

**Detaljplan för
församlingshem inom Nödinge 44:1,
Gamla Kilandavägen 17
Ale kommun, Västra Götalands län**

Enkelt planförfarande

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning och genomförandebeskrivning, denna handling,
- Geoteknisk undersökning, PM
- MKB-checklista,
- Fastighetsförteckning

BESLUT

Antagen av Miljö- och byggnamnden 2004-10-13
Laga kraft 2004-11-17

Enkelt planförfarande

Detaljplan för församlingshem inom Nödinge 44:1, Gamla Kilandavägen 17 Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

Planforslaget består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Geoteknisk undersökning, PM
- MKB-checklista,
- Fastighetsförteckning

SYFTE

Syftet med planforslaget är att skapa byggrätt för församlingshem, i närheten av kyrkan, med möjlighet att bedriva förskola inom fastigheten Nödinge 44:1 och del av Nödinge-Stommen 1:11

PLANDATA

Planområdet är beläget i Nödinge samhälle vid Gamla Kilandavägen mitt för korsningen till Ångarnas väg. Området gränsar i norr till Gamla Kilandavägen, i söder till Hållsdammsbacken, i väster till televerkets station och i öster till bostadsbebyggelsen utmed vägen.

Arealen inom planområdet är ca 4000 m². Marken ägs av Nödinge församling.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

I Nödinge fördjupad översiktsplan, antagen 2000-04-25, ingår planområdet i områden för befintlig bebyggelse. Enligt kommunens översiktsplan, Ale ÖP 90, redovisas att förtätning och viss upprustning kan ske.

För den västra delen av planområdet gäller idag detaljplan för utvidgning av Nödinge kyrkogård och ändring av skolområde mm (Dpl 232), laga kraft 1995-04-12. För området i anslutning till Hållsdammsbacken gäller detaljplan för Bräckans väg (Dpl 213A), laga kraft 1973-08-17 och i den östra delen detaljplan för Ångarnas väg (Dpl 211), laga kraft 1973-06-07.

Utredning om lämplig plats för församlingshemmet har skett. Tre olika alternativ har studerats. Miljö- och byggnamnden beslutade 1999-11-03 att som första

alternativ utreda möjligheterna att planera för ett nytt församlingshem inom Nödinge 44:1

