

Detaljplan för bostäder och förskola inom
Nödinge-Stommen 1:261 med flera,
Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING



SAMRÅDSHANDLING

Utökat planförfarande
2022-12-14

PLAN 2020.6

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser, daterad 2022-12-14
Illustrationsplan, daterad 2022-11-11
Planbeskrivning, daterad 2022-12-14
Undersökning av betydande miljöpåverkan, daterad 2021-06-28
Fastighetsförteckning
Gestaltningprogram, daterad 2022-11-15

UTREDNINGAR

Miljökonsekvensbeskrivning, WSP, 2022-11-24
Geoteknisk utredning PM, Ramboll, 2021-08-13, rev 2021-10-01
Geoteknisk utredning MUR, Ramboll, 2021-08-13
Kulturmiljöutredning, WSP, 2021-09-01
Kulturmiljöbedömning, WSP, 2022-03-30
Naturvärdesinventering, Örnberg Kyrkander Biologi & Miljö AB, rapport 2021:393, 2021-05-06
Groddjurinventering, Örnberg Kyrkander Biologi & Miljö AB, rapport 2021:427, 2021-08-26
Fågelinventering, Melica, 2021-08-31
Fladdermusinventering, Nattbakka Natur, 2021-09-23
Hasselnoksinventering, Örnberg Kyrkander Biologi & Miljö AB, 2022-10-14
Trafikutredning, Tyréns, 2022-11-08
VA- och dagvattenutredning, Tyréns, 2022-03-31
Lokaliseringsstudie, PM Södra Backa bebyggelse på jordbruksmark, Ale kommun, 2021-09-01

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|--|----------|
| PLANBESKRIVNING | 4 |
| DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG | 4 |
| <i>Organisatoriska frågor</i> | 4 |
| <i>Bakgrund</i> | 4 |
| <i>Detaljplanens syfte</i> | 4 |
| <i>Planområdets läge och areal</i> | 4 |
| <i>Markägoförhållanden</i> | 5 |
| <i>Planens förenlighet med miljöbalken</i> | 5 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN..... | 6 |
| <i>Miljömål</i> | 6 |
| <i>Regionen</i> | 6 |
| <i>Gällande översiktsplan</i> | 6 |
| <i>Fördjupad översiktsplan</i> | 7 |
| <i>Program för planområdet</i> | 9 |
| <i>Gällande planer och bestämmelser</i> | 9 |
| <i>Kommunala beslut i övrigt</i> | 9 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR..... | 11 |
| <i>Riksentressen</i> | 11 |
| <i>Natur och landskap</i> | 12 |
| <i>Kulturmiljö</i> | 20 |
| <i>Service</i> | 24 |
| <i>Tillgänglighet</i> | 25 |
| <i>Teknisk försörjning</i> | 25 |
| <i>Geotekniska förhållanden</i> | 26 |
| <i>Radon</i> | 27 |
| <i>Störningar och risker</i> | 28 |
| GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER..... | 29 |
| <i>Föreslagen ny bebyggelse</i> | 29 |
| <i>Landskapsbild/ stadsbild</i> | 35 |
| <i>Gestaltning</i> | 35 |
| <i>Kulturmiljö</i> | 37 |
| <i>Gator och trafik</i> | 39 |
| <i>Naturvården</i> | 44 |
| <i>Grönområden, lek och rekreation</i> | 45 |
| <i>Geoteknik</i> | 45 |
| <i>Service</i> | 46 |
| <i>Störningar och risker</i> | 46 |
| <i>Solstudie</i> | 47 |
| <i>Teknisk försörjning</i> | 47 |
| <i>Räddningstjänst</i> | 52 |
| ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER..... | 53 |
| <i>Miljökonsekvensbeskrivning</i> | 53 |
| <i>Nollalternativet</i> | 57 |
| <i>Sociala konsekvenser</i> | 57 |
| <i>Miljö kvalitetsnormer</i> | 59 |
| <i>Nationella miljömål</i> | 59 |
| <i>Jordbruksmark</i> | 61 |
| FASTIGHETSÄTTSLIGA OCH EKONOMISKA FRÅGOR..... | 62 |
| <i>Genomförandetid</i> | 62 |
| <i>Ansvarsfördelning</i> | 63 |
| <i>Avtal</i> | 64 |
| <i>Fastighetsrättsliga frågor</i> | 65 |
| <i>Ekonomiska frågor</i> | 66 |
| <i>Fastighetskonsekvensbeskrivning</i> | 69 |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER..... | 72 |

PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen är till för att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och att redovisa de syften och förutsättningar detaljplanen 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 utökad förfarande enligt PBL 5 kap. 2§ (SFS 2010:900) och efter följande preliminära tidplan:

| | |
|------------|---|
| kv. 4 2022 | Samråd |
| kv. 3 2023 | Granskning |
| kv. 4 2023 | Beslut om godkännande i Samhällsbyggnadsnämnden |
| kv. 1 2024 | Beslut om antagande i Kommunfullmäktige |

Detaljplanen vinner laga kraft, kvartal 1, år 2024 enligt den preliminära tidsplanen om inget oförutsett inträffar och ingen överklagar planen.

Bakgrund

En planförfrågan inkom till sektor samhällsbyggnad 2014-04-24, i huvudsak gällande bostadsändamål och golf på fastigheten Nödinge-Stommen 1:261, i Nödinge. Kommunstyrelsen beslutade den 16 september 2014 att uppdra åt sektor samhällsbyggnad att påbörja detaljplaneläggning av området i enlighet med PBL 5kap. 2§ (SFS 2010:900) samt att teckna planavtal med sökanden.

Kommunstyrelsen beslutade 2009-08-18 att ge Miljö- och byggnämnden i uppdrag att starta detaljplanarbetet för bostadsändamål på den del av fastigheten Nödinge Stommen 1:37 som undantogs vid detaljplanebeslut 2004-02-23.

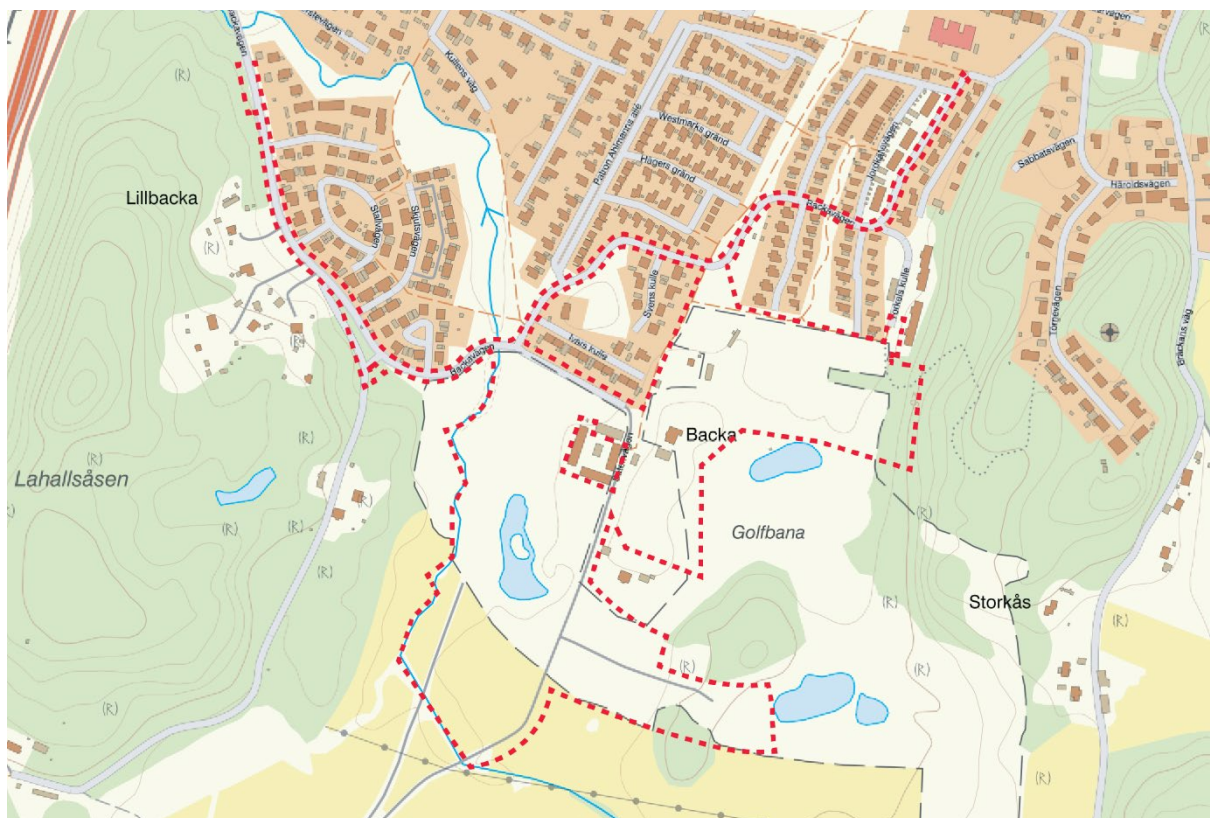
Detaljplanens syfte

Planens syfte är att möjliggöra nya bostäder med varierade bostadstyper, en förskola, vårdboende och mindre verksamhetslokaler, samt att möjliggöra en utveckling av Backa Säteri. Planens syfte är också att värna befintliga natur- och kulturvärden. Utvecklingen ska göras med hänsyn till områdets naturvärden, landskapsbild och kulturhistoria.

Planområdets läge och areal

Planområdet ligger i södra Nödinge och är cirka 17 hektar stort. Området ansluter till befintlig bebyggelse i norr och planerad ny bebyggelse i väster (Detaljplan för Backa 1:13). I öster avgränsas området av golfbana, naturområde och befintlig bostadsfastighet. Planområdet består idag av golfbana, öppna ytor och Backa Säteri med dess kulturmiljöbebyggelse. Områdets norra del ligger cirka 1 kilometer från Nödinge centrum.

De tekniska utredningar som gjorts för planområdet har inte innefattat Backavägen och kan därför komma att kompletteras i granskningsskedet för det delområdet.



Planområdets läge i Nödinge.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är till större delen privatägt men fastigheten Nödinge-Stommen 1:37 ägs av Ale kommun.

Planens förenlighet med miljöbalken

En miljökonsekvensbeskrivning finns framtagen för detaljplanen. 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

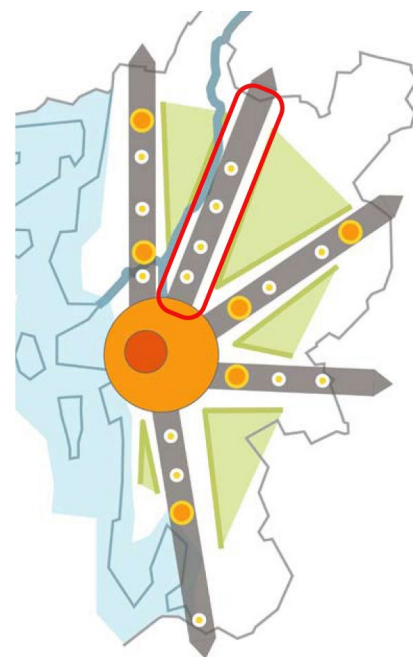
Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturresurser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt.

Dessa miljömål bedöms som mest relevanta för den aktuella planeringen:

- God bebyggd miljö
- Levande sjöar och vattendrag
- Ett rikt växt och djurliv
- Begränsad miljöpåverkan
- Ett rikt odlingslandskap

Regionen

Strukturbilden 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. Planområdets norra del ligger cirka 1 kilometer från Nödinge centrum och pendeltågstation. Utbyggnationen stödjer strukturbilden.

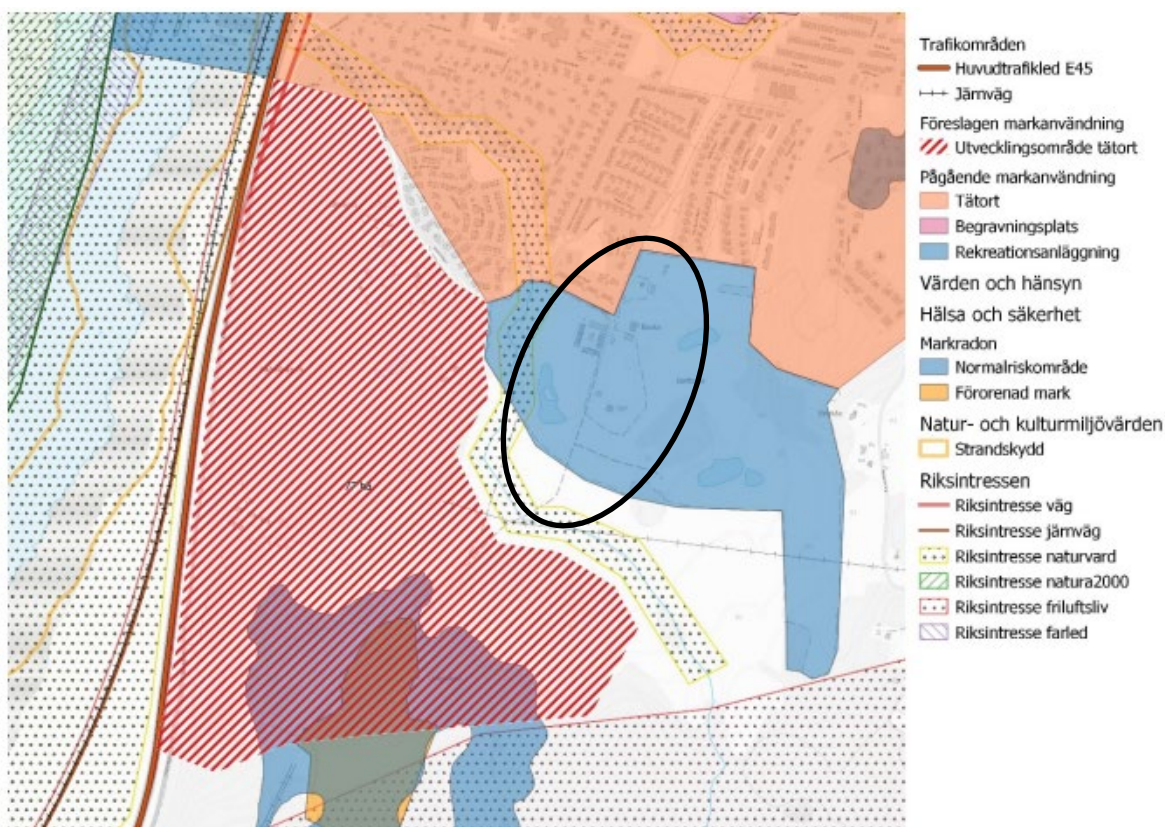


Gällande översiktsplan

Kommunen har tagit fram en ny översiktsplan (ÖP) som sträcker sig fram till år 2050. Kommunfullmäktige antog översiktsplanen 15 november 2021. Planen vann laga kraft 11 december 2021. Områden som sedan tidigare är detaljplanlagda har i ÖP betraktats som tätort och för dessa föreslår översiktsplanen inte någon ny markanvändning. I övriga områden har ÖP föreslagit utvecklingsområden samt idéområden på längre sikt. För Nödinge anges ett utvecklingsområde och två idéområden. Större delen av detaljplanområdet anges i ÖP som pågående markanvändning *rekreationsanläggning*, och delvis *jordbruksmark*. Området gränsar till tätort och utvecklingsområde för tätort.

I översiktsplanen anges att Ale ska utvecklas från följande strategi:

- Huvudsaklig utbyggnad och förtätning ska ske i pendelorterna, med högre koncentration av bebyggelse vid pendeltågsstationerna.
- Huvudkommunikationsstråken är E45, Norge/Vänerbanan och tvärförbindelse i östvästlig riktning, vilken utvecklas och förstärks med en ny förbindelse till Kungälv.
- Gröna områden i och mellan orterna ska säkerställas för rekreation, friluftsliv, biologisk mångfald och klimatanpassning.
- Förutsättningar för jordbruk som näring ska stärkas, och de stora naturområdena ska värnas.
- Älven som dricksvattenkälla för hela Göteborgsområdet ska skyddas och Ale ska skyddas mot stigande vattennivåer.



Utvecklingsområde tätort Nödinge, utdrag av Översiktsplanen. Aktuellt område, svart cirkel.

Fördjupad översiktsplan

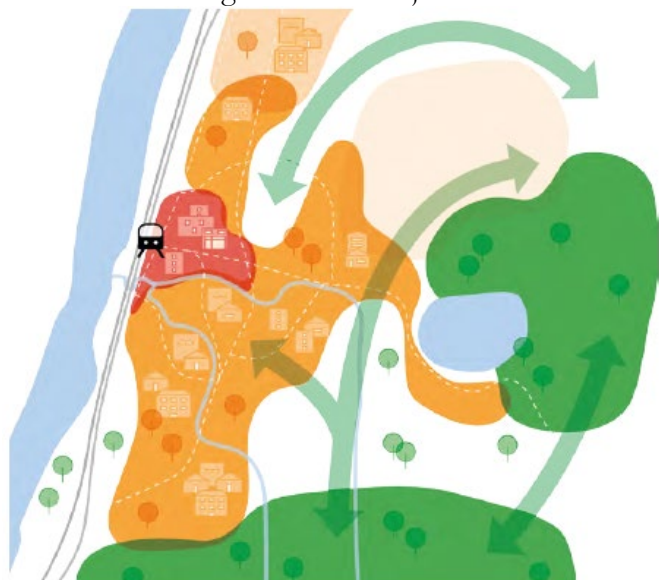
Kommunen har tagit fram en fördjupad översiktsplan för Nödinge, FÖP Nödinge, antagen av kommunfullmäktige 2018-06-18, som ersatte kommunens tidigare översiktsplan för Nödinge. FÖP Nödinge är vägledande för kommande detaljplanering, bygglov och övriga beslut.

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 kompletteringsområde och utbyggnadsområde. Ett litet område i sydost anges som rekreation och idrott.

För den aktuella detaljplanen är följande strategier mest relevanta:

- Tillkommande bebyggelse ska planeras så att småstaden blir sammanhängande och koncentreras till kollektivtrafikhärlägen och strategiska stråk.
- Gröna stråk som knyter ihop värdefulla natur- och rekreationsområden samt kopplar samman dessa med orten ska bevaras och utvecklas.
- Attraktiva stråk som bidrar till en sammanhängande bebyggelsestruktur och god framkomlighet.
- Vattendrag och Vimmersjön med sina natur- och upplevelsevärden värnas och utvecklas.



Knutpunkt

Knutpunkt för kollektivtrafiken samt för byten mellan olika färdmedel. I anslutning till knutpunkten ska tillgänglighet, goda vistelsemiljöer och service säkerställas.

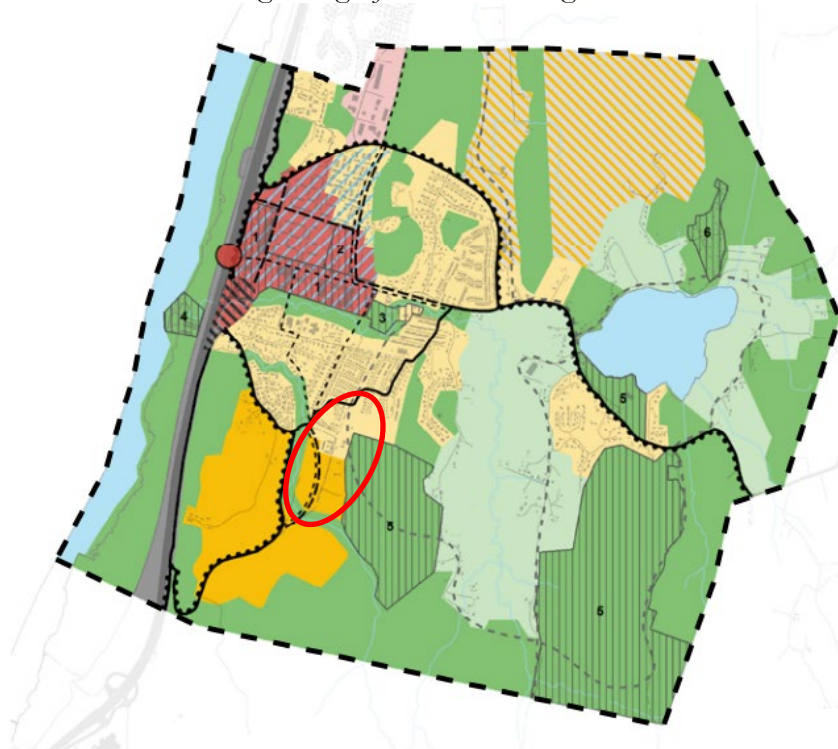
Centrala Nödinge

Centrala Nödinge ska utvecklas till en koncentration och mångfald av människor, service, kultur, arbetsplatser och bostäder. Här ska huvuddelen av Nödinges tillväxt ske med stor betydelse för ortens, kommunens och regionens framtida utveckling.

Bebyggelseutveckling

Områden inom vilka bebyggelseutveckling ska ske. Tillkommande bebyggelse ska planeras så att småstaden blir sammanhängande och koncentreras till kollektivtrafikhärlägen och strategiska stråk.

Illustration av utvecklingsstrategin från FÖP Nödinge.



Markanvändningskarta från FÖP Nödinge. Den röda ringen markerar ungefärligt planområde.

Planförslaget följer den fördjupade översiktsplanen då de nordöstra delarna av planområdet är utpekade som kompletteringsområde, och de västra delarna som utbyggnadsområde. Området längst i sydöst som planeras för byggnad till golfklubben är utpekade som natur och rekreationsområde. Ett rekreationsstråk är utpekade genom säteriområdet.

Program för planområdet

Planprogram har inte upprättats.

Gällande planer och bestämmelser

Det finns gällande plan för större delen av området som anger idrott, golf (Y), kontor/föreningslokaler och kultur (KR). Detaljplanen för golfbana vid Backa säteri (plannummer 244) anger i syftet att planen ska öka attraktionskraften för omgivande bostäder och förstärka rekreativsmöjligheterna. Den anger också att befintlig bebyggelse på Backa säteri ska användas så att kultur-, fritidsverksamheter, föreningsliv och andra lämpliga verksamheter skapar ett aktivt och attraktivt fritidscentrum för Nödinge.

Området i sydväst och ett litet område söder om säteriet är inte planlagt sedan tidigare. Gällande planer som berörs av planförslaget har plannummer 230, 240, 244, 256 och 258.

Kommunala beslut i övrigt

Bostadsförsörjningsprogram 2017–2021

Bostadsförsörjningsprogrammet antogs av kommunfullmäktige 2017-01-30 och innehåller målsättningar och riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning för perioden 2017–2021. Ett mål kommunen har är att befolkningstillväxten ska öka 1,9–2,4% per år. Den största delen av bostadsbyggandet ska koncentreras till kommunens två huvudorter, Älvängen och Nödinge. Programmet har som mål att 450 bostäder per år i genomsnitt ska färdigställas i kommunen, därav drygt 260 bostäder/år ska byggas i Nödinge respektive Älvängens tätorter. Ett annat mål av programmet är att på sikt kunna erbjuda ett varierat och integrerat bostadsutbud vilket innebär en blandning av upplåtelseformer där minst 35% ska utgöras av hyresrätter.

Kulturarv

Delar av planområdet har befunnits vara av kulturhistoriskt intresse och omnämns i *Kulturarvsplanen för Ale kommun* (2007). Miljöerna innefattar Backa säteri. Området ingår också i Kulturminnesvårdsprogram för Ale kommun 1986 och Värdefulla odlingslandskap i Älvsborgs län 1994. Mer information återfinns under rubriken *Kulturmiljö*.

Naturvårdsprogram

Lodingebäcken som löper längs med planområdets östra gräns finns med i kommunens naturvårdsprogram och bedöms som ett område av klass 2 – *höga naturvärden*. Bäckens är ett litet vattendrag som omges av bitvis gamla lövträd. Bäckens är av riksintresse för naturvård och hyser hög täthet av havsöring till följd av de goda lek- och uppväxtmiljöerna. Särskilt noterade arter är havsöring och *Capnia bifrons* (av familjen småbäcksländor). I Naturvårdsprogrammet står det att områden med naturvärden inte bör omfattas av exploatering såvida inte särskilda skäl föreligger och åtgärder vidtas för att begränsa skadan. Områden med *höga naturvärden* bör i sin tur endast i särskilda undantagsfall omfattas av exploatering såvida inte synnerligen särskilda skäl föreligger och åtgärder vidtas för att begränsa och kompensera eventuell skada.

Energi- och klimatstrategi 2030

Ale kommuns energi- och klimatstrategi 2030 antogs av kommunfullmäktige 2021-03-29.

Ale har 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. 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 nivåer.
- Klimatsmart och hälsosam mat
Riktning: Minska vår konsumtion av mat som genererar stora utsläpp av klimatpåverkande gaser samt minimera den mat som slängs i onödan.
- Förnybara och resurseffektiva produkter och tjänster
Riktning: Utsläppen av växthusgaser från konsumtion av invånare och organisationer i Ale kommun ska, oavsett var i världen de sker, minska med 30 % jämfört med 2010. Avfallsmängderna ska minska enligt gällande avfallsplan.
- Sunda och klimatsmarta bostäder och lokaler
Riktning: Bostäder och lokaler i Ale ska ha en fossilfri energianvändning och ha en god energieffektivitet utifrån byggnadernas ålder och typ. Klimatpåverkan från byggskedet ska vara så låg som möjligt utifrån bästa möjliga teknik.

Arbetet inom samtliga fokusområden ska bedrivas inom de fyra arbetssätten: Föregångare, Klimatsmart planering, Attraktiva samhällen och Innovationer.

