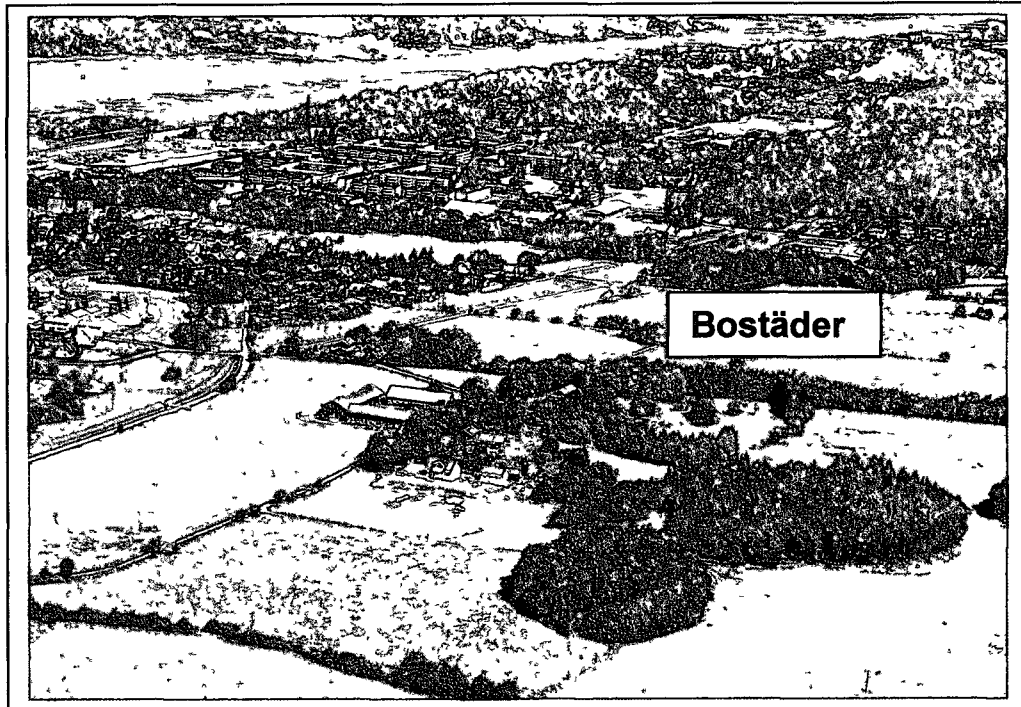




Detaljplan för bostäder norr om Backa säteri

**Nödinge-Stommen 1:37 m.fl.
i Nödinge, Ale kommun, Västra Götalands län**



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta
- Planbeskrivning inkl genomförandebeskrivning, denna handling, 2003-07-17
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB), 2003-03-27
- PM, Reviderad MKB inför utställning, 2003-07-17
- Underlag för MKB – naturmiljö och vattenkvalitet 2002-11-04
- Översiktlig VA- och dagvattenutredning, 2003-02-24
- Geoteknisk undersökning, 2003-02-24
- Bullerutredning – go-cartbanan, 2002-01-29
- Fastighetsförteckning, 2003-07-01
- Samrådsredogörelse, programskede 2003-03-27
- Program för detaljplaner, 2002-11-06
- Nödinge fördjupad översiktsplan med tillhörande MKB, 2000-04-25
- Program för kulturminnesvård, 1986-02-20
- Samrådsredogörelse, 2003-07-17
- Utställningsutlåtande, 2003-11-06

BESLUT

Godkänd av Miljö- och byggnämnden
Antagen i Kommunfullmäktige
Laga Kraft

2003-11-06
2004-01-26
2004-11-15

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

PLANDATA

- Lagesbestämning
- Areal och markagoforhållanden
- Arrende

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

- Översiktliga planer
- Detaljplaner och förordnanden
- Bostadsförsörjningsprogram
- Program för planområdet
- Detaljplanen
- Behov av miljökonsekvensbeskrivning
- Kommunala beslut i övrigt

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

- Mark och vegetation
- Ivars kulle – nordväst om Backa sateri
- Riksintressen
- Biotopskydd
- Lokalklimat
- Geotekniska förhållanden
- Förorenad mark
- Markradon
- Risk för skred
- Fornlämningar

BEBYGGELSEOMRÅDEN

- Kulturmiljö
- Bostäder
- Byggnadskultur och gestaltning
- Gestaltning Ivars kulle
- Karakter - Kristoffers led
- Gångförbindelser genom kvarteren
- Övrig bebyggelse
- Offentlig service
- Kommersiell service
- Tillgänglighet

SKYDDSRUM

FRIYTOR

Lek och rekreation
Naturmiljö
Buller från gokartbanan

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik
Backavagen – angoringsvag
Huvudgatan
Trafiksakerhet
Kollektivtrafik
Kristoffers led
Parkering – utfarter
Gång- och cykelvag
Farligt gods
Tunga fordon
Skolvag – gångbroar
Befintlig samfald vagmark
Storningar

RÄDDNINGSTJÄNST

Insatstid
Vatten for brandslackning
Framkomstmojlighet

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp
Vatten- och elmatare enl mål 8 i energiplanen
Dagvatten - våtmarkspark
U-områden
Energiforsörjning - braskaminer
El och tele
Bredband
Avfall och återvinning
Tvattplats
Gemensamhetsanlaggnig for tradgårdsavfall
Kompost
Miljokvalitetsnormer

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomforande
Etapputbyggnad

KONSEKVENSER FÖR PLANENS GENOMFÖRANDE

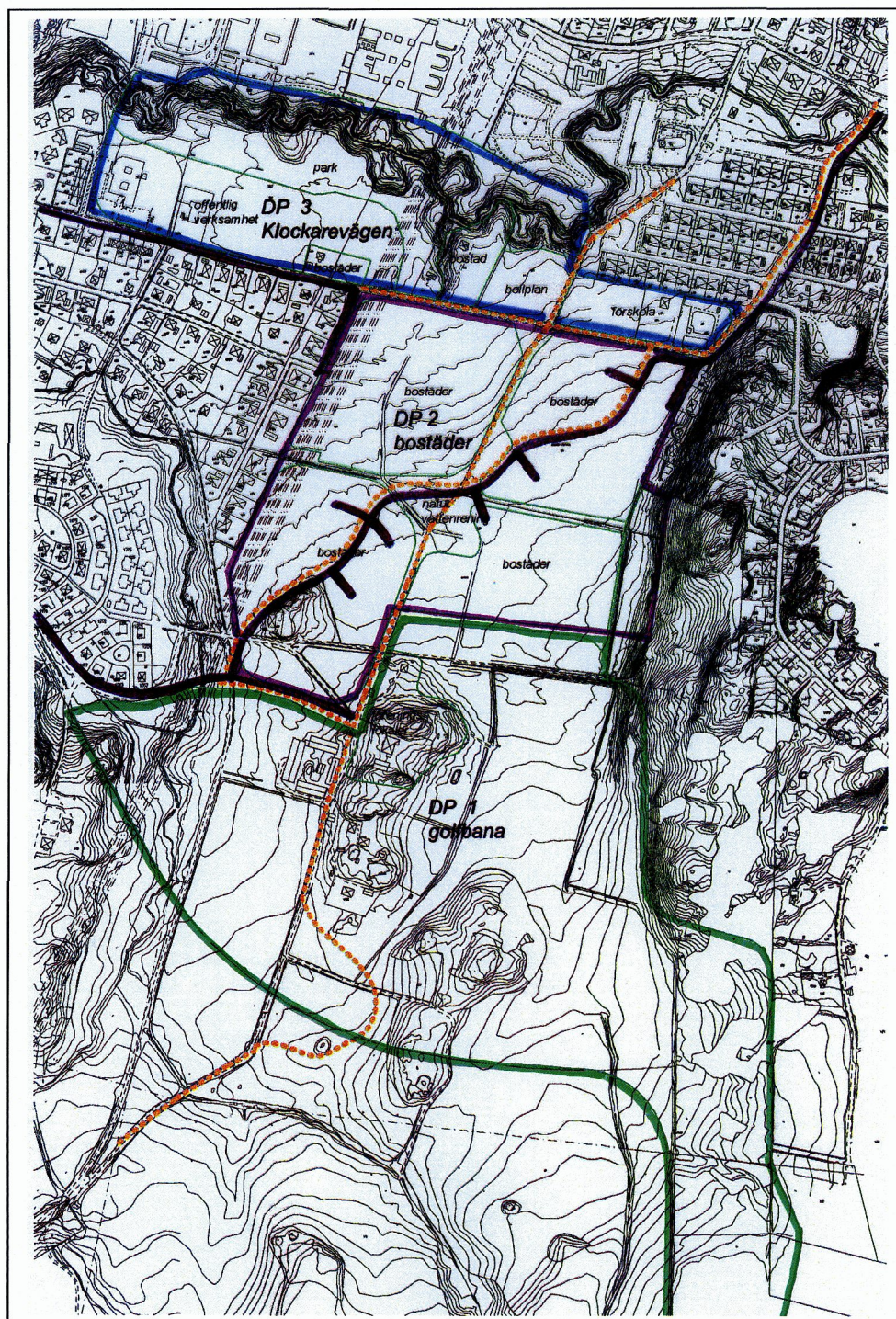
Sammanfattning av MKB
PM, Reviderad MKB infor utställning
Sammanfattning av planforslaget

MEDVERKANDE I PLANSKEDET

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Avsikten med planarbetet är att gå vidare i den långsiktiga utvecklingen av Nödinge samhälle som startade med skapandet av Ale Torg, Ale gymnasium och det nya bostadsområdet vid Lillbacka. Programmet syftar till att exploatera området vid Backa säteri med ca: 260 bostäder samt en niohåls golfbana med tillhörande driving range (utslagsplats för golf). Utmed Klockarevägen planeras verksamheter för allmänt ändamål samt särskilda boendeformer som specialboenden för funktionshindrade. Befintlig bebyggelse på Backa säteri skall användas så att kultur-, fritidsverksamheter, föreningsliv och andra lämpliga verksamheter skapar ett aktivt och attraktivt fritidscentrum för Nödinge.

Samtliga tre planområden enligt programmet gränsar till varandra och detaljplanearbetet avses ske parallellt.



Denna detaljplan avses resultera i en plan för bostadsändamål med ca 260-280 bostadsenheter i form av friliggande villor, parhus, radhus och punkthus/grupphus. Genom hela bostadsområdet kommer trafiken att ledas längs en huvudgata med möjlighet till silningstrafik. Gång- och cykelväg kommer att förläggas vid den befintliga äldre landsvägen, i nord-sydlig riktning, som förbinder Backa Säteri med området kring kyrkan. Lopparebacken föreslås ändras i sitt lopp men förblir i princip ett öppet vattendrag som slingrar sig utmed gång- och cykelvägen enligt ovan. Fyra dagvattendammar kommer att anläggas som en del av det dagvattensystem som skall rena vattnet från föroreningar.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Aven om viss rekreativ syfte tas i anspråk är ett genomförande av planen förenligt med bestämmelserna i 3 e, 4 e och 5 e kap. Miljöbalken. Föreliggande planförslag innebär att Hållsdammsbacken som är av riksintresse för naturvården, i viss grad riskerar att påverkas negativt. Sammanfattningsvis kan sägas att utbyggnadsförslaget är bättre för miljön och hushållningen med naturresurserna än nulaget och 0-alternativet. Genom att genomföra de åtgärder som föreslås i föreliggande MKB, kan planförslaget negativa miljöeffekter ytterligare reduceras. Det är vanligt att ny exploatering orsakar en större miljöbelastning än 0-alternativet. Denna belastning får vägas mot de vinster som samhället och enskilda gör om planförslaget genomförs. Det är emellertid viktigt att planförslaget med rimliga medel får den utformning som minimerar miljöpåverkan. Vidare måste gällande rikt- och gränsvärden för hälsa och säkerhet kunna hållas och riksintressena skyddas från påtaglig skada.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget sydost om centrala Nodinge. Området avgränsas i norr av Klockarevägen, i öster av bebyggelsen vid Prastvägens södra del, i väster av befintlig bebyggelse utmed Stomvägen, i söder mot bebyggelsen inom Backa Säteri. I planens västra del, angränsande till Lillbackaområdet, ingår även föreslagna ny bro över Lodingebacken.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 17,2 ha. Marken ägs till största delen av Ale kommun förutom 6 privata fastigheter som kommer att ingå i detaljplanen.

