattning av det utredningen visar.

Stabilitet

Byggnation inom planområdet bedöms inte påverka områdets stabilitet. Stabiliteten är tillfredsställande med god marginal, både för glidytor inom och utanför nu aktuellt planområde. Även den släntnära stabiliteten är tillfredsställande.

I och med att stabiliteten både inom och i anslutning till planområdet är tillfredsställande med så pass god marginal samt att avståndet mellan planområde och bäck är så pass stort (>100 m), bedöms det ej råda någon risk för sekundär påverkan av planområdet beroende på stabilitetssituationen i anslutning till Lodingebäcken.

Rekommendationer

Det aktuella området är byggbart och exploatering bedöms kunna utföras ur geoteknisk synvinkel.

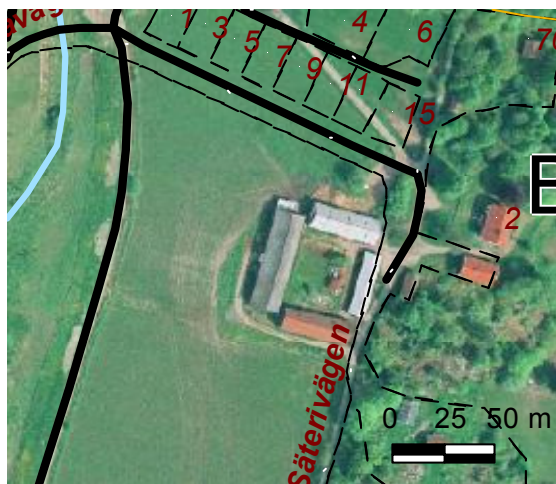
När läget för planerade byggnader är bestämt ska detaljerade geotekniska undersökningar med avseende på grundläggning utföras i exakta byggnadslägen. Större och mer sättningkänsliga byggnader bör preliminärt grundläggas på stödpålar till fast botten. Lätta, fristående och sättningståliga byggnader, t ex förråd, kan preliminärt grundläggas med hjälp av totalkompensation med lättare massor, exempelvis EPS (cellplast) eller lättklinker, alternativt på platta direkt på mark.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Skulle fornlämningar påträffas skyddas dessa enligt 2 kap Kulturminneslagen.

BEBYGGELSE

Planområdet har tidigare omfattats av fyra ekonomibygnader runt en öppen gård. På gården låg ett mindre hus som användes för grishållning. Av dessa byggnader finns endast den norra ekonomibygnaden kvar. Denna används idag huvudsakligen för uppställning av maskiner och redskap för golfbanans behov.



Ortofoto 2003



Ortofoto 2006

Enligt gällande detaljplan finns byggrätter för hus med samma placering som tidigare byggnader med användning för föreningslokaler, kontor och kultur. Planförslaget innebär att användningen inom området ändras till bostadsändamål, med undantag för den befintliga byggnaden som även fortsättningsvis avses användas för golfklubbens verksamhet. Förslaget innebär även att byggrätterna justeras något för att bli bättre lämpade för bostadsändamålet. Exempelvis breddas den smalaste byggrätten något och möjligheten att uppföra förråd införs.

Gällande detaljplan anger att ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till sätermiljöns karaktärsdrag. Samma sak gäller för denna plan. Byggnaderna får uppföras i en till två våningar.

KULTURMILJÖ

Ale kommun har i samarbete med Regionmuseet Västra Götaland/Västarvet och Länsstyrelsen i Västra Götalands län tagit fram en skrift, *Ale kommun – Kultur i arv*, där kommunens historia och värdefulla kulturmiljöer beskrivs. I denna tas bland annat Backa Säteri upp som en av de mest inflytelserika gårdarna i Nödinge socken. Manbyggnaden, som ligger strax väster om planområdet, har anor från 1700-talet. De stora markområden som hörde till gården har på senare år utvecklats för bostadsbebyggelse och utbyggnad av golfbana. De fyra byggnaderna inom planområdet, varav en finns kvar, utgjorde ekonomibyggnader för säteriet. Idag används den kvarvarande byggnaden för uppställning av golfbanans maskiner.

Till skriften hör också bilagan, *Värdefulla miljöer och åtgärdsförslag*, som innefattar råd och förslag om hur de mest värdefulla kulturmiljöerna kan utvecklas och bevaras. För Backa Säteri rekommenderas att bebyggelsen i området bör underhållas med traditionella material och metoder som tar hänsyn till det kulturhistoriska värdet.