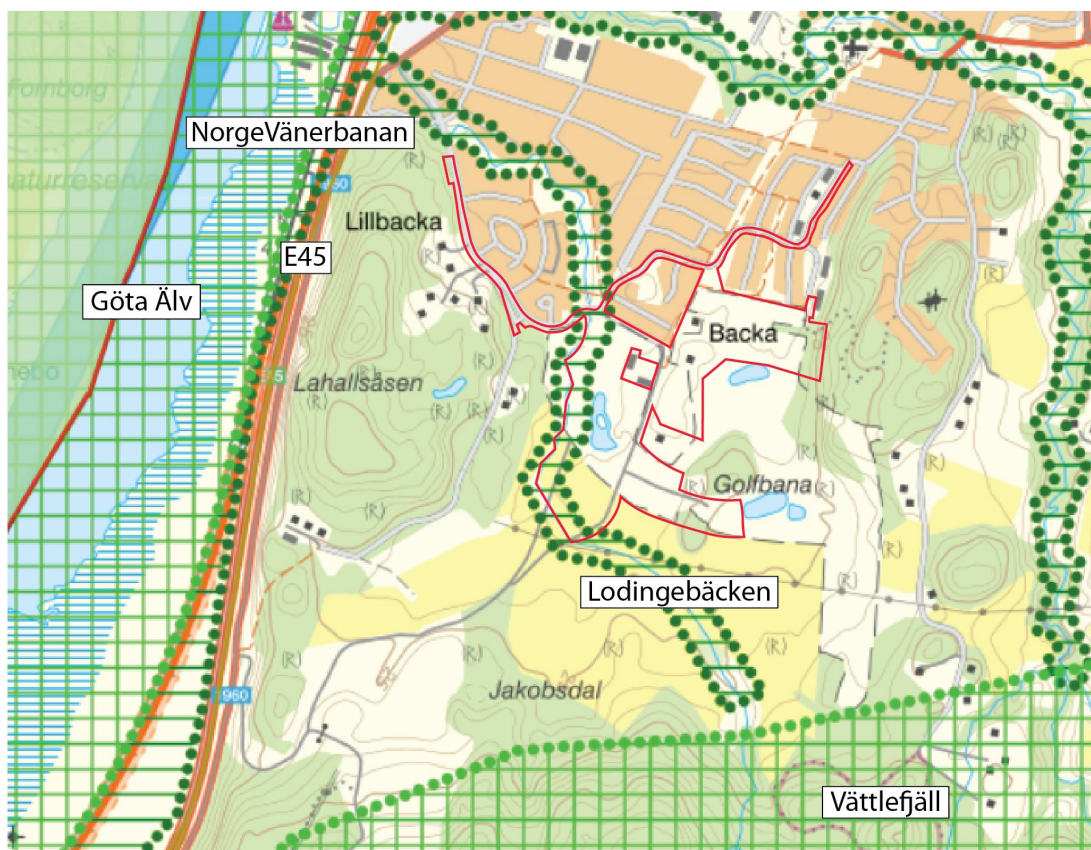
FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Den västra delen av planområdet utgörs av Lodingebäcken som ligger inom riksintresse för naturvård (NRO 14122 Göta och Nordre älvs dalgångar). Göta älv beskrivs som en mäktig sprickdal som väl åskådliggör en älvdals utveckling. Den har särpräglad flora i dalgångens branter. Strandängarna, maderna och älven är av stor betydelse för häckande och rastande våtmarksfåglar. Dalgången har ett strategiskt läge i ett flyttningsstråk för många fågelarter.

Drygt 400 meter söder om planområdet ligger Vättlefjällsområdet som ligger inom riksintresse för friluftsliv (FO49). Vättlefjäll är ett av regionens viktigaste storströvområden med två längre vandringsleder - Bohusleden och Vättlefjällsleden.

Cirka 600 meter väster om planområdet ligger NorgeVänerbanan och E45 som omfattas av riksintresse för kommunikationer (järnväg respektive väg).



Riksintressen inom och omkring planområdet. Bakgrundskarta från Länsstyrelsens webbGIS.

Natur och landskap

Landskapsbild

Landskapet inom planområdet utgörs till stor del av ett öppet landskap som idag är ett golfbaneområde. Norr om planområdet finns bostadsområden, mestadels småhusbebyggelse. I öster fortsätter golfbanan och ett skogsområde som sluttar ner mot planområdet. Söder om planområdet utgörs av odlingslandskap som delvis sträcker sig in i planområdet.



I västra delarna av planområdet löper Lodingebäcken genom golfbaneområdet samt odlingslandskapet i söder inom ett relativt flackt område. Bergskullarna i planområdet är kuperade och skogsbeklädda. Området är präglad av Backa säteri och dess historia, se vidare beskrivning i kulturmiljöutredningen (WSP, 2021-09-01). I säteriets närområde finns rester av säteripark och gårdsnära betesmarker.

Mark och vegetation

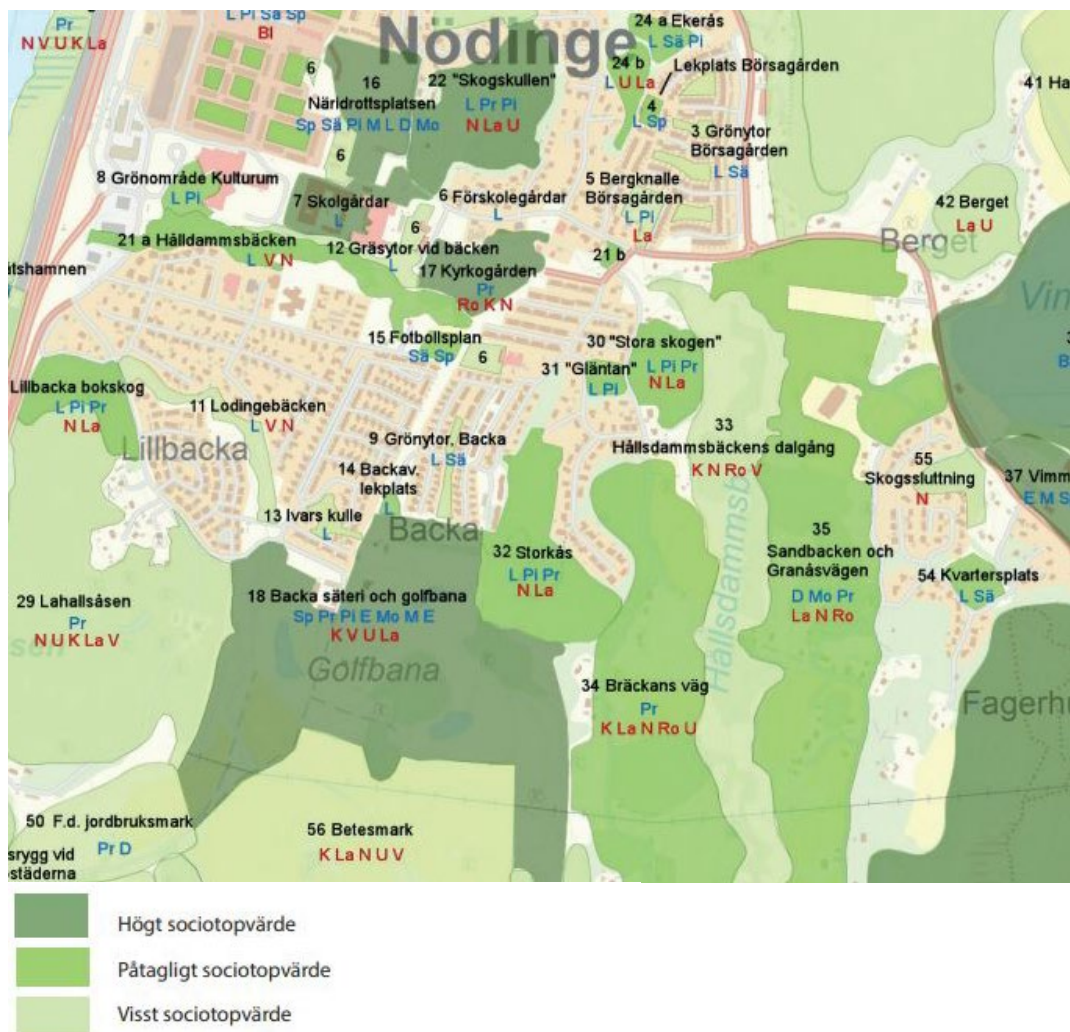
Området består idag av en golfbana, äldre odlingsmark samt några skogspartier. Skogsområdena går som ett stråk centralt genom området och även längs nordöstra plangränsen. I skogspartierna syns en del berg i dagen. Längs med västra och södra delen rinner Lodingebäcken. Marken i området sluttar svagt ner mot bäcken och söderut. På golfbanan finns det en större anlagd damm och det finns nivåskillnader i form av kullar och sänkor. I nordöstra delen av området är det en brant bergsslänt. Befintliga marknivåer är mellan +12,5 och +17,5 (RH2000).

Allra längst i norr finns en klippt allmän gräsyta med en lekplats och väster om säteribygnaderna en stor grusad parkeringsplats.

Rekreation

Området utgörs idag till stor del av golfbana och det finns också promenadvägar genom området och vidare söderut. Centralt i området finns Backa säteri och intilliggande hembygdspark som har upplevelsevärden. Strax söder om säteriet finns slänter åt öster som vintertid används som pulka-backe. Intill befintliga flerbostadshus vid skogen i öster finns en grillplats och stig.

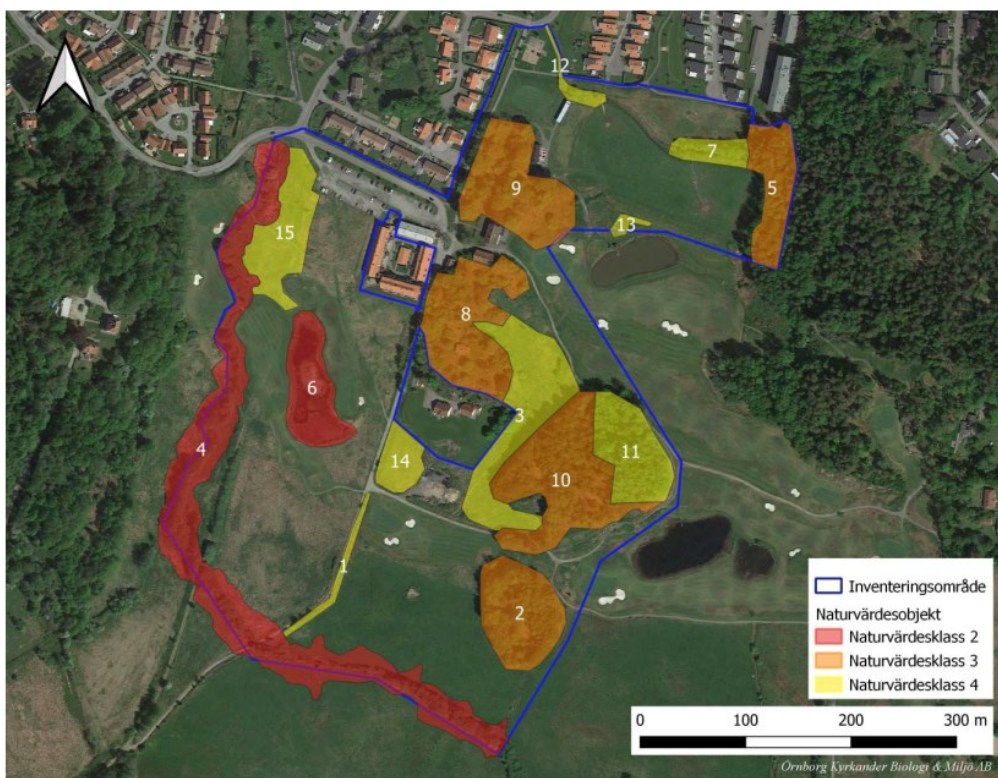
Området har ett högt sociotopvärde i sociotopkartan för Nödinge (Naturcentrum, 2017). Området beskrivs som mycket välbesökt, särskilt under golfsäsong men även under vintern. Området besöks både av golfspelare, hundägare och andra motionärer. Vid snö vintertid används området för skidåkning. Aktiviteter som tas upp är sport, promenad, picknick, evenemang, motion och mötesplats. Upplevelsevärden är kultur, vatten, utblick, och landform/landskapsbild.



Planområdet ligger inom delområde 18 Backa Säteri och golfbana. Utsnitt från sociotopkarta för Nödinge, Naturcentrum AB, 2017-01-09.

Naturvärden

En naturvärdesinventering enligt svensk standard har tagit fram för området (Örnborg Kyrkan-der, 2021-05-06). Inom inventeringsområdet identifierades 15 naturvärdesobjekt med förhöjda naturvärden. Två områden bedömdes ha naturvärden motsvarande klass 2 (Högt naturvärde), fem områden motsvarande klass 3 (Påtagliga naturvärden) och åtta områden naturvärden motsva-rande klass 4 (Visst naturvärde), se bild nedan. Även de delar av inventeringsområdet som inte har naturvärdesklassats har emellertid naturvärden, särskilt i kombination med de övriga natur-områdena. I utredningen har ett större område pekats ut för att fånga upp värden knutna till land-skapet som helhet – ett landskapsobjekt. Landskapsobjektet täcker i princip hela inventeringsom-rådet. Naturvärdesobjekten beskrivs mer ingående i rapporten från naturvärdesinventeringen. Tre rödlistade arter noterades vid inventeringen. Dessa var mindre hackspett, ask och alm.



Identifierade naturvärdesobjekt inom planområdet (NVI, Örnborg Kyrkander, 2021-05-06).

Öringbäck (Lodingebäcken), nr 4

Naturvärdena som lyfts fram är främst det starka öringbeståndet och det fuktiga mikroklimat som bildas i dalgången samt svämplanen runt bäcken. Även om den aktuella sträckan av Lodingebäcken nästan helt saknar lek- och uppväxtmiljöer för öring är den viktig som vandringssträcka då det finns lämpliga sådana miljöer både upp- och nedströms. Dessutom kan sträckan fungera som födosöks- och ståndsplatsområde.

Anlagd damm på golfbana, nr 6

En anlagd damm där groddjur har hittats, se beskrivning under rubriken *Groddjur* nedan. Kanterna på dammen varierar från flacka i norr till något högre, brantare och mer böljande i södra delen. Det är kortklippt gräs (dvs golfbana) runt hela förutom i sydost där det är högre gräs. Hela dammen omges av ett smalt vassbälte i vilket det står spridda mindre björkar och videbuskar.



Bergsknalle med varierat träd- och buskskikt, nr 8

Hela objektet ligger på en kulle och i norra delen går berget i dagen och syns på sina ställen. I nordost finns berghällar med nypon, björnbär m.m. där solen ligger på. Detta kan vara en fin reptilmiljö men även en biotop för fjärilar som får sol men även lite lä bland de blommande buskarna. I sänkor i berget finns några fuktsvackor där bl.a. ett videbuskage har etablerat sig. Träd- och buskskiktet är varierat både vad gäller artsammansättning, ålder och täthet. Generellt är det relativt glesst men det finns också både tätare och helt öppna partier. Bland träden och buskarna

noterades alm, lönn, ek, tall, vide, hagtorn, rönn, sälg, nypon, syren, bok, hägg, björk, oxbär och fläder.

Generellt biotopskydd

Inom planområdet finns småvatten, en stenmur och en allé som omfattas av det generella biotopskyddet. I naturvärdesinventeringen har elva objekt bedömts omfattas men flera av dessa ligger utanför nu aktuellt planområde.



Objekt som bedöms omfattas av det generella biotopskyddet (NVI, Örnborg Kyrkander, 2021-05-06).

Värdeelement

Gällande värdeelement identifierades totalt 41 stycken under naturvärdesinventeringen, dock ligger några utanför nu aktuellt planområde. Av värdeelementen är 24 stycken skyddsvärda träd och tre stycken särskilt skyddsvärda träd. Träden utgörs av alm, ask, asp, björk, bok, ek, lönn och tall. Bland värdeelementen finns också flera stenmurar i skogen, ett par stentippar, en stensatt väg och ett par diken.

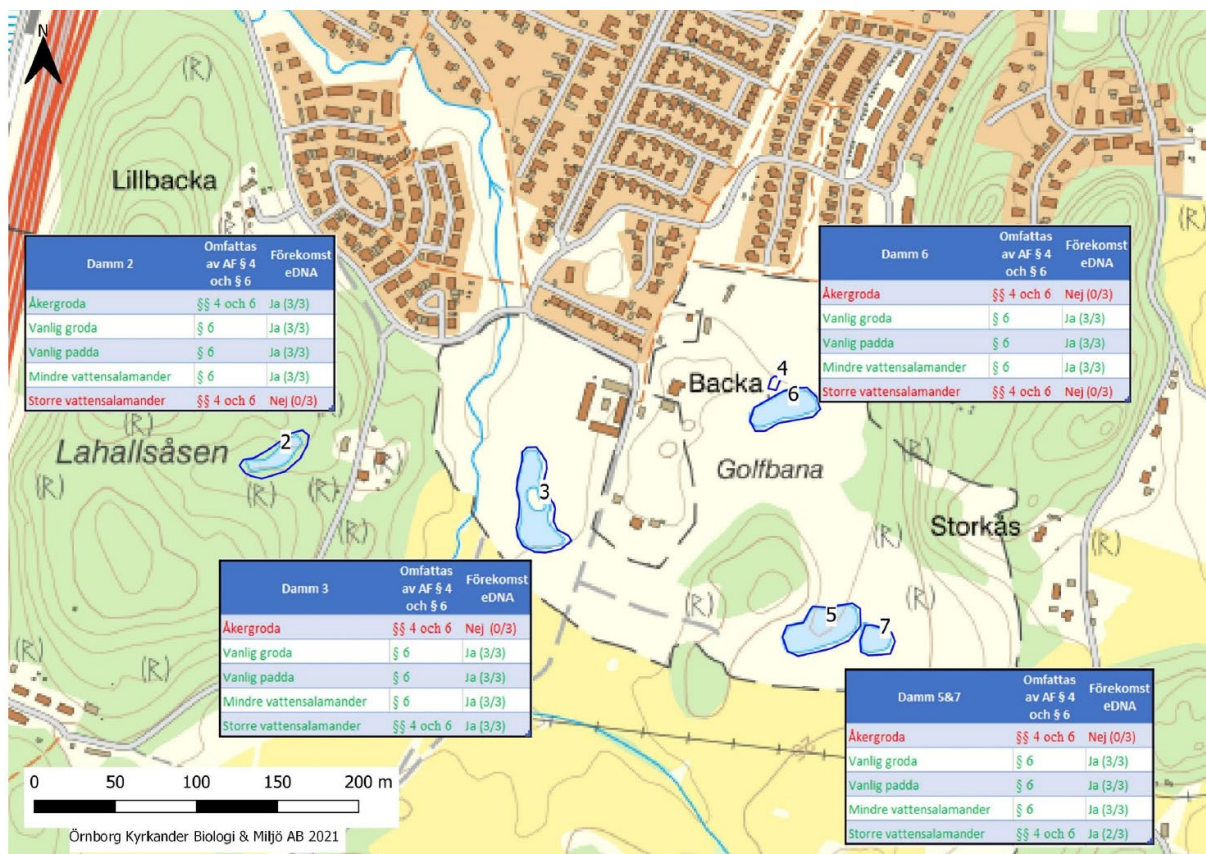


Identifierade värdeelement inom området (NVI, Örnborg Kyrkander, 2021-05-06).

Groddjur

En groddjursinventering (Örnborg Kyrkander, 2021-08-26) har tagits fram. Samtliga groddjur omfattas av artskyddsförordningen där åkergroda och större vattensalamander omfattas av ett mer långtgående skydd som även skyddar dess livsmiljöer. Groddjursinventeringen visar att dammen öster om Lodingebäcken är ett mycket individrikt grodvatten med stora antal av vanlig groda/padda och mindre/större vattensalamandrar. För större vattensalamander hyser dammen som potentiell reproduktions- samt vilolokal för arten, vilket gör att dammen är av stort värde för groddjursfaunan i området. I linje med artskyddsförordningen får denna livsmiljö inte påverkas negativt av någon planerad verksamhet. Verksamheter som kan medföra negativ påverkan kan utlösa förbud enligt § 4 i artskyddsförordningen.

I tidigare inventeringar i dammen har det tidigare påträffats åkergroda. Orsaken till aktuell utbredning och förändring jämfört med tidigare år är okänd. Förmodligen beror det på att det finns en population av åkergroda i dammen, som periodvis nyttjar fler dammar utanför aktuellt planområde. Alternativt har det under senare år skett en tillbakagång av populationen i området.



Karta med sammanställning av artfynd av groddjur i damm 2,3,6 och 5&7 baserat på eDNA. Röd färg indikerar frånvaro och grön färg närvaro av respektive art. (Groddjursinventering, Örnborg Kyrkander, 2021-08-26).

Fåglar

En fågelinventering (Melica, 2021-08-31) har tagits fram. Från inventeringen noterades sammanlagt 12 skyddsvärda fågelarter. Dessa är gröngöling, tornseglare, björktrast, stare, svartvit flugsnappare, grönfink, gråsparv, entita, rörsångare, gransångare, grönsångare och kråka. Totalt har fyra områden pekats ut som särskilt viktiga för fågellivet i inventeringsområdet.

I fågelinventeringen beskrivs att områdets häckfågelfauna är tämligen trivial och torftigare än förväntat. Inventeringsområdet hyser vissa höga värden för fåglar främst kopplat till Lodingebäcken och de äldre herrgårdsmiljöerna kring säteriet. Därtill utgör den kumulativa effekten av golfbanedammarna, vildvuxna partier av skogsholmarna, smala buskridåer utmed gångstigar samt bland annat mindre diken, stenmurar och odlingsrösen ytterligare små värdeelement för många fågelarter i området. Men kombinationen av sammantaget små och begränsade ytor, avsaknaden av viktiga kvaliteter (småvatten, översvämningzoner, vildvuxna buskmarker, högrötsängar, död ved m.m.), regelbunden ogräsbekämpning samt hög störningsgrad av mänsklig aktivitet medför dock att området saknar många arter och värden som kunde ha förväntats i likvärdigt öppna miljöer. Frånvaron av många typiska jordbruksfåglar såsom tofsvipa, sånglärka, stenskvätta, gulärta och gulsparr eller utpräglade buskmarksarter såsom törnskata, buskskvätta och rosenfink är ett tecken på att många viktiga strukturer och element för fåglar saknas.



Identifierade betydelsefulla miljöer för fågellivet inom planområdet (Fågelinventering, Melica, 2021-08-31).

Fågelinventeringens rekommendationer och åtgärdsförslag:

- Lodingebäcken med kantzon bör bevaras.
- Den västra golfbanedammen bör bevaras i någorlunda befintligt skick med en variation av delvis öppna och delvis igenväxta delar.
- Skogsholmarna utpekade i bild ovan bör om möjligt sparas. Spara de äldsta och grövsta lövträden, bevara värdeelement som stenmurar och odlingsrösen, lämna kvar småpartier med mer vildvuxen natur och död ved.
- Utöka och förläng busk- och trädridåer längs med vägar och stigar som levnadsmiljöer för småfåglar och gröna länkar mellan skogsområden. Förbättra kopplingar mot betesmarkerna i söder.
- Spara fläckar med mer vildvuxen gräsmark och buskmark (födoresurs åt olika småfåglar och jordbruksfåglar) - i första hand utmed Lodingebäcken, i andra hand intill befintliga skogsholmar.
- Sätt upp fågelholkar på fler platser i området, både tornseglarholkar och vanliga fågelholkar.

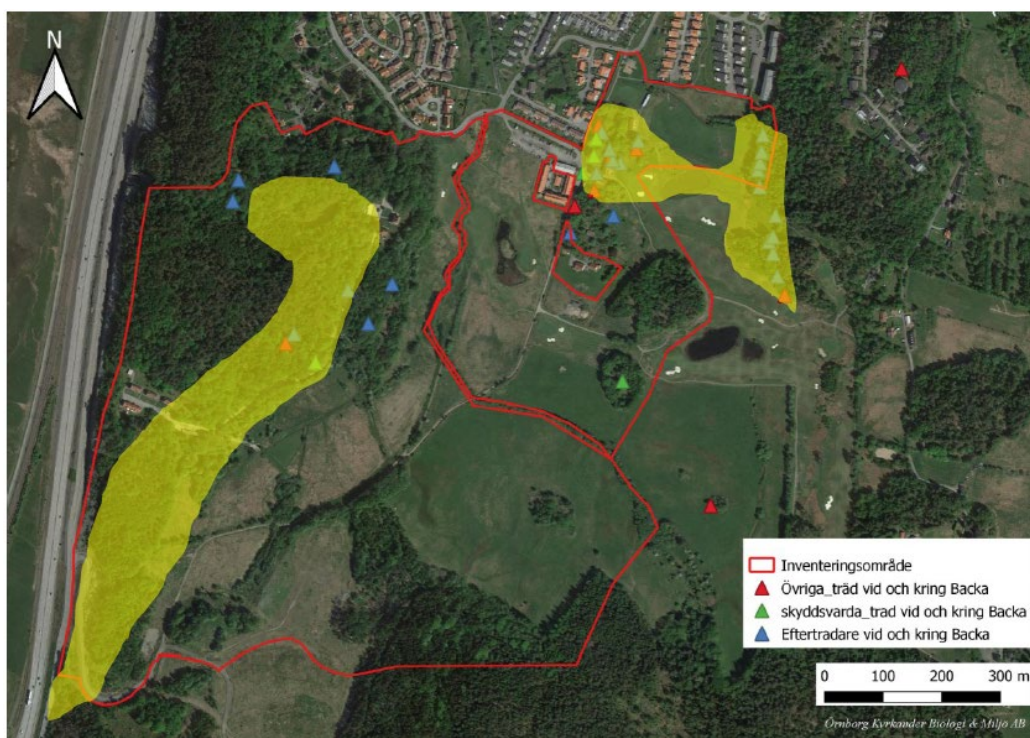
Fladdermöss

En fladdermusinventering (Nattbakka Natur, 2021-09-23) har tagits fram gemensamt för planområdet och intilliggande planområde Backa 1:13 m.fl. Sju fladdermusarter eller möjligen åtta rör sig i det inventerade området. Nordfladdermus som brunlångöra misstänks ha kolonier i eller i anslutning till aktuellt planområde eller i anslutande (pågående) detaljplan för bostäder och skola inom Backa 1:13 m.fl. Befintliga dammar, skogskanter och äldre byggnader i området utgör viktiga element för fladdermössen och passager för fladdermöss bör planeras in samtidigt med ny byggnation.

För att fladdermössen i området inte ska missgynnas föreslår utredningen följande:

- spara de byggnader som misstänks hysa fladdermöss
- generellt begränsa belysning av vatten, skogskanter och annan växtlighet.
- skapa stråk/mörka passager för fladdermöss

- anlägga nya dammar om befintliga dammar förstörs.
- skapa gröna tak med örter (ej sedum) för att minska den negativa effekten av hårdytor.
- överväga en ekodukt eller annan passage över E45:an mot Göta älv.



Fladdermusrapporten menar att inom de gulmarkerade områdena bör stråk för fladdermöss sparas (Fladdermusinventering, Nattbakka Natur, 2021-09-23).

Hasselsnokar

En hasselsnoksinventering (Örnberg Kyrkander, 2022-10-14) har utförts för området. Inventeringen har inte kunnat påvisa förekomst av hasselsnok inom planområdet. Utredarens bedömning är att arten inte förekommer här. Av övriga kräldjur har observerats vanlig snok samt kopparödla, den sistnämnda i tämligen goda numerärer. Både vanlig snok och kopparödla är fridlysta.

