



Detaljplan för bostäder inom Nödinge 5:134 m.fl.
Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

Normalt planförfarande

PBL 2010:900

2016-11-23

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande
Behovsbedömning
Fastighetsförteckning, daterad 2016-09-19

UTREDNINGAR

Geoteknisk utredning, Geotekniskt PM samt MUR/GEO, ÅF-Infrastructure AB, daterad 2014-06-05, rev 2016-06-07
Väg- och VA-utredning, Norconsult AB, daterad 2015-04-21, rev 2016-04-25

Illustrationer och fotomontage är gjorda av Arkitekterna Krook & Tjäder AB

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 istället av plankartan och planbestämmelserna.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Organisatoriska frågor

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

Organisatoriska frågor

Sommar 2015	Samråd
Höst 2016	Granskning
Vinter 2016	Beslut om antagande i Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om inget oförutsett inträffar och ingen överklagar planen.

Bakgrund

En ansökan om planläggning för fastigheterna Nödinge 5:40, 5:99, 5:129 och 5:134 för bostadsändamål inkom till kommunen 2013-10-24. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2014-01-23 § 3 att ge Sektor samhällsbyggnad i uppdrag att pröva detaljplaneläggning av fastigheterna. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2015-06-11 § 84, att godkänna samrådshandlingarna. Samråd har ägt rum under tiden 2015-07-06 – 2015-09-11 genom att planhandlingar utsänts till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter m.fl. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-08-25 § 86, att godkänna granskningshandlingarna. Granskning har ägt rum under tiden 2016-09-28 – 2016-10-19 genom att planhandlingar utsänts till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter m.fl.

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 planlagt 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).

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostadsbyggnation på fastigheten Nödinge 5:134 och skapa förutsättningar för lokaler med centrumändamål i bottenvåningarna mot Gamla Kilandavägen och förlängning av Fyrklövergatan. Planförslaget syftar till att tillskapa en bebyggelse med smala byggnadskroppar i varierade höjder som följer landskapets topografi.

De illustrationer som presenteras i planhandlingen ska vara styrande i exploaterings utformning.

Planområdets läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är ca 0,8 hektar 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. En mindre del av den kommunala fastigheten Nödinge 38:2 och Nödinge-Stommen 1:37 berörs där lokalgata samt en vändplan planeras som en fortsättning på Fyrklövergatan.



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

Planens förenlighet med miljöbalken

En behovsbedömning är upprättad för detaljplanen och samråd med Länsstyrelsen. 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 görs en kortfattad avstämning mot kommunens lokala miljömål som finns redovisade i kommunens översiktsplan, naturvårdsprogram samt energi och klimatplan.

God bebyggd miljö

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö skall utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden skall tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar skall lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Detaljplanens genomförande innebär en förtätning av bostäder i Nödinge tätort i nära anslutning till service och kommunikationer samt grönområden. Detaljplanen anses överensstämma med miljömålet God bebyggd miljö.

Ett rikt växt- och djurliv

Den biologiska mångfalden skall bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer skall värnas. Arter skall kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor skall ha tillgång till en god natur och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd.

Förslaget innebär att delvis obebyggd mark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. En del gröna ytor bevaras som naturmark inom planområdet. Långsiktigt bedöms planen ha liten påverkan på den biologiska mångfalden.

Levande sjöar och vattendrag

Sjöar och vattendrag skall vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer skall bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion skall bevaras samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas.

När området tas i anspråk för bostadsbebyggelse kan snabbare dagvattenflöden genereras av hårdgjorda ytor i området vilket kan påverka flöden och risker för översvämningar. Planförslaget föreskriver ett lokalt omhändertagande av dagvattnet inom fastigheten genom fördröjning i kassetmagasin vilket ska minimera påverkan på flödesnivåerna.

Regionen

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



Regionens strukturbild.