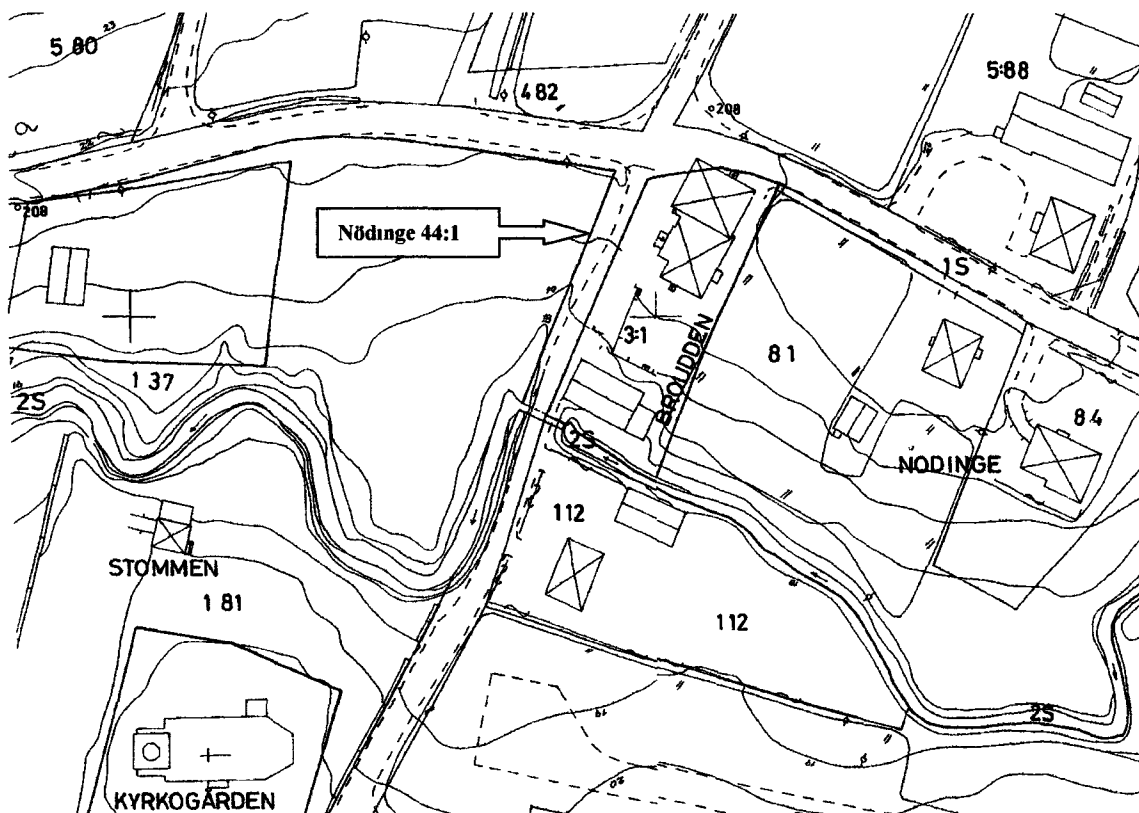
Området har också tidigare varit aktuell som tomtplats för församlingshem enligt beslut i kommunstyrelsen 2000-01-18. Vid den tidpunkten ägde inte församlingen fastigheten. Församlingen har nu ansökt om planändring. Miljö- och byggnämnden har 2004-03-24 beslutat att ge miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ändring av gällande detaljplan, enkelt planförfarande, enligt PBL 5:28

Detaljplanen avses handläggas enligt reglerna i PBL 5:28 som enkelt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Historik

Nödinge har i äldre tider varit en kyrkby med jordbruksdrift som huvudsaklig näring. Tidigare var Gamla Kilandavägen genomfartsvägen från Nödinge till Vimmersjön, Ryd, Mollsjön m fl platser österut. På den aktuella fastigheten låg en livsmedelsaffär, Sällbergs affär, med en större ekonomibyggnad intill Hållsdammsbäcken. Byggnaderna är numera rivna.



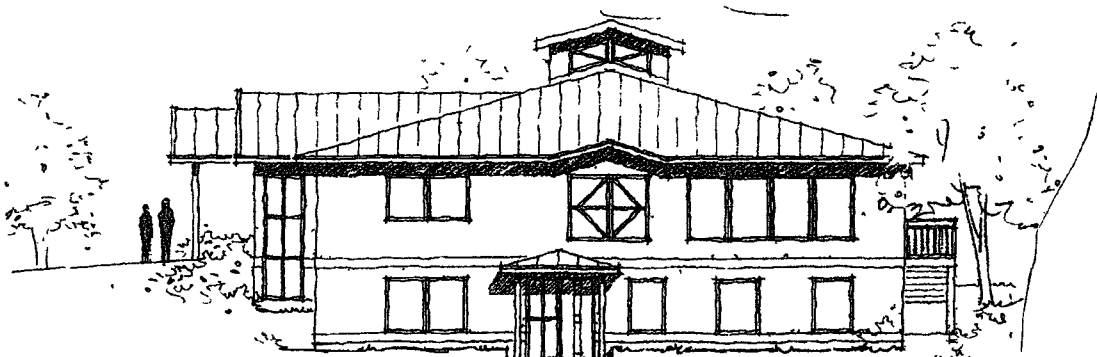
Grundkarta från 1970 Brodden 3 1, numera ändrat till till Nödinge 44 1

Bebyggelse

Församlingshemmet avses utformas med suterrängvåning. En del av byggnaden planeras för förskoleverksamhet. Inom fastigheten ska plats anordnas för lek och parkering för dessa verksamheter. För förskolans verksamhet kommer delar av tomtmarken att hägnas in.



