



Tillägg till planbeskrivning



Ändring av detaljplan för Klockarevägen, del av fastigheterna Nödinge 38:2 och Nödinge-Stommen 1:11 samt fastigheten Nödinge 6:65
Ale kommun, Västra Götalands län

BESLUT
Antagen av Miljö- och byggnämnden 2010-07-17
Laga kraft 2010-07-22

DPL 255

HANDLINGAR

Detta tillägg ska gälla tillsammans med befintlig planbeskrivning samt genomförandebeskrivning till detaljplan nr 248.

- Plankarta 2010-06-17
- Tillägg till planbeskrivning 2010-06-17
- Planbeskrivning 2010-06-17
- Tillägg till genomförandebeskrivning 2010-06-17
- Genomförandebeskrivning 2010-06-17

SYFTE OCH BAKGRUND

Vård- och omsorgsförvaltningen har inkommit med önskemål om planändring för att kunna uppföra ett särskilt boende på tomten Nödinge 38:2. Boendets behov av yta, med sällskapsytor och gemensamma ytor inräknat, har uppskattas till mellan 3400 och 3900 m². Enligt gällande planbestämmelser är största tillåtna byggnadsarea (den area en byggnad upptar på marken) 2000 m² per fastighet och endast en våning tillåten. Övrig kvartersmark inom gällande detaljplan kan bebyggas i två plan. Ändringen syftar till att möjliggöra att två våningar uppförs även i denna del av detaljplanen. Handläggningen sker genom enkelt planförfarande.

Områdets läge och avgränsning

Det aktuella planområdet är beläget vid Klockarevägen i Nödinge. Planändringen avser endast den västra delen av planområdet, kvartersmark med användningen SDE –Skola/ vård/ tekniska anläggningar. Övrig kvartersmark med användning BE – Bostäder/ tekniska anläggningar, får idag enligt gällande detaljplan uppföras i två våningar.

Förutsättningar

Underliggande detaljplan vann lagakraft 2007-01-11. Denna planläggning skapade förutsättningar för att kunna bygga bostadshus med lägenheter norr om Klockarevägen, samt två mindre tomter för friliggande hus. Den nu aktuella delen av detaljplanen är avsedd för offentlig service, då tänkt att kunna utgöra reserv för en eventuell skolutbyggnad. I angränsning till planområdets norra del löper Hållsdammsbäcken, som är av riksintresse för naturvård.

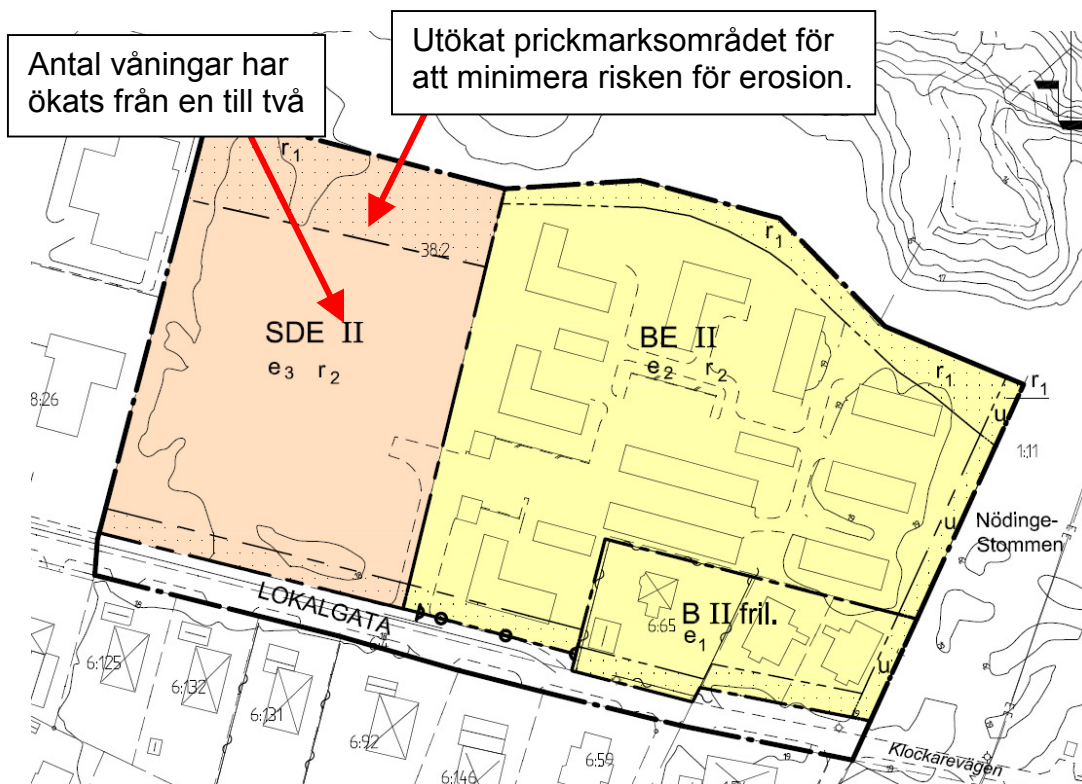
FÖRSLAGET OCH KONSEKVENSER AV GENOMFÖRANDET