SÄKERHET

Planområdet ligger i direkt anslutning till befintlig golfbana med tillhörande anläggningar som gränsar till området i öst, väst och söder. Dessutom planeras det för en eventuell utökning av golfbanan söderut. Denna utvidgning påverkar inte aktuellt planområde.

I dagsläget hamnar de planerade bostäderna i konflikt med ett befintligt golfhål med utslagsplats ca 130 m nordväst om planområdets gräns. Miljööverdomstolen fastslog 2007-10-10 i en dom att golfbaneverksamhet (även golfutövandet) är att betrakta som "miljöfarlig verksamhet" enligt 9 kap 1 § 3 miljöbalken. Kommunen har således tillsynsansvar för verksamheten enligt miljöbalken. Detta innebär att kommunen som tillsynsmyndighet får meddela verksamheten de förelägganden och förbud som behövs för att undvika att det uppstår "olägenhet för omgivningen" enligt 9 kap 1 § 3 miljöbalken.

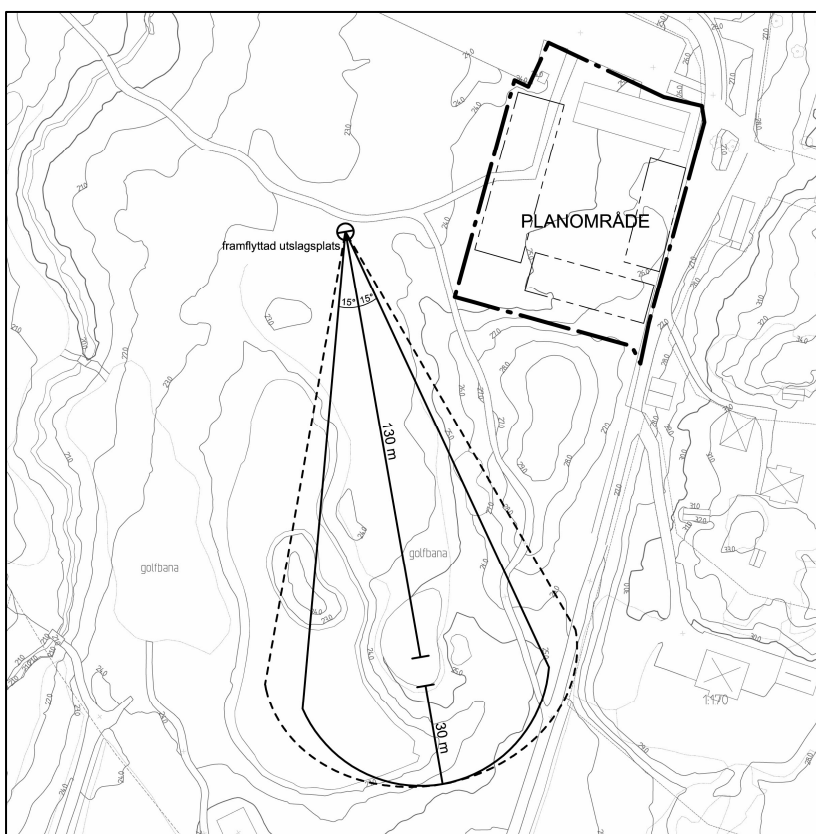
Kommunen kommer, innan bygglov ges, att ställa krav på att åtgärder vidtas för att kunna garantera säkerheten för boende inom planområdet. Markägaren ansvarar för att finna en lämplig lösning i samråd med Miljö- och byggförvaltningen.

Det finns flera exempel på lämpliga och användbara åtgärder som kan vidtas för att förbättra säkerheten vid en golfbana. Man kan t ex bygga om hål så att de blir kortare

och så att annan utslagsklubba måste väljas. Vid kortare slag används klubbor med bättre precision. Ett annat alternativ kan vara att flytta på utslagsplatsen för att få större vinkel till ett område som ligger i riskzonen. För att slippa sätta upp höga nät i anslutning till bostäder och angränsande fastigheter kan ibland ett staket eller nät sättas upp redan vid utslagsplatsen för att tidigt fånga upp onormalt sneda slag.

Ett rimligt förslag till lösning som diskuterats i detta fall är att flytta fram utslagsplatsen och därigenom göra golfhållet kortare. Utslagsplatsen hamnar då i nederkant av planområdet med utslagsriktning söderut vilket väsentligen minskar risken att få in golfbollar vid föreslagna bostäder. Detta innebär att risken för att det, med anledning av golfbanans verksamhet, uppstår "olägenhet för omgivningen" inom planområdet får anses vara mycket liten.