Arrende

Jordbruksmarken ägs av Ale kommun och utarrenderas för bete i dagslaget. Arrendet är uppsagt och kommer att utgå 2003-08-01.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

I samband med Ale ÖP 90, antagen 1992, beslutades att fördjupa översiktsplanen för kommunens samhällen. Detta på grund av den tidigare stora osakerheten beträffande riksvagens och järnvagens framtida lokalisering genom kommunen. Den fördjupade översiktsplanen för Nodinge antogs 2000-04-25.

Som svar på kommunens utställningsutlåtande samt på genomförda revideringar och kompletteringar av förslaget, återkom länsstyrelsen med ett förnyat granskningsyttrande för Nodinge ÖP 2000-03-09. Länsstyrelsen betonade vikten av

- att kommunen redovisar en lösning av dagvattnet så att det inte negativt påverkar Gota alvs bifloden. V-A beskrivningar ska bifogas detaljplanerna
- att bebyggelsen blir lamplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller till behovet av skydd mot olyckshandelser
- att bullerproblemen från gokartbanan skall vara lösta innan något detaljplanearbete påbörjas

Detaljplaner och förordnanden

Planområdet är inte tidigare detaljplanlagt, men granskar i väster till planlagt område och delvis även i öster.

Bostadsförsörjningsprogram

Föreslagen bostadsproduktion inom Backaområdet överensstämmer med förutsättningarna i ÖP 90. I Nodinge fördjupad översiktsplan redovisas området norr om Backa sateri som ett föreslaget bostadsområde.

Program för planområdet

Program för planområdet har upprättats och godkännts av miljö- och byggnämnden 2002-11-06. Ett programsamråd har skett och samrådsredogörelse är upprättad. Programmet har utgjort underlag för det fortsatta planarbetet.

Detaljplanen

Planförslaget har varit föremål för samråd enligt bestämmelserna i PBL 5:20 och har även hållits tillgängligt för allmänheten vid en samrådsutställning under tiden 2003-04-08 till 2003-05-06. Samrådsredogörelse har upprättats.

Efter samrådstiden har förnyat samråd skett med Lodöse Museum och länsstyrelsen på plats. Vid mötet diskuterades vad som ska klassas som biotopskyddat inom planområdet.

Området i öster markerat som NATUR har utgått ur planförslaget. Dessutom har Backavagens forlångning med bron inkl. området norr om flyttas över från golfbanan till detta planområde.

Utställning har skett under tiden 2003-08-12 till 2003-09-08. De inkomna synpunkterna redovisas i ett utställningsutlåtande.

Behov av miljökonsekvensbeskrivning

Under programskedet upprättades en särskild checklista för bedomning av miljökonsekvenser daterad 2002-11-13. Sammanfattande kommentarer angående betydande miljöpåverkan enligt följande, Med utgångspunkt från checklisten och programhandlingen bedoms en planläggning av bostäder norr om Backa sateri kunna ge en betydande påverkan på miljön, halsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. En MKB enligt 5 kap 18 § erfordras. MKB:n skall ligga till grund för det fortsatta planarbetet. Se även PM, Reviderad MKB inför utställning, sid 30.

Kommunala beslut i övrigt

Ett avtal antogs av kommunfullmäktige 1995-06-26 som innehåller en uppföljning och justering av tidigare ramavtal från 1992-06-15. Avtalet innebär bl a att resterande exploatering av Backaområdet beräknas inrymma ca 260 lägenheter.

Ett ramavtal antogs i kommunfullmäktige 2001-05-28, för anläggande av en nio håls golfbana söder om Backa gård.

Kommunfullmäktige beslutade samma dag att uppdraga åt Miljö- och byggnamnden att påbörja detaljplanering för golfbanan på den kommunägda marken parallellt med planeringen för bostadsproduktionen inom Backaområdet.

Ramavtalet reglerar förutsättningar för avtalets ikraftträdande, kommunens respektive byggarnas åtaganden samt kommunala krav på golfanläggningen.

I anslutning till planområdet i söder har tidsbegränsat bygglov sökt för anläggande av en driving range (utslagsbana för golf).

Utvecklingen på Backa sateri avses ske i kombination med befintlig föreningsverksamhet.

I enlighet med Nodinge fördjupad översiktsplan skall narrekreationen i anslutning till planområdet bibehållas.

Ridverksamheten skall utvecklas och kommunen utreder möjligheten för privat etablering av ett nytt stall i området sydväst om Vimmersjön. Det tänkta området kallat Berget ligger mellan Granåsvägen, Bräckans väg och Gamla Kilandavägen.

I Lansstyrelsens granskningsyttrande 2000-03-09, har bedomningen gjorts att utvecklingen på Backa gård medför att bebyggelsen inte blir olämplig med hänsyn till de boendes och de övrigas hälsa eller behovet av skydd mot olyckshandlingar. Kommunen kan därmed förverkliga de ursprungliga planerna av bostadsproduktion inom Backa och Lillbackaområdet i den omfattning som anges i gällande ÖP.

Exploateringen skall anpassas till riksdagens mål 2020 om det uthålliga, långsiktiga och kretsloppsanpassade samhället. Den nya bebyggelsen skall därför så långt som möjligt innehålla lösningar angående vatten, avlopp, energiforsörjning etc som överensstämmer med dessa mål.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

Mark och vegetation

Området präglas av ett svagt sluttande åkerlandskap åt nord-nordväst och omges av skyddande höjdparter i ost och väst. Backområdet har en lång historia som öppen jordbruksmark men idag går betesdjur på dessa. De omgivande höjdområdena saknar betestryck och har därför vuxit igen till mer eller mindre slutna skogar. Lovtrad dominerar i sluttningarnas nedre del medan barrtradsinslaget successivt ökar uppåt.



Ravinlandskap vid Hållsdammsbäcken

Marken är tamligen näringsrik och hyser därför en relativt trivial flora. Typiska inslag är angskaivle, vitklover och veketåg, den senare mest på mark som försumpats.

Genom åkermarken rinner två bifloden till Hållsdammsbacken, Loparebacken och Lodingebacken. Utmed dessa båda vattendrag växer enstaka lovtrad eller ridåer framst bestående av salg. Hållsdammsbacken och Lodingebacken är, såsom värdefulla bifloden till Gota älv, viktiga reproduktions- och uppvaxtlokaler för framför allt oring. Dessa backar är klassade som områden av riksintresse för naturvården.

En utbyggnad av bostäder inom planområdet innebär i huvudsak att f.d. åkermarker bebyggs. Marken hyser i sig inga högre botaniska värden, däremot har den en viss betydelse för t.ex. rovfåglarnas jakt.

Ivars kulle - nordväst om Backa säteri

Strax nordväst om Backa säteri, i planområdets sydvästra horn, ligger en mindre kulle omgärdad av biotopskyddade stengårdsgårdar/murar och större lovtrad som kräver speciell hänsyn. På flera av lovträden växer den rödlistade arten silverlav. Dessa naturvärden får ej skadas och grova till medelgrova lovtrad skall inte behöva avverkas på denna plats. Vg se MKB n.

Riksintressen

Området berörs av riksintresse för naturvård NP 26 – Gota älvs dalgång, inklusive Hållsdammsbacken och Lodingebacken. I Nodinge FÖP redovisas Hållsdammsbacken och Lodingebacken med sina ravinlandskap som ekologiskt särskilt känsliga och skyddsvarna områden.

Biotopskydd

Inslag av biotopskyddade landskapselement i form av stenmurar och diken är förhållandevis stort och bör i största möjliga utsträckning bevaras inom ramen för exploateringen.



Gångväg från östra skogsbrynet mot Kristoffers led

Sarskilt intressant är området vid Ivars kulle i planområdets sydvästra del. Här skall biotoperna sparas i sin helhet och de nya bostaderna skall anpassas därefter. På delar av biotopskydden, på åkermarken, kommer det med föreslagna exploatering att ske intrång. Dessa biotoper är skyddade genom det generella biotopskyddet i jordbrukslandskapet. Där sådan biotop hotas krävs särskilda skäl för dispens från biotopskyddsbestämmelserna hos Lansstyrelsen. Enligt NVV är enbart detaljplan inte tillräckligt skäl. Vg se MKB:n.

Vid besök på plats 2003-06-06 med representanter från lansstyrelsen och Lodose museum m fl konstaterades att den norra stenmuren i väst-östlig riktning inte var av den klass att den skyddas enligt lagen om biotopskydd och att kommunen avgör om den ska integreras i bebyggelsen. Kommunen avser för en diskussion med exploatören att bevara vissa avsnitt av muren så att den integreras i bebyggelsen. Dessutom föreslås att del av stenmuren inkl den kvarvarande grindstolpen som ligger i gronområdet invid Kristoffers väg ska finnas kvar, i sitt ungefärliga läge, för att markera tidigare jordbruksanvändning.



Äldre grindstolpe inom bostadsområdet

Enligt lansstyrelsens beslut 2003-10-27 har tillstånd lämnats för att flytta det öppna diket (Loparebacken). Det nya lagret för backen regleras genom ny planbestämmelse så att backen erhåller ett öppet lopp och inte tillåts laggas i rör.

Lokalklimat

PBL foreskriver i 2 kap 3 § att "Bebyggelse och anläggningar som för sin funktion kraver tillforsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiforsöringen och energihushållningen"

Den passiva solvarmen bör tas tillvara på bästa sätt så att hänsyn tas till vind och lokalklimat på platsen. Hänsyn skall också tas till befintlig vegetation som kan ge skydd för väder och vind, men ej skugga

Redan på stenåldern ansåg man att detta var en gynnsam plats att bosätta sig på. Planområdet är ganska flackt med skyddande bergsryggar i öster, söder och väster. Dalgången är öppen mot söder och de tänkta tomterna har goda förutsättningar att få sol under större delen av dagen och därigenom få extra varmetillskott. Vid projektering av ev. tjocka punkthus/terrasshus vid det östra skogsbrynet bör man tänka på att berget skuggar för morgonsolen. Inga lägenheter får planeras med fönster enbart mot norr.

Vid projektering av bostadsområdet närmast drivning rangens utslagsplats skall man beakta att skogsridån inkl. natstaket kommer att kasta skuggor på bostaderna. Dessa skuggor är vid vår- och höstdagjämning (kl. 10.00 och kl. 14.00) dubbelt så långa som föremålet.

Geotekniska förhållanden

GF Konsult har tidigare utfört geotekniska undersökningar inom det nu aktuella området men även strax väster därom. Dessa utredningar redovisas i utlåtanden daterade 1991-04-17, ref nr 32102588230 respektive 2000-12-20, ref nr 80900123. I området har även tidigare Svenska Riksbyggen utfört en undersökning daterad 1969-05-07, arbetsnr 2735. 2003-02-24 har GF-konsult utfört en ny geoteknisk undersökning för planområdet. I undersökningen finns det inget att erinra vid detaljplanläggning av området. Stabilitetsförhållandena är i princip relativt gynnsamma och hindrar inte plangenomförandet.