Ändringar av tidigare gällande detaljplan

Syftet med ändringen av detaljplanen var att utöka byggrätten för SDE med en extra våning.

Efter utställningen har det framkommit att SDE-områdets norra delar riskerar att påverkas av erosion, detta har föranlett ändringar av prickmarkens utbredning i plankartan.

Då man utökar byggrätten med en våning för SDE –området anses det inte lämpligt att uppföra en tvåvånings huvudbyggnader i fastighetsgräns till bebyggda granfastigheter. I den tidigare detaljplanen stod det att "Bostadshus placeras minst 4 meter från tomtgräns" vilket efter utställningen har ändrats till "Huvudbyggnad placeras minst 4 meter från tomtgräns" för att även innefatta andra typer av byggnader.



Planområdet och de ändringar som föreslås

Vind får ej inredas. Huvudbyggnad placeras minst 4 meter från tomtgräns.
Närmare om granne så medger, dock minst 1 meter från gräns.

Ändring av planbestämmelserna som föreslås

Bebyggelse och omgivning

Området ligger relativt centralt i Nödinge, i ett bostadsområde med promenadavstånd till centrum.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har utförts av GF Fältgeoteknik, daterad 2006-08-15, i samband med framtagandet av den gällande detaljplanen. I planen är

bebyggelsegränsen placerad minst 55 m från Hållsdammsbäckens mittfåra med hänsyn till Skredkommisionens rapport 3:95 och en bestämmelse r_2 som innebär att ingen belastning större än 10 kPA får påföras området är införd på plankartan. Den nu föreslagna planändringen innebär ingen förändring i bestämmelsen om maximal belastning.

Ytterligare stabilitetsunderökning har gjorts, daterad 2010-03-22, visar att byggrätten för SDE bör justeras, vilket nu har gjorts i plankartan.

Gator och trafik

Inga förändringar i gatunätet eller i in- och utfarter föreslås. Behovet av parkeringsplatser kan antas öka något med två våningar, ytterligare platser tillskapas inom kvartersmarken.

Tillgänglighet

Byggnaden ska uppfylla de krav som finns på tillgänglighet. Dessa krav ses över i samband med bygglovgivningen. Även markbeläggningar och utemiljöer intill byggnaden bör utformas så att onödiga hinder är avhjälpna och det rekommenderas att tillgänglighetsfrågorna tas upp tidigt i projekteringskedet.