Vägverket har tillsammans med Boverket och Svensk Golfutveckling AB tagit fram en skrift, *Rekommendationer vid anläggande och vidareutveckling av golfbanor intill allmän väg*, som tar upp skyddszoner mellan golfbana och allmän väg (jämförbart med plats där folk vistas). I denna rekommenderas att man från utslaget räknar med en vinkel på 15 graders avvikelse från den tänkta spellinjen som säkerhetsmarginal. Enligt amerikanska undersökningar, som länge varit normgivande, visar dessa att ca 92 procent av alla golfslag hamnar inom denna zon. Säkerhetszonens bredd blir därmed helt beroende av slagets längd. Med andra ord blir säkerhetszonen bredare desto längre slaget är. Vid greenen bör man räkna med en marginal på 30 meter från greenens bakkant. Om man utgår ifrån dessa siffror och flyttar fram utslagsplatsen så hamnar både planområdet och intilliggande bebyggelse med god marginal utanför säkerhetskorridoren, enligt skissen till höger. Se även kartbilagan (längst bak). Ökar man avvikelsen med ytterligare 5 grader (streckad linje) fungerar det också.

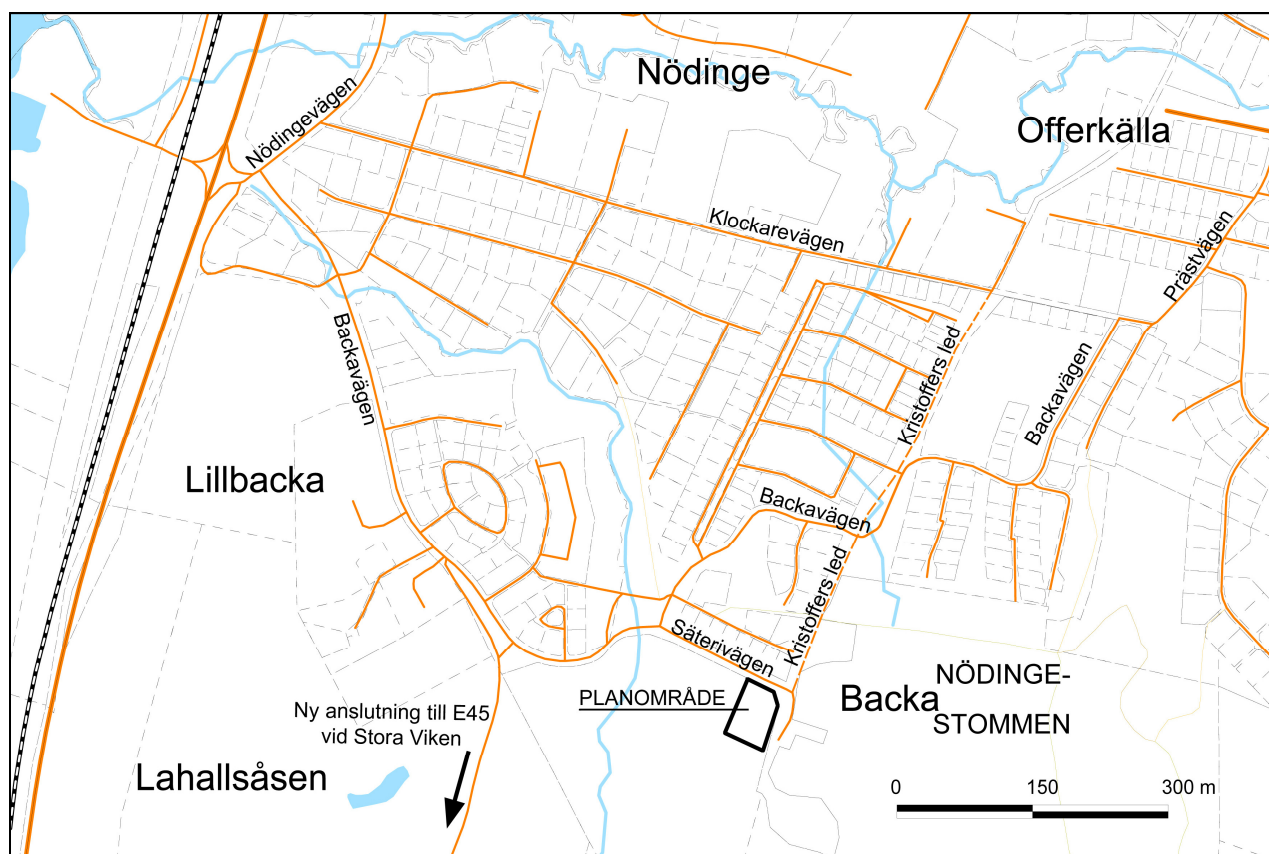


Skiss på den så kallade säkerhetskorridor som bildas vid framflyttning av utslagsplats.

