

Detaljplan for
OMRÅDE VID KLOCKAREVÄGEN
(Nödinge 1:21 mfl)
i Nödinge, Ale kommun, Alvsborgs lan

PLANBESKRIVNING
GENOMFORANDEBESKRIVNING
SAMRÅDSREDOGORELSE
UTSTALLINGSUTLÅTANDE

Detaljplan for
OMRÅDE VID KLOCKAREVÄGEN
(Nödinge 1:21 mfl)
i Nödinge, Ale kommun, Alvsborgs lan

PLANBESKRIVNING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
SAMRÅDSREDOGÖRELSE
UTSTÄLLNINGSLÅTANDE

Detaljplan för
OMRÅDE VID KLOCKAREVÄGEN
(Nödinge 1:21 mfl)
i Nödinge, Ale kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av :

- plankarta med planbestämmelser och illustration
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- utlåtande efter utställning
- fastighetsförteckning
- geoteknisk utredning
- va-utredning

SYFTE

Planförslagets syfte är att möjliggöra nybyggnad av ca 45 lägenheter samt några mindre butiker vid Klockarevägen/ Nödingevägen.

PLANDATA

Planområdet är belaget i södra delen av Nödinge vid Nödinge centrum och begränsas i söder av Klockarevägen, i väster av Nödingevägen, i norr av Hållsdammsbacken (Nödingeån) och i öster av vårdcentralen. Största delen av området är privatägt, nordöstra delen ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I antagen översiktsplan betecknas området framtida tätortsbebyggelse.

Hållsdammsbacken ingår i riksintresse – Gota Älv med bifloden.

Största delen av området är ej tidigare detaljplanlagt. För östra delen gäller i detaljplan nr 219 fastställd 1984-10-24. Till området angränsar i söder detaljplan nr 203, fastställd 1961-12-11, i väster detaljplan nr 215 fastställd 1975-07-21 och i nordost detaljplan nr 209, fastställd 1972-03-02.

Byggnadsnämnden beslutade 1992-06-25 att planförslaget skall utställas under tiden 11/8 – 1/9 1992.

Området ar redovisat i kommunens bostadsförsörjningsprogram med 22 lägenheter 1992 och 16 lägenheter 1993.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet består av plan mark som i norr sluttar brant ner mot Hållsdammsbäcken. I västra delen växer några stora lövträd och sydostra delen består av tidigare åkermark. Ravinlandskapet utmed bäcken ar mycket särpraglat. Denna del utgör del av riksintresse – Gota Älv med bifloden. Bäckravinen ar tätt bevuxen med träd, mestadels hassel, al och björk. Bäckens utgör en viktig reproduktionsplats for fiskyngel och är mycket viktig att bevara. Inga större ingrepp får vidtas i slanten och träden skall bevaras förutom de åtgärder som ev. krävs ur geoteknisk synpunkt. En särskild skötselansvisning skall framtagas av Thomas Gronlund, Miljö- och hälsoskyddskontoret.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har utforts av GF-Geoteknik 1992-03-20, nr 940 013 23.

Under en svagt utbildad torrskorpa finns i huvudsak lera till stora och varierande djup mellan 19-45 meter.

Jorden är svagt overkonsoliderad i de övre jordlagren. Det innebär att små belastningar kan påföras utan att stora långtidsbundna sättningar uppkommer.

Stabiliteten i nordostra delen ar ej helt tillfredsställande. Det innebär att marken i denna del måste avschaktas i enlighet med ritning G 102 och belastningsrestriktionerna följas.

Avschaktning erfordras på i medeltal 0,5 m i en mindre del av nordostra planområdet. Schaktningen innebär inga ingrepp i ravinslätten utan endast på den tidigare åkermarken och ingen trädavverkning.

Avschaktningen ställs som ett oefftergivligt krav från SGI.