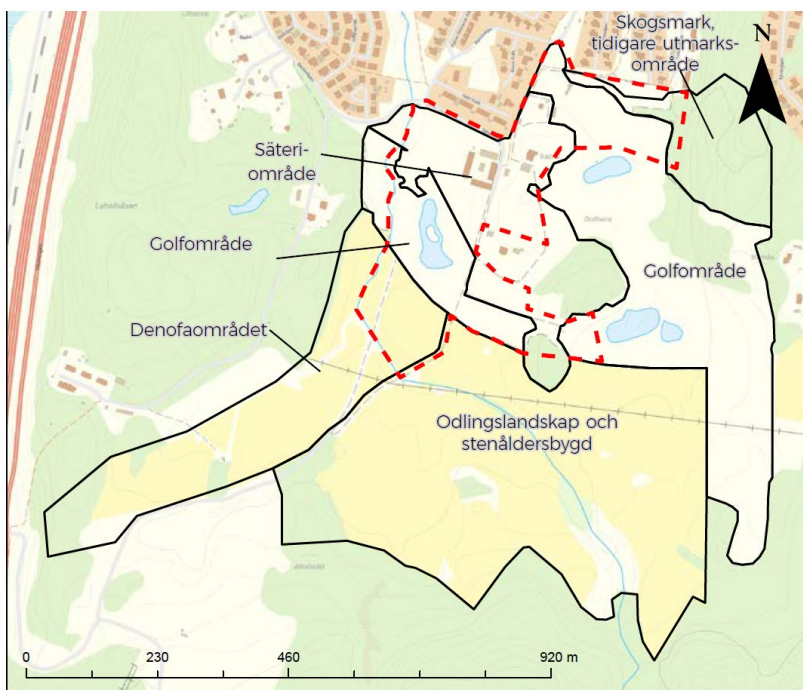
Kulturmiljö

I Plan- och bygglagen hanteras kulturvärden genom förvanskingsförbudet, varsamhetskrav, prövning av lokalisering samt avvägningarna mellan allmänna och enskilda intressen. Byggnader och bebyggelseområden som anses vara särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas enligt 8 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Varsamhetskravet i PBL (8 kap. 14 § PBL) gäller alla byggnader och innebär att hänsyn ska tas till byggnadens karaktärsdrag. Det innebär att byggnadsverk skall underhållas och att utformning, tekniska egenskaper och kulturhistoriskt värde skall bevaras.

Landskap

Backa säteri är en betydelsefull kulturmiljö och omgivande miljö omfattas av ett regionalt värdefullt odlingslandskap. I kulturmiljöutredningen (WSP, 2021-09-01) beskrivs landskapsbilden och omgivningarna ur ett kulturmiljöperspektiv. Här beskrivs att planområdet bör förstås som ett sammanhängande historiskt landskap, och att det samtidigt går att urskilja sex distinkta karaktärsområden.

- Säteriområdet: säteribebyggelse och rester av säteripark och gårdsnära högre belägna betesmarker. Säteriområdet innehåller äldre jordbruksstruktur, med gårdsbebyggelse och rester av betesmark och trädgårdsodling.
- Odlingslandskap och stenåldersbygd: mjukt böljande odlingslandskap, relativt rikt på landskapselement.
- Odlingslandskap kring Denofaområdet: Mer likartat odlingslandskap väster om gårdsvägen. Fram till 1900-talets mitt genomlöp av stickspåret till Denofa, idag en mindre grusväg.
- Golfområde: Upptas av golfbanor med låga kulturhistoriska värden. Öppenheten medför att säteriets huvudbyggnad på ett värdefullt sätt fortsatt är vida synligt i omgivningarna.



- Planområde
- Karaktärsområden

Karaktärsområden med värdebärare (kulturmiljöutredning, WSP, 2021-09-01).

Det brukade odlingslandskapet är idag begränsat till landskapet i söder. De nära omgivningarna kring säteriet upptas av golfbanor och bostadsbebyggelse. Den samlade bebyggelsemiljön från

främst 1870-talet utgör tillsammans med äldre vägnät, ädellövskog, stenmurar och odlingslandskap en intresseväckande miljö som kan bli en resurs i utvecklingen av området.

Vägar

I kulturmiljöutredningen beskrivs vägen från norr (foto och nr 1 i kartan nedan) som en historisk uppfartsväg som knyter ihop miljöns äldre bebyggelse. Den smala bredden och beläggningen av grus ger en historisk prägel. Vägen fortsätter mot söder till säteriets historiska odlingslandskap samt tidigare Denofaområdet - ställvis kantas vägen av äldre stenmurar.

Vägen från väster (nr 2 i kartan nedan) är ytterligare en viktig uppfartsväg med mer än 100-årig historisk kontinuitet. Denna väg utgör den dominanta entrén till säteriet idag, även om vyn försvagats av ny bebyggelse och igenväxning.



Äldre vägar med värdebärande karaktärsdrag (kulturmiljöutredning, WSP, 2021-09-01).

Fornlämningar

I området har det tidigare gjorts arkeologiska utredningar och därför har inte ytterligare utredning ansetts nödvändig för nu aktuell detaljplan. En fornlämning (L1965:9006 Boplats) finns strax utanför planområdet i den sydöstra delen av planområdet.

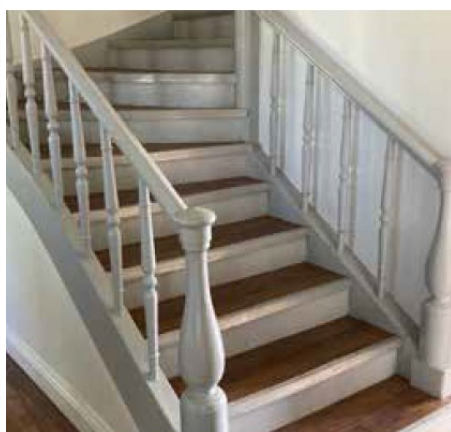
Bebyggelse

I kulturmiljöutredningen (WSP, 2021-09-01) beskrivs att de största värdena i området är kopplade till byggnaderna och dessa beskrivs mer detaljerat i utredningen. Mangårdsbyggnadens stomme i två våningar i timmer härstammar från 1700-talet. Som spår av en omfattande upprustning på 1870-talet märks huvudbyggnadens fasader med liggande spontpanel och rödmålade T-postfönster samt flera då nyuppförda byggnader i form av stall, sädesmagasin och trädgårdsmästarbostad. Säteribebyggelsen och anslutande vägnät motsvarar särskilt värdefullt bebyggelseområde enligt PBL, och får därmed inte förvanskas.

Huvudbyggnad

Manbyggnaden är placerad på en höjd i förhållande till den lägre placerade fägården och återspeglar den äldsta tiden som säteri när gården fick skattefrihet. Kulturmiljöutredningen beskriver att det påkostade byggnadssättet i två våningar med brant tak och rejäl stenfot återspeglar herrgårdens expansion. Upplevelsen av detta sammanhang förstärks av det omgivande öppna odlingslandskapet, särskilt mot väster och söder där de historiskt sett äldsta odlingsmarkerna låg i dalgången kring Lodingebäcken.

Manbyggnaden har ett påkostat byggnadssätt som avspeglar 1700-tal. Den har också stildrag präglad av 1870-tal med liggande panel och fyrluftsfönster med mitt och tvärpost, samt farstukvist med lövsågerier mot väster. Den ursprungliga planlösningen är förändrad mot väster på både första och andra plan där väggar har slåtts ned för att skapa större rum med plats för samlingslokal, matsal och kök. Bevarade interiöra detaljer från 1870-tal är brädgolv i vissa rum, trösklar och golv och dörrlistor, väggarnas rundade avslutning mot taket samt helfranska spegeldörrar. Även en kakelugn från 1700-talet och en äldre dörr är bevarad. Byggnaden uppfyller kraven på särskilt värdefull byggnad enligt Plan- och bygglagen och omfattas därmed av förvanskingsförbud. Ett värnande förhållningssätt med ett utökat juridiskt skydd ska vara utgångspunkten för huvudbyggnaden med tanke på dess höga värden.



Huvudbyggnaden, södra och östra fasaden. Trappan i hallen är belt i original från 1800-talets slut bortsett från planstegens ytskikt (kulturmiljöutredning, WSP, 2021-09-01). Kakelugn från 1700-talet.

Mejeriet

Mejeriets placering i vinkel mot huvudbyggnaden. Med för byggnadstypen typiska material - massiva tegelmurar och ventilatorer av gjutjärn som pryder fasadens bröstningar. Panelad överdel med dekorativt spetsade bräder - ett sammanbindande karaktärsdrag även för magasin och stallänga. Byggnaden uppfyller kraven på särskilt värdefull byggnad enligt Plan- och bygglagen och omfattas därmed av förvanskingsförbud.



Stallänga

Stallänga som rest av tidigare kringbyggd fågård, lägre belägen i landskapet med närhet till odlingslandskapet. Funktionen avspeglas i bottenvåningens kalkputsade stenväggar samt de stora träportarna mot Säterivägen på byggnadens östra gavelsida. Byggnaden uppfyller kraven på särskilt värdefull byggnad enligt Plan- och bygglagen och omfattas därmed av förvanskningsförbud.



Magasin

Envånings magasinsbyggnad i trä med panel med dekorativt spetsade bräder - ett sammanbindande karaktärsdrag för ekonomibyggnaderna. Tätt placerad mot vägen vars funktion avspeglas av det upphöjda golvet och de karaktäristiska luckorna. Byggnaden uppfyller kraven på särskilt värdefull byggnad enligt Plan- och bygglagen och omfattas därmed av förvanskningsförbud.



Trädgårdsmästarbostad

Trädgårdsmästarbostad med karaktäristisk stenfoot, panelad fasad med bräder i olika bredder, murad skorsten samt enkupigt taktegel. Snickeridetaljer i original såsom profilerade takutstick, fönsteromfattningar med rundad nedre del, även karaktäristiska brädfodrade fönsterluckor och dörr i fiskbensmönster, målade i grönt. Byggnaden uppfyller kraven på särskilt värdefull byggnad enligt Plan- och bygglagen och omfattas därmed av förvanskningsförbud.



Smedja

Till miljön hitflyttad smedja med fasader av rödfärgad brädpanel, vitmålade snickerier och sadeltak täckt med enkupigt lertegel. Spröjsade fönster, liten takkupa och lockpanel av ojämn bakved ger ett karaktäristiskt, småskaligt uttryck. Byggnaden uppfyller kraven på särskilt värdefull byggnad enligt Plan- och bygglagen och omfattas därmed av förvanskningsförbud.



Service

Offentlig och kommersiell service finns i Nödinge centrum, cirka 1 km från planområdet. Nödinge centrum erbjuder ett brett utbud av kommersiell och offentlig service. Här finns flertal butiker, inklusive två stora livsmedelsbutiker. I centrum finns även Ale kulturrum med bibliotek, fritidsverksamhet och kulturskola. I centrala Nödinge finns också vårdcentral, folktandvård, äldreboende, servicehus, föreningslokaler med mera.

Inom planområdet finns i dagsläget ingen service men Backa säteri har tidigare inhyst olika verksamheter, bl.a. en restaurang.

Skola och förskola

I Nödinge centrum finns grundskolor och förskolor. Da Vinciskolan är en skola för årskurs 7–9, med cirka 400 elever. Kyrkbyskolan har årskurs 4–6 och Nödingeskolan är en skola för elever i förskoleklass-årskurs 3. Ale kulturskola som ligger i Kulturrum i Nödinge centrum bjuder på kurser i musik, målning och teckning, teater och medier.

I centrum finns även flertalet förskolor. Närmaste förskola är Äppelgårdens förskola som ligger cirka 400 meter från det planerade bostadsområdet i norra delen av planområdet.



Översiktskarta över skolor och service. Planområdet är streckad med rödlinje.

Arbetsplatser

Idag utgörs Nödinges näringsliv huvudsakligen av företag inom handel, produktion och tjänstesektorn. Handel och verksamheter är koncentrerade kring Ale torg. Produktion och verkstäder finns i verksamhetsområdet Rödjans väg norr om Norra Kilandavägen.

Tillgänglighet

Då topografin inom planområdet är till största del är förhållandevis flack bedöms det finnas goda förutsättningar för att klara tillgänglighetskraven inom området. Även planerade gångbanor till närmsta busshållplats är flack och det finns goda möjligheter att ta sig både till fots och med cykel till busshållplatser och till Nödinge centrum. Några bostäder planeras på kullen centralt i området och till denna får gatan en brantare lutning vilket innebär att vilplan eventuellt kan behövas.

Teknisk försörjning

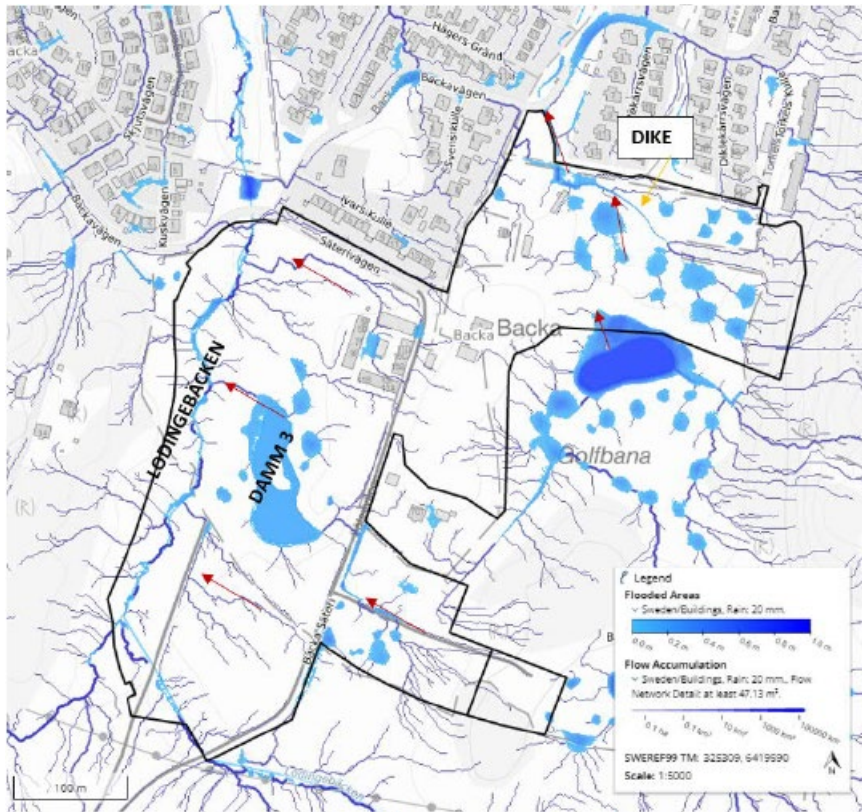
Vatten och avlopp

Vatten finns utbyggt fram till planområdet. För nybyggnationen föreslås anslutning till avlopp ske till befintliga ledningar i närheten av planområdet. Planområdet ligger i anslutning till verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten och kommer ingå i samma verksamhetsområde vid utbyggnad. Politisk beslutsprocess avseende verksamhetsområde sker parallellt med genomförandet. Delar av Backa säteri ingår redan idag i verksamhetsområdet för vatten och spillvatten.

Dagvatten

Ale kommun har en dagvattenpolicy med riktlinjer för dagvattenhanteringen med inriktning på öppna lösningar med en renande effekt. Målet är att minimera antalet översvämningar och rena dagvatten på ett sådant sätt att god vattenstatus uppnås enligt EU:s vattendirektiv.

Planområdet ingår i avrinningsområdet till Göta Älv. I den västra delen av planområdet rinner ytvattnet mot nordväst, bort från planområdet i riktning mot Lodingebäcken, se bild nedan. I mitten av det västra området finns en befintlig damm. Inga större lågpunkter ligger inom den delen av planområdet, endast ett par mindre. I mitten av planområdet ligger en damm (damm 3 i bild nedan). I den östra delen av planområdet rinner ytvattnet mot Backavägen. Inom den här delen av planområdet finns det ett flertal mindre vattenansamlingar. Dammen precis söder om den nordöstra delen av området har ett breddutlopp samt även en trumma som går under den nordöstra delen av området. Här finns även ett dike som löper genom planområdet för att fortsätta in i trummor under Backavägen.



Ytvattnets rinnvägar. De röda pilarna illustrerar rinnvägsriktningen och den gula pilen visar ett dike. Bild från Scalgo Live med data från Lantmäteriet. (VA- och dagvattenutredning, Tyréns, 2022-03-31)

El

Ale el Ekonomisk förening är nätägare.

Elektronisk kommunikation

Det finns inte utbyggt inom området.

Uppvärmning

Kommunens antagna energiplan ska vara styrande vid val av uppvärmningssystem i fastigheterna. Fjärrvärme finns utbyggt i Nödinge men för att kunna klara ytterligare exploatering och befolkningsökning behöver fjärrvärmesystemet ses över. Sannolikt behöver systemet utökas och förstärkas.

Avfallshantering

Avfallshantering sker enligt kommunens riktlinjer.

Geotekniska förhållanden

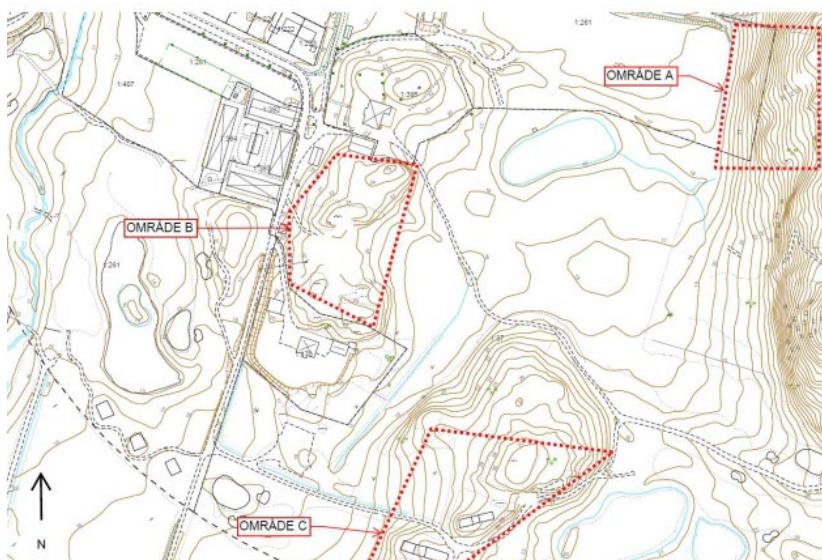
En geoteknisk utredning har genomförts av Ramboll, daterad 2021-08-13, reviderad 2021-10-01. Planområdet består av ett tunt lager mulljord ovanpå torrskorpelera. Inom skogspartier finns det ställvis berg i dagen samt ett bergparti i nordöstra delen. Torrskorpeleran har en mäktighet på cirka 1 till 2 meter. Torrskorpeleran underlagras av en lera med en varierande mäktighet på mellan 1 och 11 meter. Lerans mäktighet är som störst i norra delen och som minst i sydvästra/nordöstra delen. Leran underlagras i västra och södra delen av en skiktad jord av sand, silt och lera. Leran har en konflytgräns på runt 45% samt en vattenkvot på runt 45%. Den skiktade jorden har

en mäktighet på cirka 2 till 5 meter och underlagras av en fast friktionsjord. Sonderingsstopp har skett på ett djup mellan 5 och 27 meter. Djup till berg har inte undersökts.

Leran i området kan ses som normalkonsoliderad. I södra delen där lerskiktet är mindre mäktigt samt innehåller sandskikt är leran svagt överkonsoliderad med cirka 10 kPa. Vid ny tillskottslast på leran ska sättningar förväntas uppstå. Beräkningsresultatet visar att stabiliteten för befintliga förhållanden är tillfredsställande ($FEN > 1,0$).

Bergteknik

Okulär besiktning har utförts i områden där berg i dagen påträffats för att bedöma bergstabiliteten samt risker för bergras/blockutfall. Inom planområdet finns tre områden där berg i dagen påträffats, se bild nedan. Inom område A finns en befintlig slänt som stupar mot väst och ut mot planerat bostadsområde med en sluttning av cirka 20–35° från horisontalplan. Slänten ligger i ett mossbeklätt skogsparti. Faktorer som frostsprängning och rotsprängning har i symbios med foliationsplanen och vertikala sprickplan genererat stort antal frilagda block (<1.5 m³). Vegetation/rotsprängning kan visserligen verka stabilitetsnedsättande och utöva viss sprängkraft, men kan även ställvis utgöra skydd mot mindre ras, erosion och isbildning. Område B och C består delvis av jord- och mossbeklädda naturhällar. I område B finns en tidigare bergtäkt utsprängd längs de brantstående till vertikala sprickplanen.



Identifierade områden med berg i dagen. (Geoteknisk utredning, Ramboll, 2021-08-13, rev 2021-10-01)

Erosion

Vid platsbesöket noterades pågående erosion längs med hela bäcken. I södra delen av området var erosionen större. Bäcken är grund (<1 meter) och erosionen bedömdes begränsad på grund av det mjuka erosionsskyddet i form av vegetation.

Radon

Radonundersökning har utförts med gammaspectrometer i samband med den geotekniska utredningen. Jorden och marken i området kan klassas som lågradonmark och berget kan klassas som normalradonmark. De flesta mätningarna på berget visar på lågradonmark men i enstaka punkter är det normalradonmark vilket innebär att området bör klassas som helhet som normalradonmark.

Störningar och risker

Farligt gods

Närmsta farligt godsled är E45 cirka 500 meter från planområdet. Planområdet bedöms inte utsättas för risk från denna.

Buller

Inga större vägar finns intill planområdet. Planområdet bedöms inte påverkas av buller över riktvärdena.

Vibrationer

Området bedöms inte påverkas av vibrationer.

Förorenad mark

Det kan finnas risk för markföroreningar vid befintlig ladugårdsbyggnad inom planområdet eftersom det använts som förvaringsutrymme för bl.a. maskiner/fordon, kemiska produkter, bekämpningsmedel och cistern för diesel. Det finns en spolplatta utanför ladan för fordonstvätt. Det finns ingen MIFO-klassning.

Bekämpningsmedel har spridits på golfbanan för golfverksamhetens behov, vilket varit anmälnings- och tillståndspliktigt. Eventuellt kan rester av bekämpningsmedel finnas kvar i golfområdet.

GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER

Föreslagen ny bebyggelse

Detaljplanen medger uppförande av nya bostäder, förskola, besöksanläggning/föreningslokal och vårdboende samt ändrad användning för befintliga byggnader inom Backa säteri. Totalt möjliggörs cirka 270 nya bostäder.

Backa säteri

För Backa säteri föreslås en utökad användning med C - centrumverksamhet för att utöka möjligheterna att byggnaderna används och för att göra området mer tillgängligt för allmänheten. Planen innebär också vissa förtydliganden och justeringar i planbestämmelserna för Backa säteris byggnader och närområde för att stärka skyddet av kulturmiljövärdena. Bestämmelserna för den äldre parkmiljön och övrig utemiljö har förtydligats. 1700-talsprägnen ska bevaras och om möjligt förstärkas. För att möjliggöra en mer publik användning av byggnaden som riskerar att påverka interiören har skyddsbestämmelse införts för särskilt viktiga kulturvärden. För den befintliga stallängan införs rivningsförbud. Planbestämmelserna kommer att ses över och kan komma att ändras inför granskningskedet efter att ytterligare utredning har gjorts av de byggnadsantikvariska värdena. Se vidare under avsnittet Kulturmiljö. Angöring och parkeringsplats för rörelsehinderade får anordnas inom fastigheten, men övrig bilparkering behöver lösas på annan plats.

Driving range (nordöstra området)

Området ligger mellan befintlig villabebyggelse, Backa säteri och ett skogsområde. Här planeras för cirka 116 nya bostäder, varav 52 bostäder i radhus och parhus, samt 64 lägenheter fördelade i 4 - 5 flerbostadshus. Flerbostadshusen utformas som lamellhus i 4 - 5 våningar och placeras i öster med skogsslätten som rygg, och där de större volymerna också ansluter till befintliga flerbostadshus intill. En ny kvartersgata föreslås genom området. Närmast befintliga småhus och mot det öppna landskapet i söder föreslås småskalig bebyggelse med parhus/radhus i två våningar. Ett grönområde med gångstråk löper genom området längs befintlig bäck och trädallé. Här möjliggörs gångvägar ut i landskapet och naturen mellan kvarteren. Grövre ekar i slätten i öster ska sparas. För parhusen anordnas parkering på tomten. För radhusen och flerbostadshusen anordnas parkering samlad inom de olika bostadskvarteren.



Illustration över ny bostadsbebyggelse på driving range och tillbyggnad vid säteriet. Illustration Sunnerö architects.



Vy över 3D-modell med ny bebyggelse på driving rängen. Illustration Sunnerö architects.

Centrala området och förskolan (vid infarten Säterivägen)

Säterivägen utgör entré till Backa säteri, förskolan och de nya bostäderna, vilket gör att korsningen Backavägen/Säterivägen blir hårt belastad och eventuellt kan en cirkulationsplats behövas. Längs Säterivägen ska en trädallé fortsatt finnas som leder fram till mangårdsbyggnaden. För att inte ta överhanden från säteriets motiv ligger ny bebyggelse indragen från gatan, i jämnhöjd med de befintliga bostadslängor där säteriets ekonomibygnader tidigare låg. Här möjliggörs en ny förskola med 110 platser. Förskolans gårdsyta (cirka 40kvm/barn) förläggs intill ett nytt gångstråk längs med Lodingebäcken. Här finns möjlighet att låta en del av gårdsytan vara naturmark. Gårdsytan bör placeras och utformas så att den blir överblickbar. Förskolan blir en viktig dagverksamhet i området och en offentlig byggnad som blir en målpunkt i området, och kan få fler funktioner än förskola beroende av utformning. Gestaltningen ska anpassas till kulturmiljön vid säteriet. En god utemiljö med stora lek- och vistelsevärden ger inte bara goda förutsättningar för förskolebarnens vardag utan även för närområdets barn som lekplats på kvällar och helger.

En ny gata föreslås anslutas från Säterivägen genom den befintliga och utökade parkeringsytan och vidare in i området. Där gatan passerar befintliga bostäder föreslås befintlig jordvall vara kvar väster om bostadsfastigheten och en 2 meter bred grönremsa, med möjlighet att t.ex. plantera buskar som insynsskydd, föreslås söder om bostadsfastigheten.

Befintlig parkeringsyta intill Säterivägen utökas och effektiviseras för att rymma parkering till både befintliga bostäder (BRF), gästparkering till nya bostäder, Backa säteri, förskolan, del av golfparkeringen och besöksparkering till hembygdsparken och rekreationsområde. Det möjliggör också ett samnyttjande av parkeringsplatser som inte är bostadsparkering. En översyn av parkeringslösningar ska göras i nästa skede. Gröna inslag med träd/buskar/planteringar bör finnas med för att få en trevligare miljö, uppdelning av den stora ytan och för ekosystemtjänster såsom dagvattenfördröjning av de hårdgjorda ytorna.

Nya bostäder i mindre flerbostadshus, som anpassas till säterimiljön i skala och uttryck, föreslås söder och väster om befintligt bostadskvarter. Bebyggelsen föreslås som lamellhus i två till fyra våningar och med bostadsgårdar.