Gällande översiktsplan

I Ale ÖP 07 ligger fastigheterna inom område för befintlig markanvändning. Enligt översiktsplanen ska förtätningar inom Nödinge tätort eftersträvas.

Planförslaget är förenligt med intentionerna i samrådshandlingen för fördjupad översiktsplan för Nödinge tätort, FÖP Nödinge 2030, daterad 2015-09-28. I samrådshandlingen är området utpekad som område med markanvändning för tät blandstadsbebyggelse. Samrådshandlingen ger stöd för en exploatering i upp till 12 våningar mot berget.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området är detaljplanelagt sedan tidigare och omfattas av detaljplan 220 (1986-06-02), detaljplan 232 (1995-04-12) samt en mindre del av detaljplan 251 (2009-02-03).

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



*Utdrag ur befintlig detaljplan 220, (1986-06-02).
Det område som redovisas rött är område för*



*Utdrag ur befintlig detaljplan
251, (2009-02-03)*



*Utdrag ur befintlig detaljplan 232,
(1995-04-12)*

Kommunala beslut i övrigt

Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogrammet antogs av kommunfullmäktige 2012-04-23. Nödinge och Älvängen är utpekade som kommunens två huvudorter. De är också de två största samhällena i Ale kommun. Nödinge är kommunens befolkningsrikaste ort med ca 5 150 invånare följt av Älvängen med ca 4 400 invånare. Älvängen och Nödinge ska utvecklas vidare som kommunens två huvudorter med markerad satsning på nya bostäder i olika upplåtelseformer. Området finns inte redovisat i kommunens bostadsförsörjningsprogram för 2012-2016. Planförslaget överensstämmer väl med programmets intentioner.

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.

Strukturstudie för centrala Nödinge

Planområdet är beläget cirka 700 m från centrala Nödinge och ligger precis i utkanten av det område som har studerats i strukturstudien för centrala Nödinge (2008). Pendeltågstationen knyter Nödinge närmare Göteborg. Visionen för centrala Nödinge bygger på fem stadsbyggnadsprinciper som tillsammans bär visionen om utvecklingen av centrala Nödinge fram till 2020. De fem stadsbyggnadsstrategierna är;

- Tänk kollektivtrafik!
- En levande handel, kommersiell och offentlig service är en viktig del i ett levande samhällscentrum
- Ett centrum med hög tillgänglighet
- Fler boende i centrum ökar förutsättningarna för ett levande centrum
- Skapa en attraktiv närmiljö

Den i detaljplanen föreslagna bebyggelsen överensstämmer väl med studiens intentioner.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

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

Natur och landskap

Mark, vegetation och topografi

Området består av kuperad och delvis skogsbevuxen mark som till största del 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.

Rekreation

Området används i stor utsträckning för friluftsliv och närrekreation. Genom området går tre stycken välanvända stigar. Barn från de närliggande skolorna använder området för lek. De stigar som finns i området upp på berget i norr är av stor vikt för närrekreationen i området då möjligheten att ta sig upp på berget i övrigt är begränsad av topografi och av befintlig bebyggelse.

Naturvärden

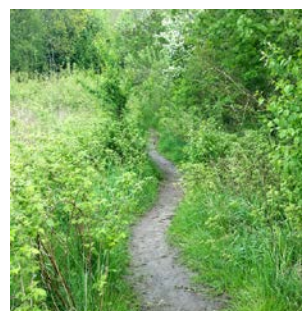
På platsen finns träd som är värdefulla att bevara, främst äldre ekar, pilar och tallar. De mest värdefulla träden växer i utkanten av planområdet. Träden finns inmätta på grundkartan.

Bebyggelse

Omgivningar, stadsbild

Planområdet ligger inom ett skogsbevuxet område i en sydväst slänt. Inom området finns byggrätter för friliggande enbostadshus som inte har nyttjats. En mindre obebodd stuga ligger inom planområdet.