En besiktning på platsen har utförts av representanter från Byggnadskontoret, miljö- och hälsoskyddskontoret, geotekniker, exploator och planförfattare. Bedömningen gjordes att avschaktningen ej äventyrar och påverkar naturvårderna negativt.

Dock bör schaktningsarbetena utföras med stor försiktighet. Ravinkrönet får ej belastas, utan schaktningen skall utföras av grävmaskin med stor räckvidd. Efteråt bör en del av det tidigare matjordslagret läggas tillbaka.

Med hänsyn till risken för sättningar bör alla tyngre byggnader grundförstärkas, alternativt kan byggnader i två plan kompensationsgrundläggas. Lätta byggnader kan grundläggas med plattor. All uppfyllnad bör i möjligaste mån undvikas.

Bebyggelseområden, Bostäder

Området innehåller två befintliga villor och en radhuslänga med fem lägenheter. I västra delen ligger en äldre kioskbyggnad, som avses rivas.

Detaljplanen redovisar 9 nya parhus i en våning som grupperas kring en gård. I västra delen föreslås tre huskroppar i två våningar med 25–30 lägenheter. Bottenvåningen närmast Nodingevägen föreslås för småbutiker. Sammanlagt föreslås ca 45 bostadslägenheter.

Områdets centrala läge innebär gångavstånd till daghem, LM- och hogstadieskola. Vårdcentral ligger omedelbart öster om planområdet. Dagligvarubutik och specialaffärer finns i Nodinge centrum på ung. 250 meters avstånd.

Skyddsrum

Skyddsrumsbeked skall sökas.

Friytor

Två narlekplatser redovisas i området. Nordostra delen närmast åravinen kan utnyttjas som gemensam friyta för bostadskvarteret. I nordvästra delen nere vid ån finns en äldre tradgårdsanläggning som tyvärr har forfallit och ingår i naturmarken.

Området mellan tomtmarken och Hållsdammsbacken redovisas som kvartersmark men skall hållas tillgängligt för allmänheten

Gator, trafik och parkering

Området trafikmatas från Nodingevägen och vidare via Klockarevagen. Nodingevagen foreslås kompletteras med gång- och cykelväg och nya busshållplatser. Klockarevagen har idag en bredd av ca 5,5 meter med en gångbana på södra sidan på 1,5 meter. Planförslaget redovisar plats för en GC-väg på Klockarevägens norra sida från Nodingevägen fram till infarten till parkeringsområdet. Därifrån möjliggörs en gångförbindelse genom det nya bostadskvarteret fram till gångbron över backen och vidare till centrum. Gångvägarna i området utfors med en bredd av 3 meter för att tillgodose framkomlighet för utryckningsfordon, flyttbilar mm.

Sammanlagt foreslås ca 42 lägenheter och ca 275 m² butiksyta. Parkeringsbehovet beräknas till ca 1,2 bilplats per lägenhet och 30 bilplatser per 1000 m² butiksyta.

42 lgh x 1,2 = 50 platser
 0,275 x 30 = 8 platser
 summa 58 platser

Utmed Nodingevagen forlaggs en parkeringsyta med 12 platser, varav 1 hk-plats som till stor del bedoms kunna samutnyttjas mellan butikerna och bostaderna. Vid Klockarevagen väster om Nodinge 1:16 foreslås en parkeringsyta med 40 platser, varav 1 hk-plats samt angöring.

Dessutom kan kommunens parkeringsyta vid Vitklovergatan utnyttjas för besökande till nybebyggelsen på kvällstid och helger enligt Tekniska kontoret.

Vidare foreslås att de befintliga radhusens garageområde utvidgas med ytterligare bilplatser för radhusen.

Kollektivtrafik

Bussar nås vid bussterminalen vid Nodinge centrum ca 250 meter norr om området samt vid busshållplats vid Nodingevagen.