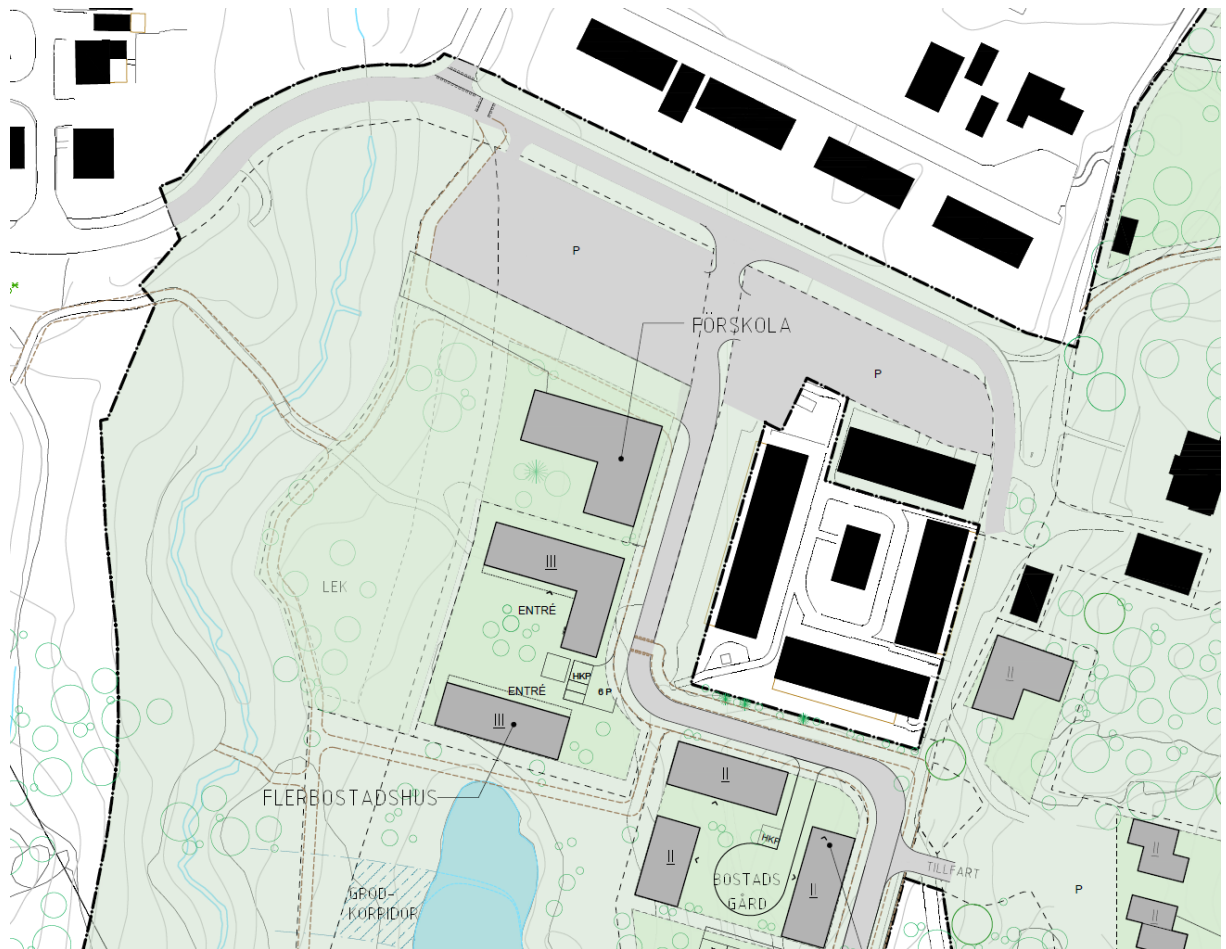


Illustration över det centrala området med ny förskola vid entrén till området. Illustration Sunnerö architects.



Vy över 3D-modell för det centrala området och Säteriets ängar. Stallängan och befintliga bostadshus syns till vänster (gråa), ny förskola till höger och ny bostadsbebyggelse bortanför dem. Illustration Sunnerö architects.

Säteriets ängar (västra området)

Den norra delen utgör entré till området och ska samtidigt stå tillbaka för siktlinjerna mot Backa säteri. I det centrala området omsluter bebyggelsen kärnan med befintlig damm och naturmiljö. I den södra delen möter den tätare småhusbebyggelsen Lodingebäcken och det öppna landskapet i söder. Inom området föreslås totalt cirka 99 bostäder varav 56 bostäder i parhus/radhus samt 43 bostäder i flerbostadshus (som beskrivs under avsnittet Centrala området). Det södra området planeras som småskalig och relativt tät bebyggelse med inspiration från den grönskande trädgårdsstadens utformning. Relativt tajta gaturum som upplevs halvprivat för kvarteret. I ytterkant en enhetlig utformning, material och färger som anpassas till det öppna landskapet. Trädgårdarna öppnar upp gränslöst mot omgivande landskap, utan murar/staket. I de centrala delarna finns en något större frihet vad gäller utformning. Med fördel anläggs gångstråk mellan byggnadsvolymer till olika målpunkter och till omgivningen. Parkeringar anordnas på tomten för parhusen medan radhusen har en samlad parkering.

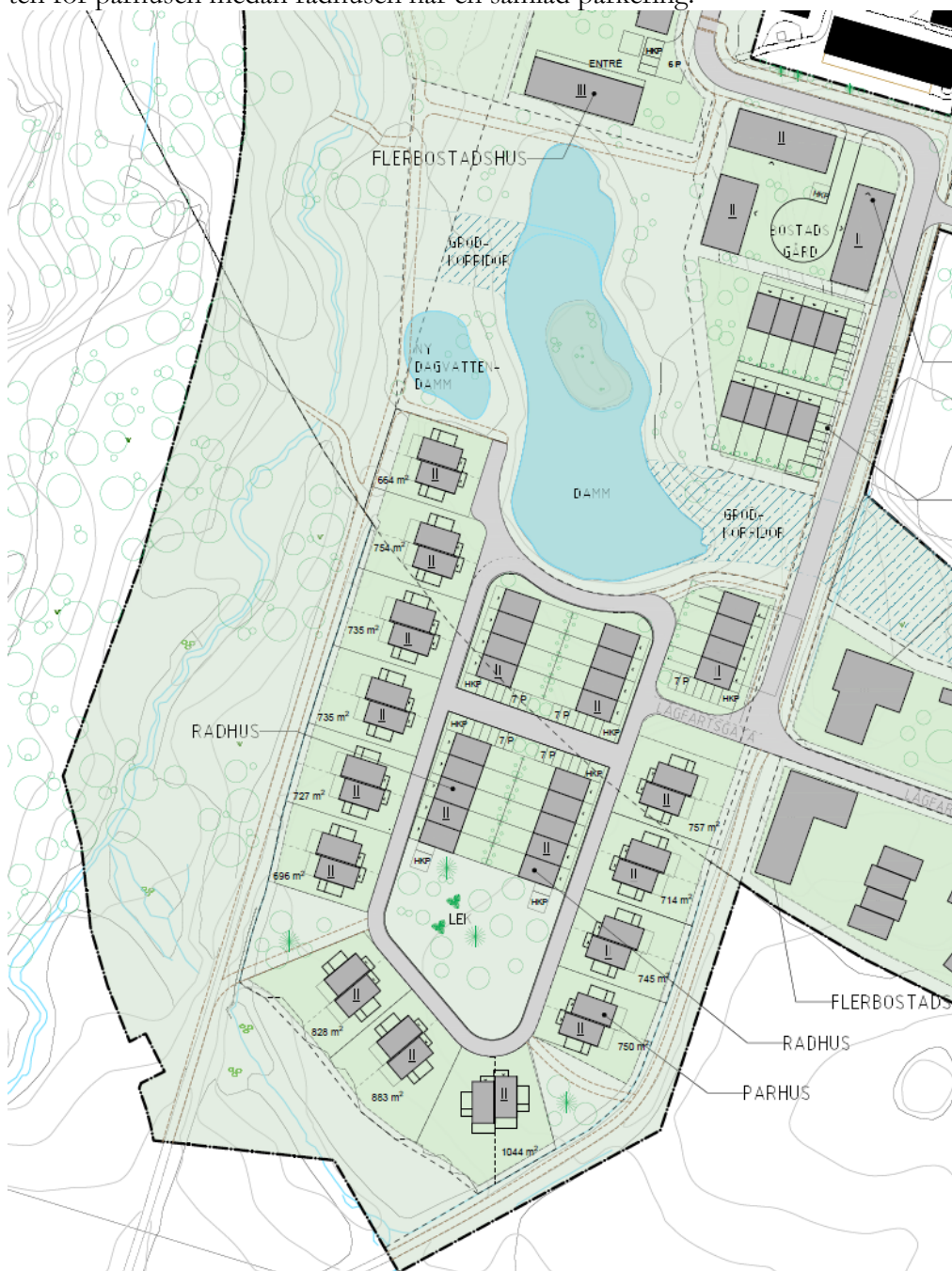


Illustration över Säteriets ängar. Illustration Sunnerö architects.

Kullen (söder om Backa säteri)

Nya bostäder föreslås på kullen söder om Backa säteri, med ett naturområde som sparas som en avgränsning mot säteriet. Här föreslås totalt cirka 16 bostäder, varav 10 bostäder i parhus och 6 lägenheter i flerbostadshus. Högsta nockhöjd är satt till +30 meter för att säkerställa att byggnaderna inte blir högre än befintlig mangårdsbyggnad som har nockhöjd +31 meter. Ett flerbostadshus i 2 - 3 våningar föreslås i vinkel längs befintlig grusväg.

Uppe på kullen, i östslutningen mot golfbanan, föreslås parhus som i utformning och placering anpassas efter landskapet. Husen föreslås i två våningar men kan behöva byggas i suterräng eller på pelare där marken sluttar starkt för att minimera uppfyllnader och ingrepp i den befintliga naturmarken. Det finns en del större och värdefulla träd i området som bör sparas i största möjliga mån. Parhusen föreslås passas in i terrängen och att fastighetsgräns/tomtgräns läggs nära byggnaden, det vill säga utan privat trädgård eller traditionell tomt. Detta för att undvika privatisering av området och för att låta utemiljön smälta in i omgivande landskap. Kullen och naturmarken ska fortsatt vara tillgänglig för allmänheten.

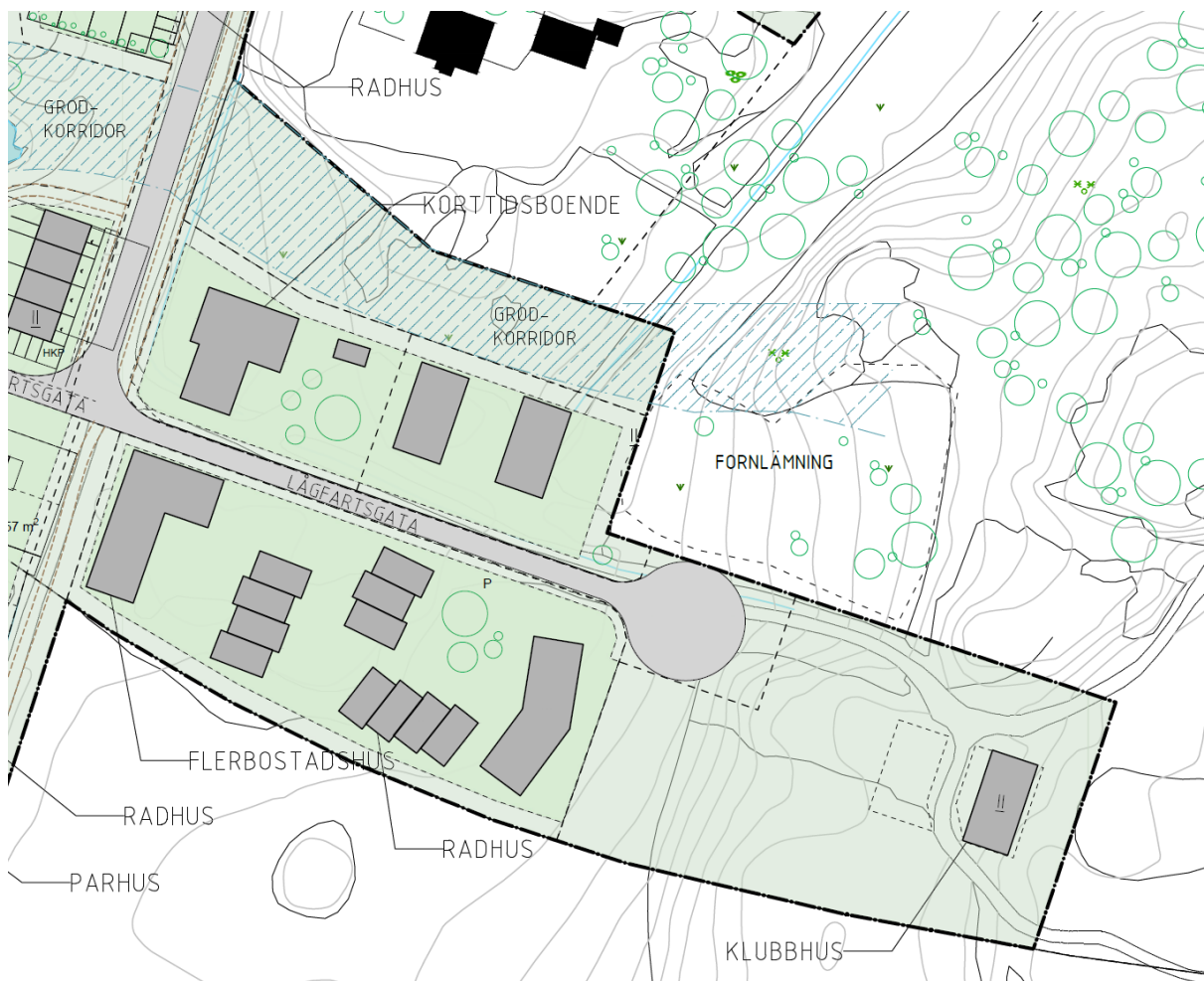
Infarten föreslås vara gemensam med befintligt bostadshus som finns söder om kullen. Placering av tillfartsvägen behöver ses över inför granskning för att både klara lutningar och siktkrav men också om möjligt undvika de större träd som annars riskerar att behöva tas ner. En gemensam parkering för de nya bostäderna föreslås på kullen.



Skiss över ny bostadsbebyggelse på kullen söder om Backa säteri. Illustration Sunnerö architects.

Sydost

Längs lågfartsgatan planeras ett nytt bostadsområde med blandad bebyggelse – både mindre flerbostadshus och parhus/radhus med gemensamma parkeringsytor. Här föreslås cirka 41 bostäder varav 11 i radhus och 30 lägenheter i flerbostadshus. En del av dessa bostäder föreslås som hyresrätter för att få en blandning av bostadstyper inom planområdet. Inom området för vårdboende (BD) planeras ett kommunalt korttidsboende och korttidsverksamhet för barn och unga. Utformningen av området planeras att studeras vidare inför granskningskedet.



Skiss över ny bebyggelse i sydöstra delen av planområdet. Illustration Sunnerö architects.

Uppe på kullen i öster möjliggörs ett nytt klubbhus för golfklubben, invid den nya driving rangen som planeras. Byggnaden skulle också kunna användas till annan föreningsverksamhet eller besöksverksamhet kopplat till rekreationsområdet. Tillgänglig parkeringsplats och angöring behöver ordnas i direkt anslutning till byggnaden. Övriga besöksparkeringar föreslås placeras nedanför kullen, intill bostäderna, samt vid den större parkeringsytan vid Backa säteri. Om möjligheter för omklädning och förrådsutrymmen skapas i de nya klubblokaler blir det enklare att gå/cykla till golfbanan och bilparkeringsbehovet kan minska.



Landskapsbild/stadsbild

Orten Nödinge utökas genom planförslaget och den nya bebyggelsen ansluter till befintlig bostadsbebyggelse. Landskapsbilden förändras genom att de öppna golfytorna bebyggs. Skogs- och naturområdena sparas till stor del, liksom en öppen damm som blir en del av områdets karaktär. Planförslaget har tagit hänsyn till viktiga siktlinjer i landskapet och till kulturmiljön, och gjort anpassningar för att minimera påverkan på dessa. Sätermiljön sett från väster (entrén till området) är en viktig vy där ny bebyggelse inte tillåts och där ett stärkt skydd införs av sätermiljön. Planförslaget har starkt påverkats av att den gamla vägsträckningen ska behållas genom området som en grusväg för gång och cykel. En parallell gata föreslås istället för biltrafik och att genomfartstrafik inte sker förbi sätermiljön.

Landskaps- och stadsbilden påverkas av utformningen av den nya bebyggelsen. Ett gestaltungsprogram har tagits fram för att ge goda förutsättningar för att skapa en bra helhet och en god gestaltning anpassad efter kulturmiljön i området.

Gestaltning

Ett gestaltungsprogram har tagits fram för planområdet (Ramboll, 2022-11-15). Gestaltungsprogrammet representerar en överenskommelse mellan kommun och exploatör kring ambitioner och kvaliteter i den framtida utformningen av området. Handlingen är vägledande vid bygglovsansökningar inom området, och ska läsas tillsammans med planbeskrivningen och plankartan där utformningsbestämmelser för olika delar specificeras. Vissa gestaltungsfrågor kan också behöva fördjupas i senare skeden och i ljuset av eventuell ny kunskap. Eventuella avvikelser från gestaltungsprogrammets intentioner tillåts om de är kvalitetshöjande. Det ska alltså kunna motiveras på vilket sätt resultatet blir bättre sett till helheten.

Planbestämmelser har införts som reglerar utformning som är av vikt för helheten och relationen till befintlig kulturmiljö och landskapsbild. I gestaltungsprogrammet finns rekommendationer om utformning utöver planbestämmelserna och ett utvecklat resonemang om utformningen i områdets olika delar - både för byggnader, gator och platser.

Skala och formspråk

Bebyggelsens placering i ett öppet landskap och ett kulturhistoriskt sammanhang ställer särskilda krav på byggnadernas utformning och arkitektoniska uttryck för att inte ta för mycket fokus från befintliga kvaliteter. Utformningen bör hitta sätt att tillföra kvalitet genom god orienterbarhet och omsorgsfull markbearbetning inklusive övergångar mellan bebyggelse och natur, samt säkerställa befintliga kvaliteter genom att bibehålla genomgående rekreativstråk och traditionella former och volymer, huvudsakligen i form av träbyggnader med sadeltak.

Fasader

Primärt föreslås stående träpanel som fasadmateriäl. Nya bostadshus rekommenderas att ges en enhetlig färgsättning i jordiga kulörer som passar in i den agrara och skogspräglade karaktären. För att bidra till en sammanhängande arkitektonisk karaktär men samtidigt skapa identitet och orienterbarhet kan det vara aktuellt att arbeta med grupper av bebyggelse som upplevs som en del i helheten och kan ges en enhetlig utformning. I plankartan definieras bebyggelse längs planens kantzon som känsligast, med mer detaljerade utformningsbestämmelser, bland annat gällande materiäl och takvinklar.

► Illustration över "jordiga",
traditionella färgkulörer
till fasader och snickerier



▼ Olika behandlingsgrad
kan vara aktuellt för
fasaderna, men bör hållas
enhetligt inom delområden



Illustration och foton från Gestaltungsprogrammet som visar exempel på jordiga färgkulörer och olika behandlingsgrad på träfasader.

Tak

I ett relativt platt område med låg, tät bebyggelse kommer taklandskapet att prägla upplevelsen och utformningen av byggnadernas tak med vinklar, material, färg och eventuella takkupor eller utstick blir särskilt viktigt. Primärt föreslås sadeltak med traditionella takvinklar för att passa in i omgivningen. För att möjliggöra ett mer modernt uttryck och inredda vindsvåningar kan något brantare vinklar bli aktuellt, varför utformningsbestämmelser som medger vinklar mellan 27 och 45 grader rekommenderas. Takvinklar kan variera mellan grupper av bebyggelse, men bör hållas enhetligt inom varje bebyggelsegrupp. I kantzonen mot landskap och kulturmiljö föreslås alltid sadeltak. Som takmaterial föreslås antingen traditionella röda tegelpannor, vilka har en historisk koppling och samspelar med kulturmiljön, eller plåttak i ljusare gråton med breda falser. Ljusa tak samspelar med den täta, låga bebyggelsestrukturen och ger ett lättare uttryck som glider in i horisonten både vid grå och blå himmel.

Takkupor och frontespiser kan öka exploateringsgraden och skapa variation, men bör inte överskrida 40 procent av fasadens längd. Vid gavelväggar kan frontespiser eller uppdelning i mindre volymer vara aktuellt för större byggnader för att bibehålla skala och formspråk som relaterar till den traditionella bebyggelsen i området. Det kan bli aktuellt med montering av solceller på tak, särskilt partier som vänder mot söder. För tak med öst-västlignockriktning bör eventuella takkupor därför placeras mot norr. Möjlighet till montering av solceller bör tas med i utformningen från början, för att skapa förutsättning att integrera dessa i byggnadens arkitektur. Solceller bör inte monteras på de befintliga kulturhistoriska byggnaderna.

Komplementbyggnader

För komplementbyggnader på tomtmark samt eventuella teknikbyggnader föreslås samma principer som för övrig bebyggelse. Dock kan platta eller svagt lutande tak vara aktuellt, med sedum eller annan dagvattenfördröjande vegetationsbeklädnad.

Markmaterial och murar/staket

Markbeläggning och lösningar för att ta upp nivåskillnader inom området bidrar till områdets karaktär. Det är viktigt med en enhetlig utformning av lösningar och materialval inom varje delområde, exempelvis murar i samma material. Kvartersgator kan ha olika utformning beroende på område och bebyggelsestyp.

Lekplats och mötesplatser

En enhetlig utformning av allmänna platser bidrar till områdets identitet och får gärna ta upp inslag från den kulturhistoriska miljön. För gemensamma ytor, exempelvis lekplatser, kan dessa ha olika utformning i de olika delområdena.

Belysning

Belysningsarmaturerna blir kulturbärare i säterimiljön. Val av armaturer bör göras utifrån kulturmiljön, trygghet samt fladdermöss som är känsliga för ljusstörning. På särskilt känsliga platser kan belysningen behöva släckas nattetid, med gradvis dimmning ur trygghetsperspektiv.

Gestaltade grönområden

Genom området går flera mindre vägar och promenadstigar, dels i anslutning till golfbanan, dels på den gamla järnvägsbanken längs Lodingebäcken i väst. Möjligheter att röra sig till fots inom och genom området bör bibehållas i hög grad. Känsliga naturområden måste dock inte övergestaltas om detta riskerar att ske på bekostnad av andra värden. Stigar kan exempelvis utformas som klippta stråk genom ängsmark, och större gångvägar med grus/stenmjölsbeläggning som medger infiltration men samtidigt uppfyller tillgänglighetskrav för rörelsehindrade.

Parkering

Parkeringsytor utformas med fördel med genomsläpplig beläggning som bidrar till flödesutjämning och rening av dagvattnet. Grusade ytor eller hålstensbeläggning med inslag av gräs kan bidra med ett mjukare intryck och passar väl in i den lantliga miljön.

Utformningsbestämmelser på plankartan

För ny bebyggelse intill mangårdsbyggnaden anges nedanstående. Varsam anslutning syftar på hur den tillbyggnad som möjliggörs i planen ska placeras, utformas och byggas ihop med huvudbyggnaden för att åsamka minsta möjliga skada.

- f_1 – Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till säterimiljöns karaktärsdrag. Fasaduttrycket ska vara underordnat huvudbyggnadens. Anslutning till huvudbyggnaden ska göras varsamt.

Generellt för bostadsbebyggelse som ligger nära säterimiljön eller som gränser till det öppna landskapet:

- f_6 – Huvudbyggnad ska uppföras med sadeltak.
- f_7 – Fasad ska utföras i trä.
- f_8 – Fasad ska utformas med en traditionell färgsättning med övervägande jordiga kulörer.
- f_9 – Takkupor och frontespiser får byggas till max 40% av fasadlängden.
- Takvinkel ska vara mellan 27 – 45 grader.

Utöver utformningsbestämmelserna anges bestämmelser för byggnaders placering och nockhöjder som också påverkar utformningen av området. För bebyggelse som ligger mer gömd inne i områdena eller som ansluter befintlig småhusbebyggelse är utformningskraven på plankartan inte lika strikta. För dessa ska gestaltungsprogrammet ändå följas.

Kulturmiljö

Backa säteri är en betydelsefull kulturmiljö, och en av tre utpekade herrgårdar i kommunens bebyggelseinventering och dess värden beskrivs under kapitlet *Förutsättningar* och i kulturmiljöutredningen som tagits fram (WSP, 2021-09-01). Detaljplanen föreslår en ändring av markanvändningen för Backa säteri, stallbyggnaden och magasinsbyggnaden där C – centrumverksamhet tillåts utöver befintliga bestämmelser. Centrumverksamhet är ett brett begrepp som möjliggör många olika slags

verksamheter. Utgångspunkten för detta område har varit att möjliggöra mer publik och varierad verksamhet än idag som tillgängliggör området. Detta så att säteriet kan utvecklas till ett nav i området och bli en social mötesplats, samtidigt som kulturmiljövärdena synliggörs. Lämpliga verksamheter kan vara restaurang, café och festlokaler, men även konferensverksamhet med övernattningsmöjligheter. I stallbyggnaden skulle en mindre butikslokal kunna finnas eller exempelvis hantverksateljéer eller samlings-/föreningslokal.

Planförslaget med nya bostäder på de öppna markerna runt säteriet går emot de rekommendationer och den ambition som finns i såväl Kultur i arv från 2009 som i Kulturminnesvårdsprogrammet från 1986.

En konsekvensbedömning för kulturmiljön inom planområdet har tagits fram av WSP (2022-03-30) utifrån ett tidigt utkast på plankarta. Vissa förändringar har därefter gjorts i planförslaget, bland annat utifrån några av utredningens förslag på åtgärder för att minimera negativa konsekvenser på kulturmiljövärdena. Detaljplaneförslaget bedömdes i konsekvensbedömningen sammantaget medföra måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön på en tre-gradig skala (små-måttliga-stora). En rivning av stallängan samt tillbyggnad eller separat nybyggnad i anslutning till säteriets manbyggnad medför störst negativa konsekvenser. Dessa värden är tydligast i plats 1, 2 och 3. Den planerade bostadsbebyggelsens omfattning innebär också negativa effekter. Den idag öppna landskapsbilden blir mer sluten. Obebyggda marker som idag bidrar till en agrar karaktär i området bebyggs och en ny karaktär skapas. De ytor som tas i anspråk upptas dock av golfbanor och igenlagda brukningsmarker med ensartad karaktär och få agrara spår. Markerna har låga kulturhistoriska värden i sig själva som berörs direkt. Negativa konsekvenser bedöms därmed som små-måttliga för platserna 4 och 5.

| | |
|---|----------------------------|
| 1 - Säterimiljön sett från öster | måttliga eller stora (2,5) |
| 2 - Säterimiljön sett från väster | måttliga eller stora (2,5) |
| 3 - Nord-sydliga vägsträckningen genom säterimiljön | måttliga (2) |
| 4 - Säterimiljöns nordöstra delar | små (1) |
| 5 - Kulle med naturmark söder om manbyggnad och mejeri. | måttliga (2) |
| SAMLAD BEDÖMNING | måttliga (snitt: 2) |

Samlad konsekvensbedömning av planförslagets påverkan på kulturmiljön (Konsekvensbedömning Backa säteri, WSP, 2022-03-30).

Åtgärder som gjorts i planförslaget efter att konsekvensbedömningen gjordes och som bedöms minska negativa konsekvenser på kulturmiljön:

- Rivningsförbud införs för stallbyggnaden. Rivning av stallbyggnaden är olämplig ur kulturmiljösynpunkt då den är den tydligaste markören för säteriet som agrar produktionsmiljö.
- Tillbyggnaden till mangårdsbyggnaden som möjliggörs i gällande detaljplan kvarstår men föreslås förändras så att den upplevs mer som en fristående byggnad. Förändring av byggrätten och planbestämmelser för en mer varsam anslutning till mangårdsbyggnaden på dess norra gavel i stället för på dess östra fasad har ändrats. Anslutningen föreslås, jämfört med gällande detaljplan, bli en längre, smalare och låg förbindelsegång som kopplar

samman befintlig och ny byggnad. Att möjliggöra en sammankoppling av byggnaderna bedöms viktigt för att en verksamhet, exempelvis restaurang, ska kunna använda befintlig byggnad men samtidigt ha tillräckliga ytor för en fungerande verksamhet. De delar av verksamheten som har behov av modernare installationer och särskilda brandkrav, exempelvis restaurangkök eller hotellrum, placeras lämpligen i den nya byggnaden vilket på så vis också minimerar påverkan i befintlig byggnad.