TRAFIK

Planområdet trafikmatas från Säterivägen, som angör området i dess norra del. Längs planområdets östra gräns löper Kristoffers led, en äldre landsväg som numera fungerar som gång- och cykelväg mellan Backa Säteri och Klockarevägen. Söderut fortsätter gång- och cykelvägen över golfområdet. Gång- och cykelvägen används också som

utfart för en angränsande fastighet strax söder om säteriet. För att undvika mer trafik i anslutning till gång- och cykelvägen öster om planområdet förses den östra planområdesgränsen med ett utfartsförbud. I samband med utbyggnaden av bostäder i Backaområdet har kommunen anlagt en gångbana längs med Backavägen (väster om Säterivägen) och uppfört bullerskyddande plank längs med fastigheterna norr om vägen. Hastigheterna begränsas med farthinder och låg hastighetsgräns.



Karta över södra Nödinge

Närmaste vägen att ta sig från planområdet till Nödinge centrum och E45 är via Backavägen. Planförslaget innebär därmed en viss trafikökning längs med Backavägen. Normalt sett räknar man med ca 6 bilrörelser per dygn och bostad för att få en uppskattning av hur mycket tillkommande trafik en planerad byggnation kan tänkas generera. Detta skulle, enligt nuvarande planförslag, innebära en trafikökning längs framförallt Backavägen på ca 90 fordonsrörelser per dygn. Med tanke på områdets närhet till bra bussförbindelser, och en framtida pendeltågsstation i Nödinge centrum kan man dock tänka sig ett något mindre bilanvändande än normalt.

I samband med tidigare detaljplaneläggning av Backaområdet (detaljplan för bostäder norr om Backa Säteri, 2004-11-15) gjordes en trafik- och bullerutredning, i vilken man räknade med ca 2 600 fordon per dygn på Backavägen vid anslutningen till Nödingevägen. I utredningen utgick man från följande scenario:

- fullt utbyggda lokaler runt golfbanan och Backa Säteri enligt dåvarande detaljplaneförslag (9-håls golfbana)

- ca 260 nya bostäder i området Backa Säteri
- en förlängning av Backavägen till Prästvågen (genom Backaområdet)

Sammankopplingen av Backavägen färdigställdes nyligen, utbyggnaden av bostäder i Backa pågår dock fortfarande.

Nyligen utarbetades ett planprogram för *utvidgning av Nödinge golfbana till 18 hål samt bostadsbebyggelse inom Södra Backa och vid Bräckans väg*, programmet godkändes av kommunstyrelsen 2009-01-07. Till programmet har en trafikstudie gjorts (2008-08-14, rev 2008-08-29) med uppskattningar av trafikmängder på bl a Backavägen. I beräkningarna har man utgått från följande scenario:

- golfbanan byggs ut till 18-håls bana
- ca 700 nya bostäder tillkommer genom utbyggnad av områdena Backa Säteri, Södra Backa och Lahallsåsen
- den planerade anslutningen till E45 vid Stora Viken byggs ut.

Man räknar då med att ca 2 300 fordon/dygn passerar Backavägen vid anslutningen till Nödingevägen. I beräkningarna har man räknat med mellan 5 och 5,5 bilrörelser per bostad beroende på närheten till goda kollektivtrafikförbindelser.

Miljö- och byggförvaltningen bedömer det som att den uppskattning man gjort av antalet nya bostäder i södra Nödinge inom de kommande åren (ca 700) får anses innefatta även dessa 15 bostäder som aktuellt förslag innefattar. Att man nu planerar för bostäder istället för kontor/föreningsverksamhet beräknas inte ge några större skillnader i de beräknade trafikmängderna eftersom bostäderna då ersätter den trafik man räknade med från kontors- och föreningsverksamheten. I sammanhanget ses en ökning med ca 90 fordonsrörelser på Backavägen som liten och några ytterligare åtgärder för vägen bedöms därmed ej vara aktuella.

Som nämnts ovan finns planer på en ny anslutning till E45 vid Stora Viken, söder om Nödinge. Detta skulle förbättra trafiksituationen i södra och centrala Nödinge och enligt beräkningarna avlasta Backavägen. Kommunen ser dock inte detta som en förutsättning för att kunna bebygga aktuellt planområde enligt förslaget då det endast rör sig om ett mindre antal bostäder och en begränsad trafikökning.