Störningar

Planområdet är utsatt för visst trafikbuller från Nodingevagen och riksväg 45. Avståndet till riksväg 45 är ca 135 meter. En beräkning av bullernivån för det närmaste huset har utförts av GF-Väg och trafik. Den ekvivalenta ljudnivån har beräknats till ca 60 dB(A). Hänsyn har tagits till en utbyggnad av fyra korfält på rv 45. Detta kräver att fönster mot vägen klarar R_v 37 dB. Eventuella balkonger mot väster bör glasas in. Det är en fördel att huvuddelen av sovrummen forlaggs vända från vägen. Byggnaden kommer också i sig att innebära en skärm för bebyggelsen inne i området. Bottenvåningen närmast vägen är tänkt att utnyttjas för småbutiker.

Miljö- och hälsoskyddskontoret har mätt och kontrollerat bullernivån med dagens förhållanden, och ej funnit störande nivåer.

Teknisk försörjning

VA-utredning har utförts av GF-Teknisk försörjning. Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i Klockarevagen. Nybebyggelsen kan anslutas till dessa. Två av byggnaderna i västra delen utförs eventuellt med kallare/ sou-terrängvåning. Spillvattenavloppet från källarplanet avses separeras från övriga husen och förses med backventil och pump med nivåalarm lika den lösning som exvis finns på fastigheter i Älvängen.

Dagvattenavloppet från området föreslås på Miljö- och hälsoskyddskontorets initiativ passera ett grusfilter innan det släpps ut i Hållsdammsbäcken. Lägenheterna förutsätts uppvärmas med vattenburen varme.

En ny transformator förelås placeras mitt i planområdet för att klara nybebyggelsen.

Sophantering föreslås ske med ett gemensamt soprum med möjlighet till sopseparering.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är satt till ca 10 år. Den slutar 2002-12-31.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Ale kommun har medverkat stadsarkitekt Bert Andersson, planingenjör Ann-Marie Carlsson och trafikingenjör Martti Saari samt Thomas Larsson och Thomas Grönlund från Miljö- och hälsoskyddskontoret.

Lerum i juni 1992.

Aspekt Arkitektgrupp Ab


Lennart Dahlberg, Arkitekt SAR

BESLUT

Godkand av BN	1992-10-12
Antagen av KF	1992-11-30
Laga kraft	1993-01-04

Detaljplan för
OMRÅDE VID KLOCKAREVÄGEN
(Nödinge 1:21 mfl)
i Nödinge, Ale kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

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

Ansvarsfördelning

Ale kommun är huvudman för de allmänna platserna utanför planområdet.

Kommunen är huvudman för VA-system.

Ale Elförening är ansvarig för eldistributionen.

Exploatoren är ansvarig för utbyggnaden på kvartersmark samt även för naturområdet vid Nödingeåns ravin.

Tidplan

Samråd	april-maj	1992
Utställning	juni-aug	1992
Antagande	3:e kv	1992

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2002-12-31.

Avtal

Exploateringsavtal skall träffas mellan kommunen och exploitoren vad gäller marktillkop, gatubyggnadskostnad, anslutningsavgifter, förärrningskostnader, plankostnad, skotselavtal gallande ravinslätten mm.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning mm

Fastigheten Nödinge 1:9 förutsätts utökas med mark från 1:21 och 38:2.

Utfarten till det med radhusen gemensamma garageområdet förutsätts lösas med gemensamhetsanläggning.

Kommunen äger marken som radhusens garage ligger på. Den förutsätts försäljas till radhusägarna.

Fastighetsplan

Bedoms ej erfordras.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

De ekonomiska frågorna mellan exploatören och kommunen skall lösas i exploateringsavtal. Exploatören skall dessutom erlägga avgift för anslutning till elnätet.

Radhusägarna får delta i lantmäterikostnader i samband med bildande av gemensamhetsanläggning för garageområde samt erlägga kopeskilling till kommunen för marken.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Geoteknisk utredning har utförts. För slutligt val av grundlaggningsmetod pågår ytterligare undersökningar.