- Skyddsbestämmelse införs om att skydda viktiga kulturmiljövärden i mangårdsbyggnadens interiör som en åtgärd då användningen av byggnaden tillåts bli mer publik och då riskerar ett ökat slitage. Planbestämmelsen kan komma att justeras i den fortsatta planprocessen efter att ytterligare sammanställning gjorts av de interiöra värdena.
- Ändrad lovplikt införs för mangårdsbyggnaden, magasinsbyggnaden och stallbyggnaden där bygglov krävs för underhåll av byggnaden. Detta införs för att säkerställa att skyddsbestämmelser och varsamhetskravet följs.
- Planbestämmelser införs för att värna parkmiljön norr om manbyggnaden. Om åtgärder som gallring och tillgängliggörande av parkmiljön dessutom görs kan dessa bidra till positiva effekter för kulturmiljön som helhet. Detta styrs dock inte av detaljplanen.
- Skydd av befintlig äldre mur framför mangårdsbyggnaden
- Planbestämmelse om att hårdgöring och parkering inte tillåts i området runt mangårdsbyggnaden. Asfaltering tillåts inte men grusade ytor kommer fortsatt tillåtas och även natursten. Om den äldre stensättningen tas fram skulle den kunna bidra positivt till kulturmiljövärdena. Angöring och nödvändig parkering för rörelsehindrade tillåts.
- Nockhöjder för tillkommande byggnader intill mangårdsbyggnaden och på kullen i söder har reglerats till +30 meter för att säkerställa att de inte blir högre än mangårdsbyggnaden (vars inmätta nockhöjd är +31,0 meter och takfot +27,50 meter)

Övriga förändringar i planbestämmelser som gjorts efter konsekvensbedömningen:

- Rivningsförbudet har tagits bort för smedjan i hembygdsparken. Detta är inte en byggnad från säterimiljön utan den blev flyttad hit 1985. Det bedöms därför som ett tillräckligt skydd med varsamhetsbestämmelser för byggnaden.

Gator och trafik

Gatunät

Den del av Backavägen som idag har enskilt huvudmannaskap planläggs för att ändras till kommunalt huvudmannaskap, och möjliggöra för att vid behov bredda gatan för busstrafik. Avgränsningen av gatuområdet kan komma att justeras i det fortsatta planarbetet. Vägområdet har till största del lagts efter vägområdet i gällande detaljplan, och delvis efter fastighetsgränser eller övriga gränser.

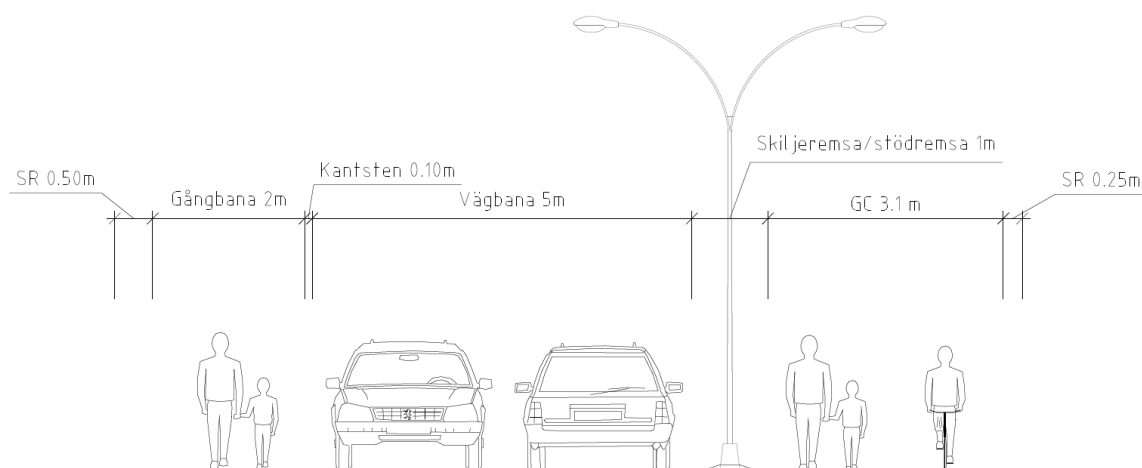
Backavägen utgör matargata till området. Eventuellt kan en cirkulation komma att utredas i korsningen Backavägen/Säterivägen. En ny allmän gata anläggs genom området, i nord-sydlig riktning. Gatan ansluter Säterivägen genom befintlig parkeringsyta (se skiss nedan) och fortsätter söderut, delvis parallellt med den äldre grusvägen i området.



Föreslagen anslutning från Backavägen till parkering för både Brf Backa Säteri, ny förskola och nytt bostadsområde. (Trafikutredning, Tyréns, 2022-11-08)

Utöver lokalgatan planeras flera nya kvartersgator inom kvartersmark. Kvartersgatan som blir anslutningsväg för det nordöstra området planeras från Backavägen i nordväst och kopplar samman området med gatan Torkels kulle. Angöring in till området föreslås ske genom befintlig lekplats (som delvis rivs) från Backavägen och in mot befintlig driving range. Även här bedöms anslutningen kunna ske på ett sätt som tillgodoser sikt och trafiksäkerhet. Då anslutningen placeras mitt i ytterkurvan åstadkoms bra sikt åt båda håll.

Säterivägen föreslås få en ändrad bredd för att tillgodose behovet och för att kunna mata nya bostadsområden med trafik. Befintligt gång- och cykelväg behålls med en bredd om cirka 3,1 meter och med grusbeläggning. Körbanan föreslås till 5,0 meter och avskiljs med 1,0 meter bred skiljeremsa. Väster om körbanan föreslås en gångbana med cirka 2,0 meters bredd som avgränsas med kantsten mot körbanan. Övriga gator i området dimensioneras som kvartersgator enligt Ale kommuns tekniska handbok med måtten: 5 meter asfalterad yta, 0,5 meter sidoremsa och 0,25 meter stödremsa. Siktsäkring för gatorna är viktigt vilket exempelvis kan innebära vägbreddning i skarpa kurvor.

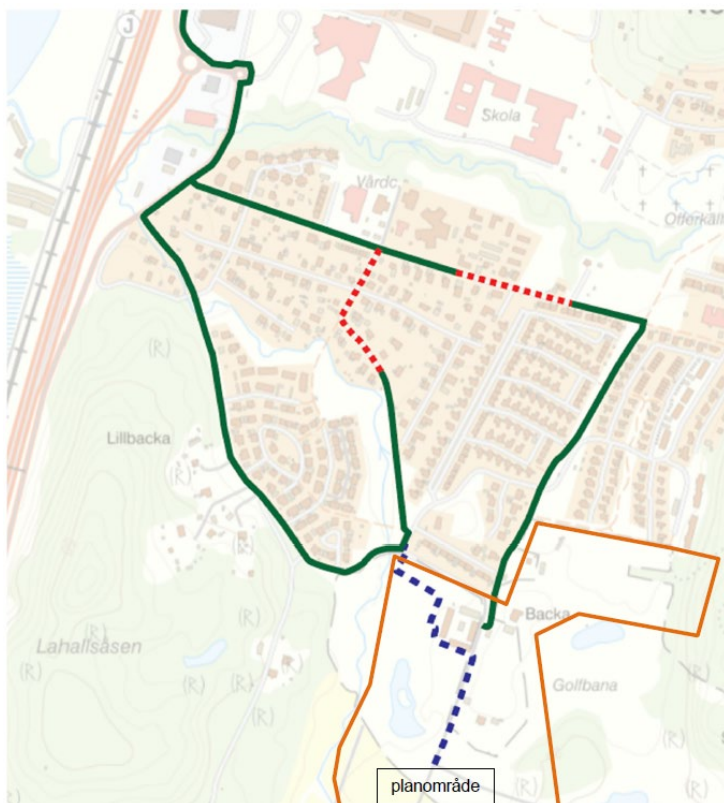


Föreslagen sektion över Säterivägen (Trafikutredning, Tyréns, 2022-11-08).

Inom exploateringsområdet kommer trafikmängder öka. Infart mot den nordöstra området från Backavägen samt nytt bostadsområde i söder genom Säterivägen väntas kunna motta den kapacitet som krävs. Den ackumulerade effekten av flera exploateringsområden i södra delen av Nödinge kan dock komma att få konsekvenser för framkomlighet, buller och trafiksäkerhet på övriga delar av vägnätet i Nödinge i stort.

Gång- och cykeltrafik

Nya gång- och cykelvägar i området planeras anslutas från Backavägen i väster till Säterivägen. Befintligt gång- och cykelstråk (Säterivägen) bibehålls men kommer korsas av biltrafik i södra delen. Gång- och cykelvägen i söder ansluts till angränsande (pågående) detaljplan Backa 1:13 och vidare mot E45 via en ny huvudgata. Gångstråken föreslås även sammankopplas med Backa 1:13-området genom befintliga gångstråk via banvallen i söder och befintliga öppna passager över bäcken i väster.



Karta över befintliga cykelvägar ifrån planområdet till Nödinge station i grönt. Sträckor i rött kan förbättras för gående och cyklister. Sträcka i blått är den gång- och cykelväg som föreslås inom planområdet. (Trafikutredning, Tyréns, 2022-11-08. Bildkälla: Lantmäteriet).

Där Säterivägen ansluter till Backavägen föreslås att en passage för gående och cyklister ordnas då detta saknas idag. Det nya gång- och cykelstråket genom området passerar förskolan som får goda förbindelser både för närboende och från boende i andra delar av orten.

För det nordöstra området föreslås gång- och cykeltrafik ske på kvartersgatorna i blandtrafik och ansluter till befintliga gång- och cykelstråk vid Backa säteri. För att säkerställa tillgänglighet för gående genom området och mellan de nya bostadskvarteren har kvartersgator och gångstråk försetts med **g** på plankartan som innebär markreservat för gata alternativt gång- och cykelväg.

Genomförande, drift och underhåll

Kommunen ansvarar för utbyggnad av anläggningen och erhåller ersättning vilket regleras i exploateringsavtal.

Kollektivtrafik

Befintliga hållplatser Lillbacka och Svens kulle, som ligger utmed Backavägen, föreslås användas av det nya bostadsområdet. En ombyggnad av hållplatsen Lillbacka har färdigställts och har byggts om till timglasshållplats. För att uppmuntra till ett hållbart resande bör en ny hållplats upprättas i anslutning till den södra delen av det nya området. I intilliggande detaljplan för Backa 1:13 m.fl. föreslås att ny busshållplats upprättas i närheten av ny förskola för att möjliggöra för kollektivt och hållbart resande utmed huvudgatan i området. Denna placering och komplettering av busshållplats kan också fungera som lämplig hållplats för den södra delen av Nödinge-Stommen med ett avstånd av cirka 100 - 300 meter från området.

Parkering

Parkeringar i området föreslås efter den parkerings- och mobilitetsutredning för Nödinge som tagits fram. Planområdet ligger i zon 3 enligt kommunens parkeringsnorm, men i och med att tätorten utökas anses planområdet istället ingå i zon 2. Trafikutredningen (Tyréns 2022-11-08) föreslår därför ett bilparkeringstal för småhus/radhus till 2,0 och för småhus/radhus med gemensam besöksparkering till 1,7. För flerbostadshus föreslås ett parkeringstal om 1,0 med möjlighet till flexibla parkeringstal till 0,9 efter lägesbedömning och mobilitetslösningar, se vidare i trafikutredningen. Utöver parkeringstalen finns också utrymme för flexibla parkeringstal och samnyttjande vilket kan sänka det föreslagna parkeringstalet.

För att skapa goda förutsättningar för hållbart resande är tillgängligheten till cykel och bra cykel-parkeringar av stor vikt. För lägenheter ligger parkeringstalet på 2,5 platser per lägenhet. För småhus och radhus finns inget parkeringstal för cykel utan cykelparkering förväntas anordnas på tomten.

Parkeringar anläggs antingen inom den egna tomten eller gemensamt inom varje bostadskvarter. En översyn av antal parkeringar och placering, inklusive besöksparkering, kommer göras i nästa skede.

Parkeringsytan som finns vid infarten till området föreslås utökas. En översyn av utformningen av den kommer göras i nästa skede för att samordna gata, gång- och cykelvägar, förskolans behov med lastzon och angöring, parkeringar, återvinningsstation och dagvattenfördröjning. Parkeringsytan planläggs som kvartersmark som inte får bebyggas. Den befintliga bostadsrättsföreningen har i dagsläget parkeringsplatser som ska finnas kvar men med annan placering. En del av parkeringen för nya bostäder planeras också att lösas inom parkeringsytan. På övriga p-tytor bedöms ett visst samnyttjande kunna ske mellan de olika verksamheternas behov – förskolans parkeringsbehov dagtid och Backa säteri samt golfklubbens behov kvällar och helger. För golfens parkeringsbehov möjliggörs även en p-tyta i den sydöstra delen i närhet av det planerade nya klubbhuset.

Totalt bedöms det behövas cirka 30 bilparkeringsplatser för förskoleverksamheten, fördelat på 17 korttidsparkeringar (15% av elevantalet) och 12 platser för anställda (2p-platser/avdelning) enligt Ale kommuns Riktlinjer för parkeringstal (2014). Platserna bör kunna samnyttjas med andra verksamheter. Cykelparkering bör också ordnas i nära anslutning.

För Backa säteri utökas användningen till C – centrumverksamhet. Tanken är att möjliggöra café och restaurang utöver kontor, men även att på sikt kunna ha konferensverksamhet med övernattningsmöjligheter. I centrumbeteckningen i detaljplan innefattas flera olika verksamhetsområden såsom restaurang, butik, tillfällig vistelse, museum med mera. Detta gör att ett framtida behov av parkeringsplatser blir svår att förutsäga. Parkeringstal anges i tabell nedan för olika markanvändningar.

| Verksamhet | Anställda [bpl/1000 m ² BTA] | Besökare [bpl/1000 m ² BTA] | Totalt [bpl/1000 m ² BTA] |
|---------------------|--|---|---|
| Kontor | 27 | 4 | 31 |
| Handel | 12 | 47 | 59 |
| -butiker* | 10 | 32 | 42 |
| -stormarknader | 17 | 44 | 61 |
| -sällanköpshandel** | 6 | 23 | 29 |
| Industrier | 12 | - | 12 |
| Skolor | 9 | 2 | 11 |
| Hotell | 3 | 19 | 22 |
| Restauranger | 11 | 53 | 64 |

* Livsmedelsbutiker, apotek, systembolag etc.

** Kläder, skor, elektronik, böcker, sportartiklar etc.

För butiker, stormarknader och sällanköpshandel har antagits att bilförarandelen hos kunderna är 80 %.

Olika markanvändningar och dess parkeringsbehov. (Riktlinjer för parkeringstal, Ale kommun, 2014)

I ”Parkerings och mobilitetsutredning Nödinge” från 2021 anges att parkeringstalen i Ale kommun för kontor och handel står relativt högt i jämförelse med närliggande kommuner. Enligt utredningen föreslås ett avdrag på 15 % för varje lägre zon. För Handel/centrumverksamheter föreslås 42 parkeringsplatser per 1000 m² BTA. I en lägesbedömning (Tyréns 2022-11-08) görs bedömningen att området som planläggs bör ses som en utökning av zon 2 vilket kan sänka parkeringsbehovet med 15 % vilket ger behov av 36 parkeringsplatser per 1000 m² BTA. Områdets närhet till tät kollektivtrafik och dess möjlighet till anslutning till befintligt gång- och cykelnät i Nödinge tätort gör att olika typer av mobilitetslösningar kan appliceras för att bidra till ett lägre p-tal. Exempelvis kan framtida etableringar i området skapa goda möjligheter för cykelparkering eller ombyte på arbetsplatsen. I utredningen som hänvisas till ovan finns en handlingsplan som föreslås användas i samband med detaljplane- och bygglovsprocessen. Handlingsplanen tar upp frågor om exempelvis mobilitetsavtal. Med relevanta mobilitetslösningar kan p-talet sänkas med 5-10 %.

Mobilitetsåtgärder

I området finns goda förutsättningar för ett hållbart resande, dels med hänsyn till områdets närhet till kollektivtrafik, dels den relativt stora andelen flerbostadshus som föreslås i området, vilka sänker kraven på antalet parkeringsplatser. I trafikutredningen (Tyréns, 2022-11-08) redovisas metoder för hållbart resande och exempel på mobilitetsåtgärder. Utredningen menar att kommunen och andra instanser såsom Västtrafik bör arbeta aktivt för att införa olika typer av åtgärder för ett hållbart resande.

Förslag på mobilitetsåtgärder är:

- Delade/cirkulära ägandelösningar när det kommer till exempelvis bil eller cykelpool.
- Väl tilltagna ytor för cykelparkering.
- Parkeringslösningar för cykel i olika utformningar, både utomhus och inomhusparkeringar.
- Servicrum med utrustning för att rengöra, underhålla och serva sin cykel.
- Vid målpunkter inom och strax intill bör cykelparkeringar uppföras för att uppmuntra till cykling, t.ex vid ny förskola och vid busshållplatser.
- Utforma infrastrukturen för att smidiggöra för cykelanvändande till och från målpunkter och in i området.
- Separera gång- och cykel från vägbanan på de större vägarna (minskar risken för olyckor och tillbud).

- Skiljeremsa/gatemarkering på kvartersgatorna – upplevs säkrare.
- Informationskampanjer eller subventionera kollektivtrafikkort ihop med Västtrafik.

Genomförande, drift och underhåll

Åtgärder som utförs för allmänna ändamål regleras i exploateringsavtal.

Naturvärden

Flera naturvärden finns inom planområdet varav Lodingebäcken och dammen i närheten av bäcken har höga naturvärden som behöver skyddas. Dessa säkerställs i planen genom användningsbestämmelser för allmän platsmark NATUR och PARK. Utöver detta ställs också vissa krav på grönytor inom kvartersmark genom prickmark och planbestämmelser om markens anordnande och vegetation.

Dammen vid Lodingebäcken har höga naturvärden och utgör lokal för groddjur. Denna säkerställs genom användningsbestämmelsen PARK. Dammen ska bevaras och de kvalitéer som gör den lämplig som lokal för groddjur ska värnas. Det innebär att den inte ska rensas eller åtgärdas på sätt som påverkar livsmiljön för grodorna negativt. En skötselplan bör tas fram för att säkerställa att de miljöer som behövs för de skyddade groddjuren ska värnas. För att säkerställa att grönområdet inte hårdgörs finns planbestämmelser som reglerar att parkering inte tillåts och att det enbart är grusade gångstigar som får anläggas.

För att säkerställa en spridningskorridor för groddjuren, att de kan röra sig från dammen till landmiljöer i öster och väster, föreslås ett brett naturstråk som planläggs som NATUR för att knyta ihop miljöerna.

Lodingebäcken utgör riksintresse för natur och har höga naturvärden. Bäckens fiskförande och skuggande vegetation över bäcken är ett viktigt inslag för att bibehålla dess naturvärden och ska därför gynnas. Längs med bäcken medges användningsbestämmelsen NATUR. Närmsta område för kvartersmark är mestadels som minst 20 meter. Förskolegården placeras 15 meter från bäcken. Mellan förskolegården och bäcken föreslås en ny gångväg inom NATUR. Skyddsavståndet är för att säkerställa bäckens höga naturvärden samt för hantering av risk för erosion. Den befintliga gångvägen som korsar Lodingebäcken i söder säkerställs i planen med användningsbestämmelsen ”GÅNG” och ”CYKEL”.



Till vänster befintlig grusväg i söder, och till höger befintlig gångväg över Lodingebäcken nära den planerade förskolan.

Användningsbestämmelsen ”NATUR” har använts för naturmark som ska hållas öppen. Den gäller för ett område med öppen mark i sydöstra delen av planområdet som hålls öppen för en grönkorridor mellan olika områden. I mellersta delen av planområdet används NATUR för att bevara delar av betydelsefulla miljöer för fågellivet, för att spara större träd och som del av landskapsbild

och rekreationsområde. Det mindre naturområdet i öster bevaras för att minska påverkan på naturvärdena samt risken för blocknedfall mot föreslagen bebyggelse.

Några av de utpekade träden i naturvärdesinventeringen riskerar att påverkas genom bebyggelsen på "Kullen". Kullen är utpekad som naturvärdesklass 3 där den södra delen tas i anspråk för bebyggelse medan den norra delen sparas, både för dess naturvärden och som avgränsning mot sätermiljön.

Fladdermusstråket mellan hembygdsgården/säteriet och skogskanten i den östra delen av planområdet, via det norra vattenhålet på golfbanan, kommer fortsatt ha ett brett stråk och tillgång till landskapet öster om planområdet.

Grönområden, lek och rekreation

Den befintliga lekplatsen i norr intill Backavägen kommer delvis att tas i anspråk för en ny tillfartsväg för bostäderna. Eventuellt kan en ny naturlekplats anordnas i hembygdsparken som är anpassad till natur- och kulturmiljön där. En ny förskola planeras vid Lodingebäcken och dess lektytor är tillgängliga för allmänheten på kvällar och helger. I södra delen av Säteriets ängar finns yta avsatt för lektytor. Platser för närlek behöver anordnas inom respektive bostadsområde.

Inom planområdet och i direkt anslutning finns naturområden lämpliga för spontanlek och för rekreation. Genom och inom planområdet finns både befintliga gångstråk som bevaras och nya som tillkommer som kan fungera som del av rekreationsstråk även för övriga Nödingebor.

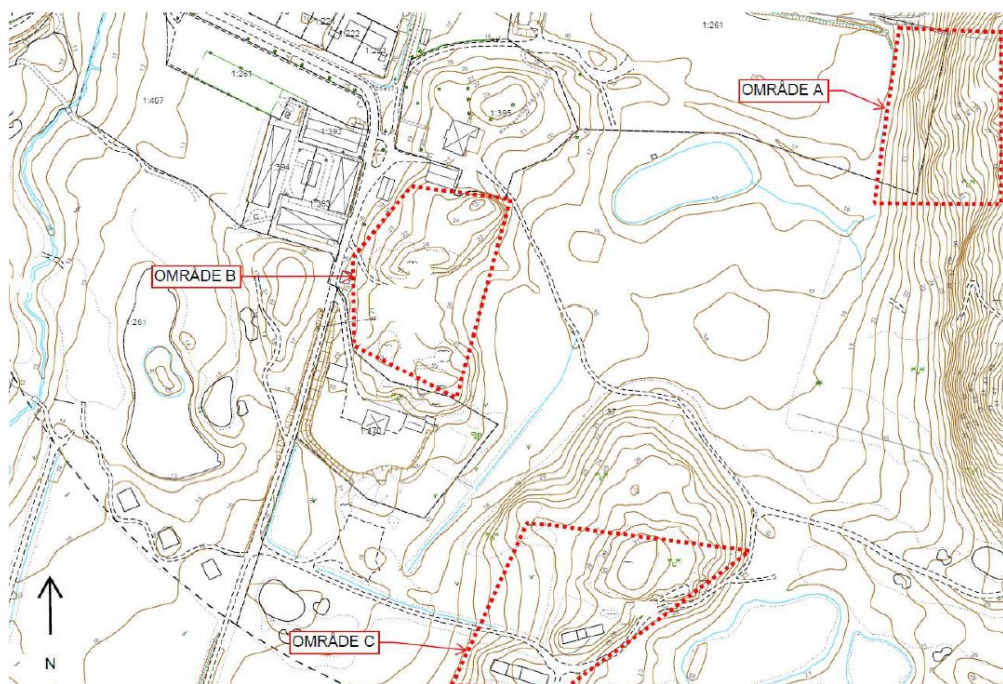
Golfområdet som sport- och rekreationsområde tas till stor del i anspråk för ny bebyggelse. Dessa ytor planeras att ersättas utanför planområdet, i anslutning till golfbanan.

Geoteknik

Den geotekniska utredningen som togs fram av Ramboll (2021-08-13, reviderad 2021-10-01) visar på att stabiliteten för befintliga förhållanden är tillfredsställande ($FEN > 1,0$). Dock skulle stabilitetsförhållandena försämrans av en höjning av området och justering av markytan men klara dagens stabilitetskrav, och ur stabilitetssynpunkt är tillskottslaster på 20 kPa acceptabla. Stabiliteten för exakt utformning med husplaceringar och eventuella uppfyllnader behöver dock kontrolleras i detalj i ett senare skede.

För slänten i område A (se bild nedan) rekommenderas att mindre lösa block skrotas ($< 0,25 \text{ m}^3$) och att frilagda block ($> 0,25 \text{ m}^3$) blocksäkras från släntfot upp till släntkrön för att undvika framtida utfall in på tilltänkt detaljplanområde västerut.

För sättningsfritt utförande krävs djupgrundläggning med spetsburna pålar. Ur stabilitetssynpunkt kan man tillföra en tillskottslast på max 20 kPa, vilket motsvarar ett tvåvåningshus eller 1 m uppfyllnad, men vid ytlig grundläggning med platta på mark krävs detaljprojektering av sättningarna. Ur stabilitetshänsyn ska alla hus medförande laster $> 20 \text{ kPa}$ (inklusive ev. uppfyllnad) på lera djupgrundläggas med spetsburna pålar för att inte tillföra tillskottslaster som kan påverka totalstabiliteten.



Delområden med berg i dagen, geoteknisk utredning Ramboll 2021-08-13, rev 2021-10-01.

Avseende erosion ska Lodingebäcken ses över med erosionsskydd om planerat område ska fyllas upp samt om vatten från planerat detaljplanområde ska ledas ut dit.

Den geotekniska utredningens slutats är att inga hinder finns för detaljplanen under förutsättningen att åtgärderna vad avser blockrensning-/säkring utförs, samt att stabiliteten kontrolleras för tillskottslaster utöver 20 kPa. Detta är infört som en planbestämmelse på plankartan.

Service

En ny förskola med 110 platser planeras inom planområdet. Korttidsboende och korttidsverksamhet planeras inom planområdet vilket också innebär ett tillskott av arbetsplatser och dagverksamhet. En utveckling möjliggörs av Backa säteri vilket kan innebära lokaler för viss service och tillkommande arbetsplatser.

Störningar och risker

Buller

Det planeras för bostadsgator med låg hastighet inom planområdet, och trafiken sprids ut på flera gator inom de olika bostadsområdena. Bostäderna bedöms därmed inte utsättas för buller som överskrider gällande riktvärden. Bullerberäkning har därför inte gjorts i detta skede. Området bedöms innebära en viss trafikökning på Backavägen och bullersituationen för Backavägen kan komma att ses över i det fortsatta planarbetet.

Markföroreningar

En markmiljöundersökning bedöms behöva göras vid den befintliga ladan i den fortsatta planprocessen. Det bör även göras en riskbedömning om undersökning behövs för golfområdet beroende av vilken mängd och typ av bekämpningsmedel som spridits.

