



Detaljplan för bostäder inom Nödinge 5:134 mfl
Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING



GRANSKNINGSHANDLING

Utökad planförfarande

2022-12-14

PLAN 2018.3

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration, daterad 2022-12-14
- Illustrationsplan, daterad 2022-04-20
- Planbeskrivning, daterad 2022-12-14
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2020-01-28
- Fastighetsförteckning, daterad 2022-12-22
- Samrådsredogörelse, daterad 2022-12-14

UTREDNINGAR

- Geotekniskt PM, Underlag för detaljplan, ÅF-Infrastructure AB, 2014-06-05 rev 2019-10-30, 2020-08-20 rev 2022-12-01
- Markteknisk undersökningsrapport, MUR, ÅF-Infrastructure AB, 2014-06-05 samt 2020-07-10
- PM geoteknik, ny tillfartsväg Nödinge 5:134, ÅF-Infrastructure AB, 2022-12-01
- Markteknisk undersökningsrapport, MUR, ny tillfartsväg, ÅF-Infrastructure AB, 2019-01-08 rev 2020-03-06, 2020-07-10
- Väg- och VA-utredning till detaljplan, Norconsult AB, 2019-11-18
- VA-utredning till detaljplan, Norconsult 2022-06-13
- PM Utredning dagvatten för gata, Norconsult 2022-11-23
- PM Natur, Ale kommun, 2019-12-20
- Utlåtande om två ekar på fastigheten Nödinge 5:134, Naturcentrum, 2020-07-01
- Hasselnoksinventering på fastigheten Nödinge 5:134, Naturcentrum 2020-12-04
- PM Trafikutredning Bobollplan, Atkins 2022-10-28
- Analys övergripande gatunät, Atkins, 2021-01-15
- Bilaga 1 - bedömningsmatris med kommentarer
- Bilaga 2 – bedömningsmatris med kommentarer, genomfart gamla Kilandavägen
- Bullerutredning - detaljplaner för Nödinge 38:2, Nödinge 5:134 och Nödinge 5:93, WSP 2022-12-14

Innehåll

HANDLINGAR	2
UTREDNINGAR.....	2
PLANBESKRIVNING.....	4
DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
<i>Organisatoriska frågor</i>	4
<i>Bakgrund</i>	4
<i>Syfte</i>	4
<i>Planområdets läge, areal och markägoförhållanden</i>	4
.....	5
<i>Planens förenlighet med miljöbalken</i>	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
<i>Miljömål</i>	5
<i>Regionens strukturbild</i>	6
<i>Gällande översiktsplan och fördjupad översiktsplan</i>	6
<i>Gällande planer och bestämmelser</i>	7
<i>Detaljplaner</i>	7
<i>Kommunala beslut i övrigt</i>	8
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	9
<i>Riksintressen</i>	9
<i>Natur och landskap</i>	9
<i>Bebyggelse</i>	9
.....	11
<i>Service</i>	11
<i>Gator, trafik och rörelse</i>	11
<i>Tillgänglighet</i>	12
<i>Geotekniska förhållanden</i>	12
<i>Radon</i>	13
<i>Störningar, risker</i>	13
GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER.....	15
<i>Föreslagen ny bebyggelse</i>	15
<i>Landskapsbild/ stadsbild</i>	16
<i>Gator, trafik och parkering</i>	17
<i>Naturvärden</i>	19
<i>Grönområden, lek och rekreation</i>	20
<i>Geoteknik</i>	20
<i>Teknisk försörjning</i>	22
<i>Räddningstjänst</i>	26
<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	26
<i>Nationella miljömål</i>	27
<i>Behov av miljökonsekvensbeskrivning</i>	28
FASTIGHETSÄTTSLIGA OCH EKONOMISKA FRÅGOR	29
<i>Genomförandetid</i>	29
<i>Ansvarsfördelning</i>	29
<i>Avtal</i>	29
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	30
<i>Ekonomiska frågor</i>	32
<i>Fastighetskonsekvensbeskrivning</i>	33
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	34

PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen är till för att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och att redovisa de syften och förutsättningar planen har. Den redogör också för organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår i stället av plankartan och planbestämmelserna.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Organisatoriska frågor

Planärendet handläggs enligt reglerna för utökat planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 6§ och efter följande preliminära tidplan:

Kvartal 1 2020 Samråd

Kvartal 4 2022 Granskning

Kvartal 2 2023 Beslut om antagande i kommunfullmäktige

Detaljplanen vinner laga kraft andra kvartalet 2023 om inget oförutsett inträffar och ingen överklagar planen.

Bakgrund

En ansökan om planläggning för fastigheterna Nödinge 5:129 och 5:134 mfl för bostadsändamål inkom till kommunen under 2013. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2014-01-23 § 3 att ge Sektor samhällsbyggnad i uppdrag att pröva detaljplaneläggning av fastigheterna. En detaljplan antogs av Samhällsbyggnadsnämnden 2016-12-08 §136. Planen blev därefter överklagad och senare även upphävd av Länsstyrelsen, med motiveringen att en bullerutredning ej gjorts. Med anledning av upphävandet har därför planprocessen gjorts om.

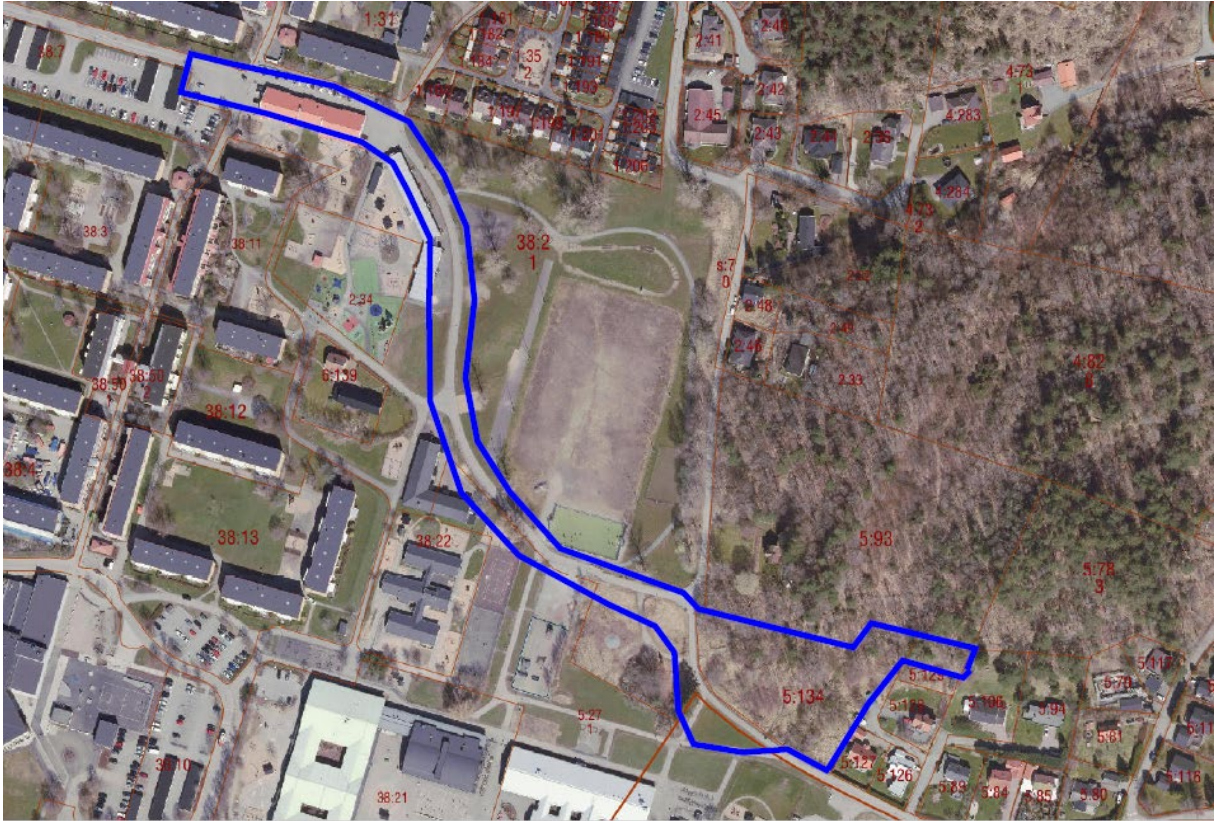
Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-03-29 § 41 att planarbetet för Nödinge 5:134 skulle prioriteras och startas om. Nämnden beslutade även att vägfrågan gällande detaljplanen ska ses över med hänsyn till den då pågående FÖP för Nödinge. Under våren 2020 hölls samråd om planförslaget och därefter har förslaget reviderats och utredningar kompletterats.

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostadsbyggnation inom fastigheten Nödinge 5:134 samt ny tillfartsväg till området. Planförslaget syftar till att tillskapa en bebyggelse med lamellbyggnader i varierade höjder som anpassas till terrängen och utformas med hänsyn till berget i avseende på gestaltning och färgsättning.

Planområdets läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är cirka 1,4 hektar stort och ligger i anslutning till Gamla Kilandavägen och Fyrklövergatan i centrala Nödinge, cirka 700 meter från pendeltågstation. Planområdet består delvis av kuperad och skogbevuxen mark som till största del utgörs av en slänt som vetter mot sydväst. Fastigheterna Nödinge 5:134 och Nödinge 5:129 är i privat ägo. Även del av den kommunala fastigheten Nödinge 38:2 och Nödinge-Stommen 1:37 ingår i planarbetet.



Planområdets läge i Nödinge markerat med blå linje (Avgränsningen är ungefärlig).

Planens förenlighet med miljöbalken

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts för detaljplanen, vilken visar att detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Miljömål

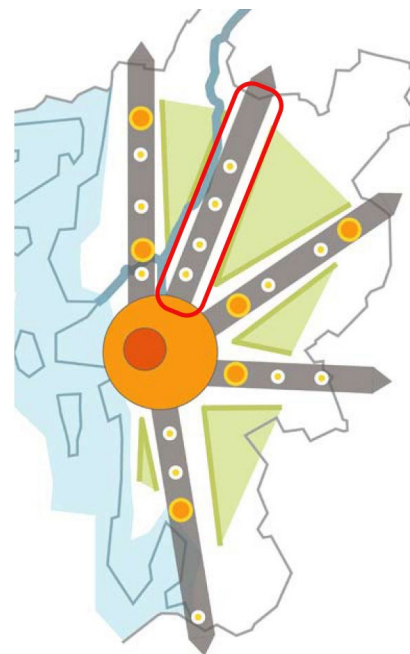
Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturresurser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt.