VA

VA-utredning skall utföras. Nybebyggelsen kan anslutas till befintliga VA-ledningar.

Elförsörjning

Elförsörjning bedoms klaras från befintlig transformatorstation.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Byggnadskontoret har medverkat stadsarkitekt Bert Andersson och planingenjör Ann-Marie Carlsson. Genomförandebeskrivningen har upprättats av Aspekt Arkitektgrupp Ab.

Lerum 1992-01-24

Aspekt Arkitektgrupp Ab

Lennart Dahlberg
Lennart Dahlberg
Arkitekt SAR

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för OMRÅDE VID KLOCKAREVÄGEN (Nödinge 2:21 mfl)

i Nödinge, Ale kommun, Alvsborgs län

Planförslaget har varit föremål för samråd enligt PBL 5:20 under april-maj 1992. De inkomna yttrandena sammanfattas och kommenteras av planförfattaren.

Markägarsamråd har hållits. Från mötet finns särskilt protokoll.

Yttrande har inkommit från:

- | | | |
|-----|-------------------------------|-------------------------------|
| 1. | Vägverket | - med erinran |
| 2. | Lantmäteriet | - utan erinran |
| 3. | Televerket | - utan erinran, med kommentar |
| 4. | Polisen | - utan erinran, med kommentar |
| 5. | Vattenfall | - utan erinran |
| 6. | Handikapprådet | - utan erinran, med kommentar |
| 7. | Raddningstjänsten | - utan erinran, med kommentar |
| 8. | Tekniska kontoret | - med erinran |
| 9. | Miljö- och halsoskyddsnamnden | - utan erinran, med kommentar |
| 10. | Norra Nödinge Vagforening | - utan erinran, med kommentar |
| 11. | Ale Elförening | - med erinran |
| 12. | Lansstyrelsen | - med erinran |
| 13. | SIG | - med erinran |

Yttrande nr

kommentar

1. VAGVERKET

Det är olämpligt att ytterligare belasta vägskalet rv45/Nödinge-vägen med mer trafik pga olycks-situationen. Bebyggelsen ökar trafikbelastningen med ca 10%.

Samråd har efter det att yttrandet lämnats skett med Vagverkets regionkontor i Göteborg, varvid en tillstyrkan av förslaget föreligger.

Planbestämmelsen ang. stornings-skydd bör ändras till att ange vilka ljudnivåer som skall uppnås inne.

Beaktas. Bestämmelserna kompletteras.

3. TELEVERKET

Undanflyttning av Televerkets ledningar föranledda av byggnationen, bekostas av exploitoren.

Noteras.

4. POLISEN

Åbranten behöver kanske sakras med staket m h t lekplatsen.

Frågan får studers i samband med bygglovet.

6.HANDIKAPPRÅDET

Parhusen bör vara lampliga att grundhk-anpassas. De ligger väl samlade för ett vårdteam. Dessutom är de integrerade i en bra social miljö.

Noteras.

Soprummen skall vara tillgängliga för rullstolsbundna med lattoppnade luckor och dörrar och lättåtkomliga strömbrytare.

Noteras. Bygglovfråga.

Noterar att hk-plats går att ordna vid varje hus.

Butikerna skall vara tillgängliga för rullstolsbundna med hk-platser nära.

Noteras. Bygglovfråga.

Hk-plats for besökande skall ordnas nära bostäderna.

Beaktas.

GC-banor gors så breda att elrullstol kan möta en gående eller cyklist.

Beaktas.

Markering som varnar synskadade for korsande trafik ska finnas.

Noteras. Bygglovfråga.

7. RADDNINGSTJÄNSTEN

Korbara vägar skall anordnas så att ett högsta gångavstånd av 50 meter råder mellan brandfordon och byggnad.

Foreslagen lösning uppfyller kravet.