Solstudie

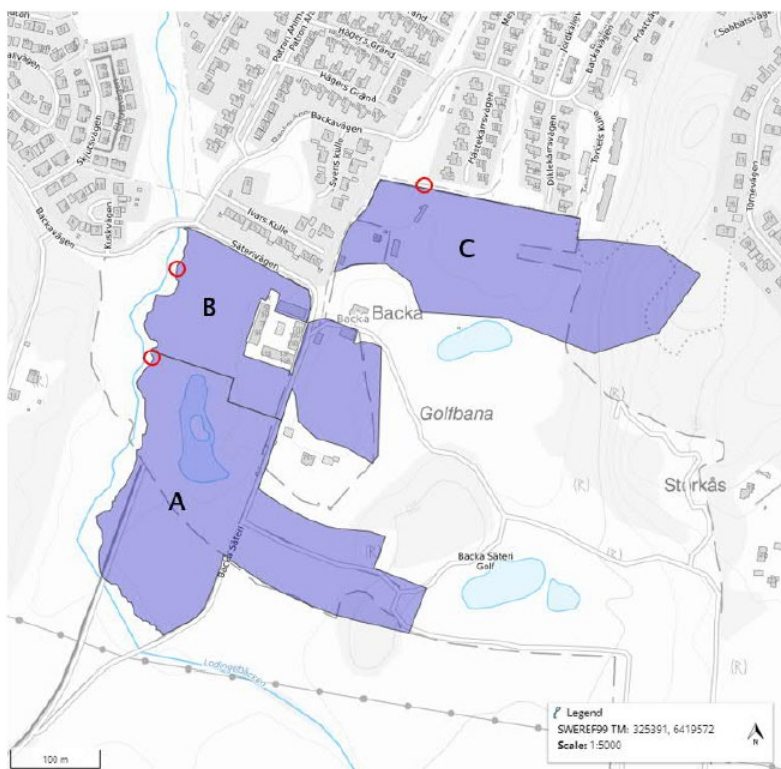
Solstudier har inte tagits fram i samrådsskedet. Ny bebyggelse bedöms inte innebära betydande skuggning av befintlig bebyggelse.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I den VA- och dagvattenutredning (Tyréns 2022-03-31) som tagits fram har beräkningar för VA genomförts. I utredningen hade ny förskola en annan placering än vad planförslaget möjliggör.

För område A och B föreslås en anslutning till befintlig överföringsledning SEG250 vid korsningen Backavägen/Säterivägen. Det har bedömts att befintlig vattenledning har tillräcklig kapacitet för att möta områdets försörjningsbehov. Vattenledningar inom utredningsområdet för område C föreslås att ansluta till befintlig PE110 i Diklekärrsvägen. För att veta om befintlig ledning PE110 klarar flödet som krävs med brandpost (27,5 l/s) behövs ytterligare utredning kring tryck i systemet. Säteriet är kopplat till befintligt ledningsnät. Kapacitet på befintlig ledning kan behövas utredas senare beroende på vilken typ av verksamhet som ska vara där.



Figuren visar avrinningsområdena A, B och C efter exploatering och avtappningspunkter markerat som rött. Bild gjord i Scalgo Live. (VA- och dagvattenutredning, Tyréns, 2022-03-31)

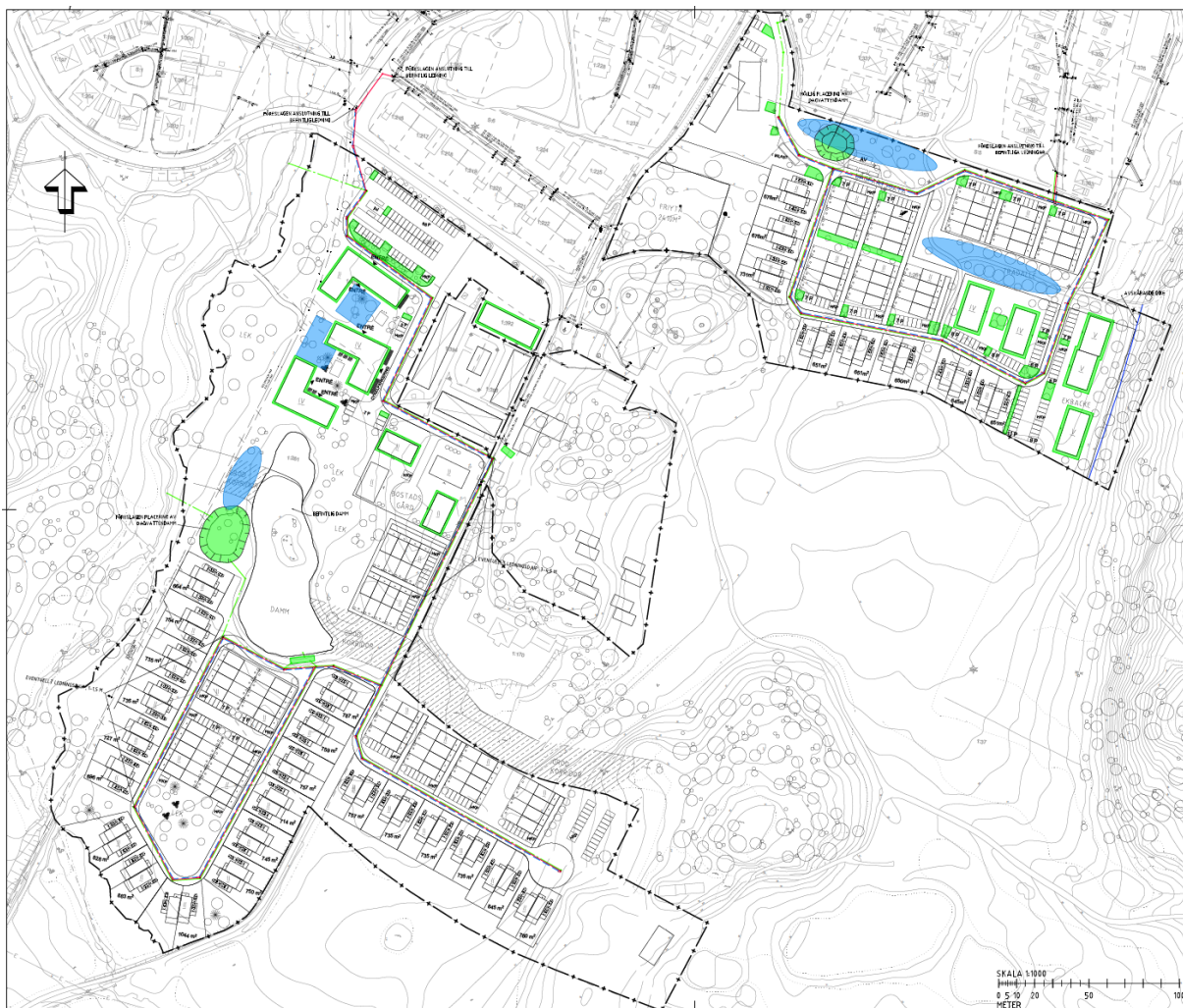
Spillvattenledningarna inom utredningsområdet för område A och B föreslås enligt VAD-utredningen att ansluta till den befintliga PP160 i korsningen Backavägen/Säterivägen för att möjliggöra självfall på ledning. Om systemet längre ner inte har kapacitet för utredningsområdet föreslås anslutning till ny ledning PP315 i Backavägen längre västerut som kommer ut från planområde 1:13. Vid denna anslutning krävs pumpstation. Spillvattenledningarna inom utredningsområdet för område C föreslås att ansluta till den befintliga PP160 i Diklekärrsvägen. Med hänsyn till beräkningarna bedöms det att befintlig spillvattenledning har tillräcklig kapacitet för att ta hand om spillvatten från område C.

Genomförande, drift och underhåll

Kommunen ansvarar för utbyggnad av anläggningen och erhåller anslutningsavgifter enligt vid tillfället gällande taxa.

Dagvatten

En VA- och dagvattenutredning har tagits fram av Tyréns, daterad 2022-03-31. Den del av planområdet som innefattar Backavägen har inte ingått i utredningen. Planområdet delas in i tre avrinningsområden (A, B och C) efter exploatering med varsin avtappningspunkt, se bild ovan. I området föreslås nya dagvattenanordningar för fördröjning och rening, se nedan ritning.



Föreslagna dagvattenanordningar. Gröna cirklar är dagvattendamm, gröna områden är nedsänkta växtbäddar och blå områden är skyfallsstyor, blå streck avskärande diken. (VA- och dagvattenutredning bilaga A, Tyréns, 2022-03-31)

Föreslagen dagvattenhantering är för område A en dagvattendamm där växtbäddar kan nyttjas som komplement. Den befintliga dammen föreslås inte användas för dagvattenhantering med tanke på att den hyser artskyddade groddjur. För att säkerställa att den befintliga groddjursdammen inte torrläggs går det att anlägga en mindre reningsanläggning uppströms där renat dagvatten leds till den befintliga dammen (så som troligen naturvatten görs idag). En sådan reningsanläggning hade exempelvis kunnat vara växtbäddar, detta beror dock på vilka föroreningshalter som bör renas.

För område B och C föreslås nedsänkta växtbäddar för hanteringen av flöden och föroreningar. Det föreslås att cirka 10 procent av hårdgjord yta avsätts till växtbäddar. Växtbäddar kan placeras exempelvis runt hus, parkeringsplatser, innegårdar och grönytor. Det finns möjlighet att kombinera växtbäddarna med öppna avvattningsstråk så som diken. I område C finns det möjlighet att komplettera med en dagvattendamm för mindre yta växtbäddar. Det är även lämpligt att anlägga avskärande diken för att leda naturvattnet från skogsområdet i öster runt om den nya bebyggelsen.

Med hjälp av StormTac har en föroreningssimulering gjorts för området som redovisas i VA- och dagvattenutredningen. Efter exploatering förväntas föroreningsbelastningen att öka jämfört med före exploatering. Om vattnet renas i föreslagna reningsanläggningar enligt VA- och dagvattenutredningen förväntas de flesta föroreningshalter att minska jämfört med före exploatering vilket bedöms att recipienten inte påverkas negativt. Recipienten för utredningsområdet är Lodingebäcken som klassas som en recipient med hög skyddsklass i Ale kommuns dagvattenhandbok. Lodingebäcken ingår i riksintresse för naturvård. Det är därför viktigt att inte öka föroreningshalterna jämfört med dagsläget. Med simulerad rening i StormTac påvisas det att med föreslagen rening i samtliga avrinningsområden efter exploatering förväntas dagvattnet att renas tillräckligt innan det når recipienten. Vilka ämnen och föroreningshalter det är som i dagsläget kan rubba ekosystemet i den befintliga groddjursdammen (i sydväst) utreds inte i utredningen då tillräckligt underlag för detta saknas.

Planbestämmelser:

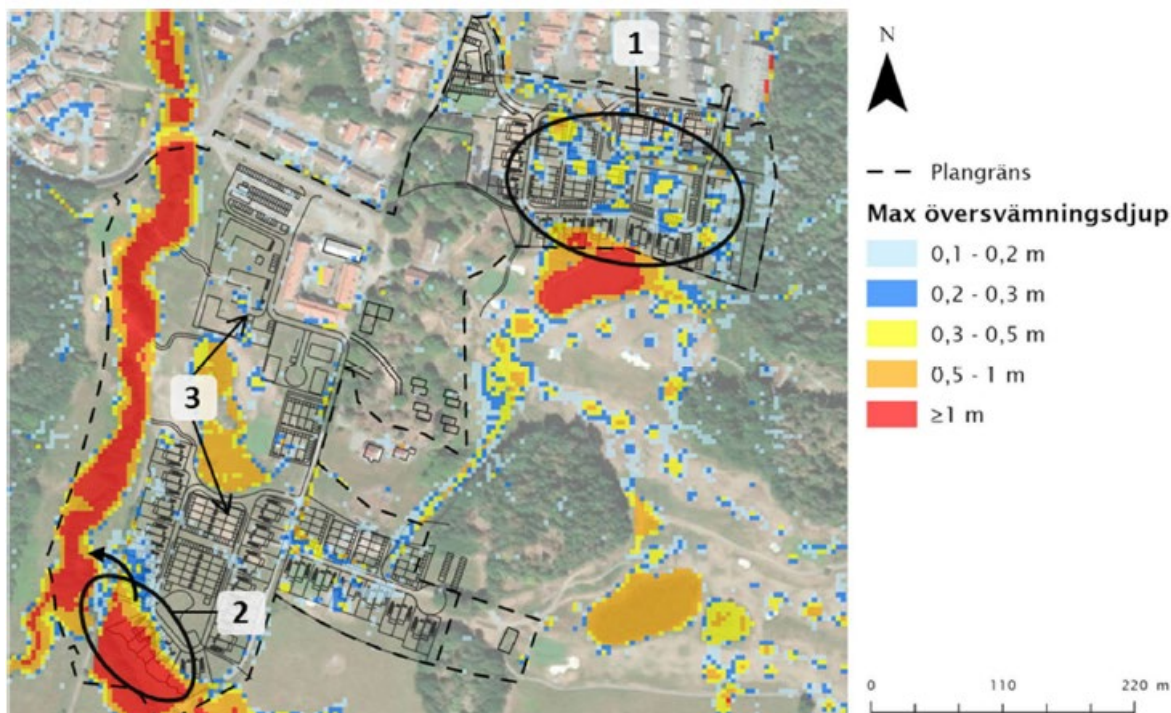
Ytor för dagvattenhantering säkerställs på kartan genom prickmarkerade områden där byggnader inte får uppföras på de flesta av ytorna där dagvattendammar och skyfallsytor föreslås. Föreslagna skyfallsytor söder om grusparkeringen behöver omlokaliseras efter att förskolans placering ändrats och skulle eventuellt kunna samlokaliseras med förskolegården eller placeras inom naturmarken. Föreslagen damm i sydväst planläggs som PARK med egenskapsbestämmelse för fördröjning av dagvatten. Specifik teknisk lösning för övrig fördröjning/rening såsom växtbäddar eller alternativa lösningar styrs inte i detaljplanen. Utrymme finns inom respektive bostadskvarter för att hantera fördröjning och rening lokalt. För den större parkeringsytan behöver ytor för fördröjning finnas med i beräkningen av antal p-platser som rymts. Här anges även planbestämmelse om maximal hårdgöring. I norra området finns planbestämmelse på två större ytor om att fördröjningsmagasin ska kunna anordnas inom dessa ytor.

Genomförande, drift och underhåll

Kommunen ansvarar för utbyggnad av anläggningen och erhåller anslutningsavgifter enligt vid tillfället gällande taxa.

Skyfall

En skyfallsanalys har gjorts för planområdet inom VA- och dagvattenutredningen (Tyréns, 2022-03-31) baserat på Ale kommuns skyfallskartering. Skyfallskarteringen är gjord för ett 100-årsregn, 6 timmars varaktighet och klimatfaktor 1,4. Vid skyfall i dagsläget skapas inga större rinnvägar genom planområdet, utan vattnet avrinner i mindre stråk. Översvämningar uppstår främst längs med Lodingebäcken i södra och västra del, samt inom avrinningsområde C (norra delen). Med den planerade exploateringen ökar hårdgöringsgraden och därmed volymen som avrinner vid skyfall. Vid exploatering byggs befintliga lågpunkter inom norra delen bort. För att inte försämra för nedströms område samt skydda planerad bebyggelse behöver dessa volymer kompenseras för inom planområdet, genom att skapa nya lågpunkter där vatten kan magasineras.



Skyfallskartering för dagsläget med maximalt översvämningsdjup med planerad utformning inlagt. Svart ring 1 ses översvämningsdjup i lågpunkter inom norra området (C) och nr 2 översvämning från Lodingebäcken. I punkt 3 behöver fördröjning ske inom respektive område för att inte riskera att förvärra översvämningsdjup nedströms (VA- och dagvattenutredning, Tyréns, 2022-03-31).

För att hantera skyfall inom planområdet behöver lågpunkter på 600 m³ (avrinningsområde A), 150 m³ (avrinningsområde B) och 900 m³ (avrinningsområde C) skapas. Huvudgator, som i planen utgörs av både allmänna gator och kvartersgator, bör användas som skyfallsleder för att styra och avleda skyfallet från bebyggelse och infrastruktur mot skyfallsytorna. För att göra en mer detaljerad riskbedömning behöver bräddledningen från damm 6 (i norra delen, utanför planområdet) utredas vidare, samt en mer detaljerad modellberäkning över Lodingebäcken i södra delen av planområdet upprättas. I område A finns det möjlighet att samordna skyfallslösningen med dagvattenlösningen.



Principiell skiss på var skyfallsytorna kan placeras samt skyfallsleder. (VA- och dagvattenutredning, Tyréns, 2022-03-31)

Längs med Lodingebäcken i sydligaste delen av planområdet bör, enligt VA- och dagvattenutredningen, lägsta golvnivå anläggas på $>+14,8$ meter, med begränsad utfyllnad, för att säkra byggnaderna i planförslaget. Utfyllnad av hela tomtmarken bör undvikas, då vattendragets svämplan minskas markant och översvämningar nedströms förvärras. För att med större noggrannhet definiera risknivåer behöver ytterligare modellberäkningar genomföras med en högre upplösning och modell där vattendraget och stenkulvertens kapacitet tas med. För att undvika att vatten blir stående i vägkorsning i södra delarna av planområdet, korsningen mellan bostadsområdena väster och öster om Säterivägen, bör vägen höjdsättas så att en skyfallsled skapas norrut.

Generella skyfallsåtgärder att beakta inför projektering:

- Planområdet ska höjdsättas för att undvika instängda områden.
- Huvudgator bör tillämpas som skyfallsleder för att styra och avleda regnvatten från bebyggelse och infrastruktur.
- Styrning av regnvatten kan ske genom anläggning av kantsten.
- Byggnader bör anläggas med fall från fasad och en lägsta färdig golvhöjd bör tas fram med marginal för att undvika att regnvatten orsakar marköversvämning mot infrastruktur. Färdig golvhöjd ska ligga över översvämningssytors bräddnivå.
- Parkeringsytor och grönytor kan till fördel sänkas ner 5–10 cm för att fungera som tillfälliga fördröjningsytor.

Planbestämmelser:

- Lägsta färdigt golvnivå för huvudbyggnader sätts till $+14,8$ meter i det södra området.
- Marklov krävs för utfyllnader över 0,3 meter i södra området.
- Prickmarkerade ytor där byggnader ej får uppföras som möjliggör rinnvägar och fördröjningsytor i norra området.

Genomförande, drift och underhåll

Kommunen ansvarar för utbyggnad av anläggningen och erhåller anslutningsavgifter enligt vid tillfället gällande taxa.

E1

En mindre transformatorstation möjliggörs inom E-område på plankartan. Placeringen och storlek av denna kan ändras i det fortsatta planarbetet.

Möjlighet finns för småskalig elproduktion inom planområdet genom solceller på nya hustak. På befintliga byggnader inom säteriområdet är det inte lämpligt med solpaneler på grund av påverkan på kulturmiljövärdena.

Genomförande, drift och underhåll

Ale el Ekonomisk förening äger elnätet inom kommunen och ansvarar för dess utbyggnad.

Elektronisk kommunikation

Genomförande, drift och underhåll

Kommunen har ingen avtalspart för detta ändamål utan det upphandlas i samband med genomförandet av gator och VA.

Uppvärmning

Kommunens antagna energiplan ska 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.

Genomförande, drift och underhåll

Exploatörerna avgör i samband med genomförandet vilket uppvärmningssystem som är lämpligt i området.

Avfallshantering

Utrymme för avfallshantering ska finnas inom kvartersmark.

Genomförande, drift och underhåll

Exploatörerna avgör i samband med genomförande lämpliga åtgärder för avfallshantering inom varje enskilt kvarter.

Räddningstjänst

Insattid

Räddningstjänsten har en insattid på 10–20 minuter från brandstationerna i Nol och Surte.

Framkomstmöjlighet

Ytor för allmänna vägar ska dimensioneras för att säkerställa framkomlighet för räddningstjänst och renhållningsfordon. Återvändsgator föreslås förses med vändplaner.

Vatten för brandsläckning

Brandvattenuttag ska kunna tillgodoses för området. För att veta om befintliga ledningar klarar flödet som krävs med brandpost behövs ytterligare utredning kring tryck i systemet. Innan slutlig projektering av området bör brandposternas placering och antal stämmas av med räddningstjänsten.

ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER

Övervägande har gjorts mellan olika intressen och en miljökonsekvensbeskrivning, (MKB), har upprättats av WSP för detaljplanen. Nedan beskrivs avväganden som gjorts i planarbetet.

Miljökonsekvensbeskrivning

Nedanstående tabell från miljökonsekvensbeskrivningen (WSP, 2022-11-24) sammanfattar de konsekvenser som bedöms uppstå av föreslagen detaljplan av de aspekter som hanterats i MKB:n. Åtgärder har i vissa fall hanterats inom ramen för detaljplanen, andra avses att hanteras med avtal som ligger utanför planprocessen. Skadeförebyggande åtgärder som föreslås beskrivs i MKB:n.

| Aspekt | Planförslaget | Nollalternativet |
|--|---|------------------------------|
| Landskapsbild och kulturmiljö | Måttliga till stora negativa konsekvenser | Stora negativa konsekvenser |
| Riksintresseområden för naturmiljö enligt 3 kap 6§ miljöbalken | Inga/Obetydliga konsekvenser | Inga/Obetydliga konsekvenser |
| Övriga naturvärden | Små negativa konsekvenser | Inga/Obetydliga konsekvenser |
| Skyddade arter | Inga/Obetydliga konsekvenser | Inga/Obetydliga konsekvenser |
| Vatten och vattenkvalité | Måttliga positiva konsekvenser | Små negativa konsekvenser |
| Klimat | Inga/Obetydliga konsekvenser | Inga/Obetydliga konsekvenser |

Sammanfattning av bedömda konsekvenser, samt jämförelse mellan detaljplaneförslaget och nollalternativet. (Miljökonsekvensbeskrivning, WSP, 2022-11-24)

Vid en sammanställning av de bedömda konsekvenserna för planförslaget, är det tydligt att aspekten *Landskapsbild och kulturmiljö* påverkas mest av planförslaget. Planförslaget innebär att kulturhistoriska värden tas bort inom och omkring planområdet. De negativa konsekvenserna bedöms bli störst på det kulturhistoriska landskapet och dess värde, samt på mangårdsbyggnaden genom den tillbyggnad som föreslås. För nollalternativet bedöms stora negativa konsekvenser uppstå, då risk finns för att stallängan rivs, samt den nya tillbyggnaden av ett sutteränghus till mangårdsbyggnaden. I planförslaget är dessa skyddade genom bestämmelser på plankartan.

För övrigt bedöms inte planförslaget medföra några betydande negativa konsekvenser på de andra bedömda aspekterna. För vatten och vattenkvalité bedöms positiva konsekvenser uppstå genom att dagvatten renas och fördröjs innan det släpps till recipient.

Landskapsbild och kulturmiljö

Föreslagen detaljplan i landskapet kring Backa bedöms innebära att kulturhistoriska värden tas bort. Störst koncentration av värden återfinns i säterimiljön – kring mangårdsbyggnaden.

Sammanfattningsvis bedöms den tillbyggnad som föreslås till säteriets mangårdsbyggnad medföra störst negativa konsekvenser, inte bara genom tillbyggnaden utan även genom de minskade sambanden med omgivande landskap som uppstår. Trots att den nya byggnaden ansluter till mangårdsbyggnaden genom en smal och lägre förbindelsegång, så bedöms denna som direkt olämplig ur kulturmiljösynpunkt då den medför ett stort ingrepp på mangårdsbyggnadens fasad och direkta närmiljö. Tillbyggnaden kommer att förvanska upplevelsen av mangårdsbyggnaden och dess monumentala och dominanta position i landskapet. Tillbyggnaden finns även i nollalternativet, men som ett suterränghus. För båda alternativen bedöms stora negativa effekter uppstå.

Detaljplaneförslaget innebär vissa förtydliganden och justeringar i planbestämmelserna för Backa säteriets byggnader och närområde för att stärka skyddet av kulturmiljövärdena. Bestämmelserna för utemiljön har delvis förtydligats, vilket är positivt. För att möjliggöra en mer publik användning av byggnaden som riskerar att påverka interiören har skyddsbestämmelser införts för särskilt viktiga kulturvärden. För den befintliga stallängan införs rivningsförbud.

Kultur- och herrgårdslandskapet är redan idag påverkat och delvis förändrat genom befintlig exploatering, och genom ytterligare exploatering kommer landskapet tydligare inlemmas i den närliggande tätorten. Detta innebär att det i framtiden blir betydligt svårare att utläsa Backa säteris kontext och historia då närliggande öppna marker bebyggs och kulturhistoriska samband mellan tidigare jordbruksmarker bryts. Kulturlandskapets kulturhistoriska värde bedöms minska i en betydande omfattning.

Vidare innebär den planerade bostadsbebyggelsens omfattning negativa effekter, främst i de områden som ligger i anslutning till säterimiljön. Den idag öppna landskapsbilden blir mer sluten, obebyggda marker som idag bidrar till en agrar karaktär i området bebyggs och en ny karaktär skapas. Även om flera av de ytor som tas i anspråk upptas av golfbanor med få agrara spår och i sig har låga kulturhistoriska värden uppstår negativa effekter på kulturlandskapet och landskapsbilden som helhet.

Gällande ekosystemtjänster, bedöms den nya förskolan samt den nya bebyggelsen bidra till att förstärka de kulturella ekosystemtjänsterna i planområdet. Detta genom att planförslaget bedöms bidra till upplevelsevärden, rekreations och friluftsliv, estetiska värden samt kunskapsutbyte. För Backa säteri föreslås en utökad användning med centrumverksamhet. Detta mot bakgrund av att utöka möjligheterna till att byggnaderna används, samt för att tillgängliggöra området mer för allmänheten. Att tillgängliggöra området mer för allmänheten verkar positivt för de kulturella ekosystemtjänsterna, och ger människorna upplevelse samt kunskapsvärden.

Vid en jämförelse med nollalternativet, innebär planförslaget vissa förtydliganden och justeringar i planbestämmelserna för att stärka skyddet av kulturmiljövärdena, vilket är positivt. Dock bedöms de negativa konsekvenserna som måttliga till stora, beroende på den tillbyggnad som föreslås till säteriets mangårdsbyggnad, att mangårdsbyggnaden sätts i en annan kontext, samt att kulturlandskapets kulturhistoriska värde som en helhet minskar i en betydande omfattning. För nollalternativet bedöms stora negativa konsekvenser uppstå. Detta på grund av den nya suterränghbyggnaden som avses ansluta till mangårdsbyggnaden, samt genom att det finns risk för att stallängan rivs.

Riksintresseområde för naturmiljö

I 6§ 3 kap miljöbalken anges att riksintressen för naturvärden så långt som möjligt ska ”skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beakta”. Tack vare de skyddsåtgärder som arbetats in i planen bibehålls ett skyddsavstånd till Lodingebäcken och dess förutsättningar för flora och

fauna bedöms inte påverkas negativt, eftersom bäckfåran och omgivande värdefulla strukturer i strandkanten bevaras. Planförslaget medför obetydliga konsekvenser för riksintresset. Nollalternativet bedöms inte medföra några konsekvenser för riksintressets värden. Vad gäller ekosystemtjänster så beskrivs påverkan samlad i MKB:n.