Nedan listas de miljömål som bedöms relevanta för den aktuella planen.

- Minskad klimatpåverkan
- Levande sjöar och vattendrag
- God bebyggd miljö
- Ett rikt växt och djurliv

Regionens strukturbild

Strukturbilden (till höger) för Göteborgsregionens kommunförbund (GR) ligger till grund för det gemensamma arbetet med att utveckla en långsiktigt hållbar struktur i regionen. Bilden (till höger) redovisar utvecklingen av kärnan, stadsområdet, huvudstråken, kustzonerna och de gröna kilarna. Huvudstråken utgör ryggraden i Göteborgsregionen och ska stärkas för att alla delar av regionen ska bli långsiktigt livskraftiga. Utvecklingen av huvudstråken ska ske med stöd av en attraktiv och kraftfull pendel- och regiontågstrafik. Ett bostadsbyggande i stationsnära lägen, eller i orter som med god kollektivtrafik är knutna till stationslägena, stärker förutsättningarna för en uthållig tillväxt i Göteborgsregionen och ger förutsättningar för att kunna gå eller cykla till och från en pendel-/regiontågsstation, om bostadsbyggandet sker inom en kilometer från stationsläget. Ale kommun utgör ett av huvudstråken som tillsammans ska utgöra ryggraden i Göteborgsregionen. Planområdet ligger cirka 700 meter från Nödinge centrum vilket innebär att tillgång till såväl kollektivtrafik som service och skolor tillgodoses.



Regionens strukturbild.

Gällande översiktsplan och fördjupad översiktsplan

Kommunen har tagit fram en fördjupad översiktsplan för Nödinge, FÖP Nödinge, vilken vann laga kraft 2019-04-12 och ersatte kommunens dåvarande översiktsplan för Nödinge. FÖP Nödinge är vägledande för detaljplanen. Ambitionen med den fördjupade översiktsplanen är att stärka ortens utveckling till en attraktiv småstad. FÖP Nödinge har en målbild som sammanfattas av värdeorden *hållbarhet*, *närhet*, *identitet* och *trygghet*. I FÖP Nödinge ingår ett antal utvecklingsstrategier och huvudprinciper som redovisar inriktningar för den långsiktiga utvecklingen av Nödinge. Planområdet är utpekade som prioriterat utvecklingsområde - centrala Nödinge. Den aktuella detaljplanen följer den fördjupade översiktsplanens intentioner



Markanvändningskarta, ur FÖP Nödinge, mörkt rött skrafferat område betyder prioriterat utvecklingsområde, planområde röd cirkel

Sedan samrådsskedet av denna detaljplan har en ny översiktsplan för Ale kommun, ÖP 2021, vunnit laga kraft (2021-12-11). I översiktsplanen är planområdet utpekat som pågående användning, tätort och Nödinge tätort ingår i översiktsplanens strategi att huvudsaklig utbyggnad och förtätning ska ske i pendelorterna. Planen överensstämmer med gällande översiktsplan.

Gällande planer och bestämmelser

Området är detaljplanelagt sedan tidigare. Markanvändningen anger bostadsändamål för friliggande hus i en våning samt kvartersmark för högspänningsledning. Högspänningsledningen är idag flyttad och nedgrävd. Även mark som idag är planlagd för parkmark, GC-väg och parkering påverkas av förslaget.

Under 2014 genomfördes en fastighetsreglering där fastigheterna 5:40 och 5:99 överfördes till fastighet 5:134 (aktbeteckning 1440-1360).

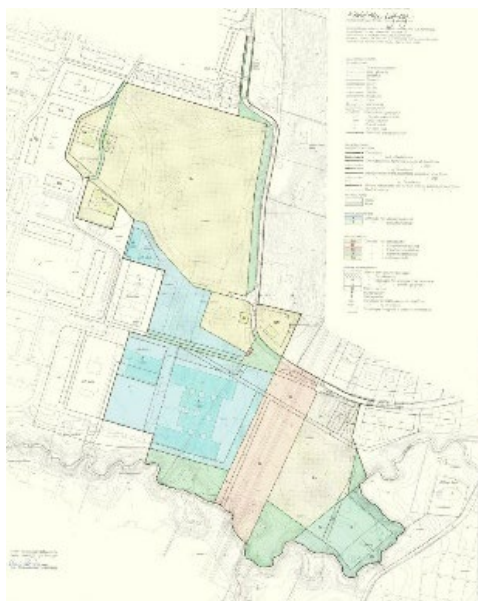
Detaljplaner

Området omfattas av följande detaljplaner:

218 - rekreation, park samt bostadsändamål.

220 - högspänningsledning och bostadsändamål. (Ledningen är idag flyttad och nedgrävd.)

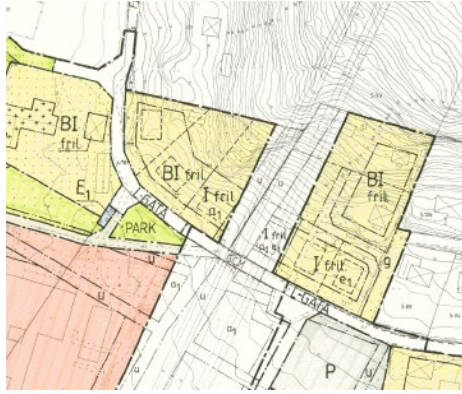
232 - gata, park samt bostadsändamål.



Utdrag ur gällande detaljplan 218, (1980-03-27)



Utdrag ur gällande detaljplan 220, (1986-06-02).



Utdrag ur gällande detaljplan 232, (1995-04-12)

Kommunala beslut i övrigt

Bostadsförsörjningsprogram

Ale kommun saknar aktuellt bostadsförsörjningsprogram. Från tidigare program kan nämnas att huvuddelen av tillkommande bostäder ska tillkomma i Nödinge och Älvängen. Samt att variation i storlek och upplåtelseform ska eftersträvas.

Naturvårdsprogram

Naturvårdsprogrammet redovisar inte några naturvärden inom det tänkta planområdet men i planområdets närområde rinner Hållsdammsbäcken som finns utpekad som område med höga naturvärden.

Kultur i arv

Kulturarvsplanen redovisar inte några kulturvärden inom det tänkta planområdet. Närliggande planområdet finns Nödinge kyrka som är utpekad som en värdefull kulturmiljö.

Energi- och klimatstrategi 2030

Ale kommuns Energi- och klimatstrategi 2030 antogs av kommunfullmäktige 29 mars 2021. Efterfrågan på energi väntas öka med 37 % till år 2040 enligt International Energy Agency samtidigt som en stor andel av de ökade utsläppen av växthusgaser kommer från sättet vi utvinner, omvandlar och använder fossil energi. Mer kraftfulla åtgärder krävs för att påskynda omställningen till ett mer hållbart energisystem globalt. Syftet med strategin är att främja energihushållning och minska växthusgasutsläppen. Energi- och klimatstrategi 2030 behandlar de utmaningar Ale står inför och innehåller två övergripande mål:

- Växthusgasutsläppen ska minska med 80 % till år 2030 från år 1990.
- Senast 2045 ska Ale kommun inte ha några nettoutsläpp av växthusgaser till atmosfären.

För att nå de övergripande målen har fyra fokusområden för klimatarbetet identifierats, två av dem bedöms viktiga vid planläggning. Inom respektive fokusområde finns en angiven riktning för arbetet till år 2030:

- **Hållbara transporter**

Riktning: Utsläppen från transporter genererade av Alebor och Aleverksamheter ska minska med 80 % jämfört med 1990-års nivå.

- **Sunda och klimatsmarta bostäder och lokaler**

Riktning: Bostäder och lokaler i Ale ska ha en fossilfri energianvändning och ha en god energi- effektivitet utifrån byggnadernas ålder och typ. Klimatpåverkan från byggskedet ska vara så låg som möjligt utifrån bästa möjliga teknik.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse men i planområdets närområde rinner Hållsdammsbäcken som omfattas av riksintresse för naturvård.

Natur och landskap

Mark och vegetation

Området består av kuperad naturmark som till största delen består av lövträd och sly. Området utgörs av en slänt som vetter mot sydväst. Området är ganska öppet med en del berg i dagen. Längs den norra gränsen växer skog som domineras av tall och lövträd, även inne i området finns dungar med träd. Den del av planområdet som planeras för lokalgata utgörs idag av relativt plan och gräsbeklädd och delvis hårdgjord mark.

Rekreation

Området används i dag delvis för friluftsliv och rekreation. Genom området, upp i berget, går tre stigar. Barn från de närliggande skolor och förskolor använder området för lek och utflykter. De stigar som finns i området upp på berget i norr är av stor vikt för närrekreation i området då möjligheten att ta sig upp på berget i övrigt är begränsad av topografi och av befintlig bebyggelse. I arbetet med den fördjupade översiktsplanen gjordes en inventering av Sociotopsvärden och där pekats aktuellt område ut som påtagligt eller högt sociotopvärde.

Naturvärden

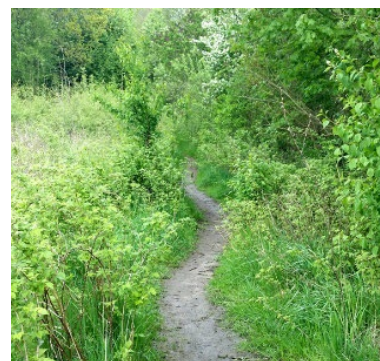
Inom området norra del finns ett par äldre ekar som bedömts vara värdefulla och bevarande värda. Det finns även ett antal värdefulla träd strax utanför planområdet. Träden finns inmätta på grundkartan. *Se mer på sid 20.*

Bebyggelse

Omgivningar och stadsbild

Planområdet ligger till stor del inom ett område med skogsmark. Området är kuperat. Fastigheten omfattas av en gällande detaljplan med bygggrätter för friliggande enbostadshus som inte har nyttjats. En mindre byggnad/skjul finns idag inom området.