Fasad mot väster



Fasad mot söder

Naturmiljö

Planområdet begränsas i söder av Hållsdammsbacken, längs backen växer en blandlövskog av bl a klibbal, knackepil, ask, alm, lonn och hägg, varav en del träd är förhållandevis grova. Hållsdammsbacken med tillhörande ravinlandskap är klassad som riksintresse för naturvård bl a på grund av dess viktiga funktion som lek- och uppvaxtlokal för havsöring och lax. Området mellan bäcken och Gamla Kilandavägen är i den västra delen bevuxen med triviala gräs, främst ångskavle. Den östra delen utgörs av igenväxande tomtmark med rester efter tidigare hus och vegetationen domineras av triviala gräs och orter samt uppslag av asp och sålg.

Särskild hänsyn till naturmiljön skall tas vid planering i anslutningen till bäcken och i samarbete med kommunens ekolog (enligt MKB-checklista). Särskild planbestämmelse beträffande Hållsdammsbacken har lagts in, "Stor hänsyn ska tas till Hållsdammsbäckens ravinområde och reproduktionsmöjligheten till fisk. Borttagande av träd skall undvikas".

Geoteknik

I angränsande områden har tidigare utförts ett antal utredningar. Väster om den aktuella fastigheten har utredningar utförts dels av GF, daterad 1978-04-04 och dels av Geotekniska Byggnadsbyrån, daterad 1968-07-23 samt i sydväst av RTAB daterad 1978-10-06, reviderad 1979-02-27. Även öster om fastigheten har utförts en undersökning av Geo-Väst, daterad 1996-06-12 för nybyggnation av en villa. Nedströms Hållsdammsbacken har tidigare utförts ett flertal utredningar.



Hållsdammsbäcken, bild tagen åt öster från den befintliga bron

Geotekniska fältundersökningar har utförts under februari 2004 av GF Konsult, på uppdrag av Nödinge församling, daterad 2004-03-09, ref. nr. 962 002 24 Enligt denna "PM beträffande geoteknisk förhållanden" av GF Konsult rekommenderas följande

Totalstabiliteten inom området är idag tillfredställande $F \geq 1,6$ både för odränerade och kombinerade förhållanden. Församlingshemmet avses byggas med suterrangvåning. Utformningen av planerad byggnad med schakt för suterrangplanet ger en avlastning som innebär att säkerheten ökar ytterligare i huslaget

Inga tillägsbelastningar får påföras utan att en geoteknisk utredning säkerställer utformningen med hänsyn till stabiliteten för området.

Grundläggning skall antingen utföras med spetsbärande pålar alternativt genom att huslasten till fullo kompenseras genom avschaktning/utskiftning av befintlig jord.

Med hänsyn till förekomsten av kvicklera i området skall ett kontrollprogram beträffande stabiliteten upprättas för markarbeten och pålning i området innan grundläggningsarbetena påbörjas

Höjdsättningen av området skall med hänsyn till stabiliteten planeras så att inga tillägsbelastningar påförs marken, vilket är gynnsamt även ur sättnings-synpunkt. En särskild planbestämmelse har lagts in (n₁), "Inga ytterligare belastningar på marken får påföras" Bestämmelsen beträffande belastning gäller för hela fastigheten.