Övriga naturvärden

Tack vare anpassningar i planförslaget undviks direkt påverkan på många av de utpekade naturvärdena inom området. Ett fåtal skyddsvärda träd och enstaka andra värdeelement påverkas negativt, likaså några av de utpekade naturvärdesobjekten. Sammanfattningsvis medför planförslaget negativ påverkan på objekt NVO2, 3, 8, 9, 10, 13, 14, och troligtvis 15, genom direkt arealminskning. Minskningarna omfattar dock endast mindre delar av områdena NVO2, 3, 9 och 10. Det är främst i områdena NVO8, 13 och 14 som mer betydande ytor försvinner. Objekten NVO1, 5, 7, 10, 12 planläggs delvis som naturmark, eller också medför planen inte några större förändringar i dessa objekt gentemot nollalternativet eftersom specifika anpassningar görs.

Planförslaget kommer att medföra en generell effekt på hela planområdet i form av ökad störning genom mer mänsklig närvaro och aktivitet. Även om påverkan på de högsta naturvärdena till stor del undviks, uppstår också en effekt på naturmiljön genom en allmän påverkan på det samlade landskapsobjektet, då ytor utanför naturvärdesobjekten bebyggs. Detta gör att de olika naturtyperna inom planområdet fragmenteras relativt nuläget. Bestämmelsen om park för ytan där NVO6 är belägen kan förvärra fragmenteringseffekterna om skötseln av parkområdet blir negativt för förekommande naturvärden.

Bebyggelse inom delar av NVO8 gör att vissa naturvärden i form av grova träd, död ved och blomrika buskskikt försvinner. I andra objekt (NVO3, 14 och 15) sker främst en förlust av igenväxande blomrik mark. I NVO2 och NVO10 försvinner mindre resurser av blommande buskar och träd (framförallt sälg).

Gällande ekosystemtjänster, bedöms planförslaget bidra till att förstärka de kulturella ekosystemtjänsterna i området. Detta genom att planförslaget bedöms tillgängliggöra området mer för allmänheten, som lättare kan besöka områdets skogar, Lodingebäcken samt dammar, jämfört med nollalternativet med golfbana. Förskolan i området stärker också de kulturella ekosystemtjänsterna kopplat till att natur kan ge inspiration, kunskap och ökad förståelse för ekosystemens samband och betydelse för människan. De reglerande ekosystemtjänsterna kommer generellt att försvagas i området i takt med att naturmark bebyggs. De stödjande ekosystemtjänsterna bedöms till viss del försvagas jämfört med nollalternativet. Detta genom att planförslaget bedöms minska livsmiljöer inom området, vilket är en förutsättning för växt- och djurarters fortplantning, födosök och spridning.

Med anledning av områdets variationsrikedom och inslag av påtagliga eller höga naturvärden bedöms området som helhet ha måttligt värde/känslighet vad gäller naturmiljön i allmänhet. Negativ påverkan undviks till stor del genom anpassningar i planförslaget, men påverkan kvarstår på enstaka objekt och på områdets samlade värde som landskapsobjekt, samt genom den ökade mänskliga närvaron. Landskapsobjektet är dock en del av en större helhet i ett ännu större landskapsperspektiv. Detta i kombination med att de högre naturvärdena och strukturerna till största del bevaras mildrar de negativa effekterna av planens påverkan. Sammantaget bedöms planförslaget därför medföra små negativa konsekvenser för utpekade naturvärden.

Skyddade arter

Baserat på tillgänglig kunskap bedöms planförslaget medföra obetydliga konsekvenser för kräldjur. Bevarandestatusen bedöms inte påverkas inom någon skala.

Groddjursfaunan inom området bedöms ha hög känslighet på grund av en relativ artrikedom samt reproducerade åkergröda och större vattensalamander, som både bedöms ha känsliga och individsvaga populationen i området. Negativ påverkan på populationerna utgörs främst av en liten minskning av lämpliga landmiljöer inom NVO8, något försämrade spridningsmöjlighet mellan dammarna och landmiljön samt något försämrade spridningsmöjligheter mellan dammarna 3, 5 och 7, vilket bedöms ge en liten negativ effekt för arterna. Samtidigt bedöms vattenkvalitén bli något bättre i damm tre jämfört med nollalternativet. En skötselplan bör tas fram som främjar groddjurens miljöer inom planen. Genomförs skyddsåtgärder som syftar till att förbättra tillgången på landmiljöer kan de negativa effekterna minimeras ytterligare. Sammanfattningsvis bedöms planförslaget inte medföra några negativa konsekvenser för groddjursfaunan. Den kontinuerliga ekologiska funktionen för samtliga arter groddjur bedöms opåverkad och bevarandestatusen påverkas inte.

Eftersom förekomst av hasselmus inte har bekräftats bedöms arten ha låg känslighet. De delar av området som troligen har högst värde för arten kommer bevaras. Konsekvensen för arten bedöms därmed som obefintlig.

Eftersom fågelfaunan generellt är trivial och sparsam inom området bedöms känsligheten som låg. Det är ofrånkomligt att exploateringen innebär en påverkan på den lokala fågelfaunan, i och med att miljöer försvinner, att området utsätts för mer störningar mm. Vissa arter kan komma att flytta på sig och välja att häcka i bebyggelsens utkant, medan andra arter kan komma att gynnas av planförslaget, särskilt arter som kan häcka i holkar och i trädgårdar. Men i och med att de viktigaste fågelmiljöerna kommer att undantas från exploatering, och i enlighet med vad som redogjorts för ovan så bedöms de negativa effekterna på de förekommande skyddsvärda arterna som små. Sammanfattningsvis bedöms planförslaget medföra små till obetydliga negativa konsekvenser för fågelfaunan. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att bibehålla eller återupprätta fågelfaunans populationer på en tillfredsställande nivå och bevarandestatusen bedöms därmed också som opåverkad.

Fladdermössen bedöms ha en måttlig känslighet på grund av att alla förekommande arter är vanligt förekommande, och de har relativt generella miljökrav. Genom att de viktiga miljöerna som finns för fladdermöss och spridningsstråken mellan dessa bevaras i planförslaget så bedöms de negativa effekterna som små till obetydliga. Påverkan från ljusföroreningar minimeras genom anpassad belysning i känsliga fladdermusmiljöer. En minskning av områden för jakt inom området bedöms innebära att fladdermusaktiviteten i planområdet sannolikt minskar. Men i ett regionalt perspektiv bedöms påverkan som liten. Sammanfattningsvis bedöms planförslaget medföra obetydliga konsekvenser för fladdermusfaunan. Bevarandestatusen för individuella arter och områdets kontinuerliga ekologiska funktion för arterna bedöms därmed inte påverkas.

Vad gäller ekosystemtjänster så beskrivs påverkan på naturmiljö samlat i MKB:n.

Sammanfattningsvis bedöms de negativa konsekvenserna för skyddade arter som obetydliga då dess bevarandestatus inte förändras.

Vatten och vattenkvalité

Enligt föroreningsberäkningarna förväntas inte Lodingebäcken eller andra mindre recipienter påverkas negativt efter exploateringen om dagvattnet renas. Jämfört med nollalternativet bedöms föroreningsbelastningen på Lodingebäcken bli mindre efter exploatering med föreslagna åtgärder. Dagvattenåtgärderna i form av damm, samt att marken inte får hårdgöras är säkerställda på plankartan. Gällande ekosystemtjänster, bedöms detaljplanen medföra positiva effekter för den reglerande tjänsten rening och reglering av vatten.

Detaljplanen bedöms medföra måttliga positiva konsekvenser på vatten och vattenkvalité.

Klimat

Planen pekar ut ytor för natur- respektive parkmark som kan fungera som infiltrationsytor för att motverka översvämningsrisker. Även fördröjningsdamm i de norra delarna, samt damm i de södra delarna och lägsta golvnivå säkerställs. Med ytterligare åtgärder såsom omsorgsfull höjdsättning av byggnader och vägar, samt att instängda områden undviks, minskar risken ytterligare för översvämningar. Sammantaget bedöms risken för översvämningar från skyfall som små och acceptabel om föreslagna skyddsåtgärder avseende dagvattenhantering.

Nollalternativet

Då det aktuella området till stora delar omfattas av detaljplaner, utgörs nollalternativet för dessa delar av markanvändningen som föreskrivs i gällande planer, det vill säga idrott/golf (Y) och Kontor/föreningslokaler (K), Kultur (R), bostäder (B) och natur (NATUR). I ett nollalternativ kommer markanvändningen vara liknande som den är idag. De sydvästra delarna av planområdet, samt ett litet område strax söder om säteriet, är inte planlagt sedan tidigare. För denna del utgörs nollalternativet av nuvarande markanvändning. De sydvästra delarna består till stora delar av golfområde samt odlingslandskap. Området strax söder om säteriet utgörs av naturmark.

Alternativ lokalisering och utformningsalternativ för nya bostäder beskrivs vidare i miljökonsekvensbeskrivningen. Lokaliseringalternativ har utretts inom ramen för kommunens översiktsplan samt den fördjupade översiktsplanen för Nödinge.

Sociala konsekvenser

Genom att planlägga en befintlig golfbana för bostäder försvinner de värden som golfområdet har i form av bland annat rekreationsområde, fritidsaktivitet och mötesplats. Det finns planer på att flytta driving rangen inom golfområdet och möjliggöra nya golfområden i direkt anslutning till befintlig bana. Detta säkerställs dock inte i denna detaljplan förutom en ny byggrätt för klubbhus intill den tänkta driving rangen. De rekreationsvärden som finns för icke-golfare i området idag bedöms påverkas genom att landskapsbilden förändras och att grönyttorna som används vintertid nu bebyggs. I övrigt kan planen bidra positivt genom att nya gångstråk anläggs och knyts ihop med befintliga samt att Backa säteri kan stärka sin position som utflyktsmål.

En variation av hustyper och upplåtelseformer är önskvärt inom planområdet. Inom både det södra och det nordöstra området möjliggörs både flerbostadshus och parhus/radhus. Inom kommunens markområde i sydost finns ambitioner att tillskapa hyresrätter, vilket dock inte regleras i detaljplan.

Användningsområdet för förskola som planeras centralt i området kan nyttjas för aktiviteter utanför skoltid. Backa säteri har fått nya användningsbestämmelser för att möjliggöra en utökad användning och kunna vara en mötesplats och knutpunkt i området. Genom att skapa möjlighet för både bostäder och dagverksamheter blir det en variation i området och en närvaro under en större del av dygnet som kan bidra positivt till trygghet, trivsel och identitet.

En ambition i planarbetet har varit att möjliggöra bra gång- och cykelstråk som nyttjar befintliga stråk inom området och ansluter till stråk utanför området.

Trygghet

Bostadsområdet planeras i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och ansluter befintliga gång- och cykelstråk som fortsätter genom området. Dessa stråk bedöms kunna upplevas som trygga med ”ögon” i form av befintliga och nya bostäder nära. Skogs- och naturpartierna skulle kunna upplevas otrygga kvälls-/nattetid. Genom att tillskapa mötesplatser inom området, såsom lekplatser, gemensamma uteplatser/bostadsgårdar och utvecklad knutpunkt Backa säteri, finns möjligheter att träffa sina grannar och närboende vilket kan bidra till upplevd trygghet. Utformningen av större parkeringsytor kan påverka den upplevda tryggheten.

Jämställdhet

Fri rörlighet för alla är en del av jämställdhetsperspektivet. Till och från planområdet finns det goda möjligheter att ta sig med kollektivtrafik, till fots eller cykel som alternativ till bil för de som bor eller arbetar inom området. Det möjliggör även för att ta sig till korttidsboendet för barn och vårdnadshavare. Även förskola och skola finns inom gång/cykelavstånd vilket underlättar vardagspusslet för både män och kvinnor. Se även rubriken trygghet ovan som framför allt bedöms påverka kvinnor.

Äldreperspektivet

Med nya flerbostadshus i området kan fler tillgängliga lägenheter tillskapas. Det finns ingen service i direkt närhet men däremot närhet till busshållplats för att snabbt ta sig till Nödinge centrum. Det finns även närhet till rekreationsstråk/gångstråk.

Barnperspektivet

Separerade gång- och cykelvägar planeras längs huvudstråket genom området. Det bidrar till trygga och säkra vägar för barnen till förskolan och andra målpunkter i och utanför området. På de mindre kvartersgatorna är det blandtrafik men här föreslås en markering i gatan för fotgängare vilket kan öka tryggheten. Den mer trafikerade Backavägen behöver passeras för att ta sig från området. Här föreslås en ny överfart för gång/cykel. Äldre barn kan få en stor rörelsefrihet genom att kunna ta sig med cykel till omgivande bostadsområden, skolor och service i Nödinge centrum. Det är dock inte separerade cykelbanor överallt. Det är även nära till buss för att ta sig till pendeltågsstationen och vidare till Göteborg eller andra orter i kommunen. Inom det direkta närområdet finns inga särskilda lokaler för barn- och ungdomar förutom förskolan. Korttidsboendet och korttidsverksamheten som planeras har enbart lokaler och utegård för de barn som tillfälligt bor där.

Många av de nya bostäderna planeras få egen trädgård och övriga gemensamma bostadsgårdar. Det blir möjlighet till närlek på dessa men även närhet till vildare natur i skogsområdena inom och strax utanför planområdet. Större lekplatser planeras i det södra bostadsområdet, på förskoletomten och i det norra bostadsområdet. I norr planeras befintlig lekplats antingen byggas om eller flyttas. Golfområdet kan upplevas som en barriär då icke-spelande inte får röra sig där på grund av säkerhetsrisk. Befintlig damm och bäck inom planområdet kan upplevas som en risk men utgör också en spännande miljö. Nya dammar planeras och dessa ska utformas och anläggas utifrån ett säkerhetstänk.

Funktionsvariationsperspektivet

Vad gäller rörelsenedsättning, se ovan under Äldreperspektivet. Gångstråk i området utgörs till viss del av grusvägar eller naturstigar med hänsyn till kultur- och naturmiljön. Det är viktigt att där det är möjligt att utforma och underhålla dessa och övergångar så att stråken även kan användas av rullstolsburna. På ”Kullen” blir det en relativt brant väg upp till bostäderna på grund av terrängen.

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

Miljökvalitetsnormen 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 (PM10) i utomhusluften.

MKN luft

År 2012 genomförde luftvårdsprogrammet i Göteborgsregionen beräkningar för kvävedioxid i Nödinge och för partiklar i Nol. MKN innehölls i samtliga beräkningspunkter. De genomförde även under 2014 en luftkvalitetsmätning i Bohus i Ale kommun, som är beläget ca 6,5 km söder om Nödinge. Bohus ligger liksom Nödinge öster om E45 och järnvägen och bedöms därför vara jämförbart med Nödinge. Enligt mätningen ligger halterna av kvävedioxid och PM10 långt under MKN. Den tillkommande trafiken innebär ökade 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

Lodingebäcken som rinner längs västra gränsen av planområdet omfattas inte av MKN för ytvattenförekomster. Dock så omfattas Göta älv som rinner väster om planområdet. Detsamma gäller Hållsdammsbäcken som Lodingebäcken ansluter till strax före Hållsdammsbäckens utlopp i Göta Älv.

VA- och dagvattenutredningen (Tyréns 2022-03-31) utgår från recipienten Lodingebäckens känslighet och riktlinjen att utredningsområdet inte ska släppa ut mer föroreningar efter jämfört med före exploatering. I området föreslås rening av dagvatten. Föroreningsberäkningar i dagvattenutredningen visar att efter exploatering med rening ökar inte halterna jämfört med före exploatering, förutom för kadmium och nickel som ökar något. Dock är denna ökning marginell jämfört med före exploatering så det kan ses inom ramen för felmarginalen. Detta innebär att föroreningsbelastningen efter exploatering med föreslagen rening inte förväntas påverka recipienten negativt.

MKN buller

I förordning om omgivningsbuller anges att skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram vid behov, finns för kommuner med över 100 000 invånare. Ale kommun har ca 30 000 invånare och förordningen är således inte tillämplig.

Nationella miljömål

Detaljplaneförslaget bedöms medverka till att miljömålet ”Levande sjöar och vattendrag” uppnås. För övriga miljömål bedöms inte detaljplaneförslaget motverka möjligheterna till att nå miljömålen.

God bebyggd miljö

Planförslaget innebär ny bebyggelse med bostäder, förskola och verksamhet i direkt anslutning till befintlig bebyggelse i södra Nödinge, och också till den nya byggnation som planeras inom Backa 1:13 på andra sidan Lodingebäcken. Bebyggelsen blir en naturlig utökning av orten och kan till stor del använda befintlig infrastruktur och har närhet till kollektivtrafik samt gång- och cykelavstånd till Nödinge centrum med sin service och utbud.

Områden som tas i anspråk används idag som rekreativmiljö och golfbana. Om dessa områden inte ersätts minskar tillgängliga rekreativområden för Nödingeborna vilket kan bli en negativ konsekvens av planen. Inom planområdet avsätts ytor för natur- och parkmiljöer där gångstråk skulle kunna förbättra tillgängligheten för allmänheten jämfört med idag. Det välanvända gångstråket genom området (Säterivägen) föreslås ha kvar sin användning.

Gällande ekosystemtjänster, bedöms den nya förskolan samt den nya bebyggelsen bidra till att förstärka de kulturella ekosystemtjänsterna i planområdet. Detta genom att planförslaget bedöms bidra till upplevelsevärden, rekreativ och friluftsliv, estetiska värden samt kunskapsutbyte. För Backa säteri föreslås en utökad användning med centrumverksamhet. Detta mot bakgrund av att utöka möjligheterna till att byggnaderna används, samt för att tillgängliggöra området mer för allmänheten. Att tillgängliggöra området mer för allmänheten verkar positivt för de kulturella ekosystemtjänsterna, och ger människorna upplevelse samt kunskapsvärden. Planförslaget bedöms inte motverka möjligheten att nå målet.

Levande sjöar och vattendrag

Enligt föroreningsberäkningarna förväntas inte Lodingebäcken eller andra mindre recipienter påverkas negativt efter exploateringen om dagvattnet renas. Jämfört med nollalternativet bedöms föroreningsbelastningen på Lodingebäcken bli mindre efter exploatering med föreslagna åtgärder. Gällande ekosystemtjänster, bedöms detaljplanen medföra positiva effekter för den reglerande tjänsten rening och reglering av vatten. Planförslaget bedöms medverka till att uppnå miljömålet.

Ett rikt växt och djurliv

Detaljplanen bedöms medföra obetydliga konsekvenser för riksintresse för naturmiljö. Bevarandestatusen för skyddade arter bedöms inte påverkas. Små negativa konsekvenser bedöms uppstå lokalt för utpekade naturvärden. Planförslaget bedöms varken medverka eller motverka miljömålet.

Begränsad miljöpåverkan

Nybyggnation innebär miljöpåverkan och den biltrafik som genereras innebär utsläpp. Planens förslag om nya bostäder med närhet till busshållplats samt gång- och cykelavstånd till service och pendeltågstation har goda möjligheter att möjliggöra ett hållbart boende. Planförslaget bedöms inte motverka möjligheten att nå målet.

Ett rikt odlingslandskap

Planområdet utgörs till viss del av jordbruksmark, men som i dagsläget inte brukas. Delar av området har också tidigare använts som betesmark. Området bestående av jordbruksmark är relativt osammanhängande, och är fragmenterat. Detta beroende på att den geografiska utbredningen är begränsad på grund av Lodingebäcken, golfbanan samt Backa säteri och dess miljö. Detaljplanen medför att cirka 2,8 hektar jordbruksmark tas i anspråk varav cirka 1,4 hektar planläggs som kvartersmark, vilket är en mycket liten del. Genom föreliggande lokalisering av detaljplanen, kan större sammanhängande och brukningsvärda jordbruksmarker lämnas oexploaterade. Detaljplanen bedöms inte motverka miljömålet.

Jordbruksmark

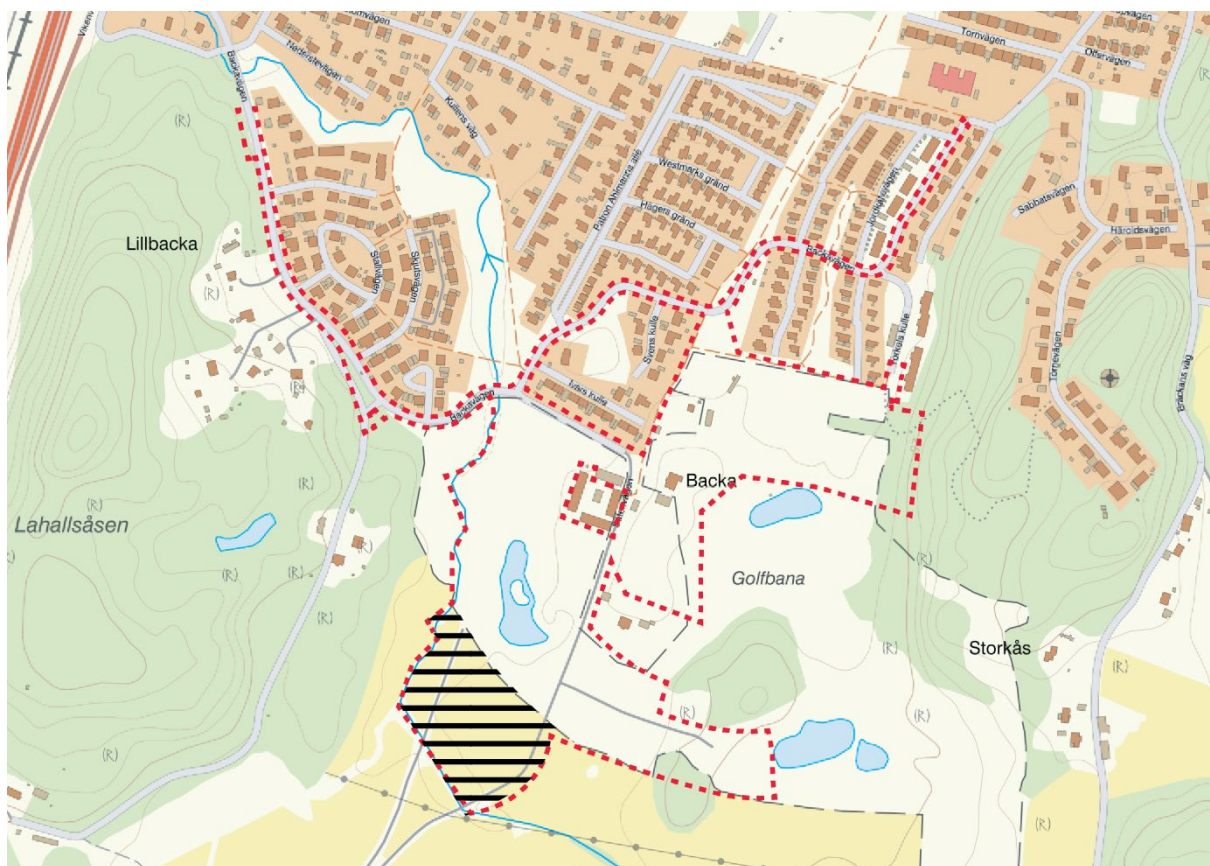
Av MB 3 kap. 4 § framgår att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Definitionen av brukningsvärd jordbruksmark avser mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

Följande aspekter behöver klargöras:

1. Är jordbruksmarken brukningsvärd?
2. Är den aktuella förändrade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?
3. Varför är förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte möjlig?

Planområdet utgörs till viss del av jordbruksmark även om större delen av planområdet ingår i ett område för värdefullt odlingslandskap. En stor del av planområdet är idag planlagt som idrottsområde för golf (Y) och klassas därmed inte som brukningsvärd jordbruksmark. Av marken som ingår i detaljplanen (cirka 17 hektar) utgörs cirka 2,8 hektar av jordbruksmark, i den sydvästra delen av området. Området är starkt avgränsat av Lodingebäcken i väst/sydväst och av golfbanan i norr. I öster gränsar det mot en äldre väg och stenmur men en fortsatt sträckning av odlingslandskapet österut. Genom området går ett ledningsstråk och äldre järnvägsbank (ej nyttjad för järnväg). På andra sidan Lodingebäcken pågår planarbete för bostäder inom Backa 1:13 m.fl.

Aktuell området har tidigare använts som betesmark. I och med att området är så pass avskärmat och inte sammanhängande, att marken inte brukas idag och att det är tveksamt om den är lämplig för rationellt jordbruk finns en viss osäkerhet i bedömningen av om jordbruksmarken anses brukningsvärd. Möjligtvis skulle delar av planområdet kunna användas för småskaligt bete.



Karta över jordbruksmark (skräfferad yta) inom planområdet som inte tidigare är planlagd.

Att tillskapa bostäder inom stationsorten Nödinge, i direkt anslutning till befintlig bostadsbebyggelse, bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse. Planområdet är utpekad som

utvecklingsområde enligt FÖP Nödinge. Översiktliga planeringsstrategier och bostadsförsörjning redogörs under avsnittet Förutsättningar, men även i den lokaliseringsutredning som gjorts i planarbetet för det intilliggande området Backa 1:13 m.fl. (PM Södra Backa, Bebyggelse på jordbruksmark, 2021-09-01). I denna redovisas även alternativa lokaliseringar och vilka ställningstaganden som ligger till grund för val av områdets lokalisering. Jordbruksmarken inom planområdet ingår i Lokaliseringsutredningen för Södra Backa eftersom området tidigare ingick i det planförslaget. Utredningen är därför tillämplig för nu aktuell detaljplan. Sammantaget bedöms det att förutsättningarna att ta marken inom alternativområden i anspråk inte är från en allmän synpunkt tillfredsställande i jämförelse med aktuellt planområde.



Alternativa lokaliseringar av nya bostäder i Nödinge som utretts i PM Södra Backa, Bebyggelse på jordbruksmark, 2021-09-01

FASTIGHETSÄTTSLIGA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till 5 år, räknat från den dag då planen vunnit laga kraft. Genomförandetiden ger fastighetsägare en säkerställd byggrätt i enlighet med detaljplanen och huvudregeln är att detaljplanen får inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. 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 planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Genomförandetiden har satts med tanke på exploateringsomfattning och att det ska vara möjligt att genomföra planen i sin helhet innan genomförandetidens utgång.

Ansvarsfördelning

Detaljplanen förespråkar kommunalt huvudmannaskap vilket medför att Ale kommun är huvudman för allmänplats inom planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmänplatsmark samt kommunala anläggningar. För åtgärder på kommunal mark, kommunala anläggningar eller på mark eller anläggningar som ska övertas av Ale kommun ska samråd ske med berörd enhet på Ale kommun och enligt vid varje tillfälle gällande riktlinjer.

I detaljplanen anges vad som är allmän platsmark respektive kvartersmark. Allmän platsmark i detaljplanen är utlagd för lokalgata, naturområde och park samt gång- och cykelväg.