I direkt anslutning till planområdet ligger friliggande villabebyggelse. I sydväst finns ett större skolområde och i väster finns en öppen yta som idag används som aktivitetsområde.



Översta bilden till vänster visar planområdet där det ansluter till Fyrlövergatan. Man kan skimta den öppna aktivitetsytan. Övre bilden till höger visar en av gångstigarna som går genom planområdet. Mittersta bilden visar befintlig villabebyggelse

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända kulturhistoriska

Kulturmiljö

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.

I samrådet för behovsbedömningen klargjorde Länsstyrelsen att de inte ställer krav på arkeologisk utredning inom planområdet.

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 tätorten Nödinge finns flera arbetsplatser. Planområdet ligger i kollektivtrafikhärläge 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 planområdet löper en separat GC-väg som knyter samman gatorna. Ingen biltrafik tillåts idag intill planområdet. I närområdet rör sig många skolbarn till och från skolor och förskolor. Längs Gamla Kilandavägen finns en GC-väg. Gatan bedöms dock vara smal och ha begränsad framkomlighet. Delar av Fyrklövergatan följs av en GC-väg som sedan viker av till det parkområde som finns nordväst om planområdet. Vid en analys av rörelsemönster i området kan konstateras att flest oskyddade trafikanter rör sig längs Gamla Kilandavägen vilket också är den väg som trafikeras av flest skolbarn.

Tillgänglighet

Området ligger med god tillgänglighet till centrala Nödinge med handel och pendeltågstation. För att ta sig mellan centrala Nödinge och planområdet behöver inga större bilvägar eller ödsliga ytor korsas. Närmsta hållplats för kollektivtrafik är Nödinge station som trafikeras av pendeltåg till Göteborg och flera busslinjer som trafikerar kommunens olika orter.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning är genomförd av ÅF-Infrastructure AB för planområdet, Geotekniskt PM samt MUR/GEO, daterad 2014-06-05, rev 2016-02-05, 2016-06-07.

Gamla Kilandavägen som omgärdar området i söder och väster ligger på nivåer mellan +20 och +21. Utmed 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.

Stabilitet

Med anledning av markens geometri, ringa jorddjup och jordsammansättning råder inga stabilitetsproblem för området. Överslagsmässiga stabilitetsberäkningar visar att för de delar där lera finns i jordprofilen kan lasten 40 kPa (motsvarar uppfyllnad på ca två meter) påföras med en bibehållen säkerhetsfaktor på 2,5 eller högre. Inga ytterligare stabilitetsberäkningar erfordras i detta skede.

Sättning

Marken inom aktuellt område 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. För grundläggningsrekommendationer se kapitel "*Genomförande och konsekvenser*".

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.

Berggrunden utgörs av rödgrå granitisk gnejs med enstaka pegmatitgångar, 1-2 cm breda. Gnejsen är medelkornig och har en foliation orienterad i 180-200°/35°. Berggrunden är generellt uppsprucken i två till lokalt fyra sprickriktningar (tre dominerande riktningar samt en slumpmässig riktning) och kan beskrivas som storblockig. Samtliga dominerande sprickgrupper har stor uthållighet (>10 m).

Följande dominerande sprickgrupper har identifierats:

- Grupp 1: Branta, svagt undulerande och råa sprickytor. Generellt öppna 1-10 mm och orientering 180-200°/35-45°.
- Grupp 2: Branta, undulerande och råa sprickytor. Generellt öppna 1-10 mm orientering 320-340°/60°.
- Grupp 3: Branta, undulerande och råa sprickytor. Orientering 270°/45°. Vid denna sprickriktning uppträder berget skivigt till följd av den glimmerrika mineralogin, figur 2.

Formulerade rekommendationer och restriktioner för exploateringen finns under kapitel "*Genomförande och konsekvenser*".