Under det organiska ytskiktet består jorden av ca 1-1,5 m maktig torrskorpelera som underlagras av lös siltig lera med upp till 30-40 m maktighet. Borrstopp har i området erhållits på som mest ca 40 m djup.

Grundläggning av små lätta och rörelsetåliga byggnader bedöms i huvudsak kunna ske med hel platta på mark som kompenseras med lutfyllning. Detta förutsätter jämna lerdjup och gynnsam höjdsättning. Alternativt kan grundläggning utföras med grundförstärkning, stödpålar till fast botten alternativt kohesionspålning. Även i anslutning till fastmarkspartier bedöms all byggnation få grundläggas på plintar eller stödpålar. Detta till följd av lerdjupens variation som kan medföra risker för differenssättningar.

Vid detaljprojektering av bro över Lodingebacken och anslutande väg erfordras att stabilitetsförhållandena studeras så att riktlinjer i Skredkommisionens rapport 3 95 följs



Lodingebacken, bilden tagen från nuvarande bro

For planområdet öster om befintlig bebyggelse har utförts en kompletterande besiktning 2003-06-18 av GF Konsult AB avseende risk för blocknedfall. Slanten är relativt blockfattig och karterade block bedöms ligga stabilt. För denna slant bedöms ingen risk för blocknedfall föreligga.

For slant bakom planerad bebyggelse är marken ställvis blockrik. Det kan inte uteslutas att risk för blocknedfall föreligger varför bergteknisk sakkunnig skall besiktiga området och bedoma omfattning av erforderlig skrotning. Det aktuella området har utgått ur planförslaget men vid byggnation kommer området att besiktigas enligt överenskommelse i exploateringsavtal.

Inom kvartersmark ändras planbestämmelsen b₁ till "Bergteknisk sakkunnig skall besiktiga området i samband med bygglov för att bedoma omfattning av eventuell skrotning"

Någon risk för oversvämning från Hållsdamms- och Lodingebacken foreligger inte. Lagsta marknivåerna inom planområdet ligger ca 6 resp 3,5 m över hogvattenstånden i backarna. De dagvattenanläggningar som skall utforas inom planområdet dimensioneras för de maximala floden som kan forvantas.

I samband med utställningen har SGI inkommit med nya gransknings-synpunkterna rörande stabiliteten. SGI foreslår "att planbestämmelsen om maximal tillåten belastning ersatts med en planbestämmelse som anger att innan utbyggnad sker skall stabiliteten klarläggas i detalj enligt Skredkommissionens anvisningar och vid behov skall åtgärder vidtas och laster begransas så att tillfredsställande stabilitet erhålls. De områden som på detta sätt bör regleras är hela den sydvästra delen av planen (särskilt områden för bostäder nordost och öster om Lodingebacken, gc-väg och huvudgata)". SGI foreslår också att avståndsgränsen 10 m tas bort och bestämmelsen får därmed gälla generellt för aktuella sträckor och områden, vilket innebär att innan utbyggnad sker skall stabiliteten kontrolleras och eventuella sträckor vidtas så att tillfredsställande säkerhet erhålls.

Planbestämmelserna har ändrats enligt framförda synpunkter från SGI och fått följande lydelse: "Vid utbyggnad av bostäder inom den sydvästra delen av planen i anslutning till Lodingebacken, liksom för gc-väg och huvudgata inom denna del, skall stabiliteten klarläggas enligt Skredkommissionens anvisningar (Rapport 3:95) och vid behov skall åtgärder vidtas så att tillfredsställande stabilitet erhålls. Kontroll av stabiliteten enligt ovan skall även utforas vid planerade dammar, för den nya sträckningen av Loparebacken samt i den norra delen av planen där framtida kulverterad del av Loparebacken kommer att mynna ut.

I övrigt har texten kompletterats med "Utbyggnad i området skall utforas i enlighet med geoteknisk undersökning PM för detaljplan daterad 2003-02-24".

Temporär långsträckt schakt för exempelvis ledningar bedöms i undersökningen kunna ske med slantslutning 2:1 ner till 2,5 meter. För att förhindra en yttlig grundvattensänkning bör strömningsavskarande fyllning användas vid ledningsdragning.

Generellt skall höjdsättningen av området, med hänsyn till sättningsproblematiken, vara sådan att befintlig marknivå följs och att uppfyllnader undviks. Överskottsmassor får ej belastas planområdet utan skall laggas upp på annan plats.

Det är av största vikt att GF:s rekommendationer beträffande grundläggning, höjdsättning av området och grundvattensänkning beaktas vid utbyggnad av området för att härigenom undvika skadliga framtida sättningar.

Förorenad mark

Miljö- och byggförvaltningen har inte kunnat upptacka någon information i sina arkiv som foranleder till misstanke om att det kan finnas föroreningar inom det foreslagna planområdet

Markradon

Planområdet ligger inom lågriskområde Detta ar områden dar marken består av grovmo, silt eller lera

Risk för skred

Området består till stor del av f d havsbotten - lermark och ar mycket flack. Den totala nivåskillnaden inom området ar endast ca 5 meter Risk for skred ar ej troligt

Fornlämningar

Under stenåldern var Backadalgången en skyddad havsvik Manniskans bosättningar kom darfor naturligt att ligga vid de vastra stranderna Området har sålunda en lång historia med människors nyttjande genom årtusenden De flesta av Backadalgångens boplatser ar samlade kring 25 meters nivån Spridningen ar dock från 15 – 35 meters nivån Ett stort antal boplatssfynd från framst stenåldern har upptackts i området men de ar i princip i mycket dåligt skick Jordbruksverksamheten har pågått i tusentals år och mycket av det forhistoriska materialet har "spridits ut" i området Vi kan darfor inte forvanta oss att finna ev nya boplatssfyndigheter i gott skick.

Erfarenhetsmassigt vet vi att mangden av arkeologiska fynd kommer att oka med 25 – 50% vid en exploatering av området mellan 15 – 35 meters nivån (kalla Arkeolog Leif Johansson, Lodose museum)

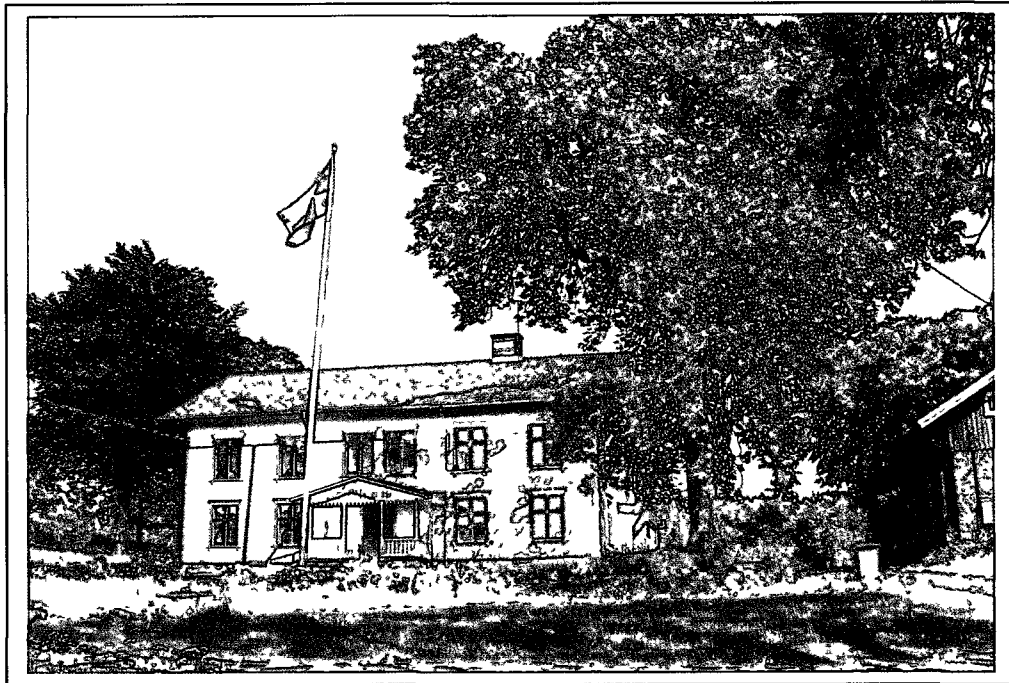
Planområdet ligger i huvudsak under 15 meters nivån och 3 fornlamningar ar kanda Nr 16, vid Nodinge-Stommen 1 167, bebyggelselamningar – gammal tomtmark terrassering vid vastra delen av Ivars kulle Nr 28, stenåldersboplat med okand utbredning belagen vid fastighet Nodinge-Stommen 1 54, tomtmark. Nr 40 stenåldersboplat med okand utbredning Moranbunden bergavsats i norra delen av storre bergshojd, belagen vid fastighet Nodinge-Stommen 1 68, tomtmark Både nr 28 och nr 40 ligger vid den nordostra bergskanten strax utanfor planområdet och några hinder for planarbetet foreligger ej

Planen har anpassats efter gallande bestammelser i KML (Kulturminneslagen) och anvisningar från Lansstyrelsen och Lansmuseet

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Kulturmiljö

Bebyggelsen i Backa dalgång domineras av Backa sateri, i direkt anslutning till planområdet Backa som egendom omnamns forsta gången i 1571 års jordebok for att 1737 bli sateri Sateriets kulturhistoriska varde ar mycket stort utifrån gårdens helhet Mangårdsbyggnaden med sitt ståtliga lage på kullen, omgivet av ekonomibyggnader, tjanstebostader, mejeri, jordkallare, smedja, landsvag, åkrar och med den aldre kyrkan i dess narhet uppvisar en intressant miljö med storgårdskaraktar