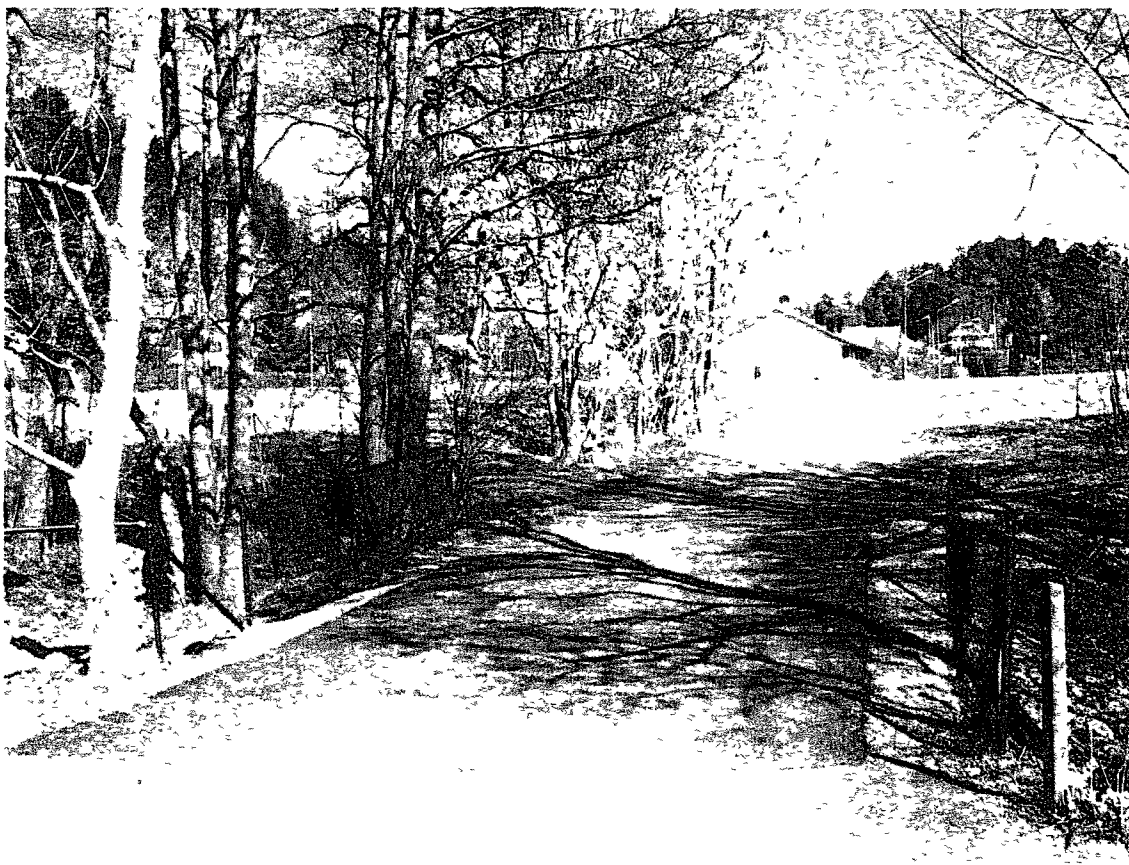
GF bedömer med hänsyn till geometrin för slänten och att vattenståndet endast överstiger erosionsskyddet 1 gång vart tionde år att det erosionsskydd som ligger i slänten är tillfredsställande

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området

Trafik, gång- och cykel – nu och i framtiden

I gällande detaljplan finns gatumark redovisad fram till fastigheten Nödinge-Stommen 1 12 söder om Hållsdammsbäcken. Denna väg föreslås flyttas västerut. Genom planområdet går idag en gångstig från bron som korsar grönområdet till Gamla Kilandavägen. Den nya vägen, som ligger i princip i den nuvarande gångstigens läge, ska också utnyttjas för gång- och cykeltrafik som förbindelse mellan Kyrkvägen och Gamla Kilandavägen.



Gång- och cykelväg / lokalgata mellan Gamla Kilandavägen och till Nödinge kyrka och söderut

Väster om planområdet är Gamla Kilandavägen avstängd för genomfartstrafik, med en vandplats vid Kyrkogårdsvägen. Gamla Kilandavägen används även som gång- och cykelväg till skolorna.

För mattransporter har anvisats en uppställningsplats väster om planerad byggnad.

Inom tomten finns illustrerat en parkeringsplats för verksamheterna. In- och utfart medges i den nya vägsträckningen, men endast utfart tillåts från fastigheten i den östra utfarten mot Gamla Kilandavägen.