Radon

Radonmätningarna har utförts dels med en RS-125/230 gammaspektrometer. Med gammaspektrometern har berggrundens totala gammastrålning uppmätts, vilket ger en god indikation på uran- och radiuminnehållet i berggrunden och därmed även radonhalt i markluft. Utöver mätning med gammaspektrometer har mätning utförts med emanometer Markus 10 som enbart mäter radonhalten i porluften dvs. i jorden.

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. Resultaten från emanometermätningar visar således att marken klassificeras som låg till normalradonmark.

Störningar, risker

Buller

Planområdet bedöms inte vara bullerpåverkat i dagsläget. En ökning av trafiken i enlighet med förslaget bedöms inte innebära en omfattande bullerökning. Det bedöms ej föreligga behov av en bullerutredning.

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 idag inte inom Göta älvs vattenskyddsområde, men arbete med utvidgning av vattenskyddsområdet pågår och kommer efter utökning sannolikt innefatta planområdet. 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

Med planförslaget möjliggörs bebyggelse för bostäder och centrumändamål (lokaler) i bottenplan mot Gamla Kilandavägen och förlängning av Fyrklövergatan. Byggnaderna föreslås uppföras med varierad höjd i mellan 4-5 våningar närmast Gamla Kilandavägen och Fyrklövergatan och mellan 7-10 våningar mot berget. Förslaget bedöms inrymma cirka 60 lägenheter. Det är viktigt att byggnadskropparna utformas som smala skivor som placeras längs berget. Det ska finnas mellanrum utan bebyggelse med sikt mot den bevarade naturen på berget. Tanken är att byggnaderna följer den befintliga topografin och anpassas i terrängen. Ett parkeringsgarage föreslås med angöring från den planerade förlängningen av Fyrklövergatan vid en vändplan.

Landskapsbild/stadsbild

En förtätning i Nödinge tätort med flerbostadshus i upp till 10 våningar kommer innebära en förändrad landskapsbild och stadsbild i orten. Kommunens bedömning är att en högre exploateringsgrad är möjlig i detta specifika läge då berget tar upp höjden av de högsta byggnaderna vilket lättar upp kontrasten mellan den högre bebyggelsen och det kringliggande landskapet. Bebyggelsen ska följa bergets siluett och byggnadskropparna ska variera i höjd. Kommunens vision och planering omfattar att hela Nödinge ska genomgå en förändring där orten förtätas och får ett mer stadsmässigt uttryck. Planförslaget är ett första steg i arbetet med ett större förändringsarbete i Nödinge för att skapa attraktiva bostäder i kollektivtrafiknära lägen.



Fotomontaget visar omgivningarna i Nödinge med föreslagen bebyggelse.

Gator och trafik

Gatunät

I samrådet föreslogs att området angöras från Gamla Kilandavägen. Detta visades mindre lämpligt på grund av försämrad säkerhet för gående och cyklister vid ortens mest viktiga gång- och cykelväg. I granskningsförslaget föreslås angöring via Fyrklövergatan. Förslaget har kommunicerats med Trafikverket och infraenheten i Ale kommun inför granskningen. Kommunens infraenhet har studerat vägstrukturerna mer detaljerat och gjort bedömningen att Fyrklövergatan är en mer lämplig angöringsväg till planområdet. Trafikverkets bedömning grundar sig på vilken trafikmängd det förväntas bli på Fyrklövergatan och Norra Kilandavägen, samt att de inte kunde se att det har skett några olyckor i korsningen. De bedömer att utformningen av korsningen är tillräckligt trafiksäker i dagsläget och att det inte behöver göras något vänstersvängfält på Norra Kilandavägen.

Förslaget innebär att en förlängning av Fyrklövergatan behöver breddas samt att en vändplan skapas i anslutning till infarten till det planerade parkeringsgaraget. Längs Fyrklövergatans befintliga sträckning ska mötesfickor anläggas vilket underlättar möten på gatan. Säkerhetshöjande åtgärder på den befintliga sträckan bedöms kunna genomföras inom befintligt vägområde och omfattas inte av detaljplanen.