Teknisk försörjning, räddningstjänst

-VA och dagvatten

Slutlig lösning för VA och dagvatten ska godkännas av tekniska förvaltningen innan byggnation påbörjas. På grund av närheten till Hållsdammsbäcken är det ett krav att alla nya och befintliga byggnader ska vara anslutna till godkända lösningar för dag-, ren- och spillvatten för att inte påverka bäcken och dess naturvärden negativt. Dagvatten ska omhändertas lokalt med fördröjning. Byggnaden avses att anslutas till befintliga el- och fjärrvärmeledningar i gata. Normal insatstid till området från Nols brandstation är tio minuter. Vatten för brandsläckning finns vid Klockarevägen.

Störningar

Inga betydande störningar förväntas tillkomma pga det utökade våningsantalet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden föreslås till fem år från den dag ändringen vinner laga kraft. För den underliggande planen föreslås att genomförandetiden förlängs, så att genomförandetiden för de båda sammanfaller.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

-Gällande översiktsplan

Området är markerat som planerat bostadsområde i Ale ÖP 07. Bostäder har uppförts i den östra delen, i överensstämmelse med den gällande detaljplanen.

-Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggnämnden beslutade 2008-11-06 att uppdra åt Miljö- och byggförvaltningen att pröva möjligheten till en planändring enligt ansökan med enkelt planförfarande enligt PBL 5:28.

BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

Behovet av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning har bedömts för underliggande gällande plan. Den aktuella ändringen från en till två våningar innebär inte någon ytterligare betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark och vatten. En särskild MKB för denna planändring bedöms inte erfordras.

MEDVERKANDE

Åsa Lundgren, miljö och bygg, har tagit fram planbeskrivningen, den har senare justerats av Henrik Olsson, miljö och bygg, inför antagandet.

I arbetsgruppen har Carita Sandros/tekniska, Lars Lindström/exploatering, Sara Johansson/trafik och Göran Fransson/kommunekolog medverkat från Ale kommun.

Miljö- och byggförvaltningen
Alafors 2010-09-01

.....
Henrik Olsson
Planarkitekt

.....
Måns Werner
Stadsarkitekt

BILAGA



2006-11-16

PLANBESKRIVNING GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Detaljplan för

**KLOCKAREVÄGEN, del av fastigheterna Nödinge 38:2 och
Nödinge-Stommen 1:11 samt fastigheten Nödinge 6:65,
Ale kommun, Västra Götalands län**

Antagen av Miljö- och byggnämnden 2006-11-16
Laga kraft 2007-01-11

PLANBESKRIVNING

Planförslaget består av:

Plankarta med bestämmelser.

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Geotekniska utredningar
- Översiktlig VA- och dagvattenutredning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