I direkt anslutning, öster om planområdet, finns friliggande villabebyggelse. I sydväst finns ett större skolområde och i väster finns en öppen yta som idag används som idrotts och aktivitetsområde.



Översta bilden till vänster visar planområdet där det ansluter till Fyrklövergatan. Övre bilden till höger visar bilden visar skjulet som ligger inom planområdets norra del vilket föreslås bli naturområde. Nedre bilden till höger visar befintlig villabebyggelse intill planområdet längs Gamla Kilandanvägen. Nedre bilden till höger visar en av gångstigarna som går upp genom planområdet.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända kulturhistoriska lämningar. Cirka 250 meter norr om planområdet finns registrerade fyndplatser som bedöms som övrig kulturhistorisk lämning. Nödinge kyrka strax sydost om planområdet klassas som fornlämning.

Länsstyrelsen har i tidigare planarbete meddelat att de inte ställer krav på arkeologisk utredning inom planområdet.

Kulturhistoriska värdefulla miljöer

I kulturmiljöunderlaget tillhörande den fördjupade översiktsplanen för Nödinge, framtaget 2015, finns flera utpekade kulturmiljöer i Nödinge. Planområdet är inte beläget inom något av dessa utpekade områden.



Karta med utpekade kulturbistoriskt viktiga miljöer i Nödinge från kulturmiljöunderlaget till FÖP Nödinge, juni 2015. Planområdet är markerad med röd cirkel.

Service

Offentlig och kommersiell service

Inom gångavstånd från planområdet finns service och handelsområde vid Ale torg. Närmsta förskola finns i direkt anslutning till planområdet och skola upp till årskurs nio finns vid Vitklövergatan.

Arbetsplatser

Inom planområdet finns inga arbetsplatser men i närområdet finns flera arbetsplatser vid skolor och förskolor, vårdcentral samt butiker vid Ale Torg. Planområdet ligger i kollektivtrafiknära läge vilket innebär att det är möjligt att arbetspendla både inom kommunen samt till Göteborg och Trollhättan.

Gator, trafik och rörelse

Planområdet ligger mellan återvändsgatorna Gamla Kilandavägen och Fyrklövergatan i centrala Nödinge. Längs västra kanten av bergsslätten löper idag en gång och cykelväg som knyter samman de båda gatorna. Ingen biltrafik tillåts idag fram till eller genom planområdet. I och genom närområdet rör sig många skolbarn och vuxna till och från skolor och förskolor.

I den fördjupade översiktsplanen, FÖP Nödinge 2030, finns en strategi för utveckling av trafikstråken i de centrala delarna av Nödinge tätort. Strategin visar ett sammanlänkat Nödinge med förstärkta stråk, för i huvudsak gång och cykel ner mot Nödinge centrum. Planområdet ligger strategiskt intill det planerade cykelstråket som föreslås i den fördjupade översiktsplanen

längs Vitklövergatan/skolstråket och som avses förbinda området med Nödinge centrum och östra delarna av Nödinge. Den fördjupade översiktsplanen föreslår också en ny lokalgata in i området via Nödinge centrum och en förlängning av Rödklövergatan, se mer under avsnitt om *Genomförande och konsekvenser*

Tillgänglighet

Området ligger med god tillgänglighet till centrala Nödinge där det finns handel, service och pendeltågstation och busshållplats. Området är plant och i anslutning till befintligt gång och cykelvägnät. Närmsta hållplats för kollektivtrafik är Nödinge station som trafikeras av pendeltåg till Göteborg och flera busslinjer som trafikerar kommunens olika orter.

Geotekniska förhållanden

Flera geotekniska utredningar har gjorts för området, ÅF Infrastructure, 2014-06-05, reviderad vid flera tillfällen och senaste revideringen är daterad 2022-12-01.

Gamla Kilandavägen som angränsar området i söder och väster ligger på nivåer mellan +20 och +21. Utmed en del av Gamla Kilandavägen finns en ungefär 60 meter lång uppfylld jordvall med en höjd på cirka 1,5 meter. Närmast Gamla Kilandavägen och ungefär 50 till 60 meter norrut in på området är marken relativt flack och stiger upp till nivå +24. Berg i dagen syns på ett flertal ställen i detta flacka område. Norr därom stiger marken brantare med lutning mellan 1:5 till 1:8 i nordostlig riktning och i områdets nordöstra del har marknivån stigit till ungefär +40. Detta brantare parti består till stor del av berg.

På grönområdet, där lokalgatan planeras, är marken relativt flack. Den översta jorden består av ca 0,5 meter mulljord följt av ca 0,5 meter torrskorpelera som sedan övergår till lera som går hela vägen ner till fast botten. Jorddjupet till fast botten varierar mellan 10-20 meter.

Stabilitet

Med anledning av markens geometri, ringa jorddjup och jordsammansättning råder inga stabilitetsproblem för området. Inga ytterligare stabilitetsberäkningar har bedömts erfordras i detta skede.

Sättningar

Marken inom slänten där nya byggnader planeras är ej att betrakta som sättningsbenägen. Vid ytbelastning i delar där lera förekommer kommer viss grad av sättningar utbildas. Med anledning av lerans ringa mäktighet kommer de utbildade sättningarna vara relativt små och för gatumark och parkeringsytor erfordras inga förstärkningsåtgärder. För att undvika differenssättningar av byggnader förs byggnadslaster ner till fast mark. Marken där lokalgatan planeras betraktas som normalkonsoliderad vilket innebär att tidsberoende sättningar kan uppkomma vid påförande av last.

Bergteknik

Den bergtekniska besiktningen har utförts som en okulär inspektion av blottade hållar i och i anslutning till aktuellt detaljplaneområde, för att kontrollera risk för blocknedfall eller ytliga ras. I dagsläget finns ingen risk för blocknedfall och ras.

Radon

Radonmätningarna har utförts med en gammaspекtrometer, som mäter berggrundens totala gammastrålning och ger en god indikation på uran- och radiuminnehållet i berggrunden och därmed även radonhalt i markluft. Utöver mätning med gammaspекtrometer har mätning utförts med emanometer som enbart mäter radonhalten i porluften dvs. i jorden. Resultaten från mätningarna visar således att marken klassificeras som låg till normalradonmark, vilket innebär att bostadsbyggnaderna i denna plan ska utföras med radonskyddande konstruktion.

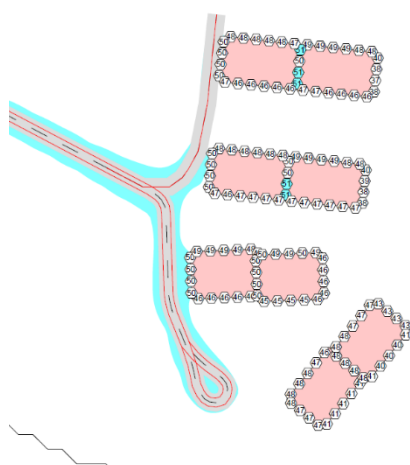
På normalradonmark, mellan 0,10 och 0,15 $\mu\text{Sv/h}$, skall nykonstruerade byggnader vara radonskyddande, vilket innebär att dess grundkonstruktion ska utföras på ett sådant sätt att den radonhaltiga luften inte kommer in i byggnaden. Till exempel bör rörgenomföringar och kulvertintag i byggnadens bottenplatta och eventuella källarytterväggar tätas.

Störningar, risker

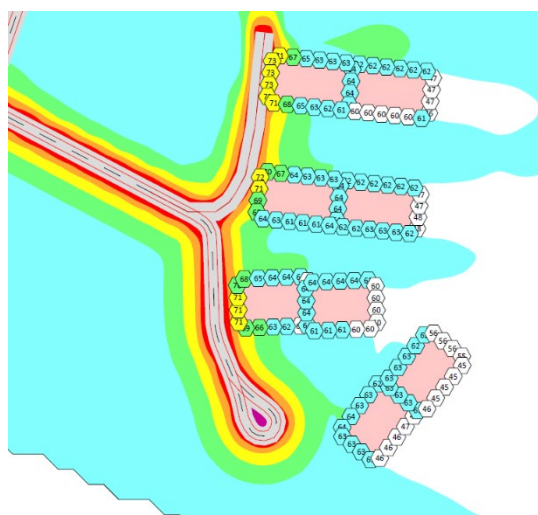
Buller

Bullerberäkningar har utförts av WSP 2022-12-14, för nu aktuellt planförslag tillsammans med detaljplan för Nödinge 5:93 (norr om planområdet) samt detaljplan för Bobollplan inom Nödinge 38.2 väster om planområdet. Detaljplanen föreslår en ny anslutningsväg anläggs från Rödklövergatan till Nödinge 5:134 (aktuellt planområde). Bullerberäkningar har utförts för den nya vägdragningen för att redovisa vilka ljudnivåer som uppstår vid befintliga bostadshus. Bedömningen är att riktvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå inte kommer överskridas.

I dessa beräkningar har prognosticerade tåg- och vägtrafikmängder använts för år 2040. Beräkningsresultaten visar att vidare samtliga fasader på de planerade flerbostadshusen, inom Nödinge 5:134, beräknas få bullernivåer som underskrider riktvärdet 60 dBA ekvivalent nivå. Däremot överskrids max värdet vid uteplats 70 dBA, på gaveln, ut mot gatan, på den norra byggnadskroppen. Då skyddad gemensam uteplats kan lösas på bostadsgården bedöms riktvärden klaras.



Ekvivalenta bullernivåer för de planerade byggnaderna.



Maximala bullernivåer för de planerade byggnaderna.