Tillfart till planområdet från Fyrklövergatan

Bostadshusen angörs via en lokalgata inom planområdet samt körbana. Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon garanteras genom att vägnätet inom området som har en minsta körbredd på 3 meter och att marken klarar 23 tons belastning (axeltryck 100 kN). Fordonen bör komma så nära att ett längsta avstånd på 50 meter till byggnaderna inte överskrids. Maximal längd lutning på vägnätet inom området ska vara 8 %.

Genomförande, drift och underhåll

Kommunen bygger ut och exploatören bekostar utbyggnaden av en förlängning av Fyrklövergatan samt den vändplan som föreslås intill parkeringsgaraget på allmän plats. Exploatören bekostar även den gata inom kvartersmark som ska säkerställas för räddningstjänsten. Då området har kommunalt huvudmannaskap är det kommunen som står för drift och underhåll av gator på allmän plats. Körbana kan skötas av fastighetsägare/ bostadsrättsförening.

Parkering, utfarter

Inom planområdet ges utrymme för parkeringshus under marken samt under bostadshusen. Ett antal markparkeringar finns i anslutning till bostädernas entréer. Parkeringsplatserna ska tillgodose bostadshusens parkeringsbehov. Enligt kommunens gällande P-norm ska bostäder som planeras på ett avstånd över 600 meter från pendeltågstationerna följa en P-norm om 1,0 parkeringsplatser per lägenhet. Föreslagen bebyggelse tillskapar cirka 60 lägenheter. Planförslaget inrymmer cirka 59 parkeringsplatser vilket innebär att planförslaget anses följa angivet parkeringstal. Den begränsade ytan innebär att ett parkeringshus inom området är en förutsättning för att kunna realisera en exploatering enligt förslaget.

Inom området ska kommunens parkeringsnorm för cykelparkering uppfyllas med 2,5 platser per lägenhet. Detta innebär i gällande planförslag cirka 150 cykelparkeringar.

Genomförande, drift och underhåll

Exploatören bekostar anläggandet av parkeringsytor samt parkeringshus inom planområdet. Parkeringsytorna samt parkeringshuset kan skötas av fastighetsägare/ bostadsrättsförening.

Naturvärden

Värdefulla träd

Detaljplanen innefattar en bestämmelse om att värdefulla träd som finns inom kvartersmark ska ersättas vid fällningen. Träden finns markerade på grundkartan. Det finns tre äldre ekar som står precis intill plangränsen i planområdets nordvästra del samt en äldre pil centralt i området som ligger inom föreslagen kvartersmark. I planområdets nordöstra hörn finns två äldre ekar. Dessa ligger inom föreslagen naturmark.

Genomförande, drift och underhåll

Exploatören bekostar ersättning vid fällning av värdefulla träd på kvartersmark. Kommunen bekostar ersättning av värdefulla träd inom naturmark.

Grönområden, lek och rekreation

Området ska fortsatt kunna användas för att ta sig upp på berget i norr. Berget ska kunna angöras i samma läge som idag och detaljplanen ska anpassas till att en stig fortsatt ska kunna användas av allmänheten genom ett allmänt stråk inom naturmark. Stigen ska i stora drag ha samma läge som idag och vara tydligt utmarkerad och synlig från vägen.

Fastigheten Nödinge 5:129 är inte lämplig som bostadstomt på grund av den kuperade terrängen. Väg- och VA-utredningen (Norconsult AB, 2015-04-21, rev 2016-04-25) visar att det inte är möjligt att ta sig fram till bostadstomten med en väg som motsvarar de krav som finns på tillgänglighet. 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 tomten 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.