SYFTE

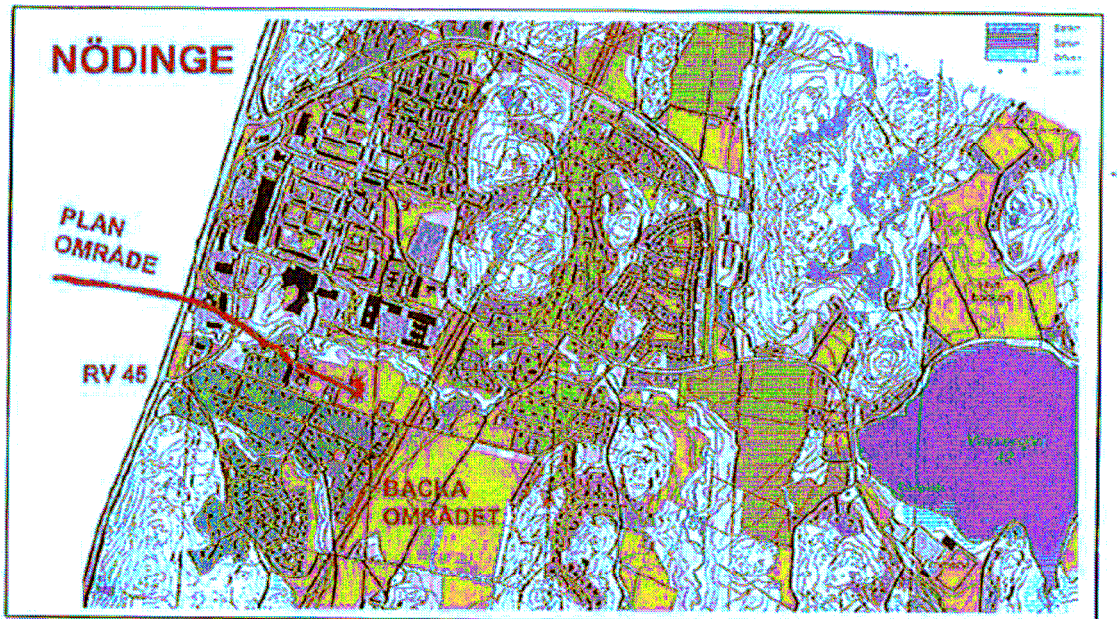
Syftet med planen är att tillskapa mark för byggnation av flerbostadshus och mark för offentlig service, vilket utgör en markreserv för utbyggnad av skolområdet i Nödinge. Dessutom bildas två tomter för småhus.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget öster om riksväg 45, vid Klockarevägen i Nödinge samhälle. Området är relativt tätbebyggt. Det avgränsas i norr av Hållstamsbäcken, i öster av nedgrävda fjärrvärmeledningar, i söder av fastigheterna söder om Klockarevägen och i väster av fastigheten Nödinge 38:26.

Sydost om planområdet pågår utbyggnad av bostadsområden med villa- och grupphusbebyggelse samt en golfbana.



Areal

Arealen inom planområdet är ca 2,2 ha. Övervägande delen av marken ägs av Ale kommun. Fastigheten Nödinge 6:65 är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Enligt kommunens översiktsplan, Ale ÖP 90, redovisas att planområdet ingår i Nödinge centrumområde. Här hänvisas till att: "Hela detta område behandlas i den fördjupade översiktsplanen för Nödinge". Bland annat studeras förutsättningarna och lämpligheten med exempelvis nya bostäder vid Klockarevägen.

I Nödinge fördjupade översiktsplan, antagen 2000-04-25, är planområdet avsatt för social service och utbildning.

Rubricerat område ingår i gemensamt upprättat program för: "Område norr om Klockarevägen, för bostäder norr om Backa säteri och för golfbana vid Backa säteri". Planprogrammet antogs i Miljö- och byggnämnden, 2003-03-27, som underlag för fortsatt planläggning. Enligt programmet skall området norr om Klockarevägen användas för offentlig verksamhet kompletterat med ett område för bostäder.

Kommunstyrelsen uppdrar åt Miljö- och byggförvaltningen att upprätta detaljplan för området norr om Klockarevägen mellan kommunens korttidsboende i väster och Löparebäcken i öster enligt framtaget program 2003-03-27.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK

Hela området kan betraktas som plant. Det skiljer endast någon meter från väster till öster.

Den övervägande delen av marken inom planområdet är f.d. jordbruksmark och har varit utarrenderad för detta ändamål. Övrig del, fastigheten Nödinge 6:65, är en privat villatomt med trädgård.

Naturmiljö

Den närbelägna bäcken, Hållsdammsbäcken, utanför planområdets norra del, med dess ravinlandskap är av Länsstyrelsen klassad som riksintresse. Särskild hänsyn till naturmiljön skall tagas vid planering av gångstigar på ravinkanten och broar över bäcken.



Meanderslinga i Hållsdammsbäcken, norr om planområdet

Geoteknik

Geotekniska fältundersökningar har utförts av GF Fältgeoteknik i juni och augusti 2006, handlingen är daterad 2006-08-15 och med uppdragsnummer 655 048 23. GF konsult har tidigare utfört en omfattande geoteknisk undersökning väster om det nu aktuella området. Denna utredning är daterad 2003-02-24 med ref. nr. 321 018 23

Ur geoteknisk synpunkt kan planens intentioner genomföras under beaktande av nedan angivna restriktioner och synpunkter med hänsyn till främst stabilitet.