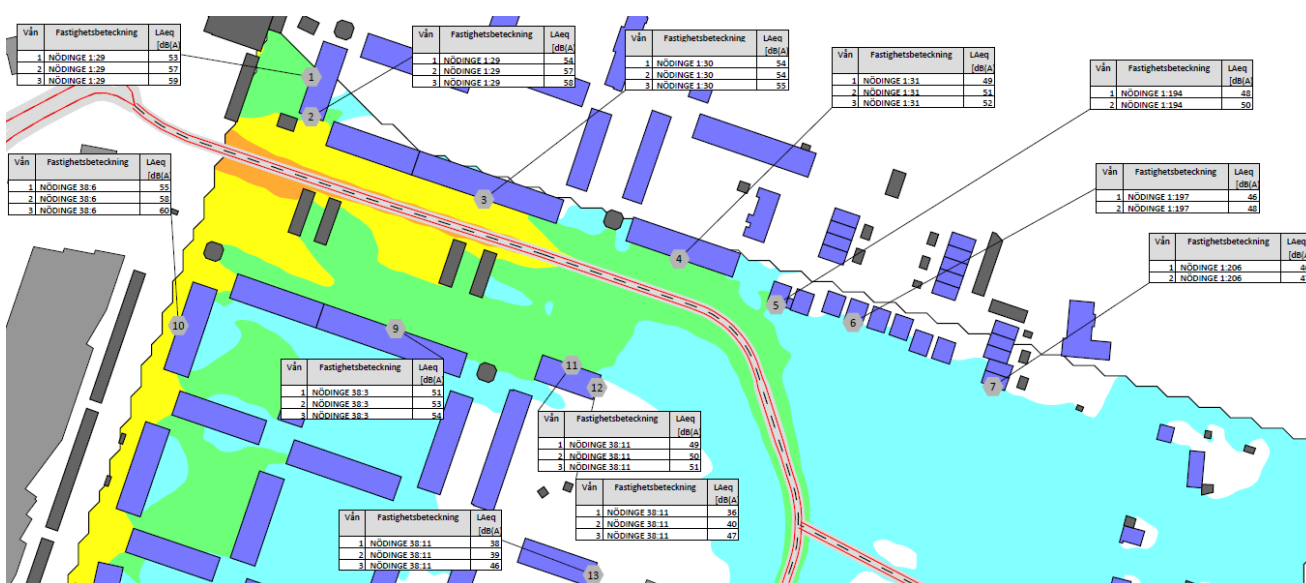
För befintliga flerfamiljshus längs infarten till Rödklövergatan och bostäderna i norra delen av det befintliga grönområde/fritidsområde har beräkningar genomförts för ett scenario med ca 990 bilpassager, till och från befintlig parkeringsyta, samt tillkommande 265 bilpassager för de två detaljplanerna Nödinge 5:93 och 5:134.



Figur 4. Planerad gatustruktur med ÄDT/andel tungtrafik inom planområden, delen Nödinge 5:93 och Nödinge 9:134.

Beräkningsresultaten visar att ekvivalenta ljudnivåer ökar med ca 2-5 dBA vid de befintliga flerbostadshusen längs Rödklövergatan. För resterande fastigheter beräknas en ökning med endast någon decibel, vilket är en knappt märkbar ökning.

Samtliga *befintliga* bostadshus kommer även efter genomförande av planen ha ljudnivåer lägre än riktvärdena för ekvivalenta och maximala bullernivåer.



Ekvivalenta bullervärden, prognos 2040, för de befintliga bostäderna längs Rödklövergatan samt grönområdet vid Bobollplan med tillkommande trafik för scenario 1, dvs när Nödinge 5:134 och Nödinge 5:93 är utbyggt.

Kraftledning

Det har tidigare gått en högspänningsledning genom planområdet vilken nu är nergrävd och flyttad. Det kan finnas markkablar som är tagna ur drift kvar i marken. Dessa kan tas bort av Ale Elförening på begäran av fastighetsägaren.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom den inre skyddszonen för Göta älvs vattenskyddsområde som beslutades i maj 2022. För att skydda kvaliteten i vattentäkten så finns det föreskrifter för vad som är tillåtet i vattenskyddsområdet. Speciella skyddsföreskrifter och regler gäller vid exempelvis markarbeten och räddningsinsatser vid brand.

GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER

Föreslagen ny bebyggelse

Detaljplanen medger bebyggelse för bostäder inom fastigheten Nödinge 5:134, mellan Gamla Kilandavägen och Fyrklövergatan. Byggnaderna föreslås uppföras med varierad höjd i mellan 4-6 våningar närmast Gamla Kilandavägen och Fyrklövergatan och mellan 7-8 våningar mot berget. Förslaget bedöms inrymma cirka 100 lägenheter.



Volymskiss föreslagen bebyggelse

Planförslaget innebär att två långsmala lamellhus, där byggnadskropparna utformas något förskjutna från varandra, binds samman med ett parkeringsgarage i markplan mellan byggnadskropparna. Ovanpå parkeringsgaraget, planeras en bostadsgård med lekytor och vistelseytor som ska vara gemensamma för de boende och där föreslås även att dagvatten ska omhändertas. Byggnadernas placering, med gavlarna ut mot gatan, möjliggör att siktlinjer från gatan upp mot berget bevaras. Sydost om den nya bebyggelsen sparas ett mindre område befintlig naturmark för att säkerställa allmänhetens tillgång till grönområdet ovanför. Planbestämmelse har införts om sadeltak samt färgsättning på huvudbyggnaderna samt att sockeln ska utformas till minst 50% av trä. En ambition finns att sockelvåningen även kan utformas med gröna, växtbäklädda, fasader. Antingen med hjälp av klätterväxter eller andra typer av gröna väggar för att förstärka upplevelsen av naturen öster om kvartersmarken samt ytterligare bidra till att skapa variationen i utformningen av sockelvåningen. På den upphöjda bostadsgården kan mindre komplementbyggnader som växthus, gemensamhetslokaler mm placeras.

Komplementbyggnader, förutom de som uppförs i enklare konstruktioner som orangeri, växthus eller dylikt, föreslås uppföras med sedumtak/växtbeklädda tak.



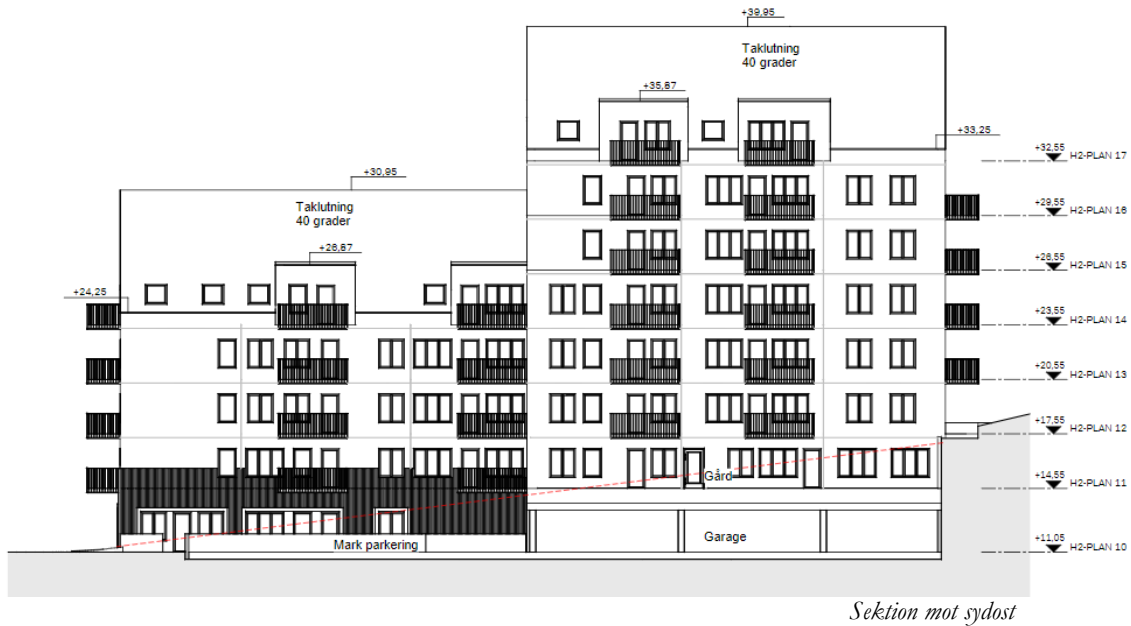
Situationsplan

Landskapsbild/stadsbild

Planområdet är beläget inom området utpekat som prioriterat utvecklingsområde för Nödinge i FÖP Nödinge. En förtätning med flerbostadshus i 4-8 våningar kommer innebära en ny bebyggelsestruktur och en förändrad landskapsbild och stadsbild i området. Den föreslagna bebyggelsen föreslås bli 4 respektive 6 våningar ut mot gatan för att sedan bli högre ju längre in mot berget den kommer. Bebyggelsen kommer framför allt synas från väster och öster. Från öster skymts bebyggelsen delvis av berget och naturmarken.