Huvudbyggnaden Backa säteri - söder om planområdet

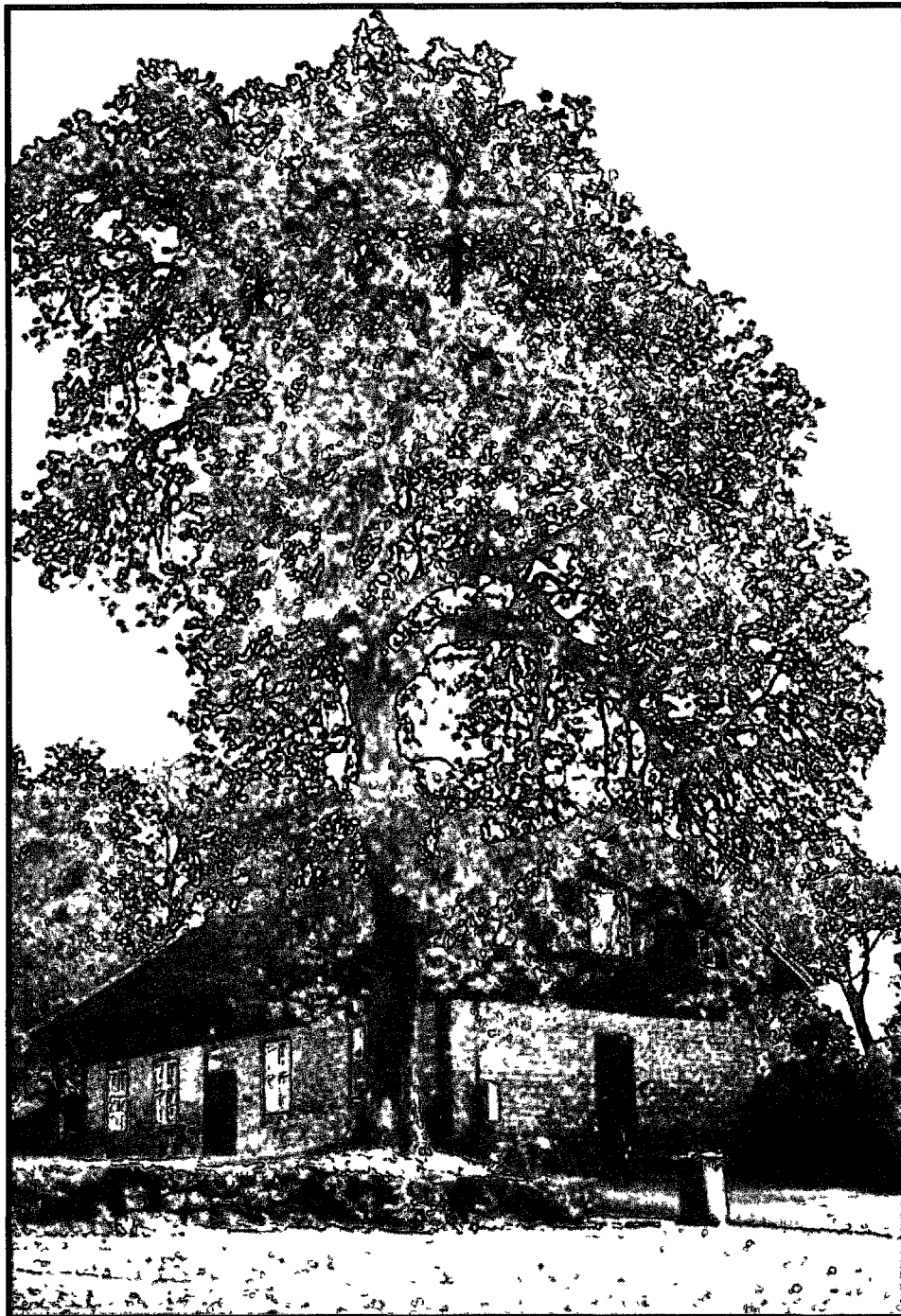
Området har ett stort värde som rekreations- och friluftsområde och bör som sådant bevaras och förmedlas till bl a de boende i området. Flera av husen har ett klart antikvariskt värde medan en del av byggnaderna framstår ha sitt värde i att de är en del av en mycket fin och intressant helhetsmiljö. Många vackra detaljer finns som stenmurar, markbelagning med äldre stensättning, fasaddetaljer, hangrännor av trä etc som är väl värt att bevara och värna om. Vg se rubrik Byggnadskultur och gestaltning samt skriften Program för kulturminnesvård Ale kommun, 1986.

Bostäder

Det nya bostadsområdet är centralt beläget i Nodinge, nära service, skolor, förskolor och butikscentrum. Området kan anslutas till befintliga tekniska försörjningssystem och ges en god kollektivtrafik. Utbyggnaden ger också ett ökat underlag för service mm. Kommunen har en uttalad ambition att tillkommande funktioner i samhällsutvecklingen skall ha hög attraktivitet. För området föreslås följande:

- Det nya bostadsområdet skall innehålla ca 260-280 bostäder
- Planområdet ges flexibla planbestämmelser avseende detaljutformning men det ställs tydliga funktionskrav för såväl helhet som delområden
- Utbyggnadsetappernas storlek och innehåll skall kunna väljas över tid utan att det strider mot planintentionerna

Tidigare fanns en gård belägen på Ivars kulle. Gården är rivet sedan länge och ett nytt bostadshus uppfördes 1985, (Nodinge Stommen 1 167). Platsen för den gamla gårdens ekonomibyggnader är i planförslaget anvisad som natur med möjlighet för lek. De nya bostäderna är tänkta att ligga i anslutning till kullen, vid dess östra fot. Större delen av kullens befintliga naturvården kan därmed bestå.



Mejeribyggnaden vid Backa säteri

Byggnadskultur och gestaltning

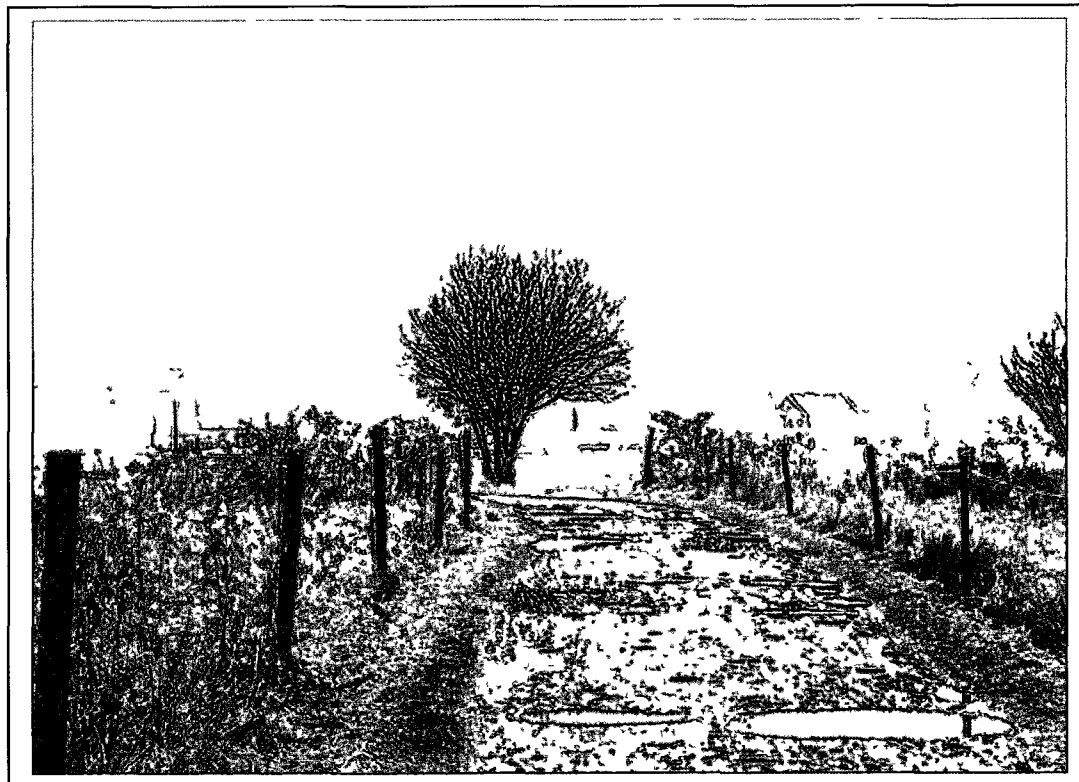
För att få en attraktiv helhet inom den flexibla detaljplanens ram kommer miljö- och byggnamnden att kräva valstuderade dispositionsplaner för varje etapp. Särskilda planbestämmelser skall reglera kraven.

Gestaltning - Ivars kulle

För bostadsbebyggelsen längst i söder, i anslutning till Ivars kulle och Backa säteri, skall anpassning ske på ett hänsynsfullt sätt till sätermiljön, detta med avseende på formspråk, volym, taklutning, materialval etc. Planbestämmelsen f_1 har lagts på området vilket innebär att ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till sätermiljöns karaktärsdrag. Samråd skall här ske med kommunens bygglovarkitekt. Langre norrut i området kan gestaltningen med fördel ges ett modernare uttryck/storre frihet.

Karaktär - Kristoffers led

Nuvarande gångvag/aldre landsvag mellan Backa Sateri och Klockarevägen/Nodinge kyrka kallas i äldre skrifter för Kristoffers led. Denna har idag en klar rak gestaltning med en liten svag brytning på mitten. Denna lilla avvikelse gör vagen tillräckligt nyanserad och spännande för att nå syftet med att se kyrkan i fonden. Vagen skall i princip bevaras i sin raka sträckning och användas som gång- och cykelväg.



"Kristoffers led" norrut, mot kyrkan

Utmed en slingrande huvudgata, byggd för lågfart, skapas en "trädgårdsstad". Byggnationen skall kunna ske flexibelt i etapper anpassat efter aktuella behov, annat stallningstagande och efterfrågan. Bostadshusen utmed huvudgatan skall placeras ordnat så att ett tydligt gaturum skapas. Varje bostadshus skall inom sitt närområde ha tillgång till en friyta för rekreation/narlek utan att behöva korsa huvudgatan. Total exploatering får uppgå till ca 260-280 bostadsenheter företrädesvis i 1- och 2-våningshus. Öster om Kristoffers led tillåts även hus upp till 4 våningars höjd. Högre byggnader - upp till 7 våningar - medges, söder om Prastvägen längs bergsfoten. Dessa skall placeras på ett valstuderat sätt, bl a med hänsyn till sol- och skuggförhållanden till angränsande hus. Vg se rubrik om lokalklimat och lokalklimatisk studie. Öppenheten i det stora landskapsrummet ersätts nu med små rumsavgränsningar vid de nya bostäderna. Behovet av övergripande tydliga strukturer ökar. Planförslaget skall lyfta fram dessa strukturer så mycket som möjligt för att få en ordnad plan. Ett exempel på detta är den gamla landsvagens tydliga raka sträckning med kyrkan i fonden. Möjlighet finns att utnyttja marken med ett större antal 2-plans hus. Detta ger större ytor för offentliga rumsbildningar, som gemensamma narlekplatser och framförallt mer allmänna grönzoner och gångstråk i området.

Gångförbindelser genom kvarteren

Gångförbindelser för allmän gångtrafik skall skapas mellan kvarteren och ut till naturområden så att en "genomströmning" är möjlig

Övrig bebyggelse

Sex villafastigheter finns inom planområdet, varav fem ligger längs Prastvagens södra del och en vid Backavägen, Ivars kulle

Offentlig service

Planområdets behov av offentlig service tillgodoses i Nodinge. Avståndet mellan planområdet och Nodinge centrum är knappt 500 meter och där är servicen relativt komplett. I nordöstra delen av planområdet ligger Lillgårdens förskola. Övrigt finns i Nodinge förskola, låg- och mellanstadieskola, högstadieskola, gymnasieskola, idrottshall, huvudbibliotek, vårdhem, sarskola, arbetsförmedling, socialkontor, sjukvård, tandläkare, etc

Kommersiell service

All handel med varor och tjänster förväntas ske i Nodinge samhälle. Här finns livsmedelsbutiker, bank, ur & guld, restauranger, pizzeria, apotek, klädbutiker, tips, tobak, bensinstation, taxi, trafikskola, blommar, bilverkstad, optiker, systembolag, djurklinik etc. Reservytor för en omfattande utbyggnad av butiker, kontor och även bostäder redovisas i en aktuell detaljplan för Ale torg syd

Tillgänglighet

Området har goda förutsättningar ur handikappersperspektiv då området är i princip plant. Vid detaljplanering av gator, gång- och cykelvägar skall tillses att valet av markbeläggning underlättar för rullstolar etc

SKYDDSRUM

I dagsläget finns inga krav på byggnation av skyddsrum för området. Befintliga skyddsrum i Nodinge är belagda i huvudsak vid vårdcentralen, Kyrkbyskolan och Ale gymnasium. Den nya bostadsbyggnationen kan ej påräkna utrymme i dessa.