Utförda stabilitetsberäkningar ger vid beskrivna antaganden, som bedöms vara på säkra sidan, låga säkerhetsfaktorer för glidytor som slår upp vid släntkrön inom naturområde enligt detaljplan och har för låg säkerhet för att kunna utnyttjas. För glidytor som slår upp längre in i området ökar säkerheten succesivt.

Bebyggelsegränsen är placerad minst 55 meter från Hållstamsbäckens mittfåra, se ritning G102. Hänsyn har då tagits till de riktlinjer som anges i "Skredkommisionens rapport 3:95". Säkerheten är även efter ett eventuellt skred vid bäcken minst 1,8-faldig, vilket är den övre gräns som anges i Skredkommisionens rekommendationer. Angiven gräns förutsätter att ingen pålastning större än 10 kPa påförs söder om angivna gränsen. Eventuell annan belastning kan vara möjlig men skall detaljstuderas.

Vid placering av eventuella öppna dagvattenmagasin måste hänsyn tas till stabilitetsförhållandena i slänten. För att inte ha någon påverkan på stabiliteten skall de förläggas söder om angiven bebyggelsegräns enligt ritning G102. Vid lägen närmre erfordras att stabiliteten detaljstuderas i det aktuella snittet och en trolig konsekvens kan bli att bebyggelsegränsen flyttas mot söder.

Lätta och sättningståliga byggnader kan preliminärt ur sättningssynpunkt grundläggas med plattor under förutsättning att kompensationsgrundläggning utförs. För större och mer rörelsekänsliga byggnader kan grundläggning med pålar erfordras. Vid pålgrundläggning är det dock viktigt att dessa utförs kontrollerat, så att inte skadliga omgivningspåverkan uppkommer eller höga portryck lokalt byggs upp i friktionsjorden och slänten.

Generellt skall höjdsättning av området vara sådan att befintlig marknivå följs och uppfyllnader undviks.

För att förhindra en yttlig grundvattensänkning skall vid ledningsdragning strömningsavskärande fyllning utföras.



Från Klockarevägen mot bäckravinen

HISTORIK

Nödinge har i äldre tider varit en kyrkby med jordbruksdrift som huvudsaklig näring. Sedan urminnes tider kallades den väg som idag heter Klockarevägen för Fägatan. Namnet vittnar om hur man förr drev kreaturen längs en rak fägata ner till de näringsrika betesängarna vid älven.

Inga kända fornlämningar finns i området.

BEBYGGELSE

Det kommunala bostadsbolaget Alebyggen AB har framfört önskemål att uppföra bostadshus med lägenheter norr om Klockarevägen. Övervägande delen av de nya bostäderna i Backa-området är bostadshus med äganderätt. Som ett komplement till dessa kommer Alebyggens lägenheter att vara med kooperativ hyresrätt enligt ett recept benämnt Bo Klok-boende och som är samarbete mellan IKEA och Skanska för produktion av bostäder. Byggnaderna är i två våningar med utvändigt trappa. Husen har träfasader med sadeltak alternativt putsade fasader med pulpettak. Lägenhetsstorlekarna är 50 kvm, 63 kvm respektive 76 kvm.

Dessutom tillkommer två mindre tomter för fristående hus i max. två våningar.



Övrig del av planområdet skall användas för offentlig service och utgör en reserv för utbyggnad av skolområdet i Nödinge.

TRAFIK

Planområdet trafikmatas från Klockarevägen. Gatan är lite trafikerad. Väster om planområdet finns gång-väg utefter södra sidan av Klockarevägen, vilket saknas inom planområdet.