Parkering

Parkering för de planerade bostäderna skall följa Ale kommuns gällande riktlinjer för parkering. Parkering får inte anordnas på gården inom planområdet utan ska ske på parkeringsplatsen precis nordväst om aktuell planområdesgräns. Ytan, som sedan tidigare är planlagd som parkering, rymmer ca 140 platser och var tänkt att användas för golfbanans verksamhet samt för de föreningslokaler och kontor som ingick i planområdet. Då man genom aktuellt planförslag ändrar markanvändningen till bostäder behövs enligt gällande riktlinjer 1,3-1,7 parkeringar per lägenhet. Detta ger ett platsbehov som är betydligt mindre än vad som gäller för samma område med användningen föreningslokaler/kontor. Parkeringen utanför planområdet bör därmed kunna användas för detta ändamål. Kommunen har enligt avtal rätt att nyttja tio parkeringsplatser inom ovan nämnda parkeringsyta.

I riktlinjerna ingår även rekommenderat antal cykelparkeringar. Målsättningen, enligt dagens riktlinjer, är att det ska finnas en cykelplats per boende samt plats för besökare till de boende. Detta ger ett sammanlagt cykelplatsbehov på ca 2,5 platser per lägenhet.

RÄDDNINGSTJÄNST

Insatstid

Den rekommenderade längsta insatstiden är, enligt Boverkets byggregler (BBR), 20 minuter för bostäder i upp till tre våningar. För aktuell byggnation är den normala insatstiden 10 minuter från Nols brandstation. Föreslagen bebyggelse typ klarar därmed de rekommendationer som anges i BBR.

Framkomstmöjlighet

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

Brandvattenförsörjning/vattenposter

Vatten för brandsläckning finns vid Säterivägen i området. VAV P83 mars 2001 skall användas för dimensionering av släckvattenkapacitet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten, vatten och avlopp

Alla nya byggnader skall anslutas till, av Tekniska förvaltningen, godkända lösningar för dagvatten, ren- och spillvatten. Anslutning kan ske till de kommunala vatten- och avloppsledningar som finns i anslutning till planområdet. På grund av den sluttande marken inom området kommer den västra byggrätten antagligen inte kunna anslutas med självfall. Dagvatten ska omhändertas lokalt.

El, tele och data

Ledningsnät för elkraft och tele finns utbyggt till planområdet.

Värme/energisystem

Kommunens gällande energiplan skall vara styrande vid val av uppvärmningssystem i fastigheter. I bostadsförsörjningsprogrammet presenterar kommunen en ambition om ett hållbart bostadsbyggande och en vilja att producera energieffektiva, moderna bostäder.

Anslutningspunkt för fjärrvärme finns ca 20 meter nordväst om planområdets befintliga byggnad. Möjlighet att ansluta finns för både tillkommande och befintlig bebyggelse.

MILJÖKVALITETSNORMER

Enligt 2 kap 2 § PBL skall miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap 3 § miljöbalken beaktas vid planering och planläggning. En miljö kvalitetsnorm ska ange de förorenings- eller störningsnivåer som människor eller miljö 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, *Luffföroreningar i Nordöstra passagen. Rapport 129 (2002)* framgår att miljökvalitetsnormen per dygn för kvävedioxid i dagsläget riskerar att överskridas på några ställen utmed E 45, däribland 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.

Den planerade byggnationen ligger ca 1 km från E 45 och området bedöms ha en god luftkvalitet. Planens begränsade omfattning, med ett tillskott av ett mindre antal bostäder, och den trafik som därigenom alstras bedöms inte påverka gränsvärdena nämnvärt varken längs med Säterivägen eller vid E 45.

Det bebyggelsestillskott som detaljplanen innebär bedöms inte heller utgöra en olämplig lokalisering i det större regionala sammanhanget med hänsyn till miljökvalitetsnormerna. Aktuellt planområde ligger ca 1 km från centrala Nödinge med befintliga goda bussförbindelser och en framtida pendeltågstation, vilket skapar bra förutsättningar för ett begränsat bilåkande.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för aktuellt planförslag går ut 10 år efter det datum då 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.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Ale kommun har följande tjänstemän medverkat i planarbetet: planarkitekt Lillemor Alvåker, trafikingenjörer Sara Johansson och Kenneth Gustafsson, miljöchef Laila Ekman, bygglovsarkitekt Björn Ekblad och plantekniker Inger Svensson från Miljö- och byggförvaltningen, lantmätare Lars Lindström på Samhällsplaneringsavdelningen samt utredningsingenjör Carita Sandros och VA-ingenjör Dragan Medan på Tekniska förvaltningen.