FRIYTOR

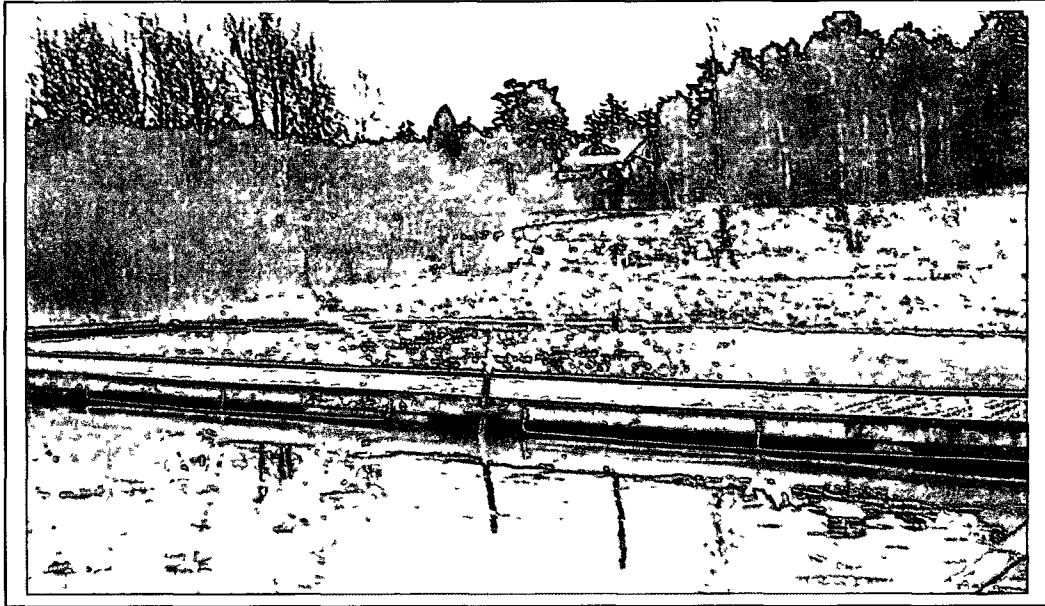
Lek och rekreation

I anslutning till planområdet finns ett relativt stort utbud av ytor för lek och rekreation. Fotbollsklubben Nodinge sportklubb använder en grasplan norr om planområdet, vid Klockarevagen. Bollplanen kan på sikt flyttas västerut, om Lillgårdens förskola behöver utvecklas. Vid skolområdet finns t ex grusplaner etc

Vid Backa säteri, mangårdsbyggnaden, bedrivs en hel del föreningsverksamheter. Här huserar idag scout-, hembygds-, fiske-, golf- och ryttaförening. Föreningarna skall finnas kvar i närområdet även efter exploateringen av Backa om de inte själva har önskemål om annat

Golfbanan bidrar, särskilt under vinterhalvåret, till ökade möjligheter att nå de omkringliggande naturområden.

En knapp kilometer från planområdet, vid Vimmersjon, är en stor idrottsplats belagen med matchplan, grusplan, nybyggt klubbhus och en hall för inomhusfotboll. Där finns också en kommunal badplats med bryggor. I anslutning till denna plats – en kilometer söderut, har kommunen en motionsanläggning med start vid Dammekarr. Motionsspåret är elbelyst och en god tillgång för de boende i Nödinge. Orienteringsklubben Alehof har sin klubbverksamhet. Härifrån utgår ett antal vandringsleder ut till Vattlefjalls vildmarksområde.



Badplatsen vid Vimmersjon

Naturmiljö

Bostadsområdet måste utformas så att påverkan ej uppstår på Hållsdamms- och Lodingebacken, som är av riksintresse för naturvården. Inom området har värdefulla naturmiljöer inarbetats i planförslaget vid Ivars kulle och Loparebacken samt stengårdsgårdar såväl med som utan biotopskydd. Allmänheten skall ha en god tillgänglighet till det öppna landskapet kring Backa sateri, liksom tillgängligheten från samhället ut till omgivande naturområden.

Buller från gokartbanan

Bullerstörningar från gokartbanan måste minska. Lansstyrelsen ställer kravet att, innan byggnationen av planområdet sker, skall bullerproblematiken vara löst. Flera bullerutredningar har utförts, ur den senaste 2002-01-29, utförd av Ingemanssons Technology AB framgår att befintlig bullervall måste byggas på med förhöjd skärm mellan 3,5-5,5 m höjd för att klara kraven på acceptabel ljudnivå utomhus för tillkommande bebyggelse. Då har man inte tagit hänsyn till den befintliga bebyggelsen vid Denofa, som även efter dessa åtgärder har oacceptabla bullervärden. Vg se MKB.

Beslut har fattats i Kommunstyrelsen 2003-03-18, att anlaggningsarrendet med Bohus Racing club sags upp till loptidens slut, den 30 juni 2006, som senaste dag. Tiden är ca 1 år mellan inflyttning i bostaderna och verksamhetens upphörande. Handlingsplan ska upprättas för bullersankande åtgärder för det sista arrendeåret.

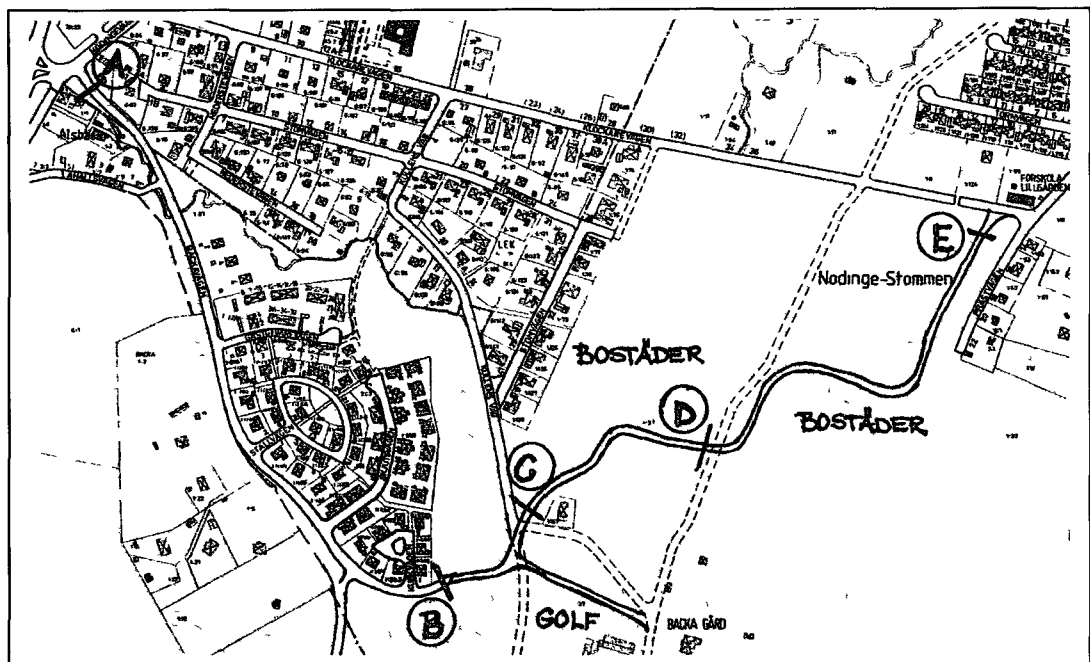
GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Vagar for gång- och cykel, bil- och kollektivtrafik anlaggs så att planområdet integreras med Nodinge samhälle på ett funktionellt och miljöanpassat sätt. I planområdet föreslås en huvudgata genom området från Backavägen i söder till Prastvägen i norr. Förutom denna huvudgata finns ytterligare fyra lokalgator. Dessa vägar är allén i väster och vägen in till hughusen i öster samt inom villaområdena öster och söder om Ivars kulle. Dessutom kommer entregator att anläggas på kvartersmark inom varje större bostadsområde.

Backavägen - angöringsväg

Huvudentré till bostadsområdet föreslås ske från Backavägen. Möjlighet finns även att angöra från Prastvägen. Backavägen kommer att få en ökning av trafiken. Den är bred och inbjuder till höga hastigheter.



Med viss silning genom området
Ingen genomsilning

A = 2 600
A = 2 400

B = 1 900 fordon rörelser / dygn
B = 1 800 fordon rörelser / dygn

Trafikfloden har beräknats i punkterna A och B på Backavägen. Punkten A vid anslutning till Nodingevägen och punkt B söder om Lillbacka. Idag har Backavägen sex utfartsvägar från Lillbackaområdet och fem utfarter från söder inkl. vägen till Denofa och Lahallsvägen.

Viss trafik från bostadsområden norr om punkt E kommer att välja att åka genom Backaområdet. Ett fåtal boende i Lillbacka och Backaområdet kan antas att åka norrut över Prastvägen. Därför förväntas trafiken öka något i punkt A.

Den tidigare bullerberäkningen har efter utställningen kompletterats med en ny beräkning för den situation som kan uppstå då ytterligare 20 bostäder tillkommer (totalt 280 bostäder i Backa samt det önskemål som finns om en utbyggd golfbana från 9 till 18 hål). Beräkningen visar att detta tillskott inte är större än att bullernivån avrundat till heltal alltså hamnar på 53 dB(A) vid den punkt där trafikbelastningen är som störst i nordvästra Lillbacka.

Vid den kompletterade bullerberakningen upptäcktes emellertid att många av de nybyggda bostäder som ligger längre söderut utmed Backavagen visserligen kommer att få en något lägre trafikbelastning än den tidigare bullerberakningspunkten men att de också ligger närmare Backavagen, vilket påverkar beräkningarna mer

De nya beräkningarna visar att de ekvivalenta bullernivåerna kommer att överskrida Naturvårdsverkets riktvärden med 1-2 dB(A) utmed Backavagen vid ett fullt utbyggt område. Uteplatser mot Backavagen kommer att utsättas för maxbullernivåer upp mot 10 dB(A) över riktvärdet. Den större andelen tung trafik under byggtiden gör att bullernivåerna blir ungefär desamma som ovannamnda redan vid ett trafikflöde på 1500 fordonsrörelse/dygn

I tidigare beräkning av fordonsrörelser på Backavagen har hänsyn tagits till den trafik som en 9 håls golfbana alstrar. Det finns ett önskemål om att golfbanan byggs ut till en 18 hålsbana. Detta har tagits hänsyn till i den senaste beräkningen av fordonsrörelse liksom i kompletterad bullerberäkning

I samrådsredogörelsen redovisades att kommunen hade för avsikt att lägga in medel i sin investeringsbudget för en trottoar längs Backavagen. Erforderlig bullerdämpning skulle då utföras om behov förelåg i samband med att trottoaren byggdes

Enligt nu redovisade beräkningar bör dessa åtgärder ske i samband med byggstart av bostadsområdet. Kommunen ansvarar för utförandet av ett förstärkt bullerskydd utmed Backavagen mot Lillbackaområdet. Kostnadsberäkningar och utredningar pågår beträffande lämpliga åtgärder för bullerreducering. Åtgärderna ska ge en bullersänkning så att ekvivalent bullernivån för uteplats vid Backavagen blir 51 dB(A). Val av teknisk lösning ska diskuteras med berörda fastighetsägare

Barnen i området leker ofta i det vackra naturområdet söder om Backavagen. För att minimera risken för trafikolyckor har Backavagen utformats som en lågfartsgata, max 30 km/tim med farthinder. För att ytterligare öka trafiksäkerheten föreslås busshållplats utformad som timglashållplats mitt för Lillbacka bostadsområde. Utmed Backavagen promenerar många människor på kvällar och helger

En utredning pågår för att klargöra kommunens behov av gång- och cykelvägar i de olika samhällena. För Backavagen finns ambitionen att vägen skall förses med en gångbana på dess norra sida, från Nodingevagen till Backa sateri

Huvudgatan

Huvudgatan utfors som en lågfartsvag med 1 meters trottoar på ena sidan, korbana med fysiska hinder i varje korsning och gronområde med plats for trad. Ur trafiksakerhetssynpunkt ar det lampligt att utforma huvudgatan med så få direktutfarer som mojligt.



Exempel på utformning av korsning, Kungälv kommun

Trafiken foreslås kunna sila genom området på huvudgatan. Två beräkningar av trafikfloden har gjorts. En beräkning har gjorts där angoring sker från Backavagen och Prastvagen. I den andra beräkningen som gjorts sker all angoring från Backavagen. Beräkning har gjorts i punkterna D, C och E på huvudgatan. Punkten C där huvudgatan ansluter till Backavagen, punkten D mittemellan Backavagen och Prastvagen samt punkten E där huvudgatan ansluter till Prastvagen.