Enligt planprogrammet för Backa-området skall vägen utföras som en lågfartsväg med förhöjda korsningar samt farthinder. Enligt planförslaget skall Klockarevägen kompletteras med gång- och cykelväg på vägens norra sida utefter hela planområdet. Körbanan blir minst 5 meter och GC-vägen 2,5 meter. Hela gatuområdet, inklusive diken, blir 10 meter. Vid fastigheten Nödinge 6:65 föreslås en avsmalning av körbanan för att sänka farten och få plats med GC-väg på 2,5 meter.

Endast en utfart per fastighet.

All parkering sker på egen mark. Minst 1,4 p-platser per lägenhet.



Bild: Utmed Klockarevägen öster om planområdet

Transport med farligt gods

Klockarevägen är ej avsedd för transport av farligt gods.

RÄDDNINGSTJÄNST

Insatstid

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

Enligt gällande regler i plan- och bygglagstiftningen skall varje bostad ha tillgång till två av varandra oberoende utrymningsvägar.

Framkomstmöjlighet

Framkomligheten för brandfordon skall vara god, dvs. minsta körbredd 3 meter och marken bör klara av 23 tons belastning. Fordonen bör ha ett längsta avstånd om 50 meter till byggnader.

Brandvattenförsörjning - Vattenposter

Vatten för brandsläckning finns vid Klockarevägen i området. VAV P83, mars 2001, ska användas för dimensionering av släckvattenkapaciteten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten- och elmätare – mål 8 i energiplanen

Vid nybyggnation bör eftersträvas att individuell mätning av vatten- och elförbrukning finns för varje bostadslägenhet.

Vatten-, avlopp- och dagvattenledningar

Kommunen har i planbestämmelserna lagt in text enligt följande; "Alla nya byggnader skall anslutas till godkända VA-och dagvattenlösningar" Närheten till Hållsdammsbäcken ställer krav på VA-lösningar där även dagvatten måste hanteras så att risk för Hållsdammsbäcken, som lekvatten för havsöring, ej belastas negativt. Ej heller får halten av närsalter öka i ovan nämnda bäck. Se Länsstyrelsen yttrande 2003-05-28 och MKB, Scandiakonsult dat. 2003-03-27.

Dagvatten

Dagvatten infiltreras och fördröjs inom tomten.

Takavvattning via utkastare och rännalsplattor ut på gräsytor.

Magasin anordnas i ledningsgrav och under hårdgjorda ytor. Dimensionerande magasin bestäms av ett sannoligt flöde vid 2 årsregn 84 l/s och tillåten avrinnig 14 l/s. Detta ger ett magasin på 42 m³, (140 m³ makadam/ bergfyllning). Tömning av magasin sker till dagvattenledning från området, som passerar under vattenledning, fjärrvärme, Vattenfalls ledningar Ale elförenings ledningar och mynnar i Löparebäcken.

Slutlig lösning skall godkännas av tekniska förvaltningen innan byggnation påbörjas.

El, tele och data

Ledningsnät för tele finns utbyggt till planområdet. En ny nätstation skall försörja området med elkraft.

Avfallshantering

Sophantering bör ske på gemensam plats i Alebyggens område och på området för offentlig service. Läge samt utformning sker i samråd med kommunen. Hämtning bör ske vid Klockarevägen.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledning passerar i planområdets östra gräns, från Klockarevägen och norrut.

Värme - energisystem

Kommunens energiplan, antagen av Kommunfullmäktige i november 2001, skall vara styrande vid val av uppvärmningssystem i fastigheterna. I enlighet med denna plan bör lägenhetshusen kopplas in på fjärrvärmesystemet

Störningar

Från den tillkommande verksamheten förväntas inga störningar.

MILJÖKVALITETSNORMER

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

Av en nyutkommen rapport från miljöförvaltningen i Göteborg (2002) framgår att miljö kvalitetsnormen per dygn för kvävedioxid i dagsläget riskeras att överskridas på några ställen utmed Rv 45, däribland i Nödinge. Vidare visar andra undersökningar att normen för kvävedioxid överskrids vid de mest trafikerade lederna i Göteborg. I mer perifera lägen i regionen, dit planområdet får räknas, är de kända halterna lägre än de tillåtna gränsvärdena.