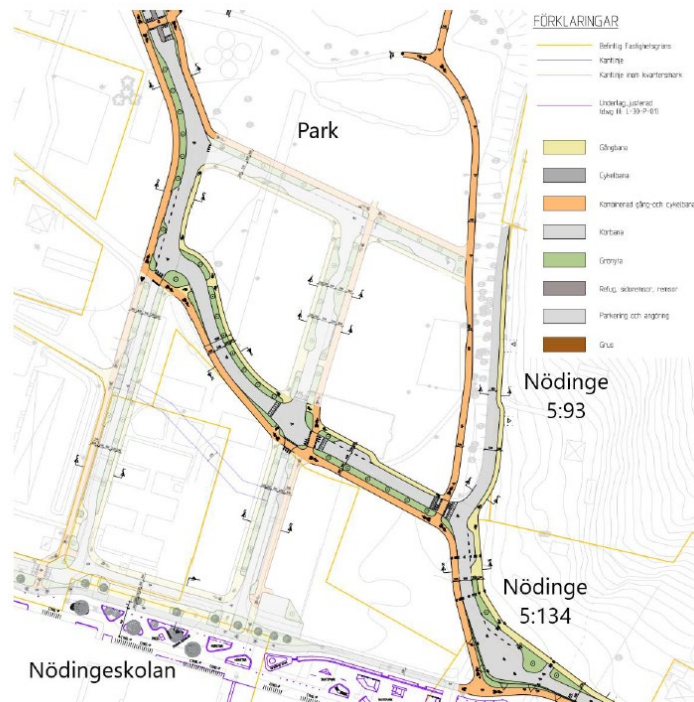
Illustration föreslagen bebyggelse



Gator, trafik och parkering

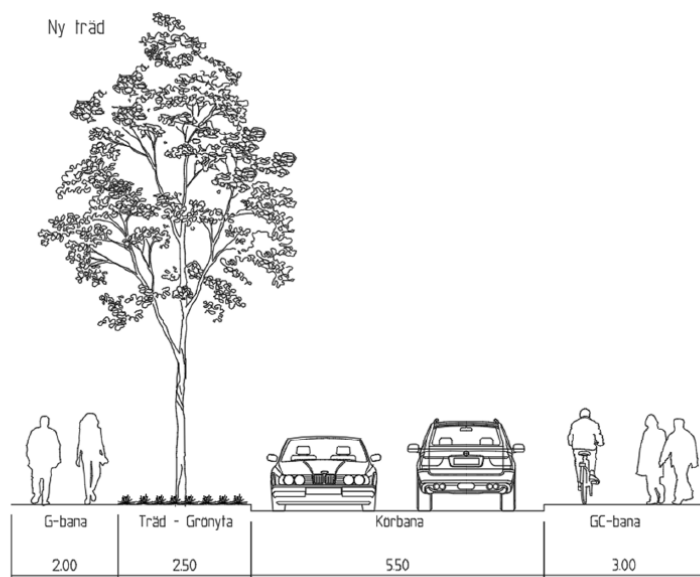
Gatunät

Ett trafikförslag är framtaget av Atkins Sverige AB 2022-10-28, för området kring centrala Nödinge där detta planområde är en av fler pågående detaljplaner. I utredningen förslås området angöras via en ny vägdragning från väster via Nödinge Centrum och Rödklövergatan in genom grönområdet för att avslutas med en vändplan vid Nödinge 5:134. Den föreslagna vägen är en del av en ny vägstruktur för att tillgängliggöra föreslagna bostäder inom aktuellt planområde men sedan även för kommande detaljplaner norr och väster om nu aktuell detaljplan. Aktuell detaljplan beräknad alstra 115 bilrörelser/dygn.



Ny lokalgata, från Rödklövergatan till Nödinge 5:134 och Nödinge 5:93

Körbanan föreslås få en bredd om 5,5 meter men både gångbana på den ena sidan om vägen och gång- och cykelbana på den andra sidan. Längs båda sidorna om vägen föreslås även planteringar/regnrabatter och trädplanteringar för hantering av dagvatten mm. Längsgående parkeringar/lastzon kan bli aktuellt på vissa sträckor. Gatans sektion föreslås bli cirka 16 meter.



Principsektion ny lokalgata

De planerade bostadshusens garage och markparkering angörs via vändzonen i förlängningen av den nya gatan.

Eftersom nya gång och cykelbanor planeras längs med de nya gatorna i området kommer fotgängare och cyklister fortsatt ha trygga och säkra vägar både inom och utom planområdet. Avstånden i Nödinge är relativt korta med små höjdskillnader. Den befintliga bilfria cykelväg som löper tvärs över aktivitetssytan idag upp till Fyrklövergatan föreslås finnas kvar och en säker passage över den nya gatan planeras för att fortsatt ha god koppling till kringliggande bebyggelse och områden via gång- och cykelvägar.

Genomförande, drift och underhåll

Kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av lokalgata i egenskap av huvudman för allmän platsmark.

I området pågår två privata exploateringar för vilka den nya lokalgatan är en förutsättning. Kostnaderna för utbyggnaden av lokalgatan fördelas mellan kommunen och de två exploatörerna genom separata avtal.

De aktivitetssytor som t ex multibollplan som behöver flyttas och ersättas för att ge plats åt den nya vägen bekostas av kommunen och exploatörerna och regleras i kommande exploateringsavtal.

Parkering

En parkering- och mobilitetsutredning är framtagen för Nödinge som ska ge underlag till vilket parkeringstal som bör gälla för detaljplanerna i Nödinge. I utredningen prövas en modell för flexibla parkeringstal som tagits fram av Göteborgs stad. Metoden har visat sig fungera bäst för

lägenheter och kräver mer arbete och djupare analys för verksamheter. I metoden analyseras parkeringstalen i fyra steg: fastställande av startvärde (normalspann), lägesbedömning, projektanpassning och mobilitetslösningar. När antalet parkeringar för bostäder och olika verksamheter fastställts kan sedan en samnyttjandeberäkning genomföras.

Aktuellt planområde bedöms tillhöra zon 1 i Ale kommuns riktlinjer för parkering. Det innebär att 0,8 platser/lägenhet ska finnas. Enligt den parkering och mobilitetsutredning som tagits fram för Nödinge är detta tal startvärdet från vilket avsteg kan göras om mobilitetsåtgärder genomförs. Med maximalt genomförda mobilitetsåtgärder kan ett parkeringstal om 0,6 platser/ lägenhet erhållas. En mobilitetsutredning behöver tas fram för projektet senast i samband med bygglovsprövning och avtal om mobilitetsåtgärder tecknas mellan kommunen och exploatören.

Inom planområdet föreslås parkeringsgarage samt markparkering, vilka ska tillgodose bostadshusens parkeringsbehov. Planförslaget inrymmer cirka 79 parkeringsplatser vilket innebär att tillräckligt många parkeringsplatser, enligt startvärdet, kan skapas inom den egna fastigheten.

Inom området ska kommunens parkeringsnorm för cykelparkering uppfyllas med 2,5 platser per lägenhet. Detta innebär i gällande planförslag cirka 240 cykelparkeringar. I exploatörens förslag rymms cirka 275 cykelplatser under tak.

Genomförande, drift och underhåll

Exploatören bygger och bekostar parkering samt parkeringsgarage inom planområdet. Parkeringsgaraget kan skötas antingen av en bostadsrättsförening eller, i det fall att det avstyckas flera fastigheter, av delägarna till en gemensamhetsanläggning.

Naturvärden

En naturinventering av planområdet har gjorts (december 2019). Under 2020 gjordes en bedömning av de två ekarna inom fastigheten och under 2020 genomfördes även en inventering av hasselsnok.

Hasselsnok

Naturcentrum har inventerat hasselsnok och lämpliga hasselsnokshabitat inom området. Den aktuella fastigheten ligger i södra änden av ett längre stråk av lämpliga hasselsnokshabitat, utpekade vid en kartläggning av hela Ale kommun hasselsnokshabitat 2019. Vid fältbesök på platsen påträffades en möjlig övervintringsplats strax utanför fastigheten och där fanns även kopparödla. Inga fynd av hasselsnok gjordes. Vegetationen i det inventerade området bedöms som mindre lämpad för hasselsnok. Slutsatsen är att det troligen inte finns hasselsnok på fastigheten. Och att fastigheten inte har betydelse för artens fortlevnad.

Stenmurar

Inom planområdet finns två stenmurar som inte är biotopskyddade. Den ena, vilken ligger intill den norra fastighetsgränsen påverkas inte av planen. Den andra, vilken ligger i planområdets sydöstra del måste tas ned för att göra plats för bostadsbyggnation. Den kan istället flyttas och byggas upp som ett röse i ett solbelyst läge inom naturområdet betecknat som NATUR. Stenmuren kan då fortsatt fungera som livs- och skyddsmiljö för grod- och kräldjur. Flytt av stenmur regleras i kommande exploateringsavtal.

Värdefulla träd

I planområdets norra del finns ett par ekar som bedömts vara värda att bevara. Naturcentrum har 2020-07-01 tagit fram ett utlåtande om ekarnas bevarandevärde samt vilken hänsyn som bör tas till dem för att de inte ska komma till skada vid exploateringen. De två ekarna är båda av grov dimension med vida kronor. Ekarna är grövre än omgivande trädbestånd och bedöms viktiga för den biologiska mångfalden. Träden är skyddsvärda med uppfyller inte kriterierna för särskilt skyddsvärda träd.

Träden får ej fällas, om det inte är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Planbestämmelse, n1, har införts på plankartan. Föreslagen bostadsexploatering ligger ca 9 meter från trädet som klassats som efterträdare till skyddsvärt träd. Avståndet har bedömts vara tillräckligt men extra hänsyn kommer behöva tas till rötterna vid grävning inom området. Byggtrafik nära trädens rötter ska undvikas.

I planområdets nordöstra hörn finns också två äldre ekar. Dessa ligger inom föreslagen naturmark och påverkas inte av planförslaget.

En grov pil har tidigare registrerats nära stenvallen i områdets sydöstra del. Vid besöket i december 2019 var denna pil död. Kvar finns några grova döda stammar (lågor). Den döda veden bör flyttas (utan att kapas) till en solexponerad plats i NATUR-marken i planen för att på så sätt förstärka naturvärdena där. Grov död ved är generellt en stor bristvara i dagens skogar. Många ovanliga arter av insekter, mossor och lavar är beroende av grov död ved som livsmiljö.

Genomförande, drift och underhåll

Exploatören bekostar och genomför flytt av stenvall samt pilträd till NATUR-område. Detta ska ske i samråd med kommunen.

Grönområden, lek och rekreation

Genom planområdet ska allmänheten fortsatt ha möjlighet till en allmänt tillgänglig passage. Ett minde område föreslås som naturmark (allmän plats) längs fastighetsgränsen i sydöst. Stigen föreslås ha ungefär samma läge som idag, markeras tydligt och synliggörs från vägen.

Del av fastigheten Nödinge 5:129 planläggs som naturmark och säkerställer att området blir allmänt tillgängligt och blir en utökning av naturmarken i norr. Detta innebär också att de värdefulla ekar som identifierats på fastigheten kan bevaras inom naturmarken.

Genomförande, drift och underhåll

Stigen kommer att ligga inom allmän plats med användning natur. Då området har kommunalt huvudmannaskap är det kommunen som ansvarar för naturmarken inom området. Exploatören står för genomförande och kostnader för rivning av den byggnad/skjul som idag finns inom naturmarken.

Geoteknik

ÅF-Infrastructure AB har genomfört en geoteknisk utredning, Geotekniskt PM samt MUR/GEO, daterad 2014-06-05 reviderad 2020-08-20 samt 2022-12-01.

Inom område där bostäder och garage planeras att uppföras föreligger inga stabilitetsproblem, varken för befintliga eller planerade förhållanden och marken är inte sättningsbenägen.

Radonmätningar har genomförts och området ligger inom låg till normalriskområde. Vilket innebär att byggnader ska utföras radonskyddade. Upplysning finns på plankartan. Inom område där ny väg planeras bedöms stabilitet vara tillfredsställande både för befintliga samt framtida

förhållanden. Marken bedöms vara normalkonsoliderad vilket innebär att sättningar kan uppkomma.