Geoteknik

Av ÅF-Infrastructure AB genomförd geoteknisk utredning, Geotekniskt PM samt MUR/GEO, daterad 2014-06-05, rev 2016-06-07 redogör för följande rekommendationer och restriktioner för exploatering:

Geotekniskt PM visar att de geotekniska förutsättningarna är klarlagda och att fastigheterna inom aktuellt område kan planläggas enligt situationsplan upprättad av Krook & Tjäder daterad 2013-10-24, se bilaga 1 Geotekniskt PM daterad 2014-06-05. Planförslaget är något justerat i förhållande till situationsplan daterad 2013-10-24 men följer i princip samma struktur. Man tog hänsyn till det justerade förslaget vid revideringen av geotekniska undersökningen.

Följande restriktion föreslås gälla som planbestämmelse:

- Markuppfyllnader med laster över 40 kPa på lera får inte påföras befintlig markyta.

Följande rekommendationer gäller för grundläggning:

- Grundläggning av gatumark och parkeringsytor kan utföras utan förstärkning förutsatt att restriktion enligt ovan uppfylls.
- För byggnader som hamnar helt eller delvis där marken består av jord erfordras kompletterande geotekniska undersökningar.
- För byggnader vars grundläggning riskerar att hamna dels på berg och dels på jord skall last föras ned till fast botten med plintar eller liknande för att undvika differenssättningar.
- För lättare byggnader vars grundläggning hamnar helt där marken består av jord kan grundläggning utföras som platta på mark förutsatt att jorddjupen är relativt lika över byggnadens hela yta. För tyngre byggnader förs lasten ner till fast botten.

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 9.1, i vilka fall förstärkande åtgärder i form av ingjutna bergbultar kan bli nödvändiga för att förhindra blockutfall i sprängda slänter.



Figur 9.1. Område inom fastighet 5:40, där de olika sprickgrupperna är markerade.

En planbestämmelse reglerar att ny bebyggelse, förutom komplementbyggnader, skall utföras med radonskyddande utförande.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En VA-utredning är genomförd med förslag för hur anläggningar för vatten och avlopp kan anläggas inom planområdet. (Väg- och VA-utredningen, Norconsult AB, datum 2015-04-21, rev 2016-04-25)

Planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Enskild anläggning kopplas till kommunen.

Det är mycket viktigt att en kontroll av kapaciteten i mottagande spillvattensystem görs i förhållande till framtida förväntad totalbelastning, så inte hydraulisk överbelastning kan leda till att spillvatten nödvändigtvis till Göta älv. Om pumpstation för spillvatten blir aktuell ska den förses med larm.

Genomförande, drift och underhåll

Exploatören ansvarar för att VA- och dagvattensystemet inom planområdet byggs ut.

Dagvatten

Enligt kommunens VA-enhet ska dagvattensystem utformas för en regnintensitet med åtminstone 10 års återkomsttid. Vidare ska gator och markanläggningar utformas på ett sådant sätt att risken för översvämning av fastigheter minimeras.

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 översvämningssproblematik skulle kunna uppstå. För att skydda bebyggelsen föreslås ett avskärande dike anläggas längs med bebyggelsen i norr, för att på så sätt avleda naturmarksavrinningen. 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	0,05	149*	7,5
<i>10 års återkomsttid inkl. klimaffaktor 1,2</i>				

Tabell ur Väg- och VA-utredningen (Norconsult AB, 2016-04-25) som visar flöden som diket behöver hantera.

I och med exploateringen ökar andelen hårdgjorda ytor, vilket får till följd att ytavrinningen ökar på grund av minskade infiltrationsmöjligheter. I planen säkerställs att minst 60% av kvartersmarken ska utformas med t ex genomsläppligt material, vegetation, gröna tak och dylikt. För att tillse att flödet från planområdet inte ökar, samt minimera risken för översvämningar, föreslås utjämning av dagvattenvolymer från hårdgjorda ytor med hjälp av fördröjningsmagasin. Genom att fördröja flödet till naturmarksavrinning antas planområdets inverkan på dagvattenflödet nedströms vara försumbar. Dagvatten ska omhändertas lokalt inom kvartersmark för respektive fastighet genom fördröjningsmagasin. I nedanstående tabell redovisas vilken magasinvolym som krävs för respektive fastighet/anläggning för att undvika att flödet ökar efter exploateringen.