Planområdets västra del

Räddningstjänst

Insatstid

Bebyggelsestypen är i området av s.k grupp II (fritids-/gruppbebyggelse) enligt Statens Räddningsverks definitioner Därvid är den rekommenderade högsta insatstiden 20 minuter. För aktuell byggnation är den normala insatstiden 10 minuter från Nols brandstation

Framkomstmöjlighet

Framkomligheten för brandfordon är god, dvs. minsta korbredd är 3 meter och marken klarar av 23 tons belastning. Fastigheten ligger i direkt anslutning till allmän väg

Brandvattenförsörjning - Vattenposter

Vatten för brandsläckning finns vid Gamla Kilandavagen ca 90 m väster om planerad bebyggelse. VAV P83, mars 2001, ska användas för dimensionering av släckvattenkapaciteten Framkomligheten för brandfordon är god då fastigheten ligger i anslutning till Gamla Kilandavagen

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten-, avlopp- och dagvattenledningar inkl. sophämtning

Anslutning till vatten ska ske till kommunal ledning norr om fastigheten med en ny service vid Gamla Kilandavagen och anslutning till kommunalt avlopp till befintlig ledning söder om planerad byggnad

Närheten till Hållsdammsbäcken ställer krav på VA-losningar där även dagvatten måste hanteras så att risk för Hållsdammsbäcken, som lekvattnet för havsöring, ej belastas negativt. Ej heller får halten av närsalter öka i ovan nämnda bäck.

Avrinning från nyttillkommande takytor föreslås slappas ut i marken söder om byggnaden mot ån. Dagvattnet från parkeringsytan skall renas innan det kopplas på befintligt dagvattensystem mot bäcken.

El, tele och data

Ledningsnät för elkraft och tele finns utbyggt till planområdet. Avsikten är att anpassa byggrätten så att ledningarna kan ligga kvar. Befintliga u-områden redovisas på plankartan inom kvartersmark.

Värme - energisystem

Kommunens energiplan, antagen av Kommunfullmäktige i november 2001, skall vara styrande vid val av uppvärmningssystem i fastigheten. Anslutning till fjärrvärme är inte aktuellt i dagsläget då ledningen inte är utbyggd till planområdet. För den aktuella byggnaden planeras bergvärme.

Störningar

Från den tillkommande verksamheten förväntas inga störningar.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap 2 § PBL skall miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap 3 § miljöbalken, MB, iakttas vid planering och planläggning. En miljö kvalitetsnorm ska ange de förorenings- eller störningsnivåer som människor eller miljön kan belastas med utan fara för betydande eller påtaglig olagenhet. Miljö kvalitetsnormer finns för närvarande för tillåten halt av bly, svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid, bensen och partiklar (PM10) i utomhusluften.

Av en rapport från miljöförvaltningen i Göteborg (2002) framgår att miljö kvalitetsnormen per dygn för kvävedioxid i dagsläget riskeras att överskridas på några ställen utmed Rv 45, däribland i Nödinge. Däremot är risken för överskridanden av års- och timmedelvärdena liten. Vidare visar andra undersökningar att normen för kvävedioxid överskrids vid de mest trafikerade lederna i Göteborg.

I mer perifera lagen i regionen, dit planområdet får räknas, är de kända halterna lägre än de tillåtna gränsvärdena. Det bedöms att tillskott av fordonstrafik som följer av planens genomförande inte medför risk för att gränsvärdena kommer att överskridas på den aktuella platsen. Påpekas bör att samhället har en väl fungerande kollektivtrafik på kort gångavstånd, ca 900 m, väster om planområdet med pendelparkering.

Planområdet ligger på ca 1 km från Rv 45 och området vid bäckravinerna bedöms ha en god luftkvalitet.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Rubricerat område ingår i Nodinge fördjupad översiktsplan med särskilt upprättad miljökonsekvensbeskrivning, antagen 2000-04-25.

I miljökonsekvensbeskrivningen till program för Klockarevagen och Backaområdet (söder och sydväst om planområdet) beskrivs tre huvudfrågor där det kan finnas behov av fördjupade utredningar. Två av dem är berör även denna del av Hållsdammsbacken.