Alafors 2009-10-01

Emely Lundahl
Planarkitekt

Måns Werner
Stadsarkitekt

Beslut
Godkänd av Miljö- och byggnämnden 2009-10-01
Antagen av Kommunfullmäktige 2009-11-30
Laga kraft 2011-12-15



Detaljplan för bostäder, inom del av
NÖDINGE-STOMMEN 1:261, vid Backa Säteri i Nödinge,
Ale kommun, Västra Götalands län

Normalt planförfarande

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

En genomförandebeskrivning redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder, som erfordras för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av planen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen handläggs enligt reglerna för normalt planförfarande, vilket innebär att planen kan antas först efter genomfört samråd och utställning.

Genomförandetiden

Genomförandetiden är tio år från det datum planen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens slut kan kommunen ändra planen utan att uppkomna rättigheter behöver beaktas. Om kommunen ej upphäver eller ändrar planen fortsätter den att gälla som tidigare.

Ansvarsfördelning

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

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

Ale elförening är ansvarig för eldistributionen.

Eventuell undanflyttning av teleledningar mm bekostas av exploatören.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Miljö- och byggförvaltningen, Ale kommun och Backa Säteri Golf AB.

Avtal mellan byggherren och Göteborgs Energi skall upprättas om den nya fastigheten ansluts till fjärrvärmesystemet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Då planområdet ingår i en större fastighet kommer avstyckning från denna förmodligen ske. Möjlighet finns att dela upp planområdet i flera fastigheter. Detaljplanen reglerar ej eventuella minsta tomtstorlekar.

Kommunens rätt att ha ledningar inom kvartersmark löses genom ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaderna för planens genomförande åvilar exploitören.

TEKNISKA FRÅGOR

Nya fastigheter inom planområdet förutsätts kunna anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp. På grund av nivåskillnader kommer den västra byggrätten antagligen inte kunna anslutas med självfall.

Nya förbindelsepunkter för anslutning av vatten och avlopp samt vattenmätning, sophantering mm ska ske enligt Tekniska förvaltningens anvisningar.

Alla nya byggnader ska anslutas till, av Tekniska förvaltningen, godkända lösningar för dagvatten, ren- och spillvatten.