Den geotekniska utredningen ger följande rekommendationer och restriktioner för exploatering:

- Grundläggning av gatumark och parkeringsytor kan utföras utan förstärkning
- Vid grundläggning av tyngre byggnader, som parkerings- och bostadshus, bör lasten föras ner till fast botten.
- Byggnader ska utföras med radonskyddande grundkonstruktion

Berggrunden i området bedöms ha god hållfasthet för grundläggning och sprickriktningarna är i regel gynnsamma för stabiliteten i befintliga bergsslänter. I dagsläget finns ingen risk för blocknedfall och ytliga ras.

Befintliga bergförhållanden ska beaktas vid sprängning, främst om nya slänter ska sprängas ut i berget i samma riktning som sprickgrupp 1 och 3, (figur nedan), i vilka fall förstärkande åtgärder i form av ingjutna bergbultar kan bli nödvändiga för att förhindra blockutfall i sprängda slänter.



Område inom fastighet 5:40, där de olika sprickgrupperna är markerade.

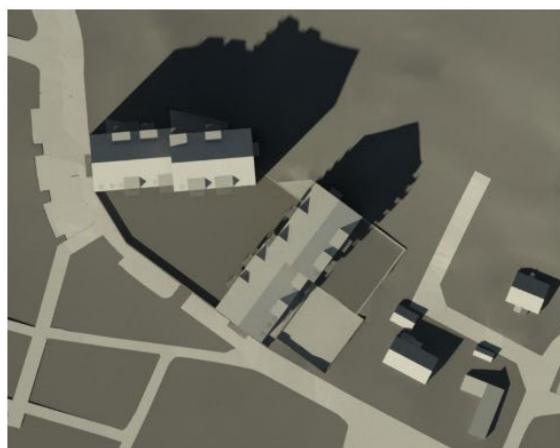
På plankartan finns en upplysning om att ny bebyggelse, förutom komplementbyggnader, skall utföras med radonskyddande utförande.

Solstudie

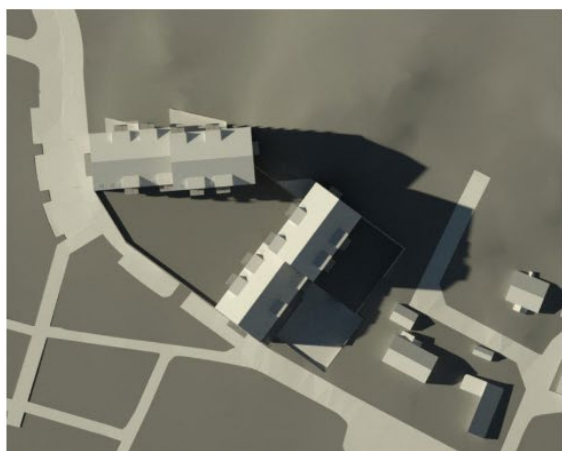
En solstudie har tagits fram för att visa vilken påverkan planförslaget har på omkringliggande fastigheter. Studien redovisar solförhållandena för 21 mars/september respektive 21 juni. Resultatet visar att samtliga grannfastigheter är solbelysta mellan 9.00-17.00 vid vår- och höstdagjämning.



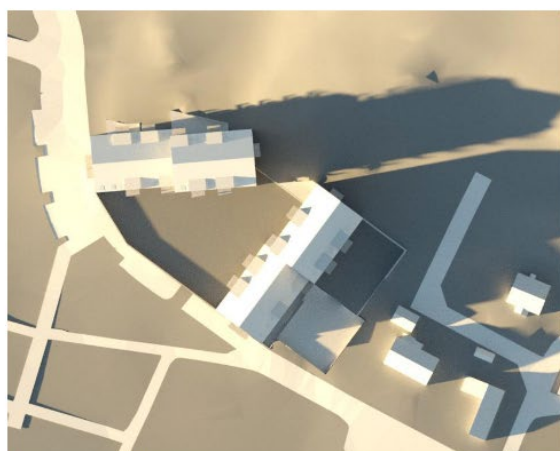
21 juni kl 15:00



21 mars kl 15:00



21 juni kl 17:30



21 mars kl 17:30

Illustration solstudie

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En VA-och dagvattenutredning är framtagen med förslag för hur vatten och avlopp kan anläggas inom planområdet., Norconsult 2019-11-18, kompletterad 2022-06-13.

Planområdet föreslås anslutas till kommunala vattenledningar respektive spillvattenledningar som finns norr om Nödingeskolan. Antalet nya boende inom planområdet uppskattas uppgå till 180 personer varvid det dimensionerande flödet för hushållsförbrukning av dricksvatten uppskattas till ca 4,5 l/s. Detta är det dimensionerande flödet vid normala driftsförhållanden. Högsta tappställe hamnar uppskattningsvis på ca + 40, m vilket innebär att det troligtvis behövs tryckstegring för dricksvatten. Uppskattade trycknivåer ses över i detaljprojekteringen.

Framtida spillvattenflöde uppskattas till cirka 7,0 l/s. Spillvatten föreslås avledas med självfall och någon pumpstation behövs inte. Kapaciteten i spillvattennätet har bedömts vara god.

En brandpost föreslås placeras strax intill infarten till Nödinge 5:134 för att minska avståndet till närmaste brandpost.

exploateringen. Genom att fördröja flödesökningen innan det leds vidare till det kommunala ledningsnätet antas planområdets inverkan på dagvattenflödet nedströms vara försumbar.

Då bebyggelsen är belägen på en slänt nedanför ett berg kommer sannolikt en viss mängd naturlig avrinning, framför allt vid långa regn, att leta sig fram till husen varvid översvämningsproblematik skulle kunna uppstå. För att skydda den nya bebyggelsen föreslås ett avskärande dike anläggas längs den norra delen av användningsområde för bostäder, för att på så sätt samla upp och avleda naturmarksvattnet. Diket är markerat med "n6" i plankartan. Flödet som diket behöver hantera redovisas i tabellen nedan.

	Avr.koeff.	Red. yta (ha)	Dim regnintensitet (l/s,ha)	Flöde (l/s)
Naturmark	0,1	0,045	155	7

Tabell ur VA-utredningen, Norconsult 2022-06-13, som visar flöden som diket behöver hantera.

Enligt kommunens dagvattenpolicy ska 20 mm nederbörd fördröjas inom fastigheten. Vilket efter exploateringen innebär att 50 kubikmeter behöver fördröjas inom kvartersmark för bostäder. Dagvatten inom kvartersmark föreslås delvis omhändertags i regnrabatter. Regnrabatter behöver placeras på innergården som vilar på bjälklag. Fördröjningsanläggning kan även placeras på kvartersmark i den sydöstra delen av planområdet, under föreslagen markparkering.

Dagvatten föreslås efter fördröjning inom kvartersmark, anslutas till det dagvattenledningssystem sydväst om planområdet, som avvattnas till Hållsdammsbäcken

Markanvändning	Area (m ²)	Red area	Magasinsvolym
Hustak	1446	1301	26
Gård/asfalt	1677	839	17
Naturmark	3677	369	7
Totalt	6800	2508	50

Tabell ur VA-utredningen (Norconsult AB, 2022-06-13) som visar magasinvolym

För den nya tillfartsvägen har en dagvattenutredning tagits fram av Norconsult 2022-06-10. Vägsträckningen är cirka 600 meter. Enligt Ale kommuns VA-enhet ska 20 mm nederbörd fördröjas. 20 mm nederbörd uppgår från den nya lokalgatan samt gång och cykelväg, till cirka 150 kubikmeter, med ytanspråk på cirka 380 kvadratmeter. Utredningen redovisar möjlig placering av biofilter där dagvatten från väg och gång och cykelväg kan omhändertags, utredningen är schematisk men visar att tillräckligt utrymme finns.

Genomförande, drift och underhåll

Exploatören bekostar och ansvarar för att anläggningar för dagvattenhanteringen samt dike byggs inom kvartersmark. Dagvatten ska tas hand om och fördröjas i enlighet med kommunens Teknisk handbok VA och till detaljplanen tillhörande dagvattenutredning i samråd med kommunens Infrastrukturenhet. Fördröjningsmagasinen kan skötas antingen av

bostadsrättsförening eller i det fall att det styckas av flera flerbostadshusfastigheter, av delägarna i gemensamhetsanläggning.

Kostnader för dagvattenhantering längs den nya lokalgatan fördelas mellan kommunen och de två privata exploatörerna i separata avtal. Kommunen ansvarar för drift och underhåll.

Skyfall

En skyfallsanalys har tagits fram i VA-utredningen för detaljplan, Norconsult 2022-06-13. Den är framtagen i Scalgo och visar översiktligt var det finns risk för översvämning. Analysen har gjorts för ett regn på 55 mm vilket ska motsvara det mest intensiva 30 minuterna av ett klimatanpassat 100 års regn. Analysen visar hur vattnet rör sig och var vatten ansamlas i närområdet. Ett projekt för att omhänderta det vatten som vid en skyfallssituation ansamlas på ytan nordväst om planområdet har påbörjats i en ny detaljplan för området kring Bobollplan. Skyfallsvattnet föreslås där hanteras i den park som föreslås hamna inom området, för att minska risken att bostäder i närområdet svämmas över



Kartbild som redovisar översvämmade ytor i angränsande område, bilden redovisar nuläge vid en översvämningsituation

E1

Ale El Ekonomisk förening har ansvaret för eldistribution till planområdet.

Uppvärmning

Kommunens antagna klimat och energistrategi skall vara rådgivande vid val av uppvärmningssystem i fastigheterna. Ansträngningar ska göras för att åstadkomma en så god utformning som möjligt från resurs- och energihushållningssynpunkt.

Ale kommun ser gärna att exploatören sörjer för energieffektiva lösningar såsom passivhus, det vill säga hus utan konventionell uppvärmning eller lågenergihus och att solenergi eller annan förnyelsebar energi utnyttjas för uppvärmning av området.

Avfallshantering

Utrymme för gemensam avfallshantering föreslås integreras i parkeringsgaraget mellan de båda bostadshusen. Angöring för renhållningsfordon sker vid föreslagen vändplan.