Bostadshus (per hus)	Begränsat utflöde (l/s)	Magasinsvolym (m³)
2-årsregn	0,26	3
5-årsregn	0,35	4
10-årsregn	0,44	5
30-årsregn	0,63	7
Väg		
2-årsregn	1,3	14
5-årsregn	1,8	18
10-årsregn	2,2	23
30-årsregn	3,2	32

Tabell ur Väg- och VA-utredningen (Norconsult AB, 2016-04-25) som visar magasinsvolym för respektive anläggning.

Genomförande, drift och underhåll

Exploatören ansvarar för att anläggningar för dagvattenhanteringen byggs. Fördröjningsmagasinen kan skötas av fastighetsägare/bostadsrättsförening.

El

Ale El ekonomisk förening har ansvaret för eldistribution till planområdet.

Uppvärmning

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

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

Avfallshantering

Utrymme för gemensam avfallshantering föreslås integreras med ett av bostadshusen mot förlängningen av Fyrklövergatan vilket säkerställs i plankartan. Angöring för renhållningsfordon sker vid föreslagen vändplan. Föreslagen angöring är samrådd med kommunens driftsansvarig för renhållning.

Genomförande, drift och underhåll

Exploatören bygger och bekostar anläggning för avfallshantering inom planområdet. Avfallshanteringsplatsen sköts av fastighetsägare/ bostadsrättsförening.

Räddningstjänst

Insatstid

Med utgångspunkt med nuvarande organisation för Räddningstjänsten kan utrymning med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon inte påbörjas inom normal insatstid på 10 minuter då höjdfordon för livräddning är placerat i Surte.

Framkomstmöjlighet

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

Vatten för brandsläckning

Väg- och VA-utredningen (Norconsult AB, datum 2015-04-21, rev 2016-04-25) ger förslag till ny placering för brandpost inom planområdet.

Planområdet ligger idag inte inom Göta älvs vattenskyddsområde, men arbete med utvidgandet av vattenskyddsområdet pågår och kommer efter utökandet sannolikt innefatta planområdet. Fördröjningsmagasin inom området kan fungera som magasin för släckvatten vid brand vilket ger skydd för Göta Älv och Hållsdammsbäcken.

Miljö kvalitetsnormer

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

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft (halter avseende kvävedioxid/kvävoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar och ozon), omgivningsbuller, fisk- och musselvatten samt för kustvatten, sjöar och vattendrag. Normerna anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Av en rapport från miljöförvaltningen i Göteborg, *Ren Regionluft -Beräkningar av kvävedioxid i Ale kommun 2009, Rapport 152 (2010)*, framgår att miljö kvalitetsnormen klaras i hela Nödinge. I en annan rapport, *Beräkningar av partikelhalter för utvalda gaturum och vägavsnitt i Göteborgsregionen, Rapport 150 (2010)*, redovisas beräkningar av partikelhalter för fyra gaturum i Ale kommun. Samtliga klarar miljö kvalitetsnormen. Halterna för kvävedioxid och partiklar antas därmed klara miljö kvalitetsnormerna för hela kommunen.

I övrigt bedöms inga andra miljö kvalitetsnormer påverkas av detaljplaneringen.

Behov av miljökonsekvensbeskrivning

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.

En behovsbedömning är genomförd för planområdet och samrådd med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt och bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

FASTIGHETSÄTTSLIGA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till 5 år, räknat från den dag då planen vunnit laga kraft. Genomförandetiden motiveras med att projektet förväntas komma igång snart efter att detaljplanen vinner laga kraft och beräknas vara genomfört inom fem år. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägaren får ersättning för förlorad byggrätt. Tiden kan förnyas högst fem år i taget.