8. TEKNISKA KONTORET

Infarten till butikerna skall ges en sådan utformning att GC-leden har företrade. Detta kan ske med skyltning förstärkt med hastighetsnedsättande anordning. Detta skall redovisas på illustrationskartan.

Beaktas. Planforslaget kompletteras.

Ifrågasätter lampligheten med två utfarter till bostadsområdet. En trafikutredning och hastighetsmätning på Klockarevagen och Nödingevagen utforas.

Pga synpunkter från markagarna foreslås att den östra infarten slopas.
Frågan om trafikutredning får diskuteras av Byggnadsnamnden

Parkeringsutredning saknas. OBS! bef. p-område vid Vitklövergatan bör kunna samutnyttjas nattetid.

Beaktas. Detaljplanen kompletteras parkeringsutredning.

Hela trafiksituationen runt området bör utredas.

Se kommentar ovan

Återvinning av avfall förutsätts kunna ske i sophus som ska angöras av större sophämningsfordon på säkert sätt.

Beaktas.

VA-forsörjning bör ske genom självfallsledningar. Källare bör undvikas då trycklinjen i spillvattenledningen kan uppgå till + 14,0 möh.

Spillvattenavlopp från ev källare på två av husen måste pumpas. Detta får utredas i samråd med tekn. kontoret.

9. MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSKONTORET

Planförslaget står knappast i konflikt med naturvården, såvida inga ingrepp görs i ravinen som anges som naturmark. Ytterligare röjning bör inte utföras med undantag av enstaka sly.

Noteras.

Dagvattenavledningen från området till Hållsdammsbacken (även benämnd Nödingeån) bedöms ej ge så höga halter av skadliga metaller att det biologiska livet i backen skadas. För att minimera utsläppen bör möjligheten att låta dagvattnet passera en grusvall och/eller ett magasin innan det rinner ut i vattendraget.

Noteras. Dagvattnet från hela området foreslås avledas via ett makadamfilter i västra delen av åslänten i samråd med MoH-kontoret.

Eftersom ingen avloppspumpstation redovisats finns ingen risk för breddning av spillvatten till bäcken.

Se kommentar till punkt 8 ovan.

Vid utförda bullermatningar uppmättes inga så höga nivåer så att sanitär olagenhet uppkommer.

Noteras.

10. NORRA NODINGE VAGFORENING

En besiktning och uppmätning av Klockarevägen skall komma till stånd före byggnationen och bekostas av byggherren.

Noteras. Meddelas exploator.

Under byggtiden skall exploatören svara för att Klockarevägen underhålls på ett godtagbart sätt.

Efter slutbesiktning av området skall vägen kontrollmätas och om så behövs återställas i ursprungligt skick av exploatören.

P-platser, gc-vagar inom kvartersmarken skall drivas och underhållas av fastighetsägaren. Vägforeningen avser ej att ta med dessa vägar mm i sin drift.

11. ALE ELFÖRENING

Anhåller om en transformatorplats i eller i anslutning till området för att klara elförsörjningen.

Beaktas. Plats för transformator laggs in.

12. LANSSTYRELSEN

Förslaget berör riksintresse för naturvården – Göta älv med biflöden. Det är angeläget att ingrepp i ån och ravinen sker så att naturvärden ej skadas. Den beskrivna avschaktningen av geo-skäl kan innebära risk och LS önskar därför en tydligare redovisning av de planerade åtgärderna.

Ytterligare studier av de geotekniska förhållandena får ske. Samråd får ske med LS.

Ansluter sig till SGI's synpunkter vad gäller restriktioner för belastningar och markhöjder.

Beaktas.

Bestämmelsen ang störningsskydd bör preciseras att åtgärder vidtas så att maxnivå 45 dbA ej överskrids.

Beaktas.

Bebyggelsen medför en ökning av trafiken i anslutningen till rv 45. LS förutsätter en överenskommelse med Vagverket ang utbyggnad av trafikplatsen.