Markägoförhållanden

Markägoförhållanden, berörda fastigheter och parter i förrättningen är enligt nedan:

| Part | Fastighet | Kommentar |
|------------------|---------------------------|---|
| Ale kommun | Nödinge-Stommen 1:37 | Ale kommun är exploatör till ett markområde i planen. Omfattas inte av begreppet Exploatören när det omnämns i genomförandebeskrivningen utan kallas vidare kommunen. |
| Exploatör 1 | Nödinge-Stommen 1:261 | Exploatör 1 består av ett exploateringsbolag och är tillsammans med exploatör 2 gemensam förhandlingspart eftersom det är samma ägare till bolagen. Gemensamt kallas dessa Exploatören. |
| Exploatör 2 | Nödinge-Stommen 1:407 | Exploatör 2 består av ett exploateringsbolag och är tillsammans med exploatör 1 gemensam förhandlingspart eftersom det är samma ägare till bolagen. Gemensamt kallas dessa Exploatören. |
| Juridiskperson 1 | Nödinge-Stommen 1:392 | Bolag som äger fastighet inom planområdet, för kvartersmark. Omfattas inte av begreppet Exploatören när det omnämns i genomförandebeskrivningen utan kommer särskilt benämnas om den berörs av en åtgärd. |
| Juridiskperson 2 | Nödinge-Stommen 1:395 | Bolag som äger fastighet inom planområdet, för kvartersmark. Omfattas inte av begreppet Exploatören när det omnämns i genomförandebeskrivningen utan kommer särskilt benämnas om den berörs av en åtgärd. |
| Juridiskperson 3 | Backa 1:13 och Backa 1:14 | Två bolag inom samma koncern som äger fastigheter inom |

| | | |
|------------------------|--|---|
| | | planområdet, för kvartersmark och allmän plats. Exploatören inom detaljplanen förhandlar om att förvärva markområdet som omfattas av detaljplanen. Omfattas inte av begreppet Exploatören när det omnämns i genomförandebeskrivningen utan kommer särskilt benämnas om den berörs av en åtgärd. |
| Nödinge Vägförening | Nödinge GA:10 | Nuvarande väghållare inom del av detaljplaneområdet. |
| Backa Säteri Golfklubb | Nyttjanderättsinnehavare, Nödinge-Stommen 1:37 och Nödinge-Stommen 1:261 | Driver golfverksamheten som påverkas av detaljplaneområdet |
| Bostadsrättsförening 1 | Nödinge-Stommen 1:393 | Erhåller kvartersmark för avstånd till tillkommande lokal-gata |
| Bostadsrättsförening 2 | Nödinge-Stommen 1:394 | Erhåller kvartersmark för avstånd till tillkommande lokal-gata |

Hur fastigheterna påverkas i detalj av planen tydliggörs i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Avtal

Ett plankostnadsavtal är tecknat mellan Ale kommun och exploatören som reglerar kostnaderna för framtagandet av detaljplan för området.

Ett exploateringsavtal ska undertecknas av exploatören innan antagande av detaljplanen. Exploateringsavtalet godkänns genom beslut av kommunfullmäktige i samband med att detaljplanen antas och undertecknas därefter av kommunen. Exploateringsavtalet reglerar kostnads- och genomförandeansvar för utbyggnadsåtgärder som krävs med anledning av detaljplanens genomförande, samt säkerheter för detta. Detta omfattar åtgärder både inom allmän platsmark och kvartersmark samt vilken standard och utformning som ska uppnås. Det kan även omfatta specifika utformnings- eller gestaltningsåtgärder samt skyddsåtgärder och viten för att naturvärden inom detaljplanen inte ska skadas eller förstöras, men även vilka kompensationsåtgärder som ska utföras och bekostas av exploateringen. Avtalet behandlar även i vilken omfattning och ordning området ska byggas ut, riktlinjer och standard för genomförandet och hur åtgärder ska samrådats mellan parterna. Exploateringsavtalet reglerar parternas ansvarsfördelning av ansökningar för dispenser och andra medgivanden som krävs för genomförandet av planen samt ansvar för att ansöka om och fördelning av kostnader för erforderlig fastighetsbildning som detaljplanens antagande medför. Erforderlig fastighetsbildning är till exempel fastighetsregleringar, markbyten, fastighetsbestämning och avstyckning för att få planenliga fastigheter, nybildning av gemensamhetsanläggningar och bildande av ledningsrätter, servitut och andra upplåtelser som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Exploateringsavtalet innehåller även överenskommelser mellan parterna, säkerheter samt överlåtelser av exploateringsavtal och exploateringar. Avtalet innefattar även exploateringsbidrag, ersättning för den tid kommunala tjänstepersoner lägger på genomförandet och viten för till exempel om skyddsåtgärder inte vidtas mm. 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 ska minska oklarheter och som leder till tvister i genomförandeskedet. Kommunen och exploatören förhandlar om exploateringsbidrag för utsmyckning av det offentliga rummet.

Kommunen avser att upprätta arrendeavtal med golfverksamheten inom detaljplaneområdet, för att möjliggöra byggrätten för besöksverksamhet (klubbhus).

Exploatören upprättar överenskommelse om fastighetsreglering med befintliga bostadsrättsföreningar som angränsar till planområdet och som efter planläggning kan erhålla mark för avstånd till den tillkommande lokalgatan.

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäteriet är beslutande myndighet för fastighetsbildning och vissa typer av markupplåtelser. Fastighetsbildning och markupplåtelse sker genom lantmäteriförrättning under bestämmelser i bland annat fastighetsbildningslagen (FBL), anläggningslagen (AL) och ledningsrättslagen (LL). Som grund för vissa beslut ligger även bestämmelser i andra författningar som till exempel jordabalken (JB), plan- och bygglagen (PBL) och expropriationslagen (ExL).

Kommunen ansöker om samtliga lantmäteriförrättningar avseende allmän plats och övriga lantmäteriatgärder för övriga allmännyttiga anläggningar som krävs för genomförandet av denna detaljplan. Det är bland annat förrättningar för bildande av ledningsrätter samt upplåtelser för övriga allmäntekniska anläggningar. Kostnaderna för dessa förrättningar fördelas enligt exploateringsavtal.

Varje enskild exploatör, som redovisas under markägoförhållanden ovan, inom detaljplanen ansvarar enskilt för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättningar inom kvartersmark i denna detaljplan. Det är bland annat förrättningar gällande avstyckningar, fastighetsregleringar inom kvartersmark, bildande av enskilda gemensamhetsanläggningar och servitut mm.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Fastighetsgränser som inte är koordinatsatta och som sammanfaller med detaljplanegräns kan behöva avgöras innan fastighetsbildning kan ske. Det görs genom fastighetsbestämning och sker i samband med fastighetsbildning inom området.

Markförrättningar mellan fastighetsägare föregås genom upprättande av avtal som minst reglerar att marken överläts, vilket markområde som avses, köpeskilling samt vilka parter som ingår avtalet. Fastighetsbildningsmyndigheten beslutar om samtliga fastighetsbildningsåtgärder.

Privatägd mark som enligt detaljplanen utgör allmän platsmark regleras till lämplig kommunägd fastighet.

Mark planlagd för bostad styckas av till lämpliga bostadsfastigheter, enbostadshus respektive flerbostadshus. För bostadsmark inom storkvarter som ska nyttjas gemensamt bildas marksamfällighet för de blivande fastigheterna inom kvarteret. På marksamfälligheterna bildas gemensamhetsanläggningar. För storkvarter som består av en fastighet och som förvaltas av till exempel en bostadsrättsförening eller hyresvärd finns inget behov av denna åtgärd.

Mark som är planlagd för kvartersmark skola styckas av alternativt regleras till lämplig fastighet.

Gemensamhetsanläggningar mm.

Planområdet omfattar till Backavägen från Vikenvägen i väster till Prästvägen i norr. Backavägen förvaltas av en enskild huvudman, genom Nödinge GA:10. Planen omfattas av kommunalt huvudmannaskap vilket medför att Nödinge GA:10 behöver omprövas. Det kan även finnas behov ompröva anläggningens deltagande avseende utförande och drift för befintliga och tillkommande fastigheter inom detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar bildas inom kvartersmark på respektive kvarter för gator, parkeringar, lekplatser, avfalls- och posthantering samt andra ytor för kvarterets behov. Fastigheter inom varje kvarter föreslås bilda en anläggning för ändamålen och förvaltas av en enskild förening. Det medför att de boende inom varje kvarter själva kan bestämma kostnader och den standard de vill upprätthålla på anläggningen.

Fastighetsbildningsmyndigheten beslutar om anläggningarnas omfattning, deltagande fastigheter samt förening och stadgar.

Ledningsrätter, servitut och nyttjanderätter

Ledningsägare svarar själva för att säkra sina ledningar. Ledningsrätter bildas för nya allmänna ledningar inom planområdet. Befintliga ledningsrätter som behöver flyttas ska omprövas i dess läge och omfattning. Befintliga servitut för allmänna ledningar omprövas till ledningsrätt. Fastighetsbildningsmyndigheten beslutar om ledningsrättens omfattning.

Servitut bildas där det är av väsentligt behov av att en enskild fastighet har tillgång till delar av annan fastighet. Sådant behov finns på förhand inte utpekade i detaljplanen. Fastighetsbildningsmyndigheten beslutar om servitutsupplåtelser som är av väsentlig betydelse för fastighetsändamålsenliga användning, kallat officialservitut. Avtalsservitut kan upprättas mellan två fastighetsägare utan att fastighetsbildningsmyndigheten berörs.

Inom byggrätter för besöksanläggning, centrum och kontor kan det finnas behov av nyttjanderättsupplåtelser för förenings eller företagsverksamheter inom detaljplanen. Fastighetsägaren ansvarar själv för att upplåta sin fastighet för att upprätta avtal med berörda parter. Det kan vara nyttjanderätts-, arrende- eller hyresrättsavtal. Planen bedöms inte ge upphov till några övriga nyttjanderätter.

Ekonomiska frågor

Inlösen, ersättning med mera

Detta avsnitt ska redogöra för de ekonomiska frågorna i planen och hur de som berörs av detaljplanen påverkas ekonomiskt, det vill säga vilka kostnader kan förväntas av planen och vilka intäkter man har rätt till.

Exploatören (exploatör 1, exploatör 2)

Genom detaljplanen tillskapas värde genom byggrätter för exploatören. Exploatören kan antingen bygga ut området i egen regi och sälja eller dela upp dessa byggrätter och försälja som obebyggda, antingen som hela kvarter eller för enstaka bebyggelse.

Exploatören erhåller även intäkt för avyttring av kvartersmark för skolområde. Separat avtal för detta kommer att tecknas. Exploatören har även rätt till ersättning för allmäntekniska anläggningar samt mark för allmän plats. Ersättning för detta regleras i exploateringsavtalet.

För att skapa utvecklingsbara planenliga kvarter kommer exploatören att få kostnader för inlösen av kvartersmark.

Exploatören kommer även att få kostnader för utbyggnad inom kvartersmark, för gator, VA och andra anläggningar. Det omfattar även kostnader för vidare utredningar och projekteringar.

Utöver dessa kostnader tillkommer kostnader för utbyggnad av gator och annan allmän platsmark samt övriga allmänna anläggningar inom detaljplanen. Detta innefattar utbyggnad av vatten och avlopp, dagvattenlösningar samt annan infrastruktur i och utanför planen som är nödvändig för att kunna genomföra detaljplanen samt kompensationsåtgärder för naturvärden enligt MKB. Det omfattar även kostnader för vidare utredningar och projekteringar.

Kostnad för framtagande av detaljplan har reglerats i separat plankostnadsavtal.

Kostnader för erforderlig fastighetsbildnings och förrättningsåtgärder belastar också exploatören i samband med genomförande av detaljplanen. Det innefattar även ersättning för inlösen av den del av befintlig gemensamhetsanläggning som omprövas samt eventuella kostnader för nyttjade av denna anläggning under utbyggnadsskedet. Utträder exploatörens befintliga fastigheter ur gemensamhetsanläggningen har exploatören rätt till sin del av det överskott eller underskott som finns i anläggningens och föreningens tillgångar.

Ale kommun

Genom detaljplanen tillskapas värde genom byggrätter för kommunen. Kommunen erhåller intäkter i form av anslutningsavgifter till det kommunala VA-nätet. Separat avtal avseende detta kommer att tecknas mellan Exploatören och kommunens Infrastrukturavdelning VA planering. Över tid erhåller kommunen de intäkter det medför med en ökad befolkningstillväxt och ett ökat skatteunderlag.

Kommunen kommer att få kostnader för inlösen av mark för skolområde och allmäntekniska anläggningar samt mark för allmän plats.

Andra kostnader som drabbar kommunen är för utbyggnad inom kvartersmark, för gator, VA och andra anläggningar. Det omfattar även kostnader för vidare utredningar och projekteringar.

Utöver dessa kostnader tillkommer kostnader för utbyggnad av gator och annan allmän platsmark samt övriga allmänna anläggningar inom detaljplanen. Detta innefattar utbyggnad av vatten och avlopp, dagvattenlösningar samt annan infrastruktur i och utanför planen som är nödvändig för att kunna genomföra detaljplanen samt kompensationsåtgärder för naturvärden enligt MKB. Det omfattar även kostnader för vidare utredningar och projekteringar.

Kostnad för framtagande av detaljplan har reglerats i separat plankostnadsavtal.

Kostnader för erforderlig fastighetsbildnings och förrättningsåtgärder belastar också exploatören i samband med genomförande av detaljplanen. Det innefattar även ersättning för inlösen av den del av befintlig gemensamhetsanläggning som omprövas samt eventuella kostnader för nyttjade av denna anläggning under utbyggnadsskedet.

Ale kommun kommer att få kostnader för framtida drift och underhåll av allmän platsmark och VA anläggning samt utbyggnad, drift och underhåll av kvartersmark för skola.

Juridisk person 1

Fastigheten bedöms öka i värde eftersom detaljplanen medger utökat användningsområde från föreningsverksamhet och kontor med användningsområde för centrumverksamhet.

Byggnaden förläggs med rivningsförbud. Uppstår skada för fastighetsägaren på grund av rivningsförbud kan det finnas rätt till ersättning för fastighetsägaren. Det är i detta skede inte fastställt om eller i vilken omfattning ett sådant ersättningsanspråk kan komma fastighetsägaren tillgodo.

Bygglov krävs för underhåll av byggnad. Inskränkningen bedöms inte ge rätt till ersättning.

Byggnader exteriör skall underhållas så att dess karaktärsdrag beaktas. Vid ombyggnad/reparationer av fasader, tak, fönster, dörrar och andra byggnadsdetaljer skall användas sådant material, färg och utseende som överensstämmer med byggnadens karaktär. Inskränkningen bedöms inte ge rätt till ersättning.

Juridisk person 2

Fastigheten bedöms öka i värde eftersom detaljplanen medger utökat användningsområde från föreningsverksamhet och kontor med användningsområde för centrumverksamhet.

Byggnaden får fortsatt rivningsförbud. Uppstår skada för fastighetsägaren på grund av rivningsförbud kan det finnas rätt till ersättning för fastighetsägaren. Det är i detta skede inte fastställt om eller i vilken omfattning ett sådant ersättningsanspråk kan komma fastighetsägaren tillgodo.

Bygglov krävs för underhåll av byggnad. Inskränkningen bedöms inte ge rätt till ersättning.

Marklov krävs för fällning av större träd. Inskränkningen bedöms inte ge rätt till ersättning.

Byggnader exteriör skall underhållas så att dess karaktärsdrag beaktas. Vid ombyggnad/reparationer av fasader, tak, fönster, dörrar och andra byggnadsdetaljer skall användas sådant material, färg och utseende som överensstämmer med byggnadens karaktär. Inskränkningen bedöms inte ge rätt till ersättning.

Utformning av byggnadens ursprungliga exteriör får inte förändras. Byggnadens exteriör skall underhållas så att dess särart bevaras. Vid reparation av fasader, tak, fönster, dörrar, skorstenar eller andra byggnadsdetaljer skall ursprungliga material och arbetsmetoder användas.

Befintlig innerdörr och kakelugn från 1700-talet ska bevaras. Inskränkningen bedöms inte ge rätt till ersättning.

Juridiskperson 3

Genom detaljplanen tillskapas värde genom byggrätter för exploatören. Exploatören förhandlar om att förvärva dessa byggrätter och driva exploateringen, varvid parten inte antas få några merkostnader för planläggningen.

Nödinge Vägförening

Nödinge Vägförening har rätt till ersättning för den del av anläggningen som tas bort ur gemensamhetsanläggningen Nödinge GA:10.

Vägföreningen får kostnader för nedlagd tid i sammanträden och förrättningar som är nödvändiga för att genomföra detaljplanen.

Befintliga bostadsfastigheter inom planområdet är idag medlemmar i föreningen. Om dessa utträder har de rätt till sin del av det överskott eller underskott som finns i anläggningens och föreningens tillgångar. Delar av de tillkommande bostadsfastigheterna inom planområdet kan komma att anses ha nytta av att delta i gemensamhetsanläggningen, vid en omprövningsförrättning. Vägföreningen har då rätt till ersättning för det överskott eller underskott som finns i anläggningens och föreningens tillgångar. Lantmäteriet beslutar om dessa åtgärder, men de kan komma att kvittera ut varandra i genomförandet.

Backa Säteri Golfklubb

Backa Säteri Golfklubb förlorar med planläggningen mark, där klubben lagt investeringar för golfbanan. Golfklubben har ingen rätt till ersättning för dessa förlorade värden. Syftet är att marken ska ersättas med intilliggande mark. Golfklubben får kostnader för att utveckla denna mark till golfbana.

Markområde planeras för nytt klubbhus (besöksanläggning). Golfklubben får kostnader eventuellt markförvärv eller för markupplåtelse genom nyttjanderätt. Kostnader tillkommer för bland annat planavgift när bygglov söks. Anslutningsavgifter för VA och annan teknisk försörjning tillkommer därutöver.

Bostadsrättsförening 1

Bostadsrättsförening 1 får kostnader för förrättning och markersättning för mark som regleras från Exploatörens fastigheter, om inte annat avtalas med Exploatören.

Bostadsrättsförening 2

Bostadsrättsförening 2 får kostnader för förrättning och markersättning för mark som regleras från Exploatörens fastigheter, om inte annat avtalas med Exploatören.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta avsnitt redogör för hur varje fastighet påverkas av detaljplaneförslaget. Åtgärderna kan genomföras på olika sätt och avsnittet redogör för hur planen avser att markområden överförs mellan de olika exploateringsfastigheterna. Markägare som blir av med sin mark har då rätt till ersättning för den mark som avstås. För att förrättningsåtgärderna ska kunna genomföras krävs i de flesta fall att avtal tecknas mellan parterna. För vissa åtgärder när det allmänna gör intrång i äganderätten kan detta utföras tvångsvis. Ersättning beräknas då fram av fastighetsbildande myndighet enligt expropriationslagen (ExL) och/eller rättspraxis. Det handlar exempelvis om intrång för mark som ska nyttjas för allmän plats eller skola. Kommunen och exploatören tecknar avtal för dessa regleringar före detaljplanens antagande, men reglerna kan komma att tillämpas på övriga parter.

Backa 1:13

Fastigheten Ale Backa 1:13 avstår mark för allmän plats natur till Nödinge-Stommen 1:37. Den del av fastigheten som är belägen utanför planområdet lämnas oberörd av planförslaget.

Backa 1:14

Fastigheten Ale Backa 1:14 erhåller byggrätter för en- eller flerbostadshus enligt detaljplanen. Del av fastigheten Ale Backa 1:14 avstår kvartersmark till Nödinge-Stommen 1:261 eller dess

styckningslotter för planenlig kvartersindelning eller delas upp i lämpliga styckningslotter för bostadsbebyggelse.

Fastigheten Ale Backa 1:14 avstår mark för allmän plats gångväg, cykelväg och natur till Nödinge-Stommen 1:37.

Den del av fastigheten som är belägen utanför planområdet lämnas oberörd av planförslaget. Inom kvartersmark skapas rättigheter för gemensamma ytor och anläggningar avsedda för gemensam förvaltning, till exempel gata, lekplats, soprum och gästparkeringar. Deltagande fastigheter föreslås vara bostadsfastigheterna inom kvartersavgränsningen.

Ledningar förläggs främst inom den del av fastigheten som är allmän plats. Befintliga stamledningar inom fastigheten kan behöva omläggas och dess rättigheter bibehållas, omprövas eller tillskapas för att få ett planenligt läge. Där befintliga ledningar passerar genom kvartersmark och där det är lämpligt skapas rättighetsområde för ledningsrätt.

Inom kvartersmark på fastigheten kommer det anläggas nya allmänna ledningar för VA, el, tele och fiber. Rättigheter för dessa ledningar ska säkerställas genom ledningsrätt, servitut eller gemensamhetsanläggning inom rättighetsområde i detaljplanen.

Nödinge-Stommen 1:37

Fastigheten Ale Nödinge-Stommen 1:37 erhåller byggrätter för en eller flerbostadshus enligt detaljplanen. Del av fastigheten Ale Nödinge-Stommen 1:37 delas upp i lämpliga styckningslotter för bostadsbebyggelse eller vård.

Fastigheten Ale Nödinge-Stommen 1:37 erhåller mark för allmän plats gata, gångväg, cykelväg, park och natur från Backa 1:13, Backa 1:14, Nödinge-Stommen 1:261 och Nödinge-Stommen 1:407.

Den del av fastigheten som är belägen utanför planområdet lämnas oberörd av planförslaget. Inom kvartersmark skapas rättigheter för gemensamma ytor och anläggningar avsedda för gemensam förvaltning, till exempel gata, lekplats, soprum och gästparkeringar. Deltagande fastigheter föreslås vara bostadsfastigheterna inom kvartersavgränsningen.

Ledningar förläggs främst inom den del av fastigheten som är allmän plats. Befintliga stamledningar inom fastigheten kan behöva omläggas och dess rättigheter bibehållas, omprövas eller tillskapas för att få ett planenligt läge. Där befintliga ledningar passerar genom kvartersmark och där det är lämpligt skapas rättighetsområde för ledningsrätt.

Inom kvartersmark på fastigheten kommer det anläggas nya allmänna ledningar för VA, el, tele och fiber. Rättigheter för dessa ledningar ska säkerställas genom ledningsrätt, servitut eller gemensamhetsanläggning inom rättighetsområde i detaljplanen.

Nödinge-Stommen 1:261

Fastigheten Ale Nödinge-Stommen 1:261 erhåller byggrätter för en- eller flerbostadshus enligt detaljplanen. Del av fastigheten Ale Nödinge-Stommen 1:261 delas upp i lämpliga styckningslotter för bostadsbebyggelse, vård och skola. Fastigheten avstår kvartersmark till Nödinge-Stommen 1:393 och Nödinge-Stommen 1:394 för att erhålla avstånd till tillkommande lokalgata.

Fastigheten Nödinge-Stommen 1:261 avstår mark för allmän plats gata, gångväg, cykelväg, park och natur till Nödinge-Stommen 1:37.

Den del av fastigheten som är belägen utanför planområdet lämnas oberörd av planförslaget.

Inom kvartersmark skapas rättigheter för gemensamma ytor och anläggningar avsedda för gemensam förvaltning, till exempel gata, lekplats, soprum och gästparkeringar. Deltagande fastigheter föreslås vara bostadsfastigheterna inom kvartersavgränsningen.

Ledningar förläggs främst inom den del av fastigheten som är allmän plats. Befintliga stamledningar inom fastigheten kan behöva omläggas och dess rättigheter bibehållas, omprövas eller tillskapas för att få ett planenligt läge. Där befintliga ledningar passerar genom kvartersmark och där det är lämpligt skapas rättighetsområde för ledningsrätt.

Inom kvartersmark på fastigheten kommer det anläggas nya allmänna ledningar för VA, el, tele och fiber. Rättigheter för dessa ledningar ska säkerställas genom ledningsrätt, servitut eller gemensamhetsanläggning inom rättighetsområde i detaljplanen.

Nödinge-Stommen 1:392

Inga fastighetsbildningsåtgärder för Nödinge-Stommen 1:392 bedöms nödvändiga för detaljplanens genomförande. Vid ansökan om bygglov för annan nyttjande av fastigheten enligt tillkommande planbestämmelser kan det vara nödvändigt att fastigheten löser parkeringsbehovet på annans fastighet genom exempelvis servitut om parkering inte kan tillgodoses inom den egna fastigheten. Del av parkeringsbehovet bedöms kunna lösas genom samnyttjande.

Nödinge-Stommen 1:393

Nödinge-Stommen 1:392 erhåller kvartersmark från Nödinge-Stommen 1:261 och Nödinge-Stommen 1:407.

Nödinge-Stommen 1:394

Nödinge-Stommen 1:394 erhåller kvartersmark från Nödinge-Stommen 1:261.

Nödinge-Stommen 1:395

Inga fastighetsbildningsåtgärder bedöms nödvändiga för detaljplanens genomförande. Vid ansökan om bygglov för annan nyttjande av fastigheten enligt tillkommande planbestämmelser kan det vara nödvändigt att fastigheten löser parkeringsbehovet på annans fastighet genom exempelvis servitut om parkering inte kan tillgodoses inom den egna fastigheten. Del av parkeringsbehovet bedöms kunna lösas genom samnyttjande.

Nödinge-Stommen 1:407

Fastigheten Ale Nödinge-Stommen 1:407 erhåller byggrätter för flerbostadshus enligt detaljplanen. Del av fastigheten Ale Nödinge-Stommen 1:261 delas upp i lämpliga styckningslotter för bostadsbebyggelse, vård eller skola. Fastigheten avstår kvartersmark till Nödinge-Stommen 1:393 för att erhålla avstånd till tillkommande lokalgata.

Fastigheten Nödinge-Stommen 1:261 avstår mark för allmän plats gata, och natur till Nödinge-Stommen 1:37.

Den del av fastigheten som är belägen utanför planområdet lämnas oberörd av planförslaget. Inom kvartersmark skapas rättigheter för gemensamma ytor och anläggningar avsedda för gemensam förvaltning, till exempel gata, lekplats, soprum och gästparkeringar. Deltagande fastigheter föreslås vara bostadsfastigheterna inom kvartersavgränsningen.

Ledningar förläggs främst inom den del av fastigheten som är allmän plats. Befintliga stamledningar inom fastigheten kan behöva omläggas och dess rättigheter bibehållas, omprövas eller tillskapas för att få ett planenligt läge. Där befintliga ledningar passerar genom kvartersmark och där det är lämpligt skapas rättighetsområde för ledningsrätt.

Inom kvartersmark på fastigheten kommer det anläggas nya allmänna ledningar för VA, el, tele och fiber. Rättigheter för dessa ledningar ska säkerställas genom ledningsrätt, servitut eller gemensamhetsanläggning inom rättighetsområde i detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplaneförslaget har tagits fram av Pauline Sandberg och Malin Svensson från Ramboll tillsammans med Karin Svensson och Petter Martinsson från Ale kommun. Från Ale kommun har även representanter från VA, miljö, utveckling, utbildning, infra och fastighet medverkat.

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg
Alafors 2022-12-14

.....
Kajsa Reimers
Enhetschef plan

.....
Karin Svensson
Planarkitekt

.....
Pauline Sandberg
Planarkitekt, Ramboll

.....
Petter Martinsson
Exploateringsingenjör