Med viss silning genom området

C = 1 600

D = 1000

E = 600 fordonsrörelser / dygn

Ingen genomsilning

C = 1 300

D = 500

E = 0 fordonsrörelser / dygn

v g se karta sid 17

Huvudgatan skall utforas så att den blir "obekvam" och inte lockar bilister att i första hand välja denna vag som genvag. Huvudgatan skall även kunna trafikeras av lokal kollektivtrafik mellan Nodinge centrum, nordöstra delarna av Nodinge samt bad- och idrottsplatsen Vimmervi.

Tillåten hastighet på Prastvagen ar 30 km/tim. Om viss silning genom Backaområdet tillåts ökar fordonstrafiken på Prastvagen och Gamla Kilandavagen med cirka 610 fordon per dygn. Vid Prastvagen ar det bostader på båda sidor av vagen och direktutfarer saknas. Gamla Kilandavagen trafikeras forutom av boende också av foraldrar som kor sina barn till skolan. De lamnar sina barn vid Kyrkogårdsvagen.

Ale kommun har beställt en trafiknatsanalys vilken beräknas vara klar första halvåret 2004. Behovet och tidpunkten för utbyggnad av en cirkulationsplats i korsningen Norra Kilandavagen – Gamla Kilandavagen (Väg 1966 – 1967) kommer då att bedömas utifrån analysen. Trafikökningen på Prästvägen mot Gamla Kilandavagen kommer under de närmaste åren att bli begränsad, framför allt i absoluta tal.

Preliminärt byggs området ut i 4-5 etapper med början i sydväst och sist i nordost mot Prästvägen. Uppskattad tidpunkt för trafik med "genomsilning" är om ca 5-10 år.

Trafiksäkerhet

För att trafiken på huvudgatan genom planområdet och på Prästvägen skall tvingas hålla en låg hastighet krävs att den utformas som en lågfartsgata, max 30 km/tim med lampliga farthinder. På längre sträckor mellan korsningar och vid lekplatser görs även här fartdämpande åtgärder.

Kollektivtrafik

Busshållplatser föreslås, förutom vid Lillbacka bostadsområde, vid två punkter i bostadsområdet. En i nordöstra delen söder om den befintliga förskolan vid Klockarevagen samt en i den södra delen av bostadsområdet, nära golfbanans parkering. Dessa busshållplatser blir som portar till bostadsområdet. Hållplatserna avses utformas som timglashållplatser, vilket har en lugnande effekt på trafiken och ökar därmed trafiksäkerheten på huvudgatan. Påpekas bör att en pendelstation planeras i Nodinge centrum, på gångavstånd till och från planområdet.

Kristoffers led

Befintlig landsväg/kyrkväg, "Kristoffers led", går genom bostadsområdet till Backa sateri. Denna väg har mycket gamla anor och dess sträckning och karaktär är av stort kulturhistoriskt värde. Vägen skall, i princip, bibehållas i sin sträckning men nu som gång- och cykelväg. Ytskiktet bör även fortsättningsvis utformas med en ytbeläggning av naturgrus, eller med ett ytskikt som liknar detsamma.

Parkering – utfarter

Parkering skall företrädesvis ske vid varje hus, inom respektive tomtmark. Varje fastighet har utrymme för två öppna parkeringsplatser alternativt i garage eller carport. Besöksplatser finns i anslutning till varje kvarter.

Gång- och cykelväg

Kristoffers led skall vara huvudstråket för gång- och cykeltrafiken inom planområdet. Denna går i nord-sydlig riktning. För kontakt i öst-västlig riktning krävs att utrymme lämnas för gång- cykelvägar/stigar genom hela planområdet och mellan nya tomter vid behov. Dessa skall öka och förbättra tillgängligheten mellan Stomvägen/Lillbacka i väster och Prästvägen /naturområdet i öster. Korsningen "Kristoffers led" och huvudgatan avses utformas som förhöjd gångpassage alternativt med avsmalnande väg.

Farligt gods

Inom Ale kommun är det förbud mot transport av farligt gods inom bostadsområdena.

Tunga fordon

I området skall förbud för genomfartstrafik av lastbilar över 3,5 ton gälla

Skolväg – gångbroar

Barnens skolvägar är säkerställda genom planerade gångstråk v g se punkten gång- och cykelväg ovan Dessa skall så småningom anslutas till de framtida planerade gångbroarna över Hållsdammsbacken Utmed den södra kanten av backens ravinlandskap planeras även nya gångstigar i en framtida stadspark

Befintlig samfällid vägmark

Vagratten för tre fastigheter längs Stomvagen förändras i den föreslagna planen Fastigheterna Nodinge Stommen 1 74 och 1 75 får infart via Klockarevagen och 1 76 via Stomvagen

Störningar

Golfbanans driving range kan medföra vissa störningar på bostadsområdet Även go-cartbanan kan under en avvecklingsperiod medföra störningar V g se MKB

RÄDDNINGSTJÄNST

Insatstid

Bebyggelsestypen är i huvuddelen av området av s k grupp 2 (fritids-/gruppbebyggelse) enligt Statens Raddningsverks definitioner Därvid är den rekommenderade högsta insatstiden 10 minuter vilket räddningstjänsten klarar med nuvarande organisation på Nols brandstation

De byggnader som avses bli högre än tre våningar medför att den delen av området klassas som bebyggelsestyp 1 med en högsta insatstid om 10 minuter Med nuvarande organisation och utformningen av tillfartsvägen inom planområdet är det tveksamt om Nols brandstation kan vara på plats vid de högre byggnaderna inom denna tidsmarginal

Insatstiden med höjdfordon för byggnader mellan 4 och 8 våningar är mellan 15 och 20 minuter med nuvarande organisation där höjdfordonet utgår från Surte Vid projekteringen av byggnaderna måste hänsyn tas till att räddningstjänsten inte kommer på plats inom normal insatstid

Enligt gällande regler i plan- och bygglagstiftningen skall varje bostad ha tillgång till två, av varandra oberoende, utrymningsvägar Nodutgången från en byggnad om högst 8 våningar utgörs normalt av räddningstjänstens stege mot fönster För våning 4-8 krävs att räddningstjänsten kan nå fasaden med s k höjdfordon (havare / maskinstege)

Byggreglerna förutsätter att räddningstjänsten har en för objekttypen normal insatstid Äle kommun har därför att antingen andra räddningstjänstens organisation alternativt att föreskriva om andra säkerhetskompenserande åtgärder för byggnationen inom planområdet Ett exempel på sådan åtgärd är att förse bostaderna med sprinkler

Raddningstjänsten anser, att i detaljplanesbestämmelserna skall införas kravet, att byggnader som uppförs med fler än 3 våningar skall förses med bostadssprinkler. Planbestämmelsen har lydelsen, "Byggnader som uppförs med fler än 3 våningar skall förses med bostadssprinkler alternativt andra godkända brandtekniska lösningar."

Vatten för brandsläckning

Forsörjning av brandvatten skall ordnas. Fast vattennät med brandposter dimensioneras enligt schablonregler eller med hänsyn till brandbelastning och avstånd mellan byggnader. Alternativsystem kan inte användas för byggnader som är 4 våningar eller högre.

Framkomstmöjlighet

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp kopplas till kommunens ledningsnät som finns utbyggt till planområdets västra gräns och längs Klockarevagen i norr. Det område som saknar anslutning idag är själva Backa säteriområde. Närheten till Lodinge- och Hållsdammsbacken ställer krav på VA-lösningar utan risk för brändning. Detta för att inte öka halten av narsalter i de båda havsöringsförande vattendragen. Vg se Lansstyrelsen yttrande 2003-05-28, särskild VA- och dagvattenutredning, GF-konsult daterad 2003-02-24, samt MKB, Scandiakonsult daterad 2003-03-27.

Vatten- och elmätare – mål 8 i energiplanen

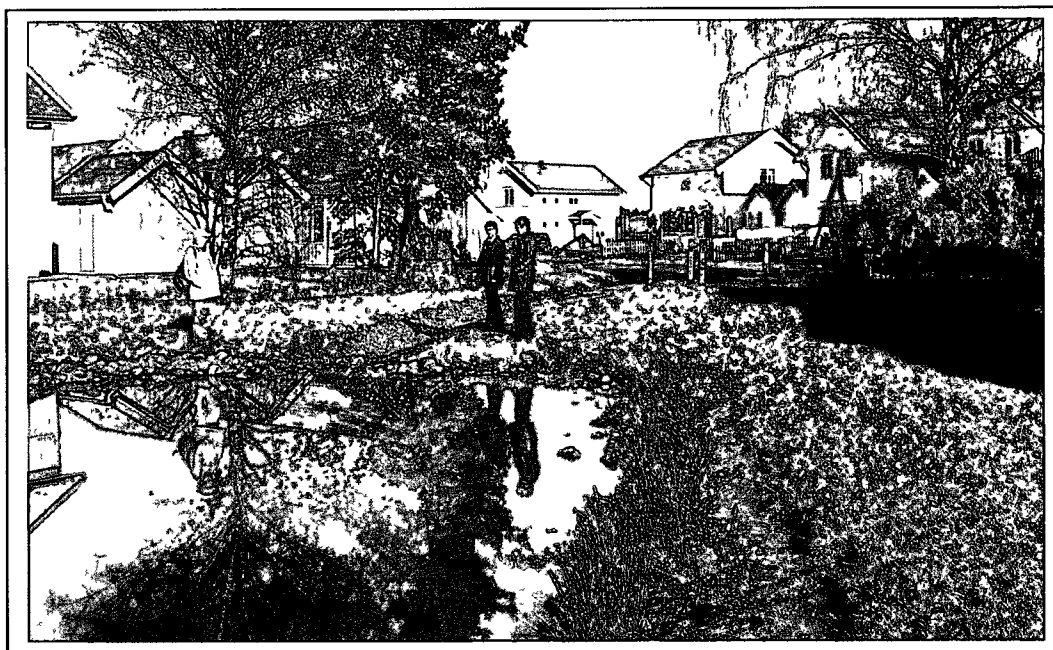
Enskilda vatten- och elmätare skall installeras i varje lägenhet.

Dagvatten - våtmarkspark

För den befintliga bebyggelsen i området gäller att nuvarande dagvattensystem med utlopp i Hållsdammsbacken eller Lodingebacken ej är tillfredställande. Även dagvatten måste hanteras så att risk för lekvattnet för havsöring ej belastas negativt. Lokalt omhändertagande av dagvatten planeras i samband med utbyggnaden av planområdet.

Gentemot Hållsdammsbacken och Lodingebacken skapas ett våtmarkssystem med fordöjningsmagasin i form av t.ex. mindre dammar, diken eller perkolationsmagasin (hålrumsmagasin under jord). I ett sådant system jänns dagvattenflödet ut och man åstadkommer en fastläggning av föroreningar samt reduktion av kväve- och fosforhalter. En våtmarks storlek helst bör vara ca 1% av avrinningsområdet för att klara detta. En annan riktlinje är att dammens storlek skall vara minst 250 m² / ha hårdgjord yta. Som hårdgjord yta inkluderas även takytor, asfalterade garageuppfarter o.dyl. (kalla Thomas Pettersson forskare Chalmers).

För att reducera påverkan på backarna enligt ovan föreslås följande åtgärder:



Exempel på utformning av dagvattensystem, Kungälv kommun

Loparebacken ges ett nytt slingrande lopp utmed Kristoffers led och belastas ej med direktutslapp av dagvatten. Dagvattnet inom exploateringsområdet behandlas framt i våtmarker/dammar fördelade på fyra ställen med en total yta av ca 2000 m². För dagvattendammarna bildas kvartersmark för tekniska anläggningar.