Ansvarsfördelning

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan exploatören och Sektor samhällsbyggnad, Ale kommun.

Överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas mellan exploatören och Ale kommun. Den ska reglera marköverlåtelse, ersättning för utbyggnad av allmän plats, upplåtelse och fastighetsbildning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastigheterna Nödinge 5:134 och Nödinge 5:129 ägs av exploatören. En mindre del av kommunens fastighet Nödinge 38:2 och Nödinge-Stommen 1:37 berörs av förslaget.

Allmän platsmark ska överföras från Nödinge 5:129 samt del av Nödinge 5:134 till kommunens fastighet genom fastighetsreglering. Exploatören ansöker om och bekostar nödvändig fastighetsbildning. Fastighetsreglering sker genom lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggningar mm.

Fastighetsägare/bostadsrättsförening svarar för skötsel av avfallshus, parkeringsytor/garage samt fördröjningsmagasin inom planområdet.

Nödinge 5:129 deltar i Nödinge ga: 16-18. Exploatören ansöker om omprövning av gemensamhetsanläggningarna där Nödinge 5:129 ska utträda ur samtliga.

Exploatören ansöker om att Nödinge Ga:18 upphävs.

Servitut

Fastigheten Nödinge 5:134 är belastad med vägservitut (Akt nr 1440-489) till förmån för fastigheterna Nödinge 5:128 och Nödinge 5:129. Vägservitutet för fastigheten Nödinge 5:129 föreslås upphävas då fastigheten inte bedöms som lämplig som bostadstomt och i planförslaget regleras som naturmark. Vägservitutet för fastigheten Nödinge 5:128 bedöms inte påverkas av planförslaget.

Nödinge 5:129 har även servitutsrätt för vatten- och avlopp inom Nödinge 5:134 (Akt nr 1440-303) vilket ska upphävas. Nytt vatten- och avloppsservitut bildas till förmån för Nödinge 5:128. Exploatören ansöker om och bekostar samtliga förrättningar.

Ekonomiska frågor

Förutom detaljplanekostnader och kostnader vad gäller byggnation av kvartermark kommer exploatören att få kostnader för utbyggnad av lokalgata och ny gång- och cykelväg samt utbyggnad av VA och dagvattensystemet inom planområdet. Dessutom tillkommer anslutningsavgifter för VA samt övriga anslutningsavgifter och fastighetsbildningskostnader. Genom detaljplanen tillskapas värde genom byggrätter för exploatören.

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.

Kommunen får intäkter genom anslutningsavgift till det kommunala VA-systemet. Fastighetsägare/bostadsrättsförening får kostnader för drift och underhåll av gemensamt avfallshus, parkeringsytor/garage samt fördröjningsmagasin.

Ledningsägare kan få kostnader för eventuell fastighetsbildning för att fastighetsrättsligt trygga sina ledningar.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Fastigheten Nödinge 5:129 och del av Nödinge 5:134 läggs i detaljplanen ut som allmän platsmark, natur och överförs till lämplig kommunägd fastighet genom fastighetsreglering. Del av fastigheten Nödinge 38:2 och del av Nödinge-Stommen 1:37 läggs ut som allmän platsmark, lokalgata.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har följande medverkat från Ale kommun: biträdande planarkitekt Charlotte Lundberg, VA-ingenjör Ann-Charlotte Svensson, VA-ingenjör Sofie Erlandsson, trafikingenjör Beata Åhall, trafikingenjör Björn Berle, trafikingenjör Gustaf Nilvall, utredningsingenjör Linda Henningsson, driftledare renhållning Peter Johansson, driftledare renhållning Henrik Thell, kommunekolog Göran Fransson, exploateringsingenjör Mari Giers och bygglovsarkitekt Dag Widmark.

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg
Alafors 2016-11-23,

.....
Magnus Blombergsson
Verksamhetschef

.....
Alma Mesihovic
Planarkitekt