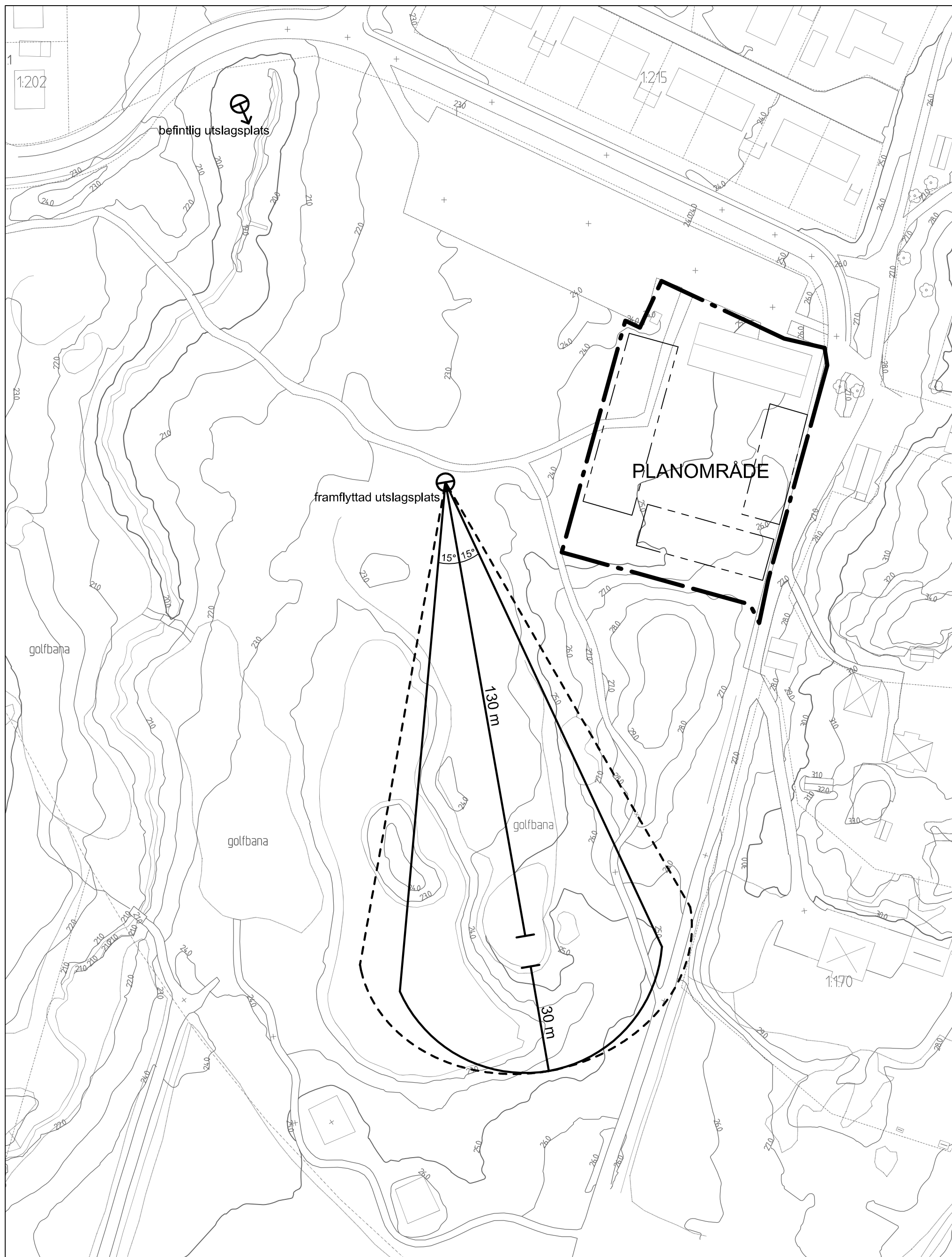
Alafors 2009-10-01

Emely Lundahl
Planarkitekt

Måns Werner
Stadsarkitekt

Beslut
Godkänd av Miljö- och byggnämnden 2009-10-01
Antagen av Kommunfullmäktige 2009-11-30
Laga kraft 2011-12-15

Säkerhetskorridor vid framflyttad utslagsplats



Skala 1:1000 (A3)

0 10 20 30 40 50

100 m



Detaljplan för bostäder inom del av Nödinge-Stommen 1:261,
vid Backa Säteri, Nödinge, Ale kommun

KARTBILAGA

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Plangräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Kvartersmark

- B Bostäder
- E Transformatorstation
- KR Föreningslokaler, kontor, kultur

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och förråd

UTNYTTJANDEGRAD

Uthus, förråd, cykelförråd mm får uppföras till en maximal sammanlagd byggnadsarea av 100 m².

MARKENS ANORDNANDE

- ej parkering Parkeringsplats för bil får inte anordnas
- Köbar utfart får inte anordnas
- Dayvatten ska tas omhand lokalt

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I - II Högsta antal våningar
- f₁ Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till sätermiljöns karaktärsdrag.
- k₁ Byggnadens exteriör skall underhållas så att dess karaktärsdrag beaktas. Vid ombyggnad/revisioner av fasader, tak, fönster, dörrar och andra byggnadsdetaljer skall användas sådant material, färg och utseende som överensstämmer med byggnadens karaktär.

Ej friliggande hus

Högsta byggnadshöjd för skåpmtak, förråd, transformator- och pumpstationer och dylika mindre byggnader är 3,0 m.

Utformning av och materialval för samtliga byggnader, även förråd och transformatorstation, skall ske i samråd med Miljö- och byggnämnden.

Avfallsanläggning ska ske på gemensam plats, läge och utformning ska godkännas av Tekniska förvaltningen.

Kommunens gällande energiplan skall vara styrande vid val av uppvärmningssystem.