Genomförande, drift och underhåll

Exploatören bygger och bekostar anläggning för avfallshantering inom planområdet. Avfallshanteringsplatsen kan skötas av antingen bostadsrättsförening, eller vid avstyckning till flera flerbostadshusfastigheter, av delägarna i gemensamhetsanläggning.

Räddningstjänst

Insatstid

Räddningstjänsten har en insatstid på 10-20 minuter från brandstationerna i Nol och Surte. Byggnader ska utformas enligt gällande brandkrav gällande trapphus och placering av dessa samt utrymningsvägar.

Framkomstmöjlighet

Den föreslagna bebyggelsen ligger i nära anslutning till vägar som är framkomliga för räddningstjänstens fordon.

Vatten för brandsläckning

I VA-och dagvattenutredning, Norconsult 2022-06-13, föreslås en ny brandpost placeras strax intill infarten till Nödinge 5:134, för att minska avståndet till närmaste befintliga brandpost. Ledningen fram till brandposten dimensioneras för att klara ett flöde om 21,4 l/s.

Planområdet ligger inom den inre skyddszonen för Göta älvs vattenskyddsområde. Det är viktigt att släckvatten inte avleds direkt till recipient. I samband med en brand kommer släckvatten avrinna till föreslagna dagvattenlösningar inom eller i anslutning till planområdet vilket innebär att det finns en möjlighet att hantera och rena släckvattnet.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap 10 § PBL (Plan- och bygglagen, SFS 2010:900) ska miljökvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av 5 kap. miljöbalken följas vid planläggning.

Miljökvalitetsnormer finns för luftkvalitet, vattenkvalitet och omgivningsbuller. En miljökvalitetsnorm ska ange de förorenings- eller störningsnivåer som människor eller miljön kan belastas med utan fara för betydande eller påtaglig olägenhet. En miljökvalitetsnorm ska omfatta ett särskilt geografiskt område som kan vara hela landet eller mindre områden.

Miljökvalitetsnorm för luft gäller generellt för luften utomhus i hela landet med vissa undantag bland annat för områden där människor normalt inte vistas. Normen innefattar gränser för tillåten halt av bly, svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid, bensen och partiklar i utomhusluften.

MKN Luft

År 2012 genomförde luftvårdsprogrammet i Göteborgsregionen beräkningar för kvävedioxid i Nödinge och partiklar i Nol. MKN innehölls på samtliga beräkningspunkter. Den tillkommande trafiken från planområdet är låg men innebär ett lokalt mer utsläpp till luft i och i anslutning till planområdet. Tillskottet är begränsat och bedöms inte motverka möjligheten att fortsatt följa MKN för luft i Nödinge.

MKN Vatten

Hållsdammsbäcken, söder om planområdet, samt Göta Älv, väster om planområdet, omfattas av MKN för vattenförekomster. MKN uttrycker den ekologiska och kemiska kvalitet som ska ha uppnåtts vid en viss tidpunkt. Den ekologiska statusen för Hållsdammsbäcken klassades 2019 till *God ekologisk status*. Däremot klassades den kemiska statusen 2020 till *Uppnår ej god*, eftersom Bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver är klassade till uppnår ej god. Gränsvärden för dessa ämnen överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster, sjöar, vattendrag och kustvatten. För Göta Älv klassades den ekologiska statusen 2019, som *måttlig status*. Den kemiska statusen klassades, 2019, till *Uppnår ej god* med samma motivering som för Hållsdammsbäcken.

För planområdet föreslås att dagvattnet fördröjas och renas, inom kvartersmark samt allmän plats, i bland annat regnrabatter/biofilter innan det leds vidare till kommunala dagvattennätet som mynnar ut i Hållsdammsbäcken samt Göta Älv. Föroreningsberäkningar i dagvattenutredningen visar att efter exploatering, med rening, ökar inte halterna av ämnen jämfört med före exploatering, förutom för krom som ökar något.

MKN Buller

I förordningen för omgivningsbuller anges att skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram vid behovs, finns för kommuner med över 100 000 invånare. Ale kommun har ca 32 000 invånare och förordningen är således inte tillämplig.

Nationella miljömål

Begränsad klimatpåverkan

Nybyggnation innebär miljöpåverkan och den biltrafik som genereras innebär utsläpp. Planområdet är lokaliserat i ett mycket centralt läge i Nödinge, med cirka 600 meter till pendeltågstation och busshållplats, vilket ger goda möjligheter till att minska bilberoende och skapa ett hållbart boende. I Nödinge centrum finns service i form av handel, vårdcentral, bibliotek mm. Mellan Nödinge centrum och planområdet ligger flertalet skolor samt förskolor. I planen föreslås möjlighet till ett lägre parkeringstal genom att byggherren genomför vissa mobilitetsåtgärder. Därmed får de tillkommande bostäderna ett lägre bilinnehav. Eftersom transporter står för en stor del av vår klimatbelastning bedöms ett plangenomförande bidra till en långsiktigt minskad klimatpåverkan. Planförslaget bedöms inte motverka möjligheten att nå målet.

Levande sjöar och vattendrag

Dagvatten från planområdet förutsätts fördröjas och renas. Enligt föroreningsberäkningar förväntas därför inte Hållsdammsbäcken/Göta Älv påverkas negativt efter en exploatering av området. Planförslaget bedöms inte motverka möjligheten att nå målet.

Ett rikt växt och djurliv

Planförslaget innebär att ett mindre område med skogsmark försvinner vid exploatering av ny bebyggelse. Naturområdet har bedömts innehålla låga naturvärden, förutom några träd som pekats ut som efterträdare till skyddsvärda träd. Dessa träd föreslås bevaras och planförslaget bedöms inte innebära några stora konsekvenser för växt och djurliv inom området. Inga skyddade arter bedöms påverkas av planförslaget. Planförslaget bedöms inte motverka möjligheten att nå målet.

God bebyggd miljö

Planförslaget innebär ny bebyggelse i sydvästra slänten av ett naturområde i den centrala delen av Nödinge. Bebyggelsen inom planområdet är placerad så att naturstråk/gångstråk ska finnas kvar bredvid byggnadskropparna, för att tillgängliggöra naturområdet för allmänheten. Anpassningar till befintlig miljö har gjorts genom att skalan på bebyggelsen varierats genom att byggnaderna i sydvästra delen som möter gatan är i en lägre skala. Planförslaget bedöms inte motverka möjligheten att nå målet.

Behov av miljökonsekvensbeskrivning

En undersökning av betydande miljöpåverkan är genomförd för planområdet, 2020-01-28, och har samråtts med Länsstyrelsen i samband med att detaljplanen var på samråd.

Ale kommun bedömer att ett genomförande av detaljplanen för bostäder inom Nödinge 5:134 m.fl. inte leder till en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser enligt 4 kap. 34§ i PBL. En miljökonsekvensbeskrivning för planen har därför inte upprättats. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

FASTIGHETSÄTTSLIGA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till 10 år, räknat från den dag då planen vunnit laga kraft. Genomförandetiden motiveras med att projektet ska kunna vara helt genomfört inom utsatt tid.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och den får inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja utan att synnerliga skäl föreligger. Om en detaljplan behöver ändras före genomförandetidens utgång har den som äger en fastighet inom planområdet rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som detta medför. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för förlorad byggrätt. Tiden kan förnyas högst fem år i taget.

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats. Ale kommun är huvudman för vatten-, avlopp- och dagvattensystemet i anslutning till planområdet. Anslutningspunkt, vattenmätning, sophantering mm kommer att ske enligt kommunens anvisningar.

Avtal

Planavtal har sedan tidigare upprättats mellan exploatören och Sektor samhällsbyggnad, Ale kommun. Detta avtal reglerar kostnaderna för framtagandet av detaljplan för området.

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan Ale kommun och exploatören innan antagande av detaljplanen av kommunfullmäktige. Exploateringsavtalet reglerar kostnads- och genomförandansvar för utbyggnadsåtgärder som krävs med anledning av detaljplanens genomförande. Detta omfattar åtgärder både inom allmän platsmark och kvartermark samt standard och utformning som ska följas för detta. Det kan även omfatta specifika utformnings- eller gestaltningsåtgärder. Avtalet behandlar även i vilken omfattning och ordning området ska byggas ut, riktlinjer och standard för genomförandet och hur åtgärder ska samrådas mellan parterna. Exploateringsavtalet reglerar parternas ansvarsfördelning av ansökningar för eventuella dispenser och andra medgivanden som kan krävas för genomförandet av planen samt ansvar för att ansöka om och fördela kostnader för erforderlig fastighetsbildning som detaljplanens antagande medför. Erforderlig fastighetsbildning är till exempel fastighetsregleringar, fastighetsbestämning, omprövning/upphävande av gemensamhetsanläggningar och ändring av befintliga ledningsrätter, upphävande samt bildande av servitut och andra upplåtelser som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Exploateringsavtalet reglerar även villkoren för marköverlåtelse avseende den mark som exploatören överlåter till kommunen och som ska utgöra allmän platsmark, natur enligt detaljplan. Hur kostnaderna är tänkta att fördelas finns beskrivet under stycket ”*Ekonomiska frågor*”, längre ned i detta dokument. I planbeskrivningen (Under respektive rubrik med namnet ”*Genomförande, drift och underhåll*”) finns också beskrivet vem som har ansvaret för utförande och vem som bekostar respektive anläggning/åtgärd samt driften av dessa. Själva ansökan av dessa görs i separat överenskommelse om fastighetsreglering (se nästa stycke). Konsekvenserna av exploateringsavtalet är att genomförandet blir mer transparent, det förtydligar vilka kostnader som förväntas komma i genomförandet och vem som ansvarar för att utföra diverse åtgärder, vilket leder till färre oklarheter och tvister i genomförandeskedet.

För själva marköverlåtelsen av allmän platsmark från exploatören till kommunen kommer separat överenskommelse om fastighetsreglering att tecknas mellan kommunen och exploatören. I detta avtal ingår även ansökan om omprövning/upphävande av gemensamhetsanläggning samt upphävande och bildande av nytt servitut samt eventuella ändringar av befintliga ledningsrätter.

Ett separat avtal gällande anslutningsavgifter för anslutning av vatten, spillvatten och dagvatten kommer att tecknas mellan exploatören och kommunens VA-enhet.