1. Frågan om huruvida Hållsdammsbackens meandrande på sikt kan påverka områdets stabilitet.
2. Vidare påpekas att en biologisk inventering bör göras i Hållsdammsbäckens ravin och ett förslag till skötselplan bör upprättas som bl a. redovisar hur röjning lämpligen bör ske och hur och var broar över backen bör uppföras (*Inom detta planområde planeras inga nya broar*)

Bedömning av behov av MKB

Ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning kommer att upprättas. En checklista för miljökonsekvenser har tagits fram. De sakområden som berörs har behandlats under respektive rubrik planbeskrivningen.

Med utgångspunkt från planförslaget och checklista för MKB, bedöms en planläggning för församlinghem/förskola vid Gamla Kilandavägen inte ge en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. En MKB enligt 5 kap 18 § PBL bedöms ej erfordras.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för aktuellt planförslag går ut 10 år efter det datum då planens antagandebeslut vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Ale kommun har kommunekolog Göran Fransson, utredningsingenjör Carita Sandros och trafikingenjör Kenneth Gustavsson medverkat

Alafors 2004-06-10

.....
Ann-Marie Carlsson
Planingenjör

BESLUT

Antagen av Miljö- och byggnämnden 2004-10-13

Laga kraft 2004-11-17

Enkelt planförfarande

**Detaljplan för
församlingshem inom Nödinge 44:1,
Gamla Kilandavägen 17,
Ale kommun, Västra Götalands län**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**ORGANISATORISKA FRÅGOR**

En genomförandebeskrivning skall belysa frågorna när, hur och av vem plangenomförandet ska ske. Den skall framför allt ange medel som behövs för att genomföra planen. Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark

Nödinge församling ansvarar såsom fastighetsägare för all utbyggnad inom kvartersmark.

Ale kommun är huvudman för vatten, avlopp och dagvattensystemet. Fastighetsägaren till Nödinge 44.1 ansvarar för flyttning av "lokalvagen" inkl gång- och cykelväg till anvisat läge. Avrinning från befintliga och nyttillkommande tak- och parkeringsytor skall tas om hand lokalt inom fastigheten innan utsläpp sker till Hållsdammsbäcken.

Ale Elförening är ansvarig för eldistributionen

Ev omlagning av el- eller teleledning ska regleras genom överenskommelse mellan fastighetsägaren och respektive ledningsägare

Anslutningspunkt, vattenmatning, sophantering mm kommer att ske enligt kommunens anvisningar.

Tidplan

Samråd	juli	2004
Antagande	augusti	2004
Byggstart	hosten	2004

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 10 år efter det att planen vinner laga kraft

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Nödinge församling och Miljö- och byggförvaltningen, Ale kommun.

Exploateringsvtal skall upprättas mellan Nödinge församling och Ale kommun för utbyggnad av redovisad "lokalgata" Avtalet ska också omfatta reglering av mark mellan parterna samt säkerställande av ledningar.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

For den nya verksamheten forutsatts att del av Nödinge-Stommen 1:81 överförs till Nödinge 44:1.

För att genomföra planen måste den genomgående vagen flyttas åt väster Fastighetsreglering förutsätts då ske för "lokalgata" så att mark från Nödinge-Stommen 1:81 och Nödinge 44:1 förs till Nödinge 4:82. Dessutom ska mark från Nödinge s/16 (Nödinge s 7), i anslutning till Gamla Kilandavägen, föras över till Nödinge 44:1 samt samfälld mark framför huvudentrén

Inom kvartersmark redovisat u-område skall marken vara tillgänglig för allmänt ledningsnat såsom vatten, avlopp, dagvatten, el och tele.

EKONOMISKA FRÅGOR

Nödinge församling ansvarar för de kostnader som uppkommer i och med planens genomförande om ej något annat avtalats

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Ale kommun har lantmätare Lars Lindström medverkat.

Alafors 2004-06-10

Ann-Marie Carlsson
Planingenjör

BESLUT

Antagen av Miljö- och byggnamnden 2004-10-13

Laga kraft 2004-11-17