De planerade bostadshusen ligger ca 500 m från Rv 45 och området vid bäckravinen bedöms ha en god luftkvalitet.

Det bedöms att tillskott av fordonstrafik som följer av planens genomförande inte medför risk för att gränsvärdena kommer att överskridas vid Klockarevägen i Nödinge. Påpekas bör att samhället har en väl fungerande kollektivtrafik på kort gångavstånd, ca 300 m, väster om planområdet med pendelparkering.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Rubricerat område ingår i gemensamt upprättat program med särskilt upprättad miljökonsekvensbeskrivning för: "Område norr om Klockarevägen, för bostäder norr om Backa säteri och för golfbana vid Backa säteri". Enligt denna framgår främst två huvudfrågor, där det kan finnas behov av fördjupade utredningar.

1. Frågan om huruvida Hållsdammsbäckens meandrande på sikt kan påverka områdets stabilitet.
2. Vidare påpekas att en biologisk inventering bör göras i Hållsdammsbäckens ravin och ett förslag till skötselplan bör upprättas som bl.a. redovisar hur röjning lämpligen bör ske samt hur och var broar över bäcken bör uppföras.

Bedömning av behov av MKB

Med utgångspunkt från programhandling och checklista för MKB, bedöms en planläggning för offentliga verksamheter och bostäder längs Klockarevägen ej ge en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. Trots att ett genomförande av planen kan få effekter av oönskad karaktär blir dessa inte så betydande, då förebyggande åtgärder kommer att vidtas.

En MKB enligt 5 kap. 18§ PBL bedöms ej erfordras.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för aktuellt planförslag går ut 5 år efter det datum då planens antagandebeslut vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Ale kommun har arkitekt Katarina Lidström, trafikingenjör Kenneth Gustafsson och plantekniker Inger Svensson medverkat.

Alafors 2006-11-16

Lillemor Alvåker
Planförfattare

Detaljplan för

KLOCKAREVÄGEN, del av fastigheterna Nödinge 38:2 och fastigheterna Nödinge-Stommen 1:11 samt fastigheten Nödinge 6:65, Ale kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

En genomförandebeskrivning redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder, som erfordras för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av planen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen avses att behandlas meddelst reglerna för PBL 5:28 ,enkelt planförfarande.

Tidplan

Samråd	september – oktober 2006
Antagande	november 2006

Genomförandetiden

Genomförandetiden är fem år.

Efter genomförandetidens slut kan kommunen ändra planen utan att uppkomna rättigheter behöver beaktas. Om kommunen ej upphäver planen fortsätter den att gälla som tidigare.

Ansvarsfördelning

Genomförande av planen åvilar formellt följande ansvariga:

Kvartersmarken	Exploatören
Lokalgata "Klockarevägen"	Norra Nödinge vägförening
Vatten, avlopp	Ale kommun
Eldistribution	Ale elförening
Telekabel	Telia
Energi	Göteborg energi

Kommunen är ej huvudman för allmän plats, vilket inom planen innebär lokalgatan "Klockarevägen".

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

EKONOMISKA FRÅGOR

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

Exploateringsavtal skall upprättas mellan Alebyggen och Ale kommun. Avtalet skall bl.a. reglera marköverlåtelsen och säkerställa den del av marken som behövs för gatuområde.

Avtal mellan Alebyggen och Göteborgs energi skall upprättas då den nya fastigheten förväntas anslutas till fjärrvärmesystemet inom planområdet.

Ändring av TeliaSoneras anläggning inom planområdet debiteras fastighetsägaren / exploatören.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

För att kunna genomföra planen krävs att Alebyggen förvärvar den del av kommunens fastigheter Nödinge 38:2 och Nödinge-Stommen 1:11, som erfordras för byggnationen.

Alafors 2006-11-16.

Lillemor Alvåker
Planförfattare