Ytterligare avtal kommer att behöva tecknas separat avseende kostnadsfördelning av de anläggningar som ska bekostas av flera olika exploatörer i området.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastigheterna Nödinge 5:134 och Nödinge 5:129 ägs av exploatören.

Del av fastigheterna Nödinge 5:129 samt Nödinge 5:134 ska, genom fastighetsreglering, överföras till lämplig kommunägd fastighet för att utgöra allmän platsmark, enligt detaljplan.

Marköverlåtelse sker utan ersättning. Kommunen upprättar ansökan om fastighetsreglering och skickar in till lantmäteriet. I samma förrättning kommer även ansökan om omprövning/upphävande av gemensamhetsanläggningar enligt nedan samt upphävande samt bildande av nytt servitut enligt nedan. Exploatören bekostar all fastighetsbildning samt eventuella ersättningar till sakägare. Skulle ledningar behöva flyttas eller läggas om i samband med utbyggnad av lokalgata eller andra anläggningar knutna till detaljplanen kommer även ansökan om ändring av ledningsrätt/servitut att ingå i förrättningen.

Exploatören kan därefter ansöka om och bekosta ytterligare fastighetbildningsåtgärder för att bilda lämpliga fastigheter inom kvartersmark.

Gemensamhetsanläggningar mm.

Nödinge 5:129 deltar i flera gemensamhetsanläggningar. Parterna ansöker om och exploatören bekostar omprövning av gemensamhetsanläggningarna Nödinge ga:16 och 17 samt upphävande av ga:18. Nödinge 5:129 ska utträda ur samtliga dessa gemensamhetsanläggningar. Parterna ansöker om att Nödinge ga:18 upphävs. Enligt 40a§ Anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastningen av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltagit i ga:n om det uppkommer en skada. Detta är upp till Lantmäteriet att bedöma i samband med upphävande av ga. (ga:18 belastar Nödinge 5:106 samt Nödinge 5:134). För att fastigheten Nödinge 5:128 ska ha fortsatt tillgång till vatten- och avlopp bildas nytt servitut till förmån för fastigheten 5:128 som ersätter den rättighet som försvinner i och med upphävandet av Nödinge Ga:18, se under rubriken nedan gällande servitut.

Om det styckas av flera flerbostadshusfastigheter inom planområdet bör en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för avfallshus, parkeringsytor/garage samt fördröjningsmagasin och eventuellt för tryckstegringsanläggning. Förvaltningen av respektive anläggning föreslås skötas av bildad samfällighetsförening. Exploatören ansöker om och bekostar bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar för gemensamma anordningar. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning sker till Lantmäteriet.

Servitut/ Ledningsrätt

Fastigheten Nödinge 5:134 är belastad med servitut till förmån för fastigheten Nödinge 5:129. Vägservitutet för fastigheten Nödinge 5:129 föreslås upphävas då fastigheten inte utgör bostadsfastighet och i planförslaget regleras som naturmark.

Nödinge 5:129 har även servitutsrätt för vatten- och avlopp inom Nödinge 5:134 som ska upphävas (Aktnr 1440-303).

Nytt vatten- och avloppsservitut ska bildas till förmån för Nödinge 5:128. Exploatören ansöker om och bekostar samtliga förrättningar.

Ledningsrätt för fjärrvärme (1140.265.1, Göteborg Energi) samt ledningsrätt för starkströmsledning inklusive transformatorstation (1140-1141, Ale El) finns i anslutning till/inom planområdet vilket innebär att dessa ledningar eventuellt kommer att behövas flyttas/läggas om och att det då även krävs omprövning av ledningsrätterna.

Inom/i nära anslutning till planområdet finns även fiberkablar.

Inom området som planläggs som gata finns kommunala VA-ledningar samt dagvattenledningar.

Om ledningar som idag är tryggade med ledningsrätt/servitut behöver flyttas/läggas om till följd av exploateringen, bekostas detta av kommunen/exploatören gemensamt. Om ledningar utan rättighet behöver flyttas/läggas om kommer det att bli en kostnad för ledningsägaren. Ledningsägaren svarar då själv för att säkra sina ledningar.

Dikningsföretag

Inom området där lokalgatan ska byggas finns ett gammalt dikningsföretag. Nödinge DF 1948. Länsstyrelsen har ingen styrelse eller delägarkrets registrerad till dikningsföretaget. Markanvändningen har ändrats sedan dikningsföretaget tillkom och det är osäkert i vilken omfattning den fysiska anläggningen finns kvar då en stor del av det totala båtnadsområdet är bebyggt. Diket som dikningsföretaget avser framgår nedan som en blå linje. Båtnadsområdet, den mark som haft nytta av diket, omfattar ett brett område utmed diket.

Området längs med den tillkommande lokalgatan ägs av kommunen och planeras att avvattnas med dagvattensystem och därför bedöms att dikningsföretaget inte påverkas av framtida exploatering. Om Lantmäteriet/Länsstyrelsen gör en annan bedömning kommer kommunen och exploatören att tillsammans ansöka om och bekosta omprövning/upphävande av berörd del av dikningsföretaget hos Mark- och Miljöödomstolen.



Kartbild som redovisar område som omfattas av dikeningsföretag

Ekonomiska frågor

Exploatören

Exploatören kommer att få kostnader för detaljplanen.

Exploatören kommer även att få kostnader vad gäller byggnation av kvartersmark inklusive utbyggnad av VA och dagvattenssystemet inom egen kvartersmark. Exploatören bekostar även det avskärande dike som är planerat på kvartersmark för bostäder (n6 på plankartan), anslutningsavgifter för VA samt övriga anslutningsavgifter och fastighetsbildningskostnader.

Eventuell tryckstegring bekostas av exploatören. Exploatören bekostar eventuella brandposter, inklusive eventuell uppgradering av/ny ledning till brandpost.

Exploatören kommer tillsammans med en annan exploatör i området samt kommunen dela på kostnaderna för utbyggnad av lokalgata, inklusive vändplan. De aktivitetsytor som t ex multibollplan som behöver flyttas och ersättas för att ge plats åt den nya vägen bekostas av kommunen och exploatörerna gemensamt. Skulle ledningar behöva flyttas eller läggas om i samband med utbyggnation av anläggningarna kommer dessa tre projekt att få dela på även dessa kostnader samt för förrättningskostnader för ändring av ledningsrätterna. Eventuellt kan det även bli kostnader för att hantera befintligt dikeningsföretag.

Exploatören bekostar flytt av stenmur samt pilträäd till NATUR-område. Exploatören står för kostnader för rivning av den byggnad/skjul som idag finns inom naturmarken

Genom detaljplanen tillskapas värde genom byggrätter för exploatören.

Ale kommun

All allmän platsmark inom planområdet kommer att överföras till kommunen. Enligt PBL 6 kap. 13§ har kommunen rätt att lösa in allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap och enligt PBL 14 kap. 14§ har kommunen även en skyldighet att på fastighetsägarens begäran lösa in mark utan stöd av överenskommelse. Planen innebär ett stöd för att genom ett expropriationsliknande förfarande (i normalfallet genom överföring av marken genom fastighetsreglering) lösa in markområdet.

Kommunen kommer få vara med och dela på kostnaderna för utbyggnad av lokalgata, inklusive vändplan. De aktivitetsytor som t ex multibollplan som behöver flyttas och ersättas för att ge plats åt den nya vägen bekostas av kommunen och exploatörerna gemensamt. Skulle ledningar behöva flyttas eller läggas om i samband med utbyggnation av anläggningarna kommer kommunen att få dela på även dessa kostnader samt för förrättningskostnader för ändring av ledningsrätterna. Eventuellt kan det även bli kostnader för att hantera befintligt dikningsföretag.

Ale kommun kommer att få kostnader för drift och underhåll av allmän platsmark. Uppgifter om kostnad för drift och underhåll för allmän platsmark inom planområdet ska förtydligas inför antagande av detaljplanen.

Ale kommun bekostar och anlägger VA- samt dagvattenledningar fram till exploatörens fastighetsgräns.

Kommunen får intäkter genom anslutningsavgift till det kommunala VA-systemet.

Bostadsrättsförening/delägare i GA

Bostadsrättsförening eller delägare i eventuell gemensamhetsanläggning får kostnader för drift och underhåll av gemensamt avfallshus, parkeringsytor/garage samt fördröjningsmagasin samt eventuell tryckstegringsstation. Bostadsrättsförening/ delägare i gemensamhetsanläggning får även kostnader för att drifva avskärande dike inom kvartersmark.

Ledningsägare

Ledningsägare kan få kostnader för eventuell fastighetsbildning för att fastighetsrättsligt trygga sina ledningar. Ledningsägare kan även få kostnader för att flytta sina ledningar om dessa inte är tryggade med servitut/ledningsrätt.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Del av fastigheten Nödinge 5:129 samt del av Nödinge 5:134 läggs i detaljplanen ut som allmän platsmark, natur och överförs till lämplig kommunägd fastighet genom fastighetsreglering.

Del av fastigheterna Nödinge 38:2 och Nödinge-Stommen 1:37 läggs ut som allmän plats, gata. Tidigare har dessa delar utgjort allmän plats, park, kvartersmark för bostäder eller specialområde för fritidsändamål.

Fastigheten Nödinge 5:134 blir av med belastning för vägservitut som var till förmån för Nödinge 5:129.

Fastigheterna Nödinge 5:134 samt Nödinge 5:106 blir av med belastning av ga:18 (för VA samt dagvatten till förmån för Nödinge 5:128 och Nödinge 5:129) då ga:n upphävs men då nytt servitut ska skapas för Nödinge 5:128 för VA samt dagvatten kommer marken vara fortsatt belastad med en rättighet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Plankarta samt illustration är upprättade av plankonsult Anders Lidén, AFRY AB.

Genomförandebeskrivning är upprättad Av Mari Giers, exploateringsingenjör, Planering och exploatering.

Från Ale kommun har även representanter från Miljöenheten, Stöd och utvecklingsenheten, VA-enheten och Infra-enheten medverkat.

Sektor samhällsbyggnad, planering och exploatering
Alafors 2022-12-14

.....
Kajsa Reimers
Enhetschef

.....
Karin Svensson
Planarkitekt