Alternativt kan "hålrumsmagasin" utformas i den västra kvartersgatan inom området. Dammarna dimensioneras för 2 dygns uppehållstid. Som dimensionerande flöde har valts 2 gånger årligt medelflöde under ett medelregn. Med längre uppehållstid nås ytterligare reduktion.

Vidare föreslås de vagor som ligger fritt avvattnas via makadamdiken och för takytor används i möjligaste mån utkastare som avleder vattnet till översilningsytor.



Exempel på utformning av makadamdiken, Kungälv kommun

Våtmarksytor kan med fordel samordnas med allmänna frytor enligt ovan
V g se föregående bilder och särskild VA- och dagvattenutredning, GF-
konsult daterad 2003-02-24, samt MKB Dessa utredningar får ses som
principlosningar som skall kompletteras med höjdsättning etc

U-område

Ledningsområden för befintlig fjärrvarme- och vattenledning samt för
planerade el-, tele-, och dagvattenledningar skapas genom u-områden inom
bostadsområdet Ledningsrätt preciseras vid fastighetsbildning

Energiförsörjning - braskaminer

Goteborgs energi har under 2002 lagt ner nya fjärrvarmeledningar inom den
västra delen av planområdet Det förutsatts att den nya
bostadsbebyggelsen i Backaområdet ansluts till fjärrvarmenätet Därigenom
kan uppvärmningen av bostaderna ske med fjärrvarme från Ale fjärrvarme
AB, en branslemix som för närvarande består till största delen av spillvarme
och i mindre omfattning olja och varmpumpar De oljeeldade pannorna i
Nodinge och Bohus levererar reservvarme vid särskilt höga varmeuttag.

Braskaminer får endast installeras om de uppfyller kraven i de lokala
miljomålen Detta i avseende på rökutveckling och "giftiga" rokgaser.
Exempel på bra godkända kaminkonstruktioner är de med
efterbränningskammare.

El och tele

Ledningsnät för elkraft och tele är till viss del utbyggt till planområdets
gräns Genom området, från gokartbanan i söder till Hållsdammsbacken i
norr loper en tredubbel 20kV högspänningsledning, varav en skall utgå,
samt Ale Elforenings ledning En kabelföring av dessa har studerats och
kostnadsberäknats Ledningarna kommer att flyttas österut och den nya
sträckningen går från befintlig ledning i sydväst över golfbaneområdet, upp
mot Backa sateri och följer sedan parallellt med gång- och cykelvagen –
Kristoffers led – mot Klockarevagen Med ett sådant utförande kan
magnetfalten minimeras Ett försiktighetsavstånd på 10 meter från
ledningsmitt till närmaste bostadshus har beaktats Elförsörjningen kommer
att ske via en ny transformatorstation som placeras inom planområdet, samt
en i anslutning till sateriets norra ekonomibyggnad

Bredband

Tomror för bredband bör laggas ner i samband med el- och telekablar.

Avfall och återvinning

Gemensamma sophus för grupper av bostäder skall placeras centralt vid
respektive entrégata Det är ej önskvärt att sopbilen kör in vid de
gemensamma grönytorna med narlekplatser eller utför backningsmoment i
anslutning till dessa Grundläggande för all sophämtning är att den ska vara
gemensam men ändå flexibel för varje delområde beroende på områdets
karaktär Sophus och bostäder skall anpassas för källsortering av avfall
Gemensam kommunal återvinningsplats för papper, glas m m finns vid
Nodingevagen, på ca 1 kilometers avstånd från planområdet

Tvättplats

Mojligheten att en skapa en eller två plattor for biltvatt med oljeavskiljare, skall studeras i det fortsatta planarbetet. Dessa kommer då att ingå i en gemensamhetsanläggning for planområdet.

Gemensamhetsanläggning for trädgårdsavfall

Två platser for omhändertagande av trädgårdsavfall har foreslagits inom bostadsområdet. Detta ar amnat att motverka de rishogar som ofta uppstår i angransande naturområden. Idag finns redan stora problem i Hållsdamms- och Lodingebackens ravinlandskap. Denna ar tankt att skotas som en gemensamhetsanläggning. Tomning av denna plats skall ske regelbundet, forslagsvis efter varje sasong.

Kompost

Kompost for varje enskilt hushåll får anordnas på den egna tomten. Dessa behållare skall vara slutna och typgodkända.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap 2 § PBL skall miljökvalitetsnormer enligt miljobalken, MB iakttas vid planering och planläggning. En miljökvalitetsnorm ska ange de forenings- eller storningsnivåer som människor eller miljön kan belastas med utan fara for betydande eller påtaglig olagenhet. Miljökvalitetsnormer galler tillåten halt av bly, svaveldioxid, kvavedioxid/kvaveoxid, partiklar (PM 10) i utomhusluften, bensen och kolmonoxid.

For bensen ligger vardet i Nodinge på ca $1,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ och i Bohus ca $1,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (2002) vilket ar klart under gransvardet $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$, vilket inte får overtradas efter den 1 januari 2010. Vardet for kolmonoxid har i Bohus uppmatts till $4,2 \text{mg}/\text{m}^3$ vid årsskiftet 2001/2002. Aven detta varde ligger klart under normen $10 \text{mg}/\text{m}^3$, vilket inte får overtradas efter den 1 januari 2005.

Av en nyutkommen rapport från miljöförvaltningen i Goteborg (2002) framgår att miljökvalitetsnormen for dygn for kvavedioxid i dagslaget riskeras att overskridas på några ställen utmed Vag 45, daribland i Nodinge. Vidare visar andra undersokningar att normen for kvavedioxid overskrids vid de mest trafikerade lederna i Goteborg.

En utbyggnad av bostaderna vid Backa kommer att bidra till en viss ökad trafik på Vag 45, men detta bidrag måste ändå raknas som forhållandevis marginellt. När det galler de regionala trafiklederna i centrala delen av Goteborgsregionen medfor en ökning av regionens befolkning i stort att biltrafiken sannolikt ökar även i de centrala delarna. For att motverka ökningen görs en regional satsning på kollektivtrafik mm. Nodinge samhälle har en väl fungerande kollektivtrafik ca 1 km väster om planområdet med tillgänglig pendelparkering.

I MKB till arbets- och järnvagsplan for vag 45 och Norge-Vanernbanan på strackan Angeredsbron-Ålvängen har utslappen av kvaveoxider från berort vagnat beraknats minska med 56 % under perioden 1998-2010. Denna minskning beror framst på det successiva införandet av katalytisk avgasrening i bilparken.

Det planerade bostadsområdet ligger på ett betryggande avstånd från Vag 45 och dalgången bedoms ha en god luftkvalitet

Sammantaget bedoms inte de foreslagna utbyggnaderna medfora annat an marginella forandringar av de totala foreoreningshalterna vid Lillbacka, som ligger långt under gallande normer

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Norra Nodinge vagforening foreslås bli huvudman for allman plats inom planområdet Skalen till enskilt huvudmannaskap ar utifrån kommunens allmanna riktlinjer angående huvudmannaskap Dessutom har angransande detaljplan for Lillbackaområdet enskilt huvudmannaskap i vilken angoringsvagen Backavagen ingår

Genomforandetiden for detaljplanen ar 15 år, detta beroende på hur konjunkturen och utbyggnadstakten/efterfrågan på bostader ar i regionen

Mark behover tas i anspråk for Backavagens forlangning inom Lillbacka Samfallighetsforening Nodinge-Stommen s 1 Se aven tillhorande genomforandebeskrivning.

Etapputbyggnad

Bostadsbyggnationen ar tankt att påborjas snarast mojligt Preliminart byggs området ut i 4-5 etapper med borjan i sydvast och sist i nordost mot Prastvagen Den forsta etappen blir området narmast Backa sateri med ca 60 lagenheter

Faktorer som kan påverka genomforandetiden

- go-cartbanans avveckling/flyttning
- kablifiering av befintlig kraftledning

KONSEKVENSER FÖR PLANENS GENOMFÖRANDE

Sammanfattning av MKB

Planforslaget innebar att ca 260 lagenheter i form av friliggande villor, parhus, radhus samt två punkthus vid det ostra skogsbrynet foreslås byggas. Genom området kommer dels en vag med viss mojlighet till genomfartstrafik att gå, dels en gång- och cykelvag i nord- sydlig riktning som forbinder Backa sateri med området kring kyrkan Loparebacken foreslås andras i sitt lopp men forbli ett oppet vattendrag som slingrar sig genom bostadsområdet Som en del av det dagvattensystem som kommer att rena vattnet från foreoreningar och naring, kommer fyra dagvattendammar att anläggas Scandiaconsult Sverige AB har fått uppdraget att beskriva miljokonsekvenserna av planforslaget och jamfora detta med nulaget samt med den situation som kan forvantat om inte golfbanan byggs (0-alternativet). De viktigaste konsekvenserna kan sammanfattas med foljande

- Den planerade golfbanans planförslag redovisar att säkerhetsnat skall sättas upp på flera ställen utmed banan, däribland utmed driving rangens norra del mot den föreslagna bebyggelsen. Vidare ligger en ovningsbana för putting, mm, som ger ytterligare säkerhetsavstånd mellan driving rangen och de planerade bostäderna. Med detta bedöms säkerheten inom bostadsområdet vara tillfredsställande med avseende på risk för farliga bollar från golfspelet. Med tanke på den omedelbara närheten till golfbanan, bör frågan om hur man kan förhindra att mindre barn ensamma vistas på golfbanan bli föremål för vidare diskussion.
- Genom att en av de befintliga 20 kV-kraftledningarna tas bort och övriga ledningar kabelfieras, kommer påverkan från magnetiska fält att minska något. Störningen är emellertid redan idag liten.
- För att kunna genomföra utbyggnaden av föreslagna bostäder har Ale kommun beslutat att säga upp arrendekontraktet med Bohus Racing, vars verksamhet varit bullerstorande. Då arrendekontraktet går ut i juni 2006, innebär planförslaget att de första nyinflyttade i etapp 1 kommer att vara bullerstorda över gallande riktvarde under drygt ett år. Därefter tystnar bullret från go-cartbanan, vilket sammantaget innebär en betydande förbättring av boendemiljön för de många befintliga bostäder som idag är storda.
- Likaså kommer maximalnivån för trafikbuller vid uteplats utmed tillfartsvägarna att överskridas, men situationen kommer inte att försämrats jämfört med idag. För detta bullerproblem framför MKB några möjliga åtgärder.
- I övrigt beräknas gallande rikt- och gransvarden för hälsa och säkerhet kunna klaras.
- Lodingebacken och Hållsdammsbacken, som båda är av riksintresse för naturvården, kommer i viss grad att påverkas av föroreningar från dagvattnet. Genom att dagvattnet från bostadsområdet avses att rensas genom lokalt omhändertagande, har påverkan bedömts kunna bli begränsad, i synnerhet om en miljöanpassad skotselplan upprättas för bostadsområdet och dagvattensystemet. Den sammanlagda påverkan på de båda vattendragens vattenkvalitet från de planerade exploateringarna vid Backa, Klockarevagen och Syd Vimmersjön samt från utbyggnaden av Väg 45 och järnvägen bedöms inte medföra någon påtaglig skada på riksintressena. Detta under förutsättning att olyckor med t ex drivmedel kan kontrolleras så att föroreningarna inte når recipienten. Backavagens nya passage över Lodingebacken skulle dock kunna påverka havsoringen i backen negativt om inte överfarten byggs på ett hänsynsfullt sätt.
- Loparebacken kommer att ges en helt ny sträckning, dock fortfarande i ett öppet lopp. På lång sikt bedöms denna skada som relativt liten från naturvårdssynpunkt. De förändrade vattenfloderna i backen, främst orsakad av bevattningen på den föreslagna golfbanan, samt påverkan från bostadsområdets dagvatten, försämrar förutsättningarna för den redan hotade havsoringen långt ner i Loparebacken.