Noteras.

En tydligare redovisning önskas ang ansvarsförhållandena för de fastighetsrättsliga frågorna. Kartredovisningen bör forttydligas ang x2-x3 området.

Beaktas Planförslaget kompletteras.

13. SGI

Anser det bättre att direkt i planen ange de begränsningar som galler för markens utnyttjande. Planbestämmelserna bör kompletteras med: n_1 – *Marken får inte belastas ytterligare.*

Beaktas. Planbestämmelserna kompletteras

Marken som skall avschaktas bör avgränsas på plankartan och förses med bestämmelsen: n_2 – *Marken skall schaktas av till angivna nivåer.* Hojder sätts ut på kartan, alternativt hänvisas till angivna nivåer på ritning G 102.

Den zon där markbelastningen skall begränsas till 10 kN/m^2 bör avgränsas och ges bestämmelsen: b_2 – *Belastningen på marken från byggnader och fyllning får inte överskrida 10 kN/m^2 .*

För att begränsa de negativa effekterna av ev pålning i området bör tas med en allmän bestämmelse: *Pålning skall utföras med sådan försiktighet att stabiliteten ej försämras.*

SAMMANFATTNING

Sammanfattningsvis konstateras att anmärkningar inkommit som föranleder vissa kompletteringar och bearbetningar av planförslaget. Efter detta föreslås att byggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen enl. PBL 5:23.

Lerum 1992-05-27. Rev. 1992-06-24.
Aspekt Arkitektgrupp


Lennart Dahlberg
Arkitekt SAR

Detaljplan för
OMRÅDE VID KLOCKAREVÄGEN

Anteckningar från besiktning ang avschaktning pga geotekniska förhållanden 1992-02-25.

Närvarande: Thomas Larsson, Miljö- och hälsoskyddskontoret
AnnMarie Carlsson, Byggnadskontoret
Ann-Louise Friberg, GF-Geoteknik
Emris Olsson, Sv. Stenhus AB, exploator
Lennart Dahlberg, Aspekt Arkitektgrupp AB

Bakgrund

Planområdet avses bebyggas med bostadshus. Pga att stabiliteten i nordöstra delen ej är helt tillfredsställande föreslås i geotekniska utredningen att en del av marken mellan de nya husen och ravinkrönet avschaktas med i medeltal 0,5 m.

Marken där avschaktningen skall ske har tills nyligen utnyttjats som åker. På denna del finns ingen vegetation.

Geotekniska utredningen har granskats av SGI som ställer avschaktningen som ett oeftergivligt krav.

Bäckravinen utgör en del av riksintresset Gota Alv med biflöden och Lansstyrelsen har uttalat farhågor att avschaktningen kan påverka naturvårderna

Miljö- och hälsoskyddskontoret har under samrådstitiden studerat och bedomt avschaktningen och har i stort sett inget att erinra

Besiktning

Besiktningen utfördes på platsen. För hela planområdet har en utförlig markavvagnings utförts som underlättar bedomningen.

Den föreslagna avschaktningen innebär inga ingrepp i själva ravinslanten. Ingen av de stora traden i ravinen kommer i konflikt med avschaktningen.

En samlad bedomning gjordes av Thomas Olsson och AnnMarie Carlsson att avschaktningen ej äventyrar och påverkar naturvårderna negativt. Schaktningen uppfattades som mycket måttlig

Dock bör schaktningsarbetena utföras med stor försiktighet. Ravinkrönet får ej belastas, utan schaktningen skall utföras av grav-maskin med lång räckvidd. Efter avschaktningen bör det tidigare matjordslagret laggas tillbaka.

Dessutom avses dagvattnet från området, efter förslag från miljö- och hälsoskyddskontoret samlas upp och passera ett grusfilter innan det förs till backen.

Vid protokollet


Lennart Dahlberg