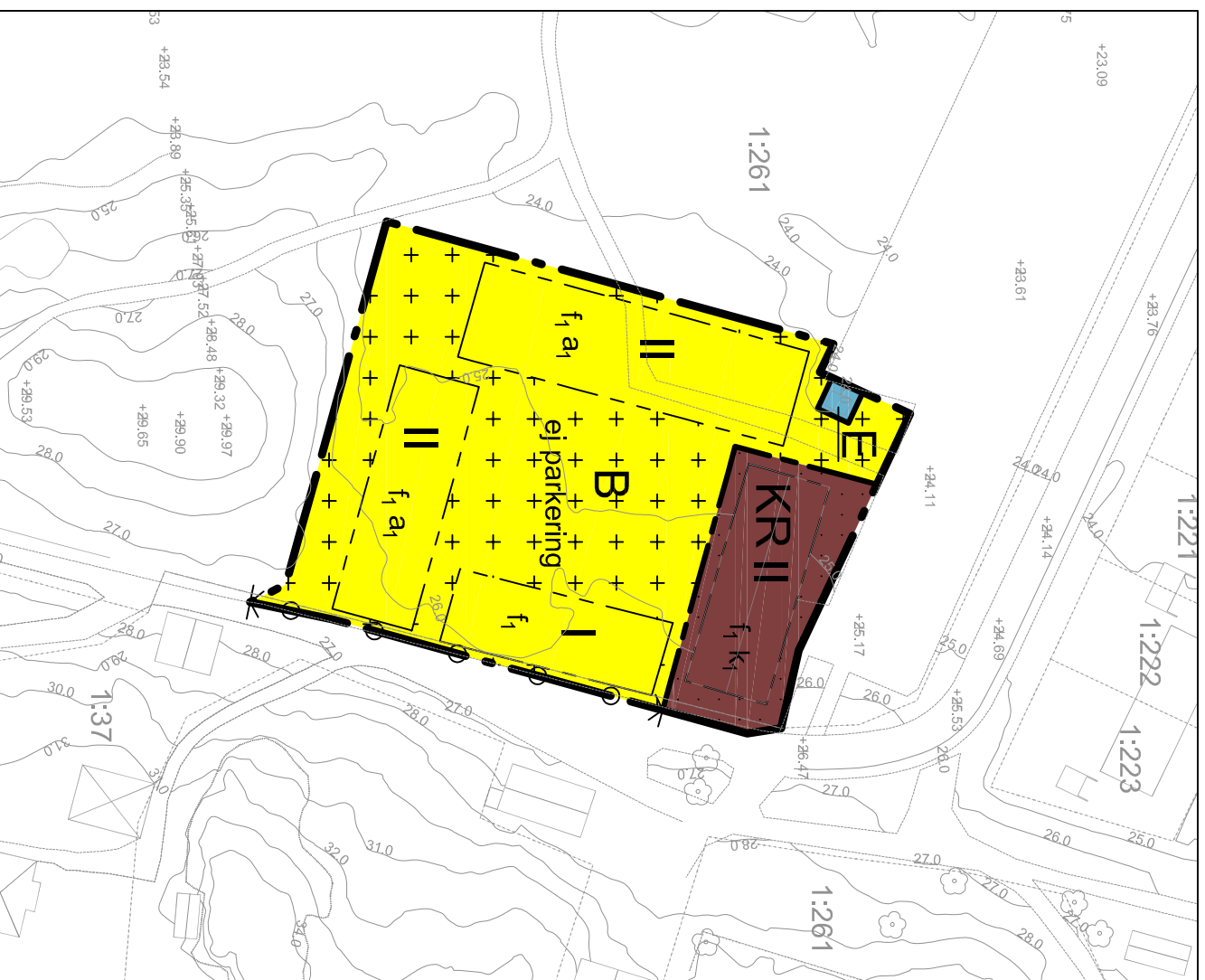
Grundläggning skall ske till fast botten om inte annat kan påvisas möjligt.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

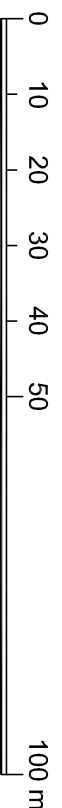
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Villkor för lov

- a₁ Bygglöv får inte ges förrän inlämnad gollanläggning byggts om med hänsyn till säkerheten för boende inom planområdet. Se planbeskrivning sidan 5, avsnitt om säkerhet.



Skala 1:1000 (A3)



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Trakrygräns
- 0000,0 Fastighetsbeteckning
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Staket
- Häck
- Stödmur
- Slämnur
- Slänt
- Väg
- Gångsteg
- Gata
- Karstien
- Järnvägsspår
- Vallning
- Bäck

- Dike
- Xgostsgräns
- Lövskog
- Barrskog
- Träd
- Berg i dagen
- Nivåkurvor
- Ellledning
- Strandlinje
- Rullspunkt
- Fornnline

Grundkartan (digital) upprättad 2009-09-22 av Ale kommun, Mätningen, koordinatsystem i plan och höjd Göteborgs, måtklass II. Fastighetsredovisningen hänför sig till september 2009.

Hans Örn

Till planen hör: Planbeskrivning Genomförandebeskrivning Samråtsredoviselse	Utlåtande Fastighetsförteckning Behovsbedömning	
--	---	--

DEL AV NÖDINGE-STOMMEN 1:261, vid Backa Säteri i Nödinge, Ale kommun, Västra Götalands län		Bestulsdatum Godkännande 2009-10-01 Anläggande 2009-11-30 Upprättad 2008-12-11 Revierad 2009-10-01 Laga kraft 2011-12-15	Instans MBN KF
---	--	--	----------------------

Emely Lundahl Planarkitekt	Mans Werner Sadsarkitekt	
-------------------------------	-----------------------------	--