- Vissa av de generella biotopskydd i form av öppna diken och stengardesgårdar som förekommer inom planområdet kommer att behöva tas bort eller flyttas. Vidare kan vissa grova lovträd i det östra skogsbrynet behöva tas ner. Annars bedöms inga högre naturvården gå förlorade inom planområdet, då de träd på den sydvästra kullen som har den mest skyddsvarde lavfloran skyddas med planbestämmelser. Däremot skulle de mycket höga naturvårderna på strandängarna i Stora Viken indirekt kunna påverkas av att bostadsbyggnationen tvingar fram en avveckling av djurhållningen på Backa sateri.

Sammanfattningsvis kan sägas att utbyggnadsförslaget är bättre för miljön och hushållningen med naturresurserna än nulaget och 0-alternativet, med bullret från go-cartbanan som viktigt undantag. Genom att genomföra de ytterligare åtgärder som föreslås i föreliggande MKB, kan planförslaget negativa miljöeffekter ytterligare reduceras.

Det är vanligt att ny exploatering orsakar en större miljöbelastning än 0-alternativet. Denna belastning får vägas mot de vinster som samhället och enskilda gör om planförslaget genomförs. Det är emellertid viktigt att planförslaget med rimliga medel får den utformning som minimerar miljöpåverkan. Vidare måste gällande rikt- och gransvården för hälsa och säkerhet kunna hållas och riksintressena skyddas från påtaglig skada.

PM, Reviderad MKB inför utställning

Efter samrådsskedet har förändringar gjorts av planförslaget. Dess konsekvenser har beskrivits i ett PM, Reviderad MKB inför utställning, dat. 2003-07-17. Sammanfattande slutsats är att förändringarna anses som relativt små, liksom förändringarna på miljön jämfört med ursprungsförslaget.

Sammanfattning av planförslaget

Det nya bostadsområdets lokalisering följer intentionerna i Nodinge fördjupade översiktsplan. Planen redovisar byggrätter för ca 260-280 lägenheter företrädesvis för 1-2 vånings radhus, grupphus och enskilda villor. Planen ger även möjlighet till högre hus i den östra delen. Dessa skall utformas med hiss och generosa balkonger för den som ej vill ha trädgårdar.

Planutformningen har anpassats till naturvården och landskapselement i stor utsträckning. I några avseenden har den nya bebyggelsen fått råda över befintliga förhållanden. Speciella krav har ställts på bebyggelseutformningen intill Backa sateri och Ivars kulle.

MEDVERKANDE I PLANSKEDET

Framtagandet av detaljplanen har skett i samarbete mellan miljö- och byggförvaltningen, tekniska förvaltningen, AB Alebyggen, Ale Exploatering AB m fl exploatorer

De konsulter som har medverkat är Jorgen Berg, arkitekt, Pyramiden arkitektkontor, Lennart Dahlberg, arkitekt, Aspekt AB, Thomas Gronlund, ekolog, SCC Scandiakonsult Väst, Sune Mentor, VA-ingenjör, Olof Stenlund civilingenjör, Ola Sjostedt, biolog och Ann-Louise Elliot, geolog, GF Konsult.

Miljö- och byggförvaltningen

Alafors 2003-07-17, kompletterad 2003-11-06

Sten Hedelin
Miljö- och byggchef

Ann-Marie Carlsson
Planingenjör

BESLUT

Godkänd av Miljö- och byggnämnden

Antagen i Kommunfullmäktige

Laga Kraft

2003-11-06

2004-01-26

2004-11-15

ÄNDRINGAR

Med anledning av inkomna synpunkter under utställningen har plankarta, planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen i enlighet med utställningsutlåtandet kompletterats/justerats på följande punkter

- Det nya laget för backen regleras genom ny planbestämmelse så att backen erhåller ett öppet lopp och inte tillåts laggas i ror
- Planbeskrivningen justeras beträffande uttrycket "allman vag"
- Miljö kvalitetsnormerna i planbeskrivningen kompletteras med text beträffande kolmonoxid och bensen
- Planbestämmelserna och planbeskrivningen justeras rörande stabiliteten och avståndsgränsen 10 m
- Två vagar i sydväst kommer att ändras så att de ingår i allman platsmark som "LOKALGATA" med en vagbredd på 5,5 m och med lampliga vandplatser Dessutom har fastigheten Nodinge-Stommen 1 167 justerats så att befintlig vaganslutning läggs till fastigheten och ansluter till "LOKALGATA"
- Vandplatsen på Prästvagen har studerats om och minskats så att intrång på Nodinge-Stommen 3:1 undviks.
- Planbeskrivningen justeras enligt raddningstjänstens framförda synpunkter beträffande text under rubriken "Raddningstjänst" även angående brandvattenförsörjning samt planbestämmelsen om bostadssprinkler.
- Planbeskrivningen kompletteras utifrån de nya beräkningarna avseende buller från trafiken på Backavagen
- Ny planbestämmelse som medger mindre avvikelse av laget på lokalgatans rondeller och därmed också de användnings- och egenskapsgränser som påverkas av avvikelsen
- Passagerna för gångtrafik på kvarteretsmark markerad med x (mot Stomvagen) ändras till allman platsmark, med en bestämmelse som medger en flexibilitet i laget utifrån anslutningen mot Stomvagen

I övrigt har vissa redaktionella ändringar utförts

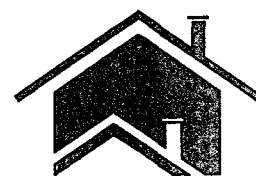
Miljö- och byggförvaltningen
Alafors 2003-11-06

Sten Hedelin
Miljö- och byggchef

Ann-Marie Carlsson
Planingenjör

BESLUT
Godkänd av Miljö- och byggnämnden
Antagen i Kommunfullmäktige
Laga Kraft

2003-11-06
2004-01-26
2004-11-15



Detaljplan för bostäder norr om Backa säteri

Nödinge-Stommen 1:37 m. fl.

i Nödinge, Ale kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

En genomförandebeskrivning skall belysa frågorna när, hur och av vem, hur mycket kostar det och vem betalar för att planens olika moment skall genomföras. Den skall framför allt ange medel som behövs för att genomföra planen. Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

Tidplan

Samråd	april 2003
Utställning	augusti-september 2003
Antagande	januari 2004
Laga kraft	ca 4 veckor efter antagandebeslut

- Utbyggnad av bostadsområdet beräknas ske i etapper med byggstart för den första etappen under 2004-2005 med inflyttning våren 2005

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till 15 år, räknat från den dag då planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägaren får ersättning för förlorad bygggratt. Tiden kan förnyas högst fem år i taget.

Ansvarsfördelning - huvudmannaskap

Exploatören skall genomföra i planen angivna anläggningar på allmän platsmark. Genom exploateringsavtal bestams att exploatören efter fardigställande överlämnar anläggningarna till den som skall vara vaghållare inom planområdet.

Exploatören skall ansöka hos lantmäteriet om forrättning enligt anläggningslagen för att reglera ansvaret för skötsel av allmän platsmark, gator, gc-väg och naturmark. I ansökan kommer det föreslås att Norra Nödinge vägförening ska vara huvudman.

Genomförandet av övriga anläggningar enligt detaljplanekarta och illustrationskarta på kvartersmark skall utföras av exploatören.

För nyanläggningar av allmänna VA-anläggningar inkl. dagvatten och dagvattendammar svarar kommunen. I övrigt innebär det att fastighetsägarna/exploatören ansvarar för planens genomförande.

Kommunen är huvudman för va-nätet i anslutning till planområdet.

Ale Elförening är ansvarig för eldistributionen.

Avtal

Tidplan för exploatörens successiva förvärv av mark (etappindelning) för bostadsbebyggelse mm skall regleras i exploateringsavtal.

Särskilda avtal ska upprättas med ägarna till fastigheterna Nödinge-Stommen 1:162 och 1:167 angående köp av mark. Fastighetsägarna till Nödinge-Stommen 1:53, 1:57 och 8:1 ges i planen möjlighet att köpa till mindre markområde mot Prästvägen. Avtal skall i så fall upprättas.

Exploateringsavtal måste vara klara senast innan planen antas av kommunfullmäktige.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning kommer att anpassas till olika eventuella upplåtelseformer för bebyggelsen.

Gemensamhetsanläggningar bildas för de områden som nyttjas av fastighetsägarna tillsammans, d.v.s. "naturlek", kvartersgator, ledningar mm.

Kommunens rätt att ha vatten- och spillvattenledningar inom kvartersmark löses genom servitut alternativt ledningsrätt.

Fastighetsreglering för Nödinge-Stommen 1:167 innebär att tomten utökas enligt planförslaget och ges utfart direkt till lokalgata.

Planförslaget berör del av samfälld vägmark i nordväst. Tillfartsväg för Nödinge-Stommen 1:74, 1:75 och 1:76 löses genom fastighetsreglering. Del av den samfallda marken läggs till Nödinge-Stommen 1:75 för utfart mot Klockarevagen. Denna vägmark ska också vara tillgänglig för angränsande fastighet (E₂) för utfart. Resterande del av den samfallda marken ingår i det planerade bostadsområdet.

Angöring till transformatorstation får ske via kvartersvag och löses genom servitut

För i planen angivna x-områden skall servitut inrättas som säkrar rätten till allmän gångtrafik. Allmänna gångstråk skall även vid behov finnas genom storkvarteren, sakras med servitut i exploateringsavtal.

EKONOMISKA FRÅGOR

Innan planen antas kommer exploateringsavtal att upprättas mellan kommunen och exploatören. De i planen på plankarta, illustrationskarta och övriga till detaljplanen hörande handlingar angivna anläggningar skall genomföras av exploatören

Exploateringsavtal kommer att reglera bl a överlåtelse av kvartersmark till exploatören, utbyggnad av allmänna anläggningar såsom gator, gc-vag (genom exploateringsavtalet skall efter fardigställande dessa överlämnas till väghållaren), besiktning och eventuellt borttagande av stenblock i samband med byggnation av höghus, telekablar, elkablar och VA-ledningar samt ekonomisk reglering i anledning därav

Framtida underhåll och skotsel av lokalgatan och gc-vag ombesörjes av blivande väghållare, sannolikt Norra Nodinge vägförening

Exploatören ansvarar för kostnader för tillståndsansökningar och genomförande av utredningar och forundersökningar som erfordras i samband med exploatering inom planområdet. Detta avser åtgärder utöver de som utförts som del i planarbetet intill planens fastställande

Exploatören ansvarar för alla kostnader för eventuella tillståndsansökningar och genomförande av slutundersökningar som erfordras i anledning av exploatering

TEKNISKA FRÅGOR

Planbeskrivningen med tillhörande utredningar redovisar de tekniska åtgärder som behöver åtgärdas

Dokumentation och kontroll

Program för uppföljning och kontroll ska ske för följande områden.

- Påverkan på de berörda backarna - *Ansvar: Miljö- och byggförvaltningen*
- Buller - *Ansvar: Miljö- och byggförvaltningen*
- Skotselplan – *Ansvar: Miljö- och byggförvaltningen/Tekniska förvaltningen*

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid framtagande av genomförandebeskrivningen har representanter från tekniska förvaltningen, kommunledningskontoret, miljö- och byggförvaltningen samt konsulter och exploator medverkat.

Beskrivningen skall godkännas av miljö- och byggnämnden i samband med planarendets behandling.

Alafors 2003-07-17, kompletterad 2003-11-06

Kommunledningskontoret

Miljö- och byggförvaltningen

Pia Liljeblad Ryberg
Kommundirektor

Ann-Marie Carlsson
Planingenjör

BESLUT

Godkänd av Miljö- och byggnämnden
Antagen i Kommunfullmäktige
Laga Kraft

2003-11-06
2004-01-15
2004-11-15