



Detaljplan för bostäder inom Nödinge 4:78 Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING



Enkelt planförfarande

BESLUT
Antagen i Miljö- och byggnämnden
Laga kraft vunnit

2009-06-25
2009-07-23

**Detaljplan för bostäder inom
Nödinge 4:78**
Ale kommun, Västra Götalands län

Enkelt planförfarande

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR:

- Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning, 2009-06-25
- Behovsbedömning, 2008-11-06
- Fastighetsförteckning, 2008-11-11
- Särskilt utlåtande 1, 2009-06-25
- Särskilt utlåtande 2, 2009-06-25

UTREDNINGAR:

- Geoteknisk undersökning, 2007-03-08 reviderad 2008-09-12
- Geoteknisk undersökning, 2007-10-31
- VA-utredning, 2007-03-02

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

För planområdet, fastigheten Nödinge 4:78, gäller idag en detaljplan från 1973. I denna plan medges användningen bostadsändamål/friliggande bebyggelse för det aktuella området men då endast för en mindre fastighet. Resterande mark är i planen mark som ej får bebyggas.

Inom planområdet fanns tidigare ett friliggande enbostadshus, byggt i slutet på 1800-talet, och ett friliggande garage samt uthus. Dessa byggnader är nu rivna. Ansökan har inkommit till förvaltningen från fastighetsägaren (Sverigehuset i Göteborg AB) beträffande planändring av fastigheten Nödinge 4:78 för att möjliggöra exploatering av fastigheten i ett antal tomter för friliggande bostadshus. Sverigehusets intention är att bygga fyra nya friliggande enfamiljshus alternativt parhus. Tomterna blir minst 600 kvm och infart till de nya husen kommer att ske från Nypongången.

Miljö- och byggnämnden beslutade 2006-03-02 (även 2006-10-13 efter mindre justeringar) att ge Miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ändring av gällande detaljplan.

Planändringens syfte är att tillskapa byggrätter för ett antal friliggande bostäder alternativt parhus inom Nödinge 4:78 samt tillfart till dessa. Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande enligt reglerna i PBL 5:28.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

PLANDATA

Planområdet ligger centralt i Nödinge. Det begränsas i söder av Gamla Kilandavägen, i väster av fastigheterna Nödinge 4:280 och Nödinge 4:286 samt av Nypongången i öster. Norr om planområdet finns ett grönområde planlagt som allmän plats, parkmark. Planområdets areal uppgår till ca 3200 m² och fastigheten ägs av Sverigehuset i Göteborg AB.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

Enligt kommunens översiktsplan, Ale ÖP 07, ligger det aktuella planområdet inom "område med befintlig bebyggelse - bostäder".

Detaljplaner

För det aktuella planområdet gäller idag en detaljplan från 1973. Enligt gällande detaljplan ligger planområdet inom kvartersmark för bostadsändamål. Fastigheten Nödinge 4:78 får enligt gällande plan bebyggas med ett enfamiljshus i en våning och med en maximal byggnadsarea om 190 kvm. Fristående hus eller annan gårdsbyggnad får uppföras med en byggnadsarea om 40 kvm.

Bostadsförsörjningsprogram

Området finns omnämnt i kommunens förslag till bostadsförsörjningsprogram för 2008-2015. Planeringsinriktningen för området är att det bebyggs någon gång under år 2010. Enligt programmet ska förtätning generellt eftersträvas i Nödinge tätortssamhälle.

Program för planområdet

Ett program har inte ansetts vara nödvändigt. Planändringen innebär inte någon väsentlig förändring av markanvändningen eftersom området även fortsättningsvis ska användas för bostäder. Planändringen har även stöd i den kommunala översiktsplanen där en strategisk utgångspunkt är just förtätning av bostäder i tätorterna.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Marken fungerar idag som en trädgårdstomt och angränsar mot ett kuperat grönområde i norr. Området ligger i en gräsbevuxen södersluttning delvis med berg i dagen i nordöstra planområdet. Topografin i området varierar från som lägst +21.5 i den östra delen vid Nypongången till som högst + 25.5 i den norra delen av planområdet.

Naturmiljöinventering

Någon naturmiljöinventering har inte gjorts i området.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning, daterad 2007-03-08 (uppdragsnr:53200923), reviderad 2008-09-12, samt en komplettering 2007-10-31(uppdragsnr:1010139) har utförts av GF Konsult AB.

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

Enligt tidigare beräkningar är lokalstabiliteten närmast bäcken något låg. För glidytor som slår upp bakom vägen är säkerheten tillräcklig. Längre in i området som skall detaljplanläggas ökar säkerheten successivt.

Beräkningar i den reviderad utredning daterad 2008-09-12, visar att stabiliteten är tillfredställande i beräkningssektionen enligt Skredkommisionens rapport 3:95.

Om ett litet skred skulle inträffa närmast bäcken är ändå stabiliteten för detaljplaneområdet tillfredställande. Eftersom kvicklera ej förekommer, finns det ingen risk för ett bakåtgripande skred som skulle kunna påverka området. Därmed är detaljplaneområdet tillfredställande ur stabilitetssynpunkt.

Beräkningarna förutsätter att ingen pålastning större än 10 kPa påförs i området. Det innebär att nuvarande marknivå i möjligaste mån skall följas och max 0,5 m uppfyllnad kan utläggas. Eventuell annan belastning kan vara möjlig men skall i så fall detaljstuderas.

Kompletterande undersökningar med avseende på grundläggning rekommenderas i projekteringsskedet då exakt läge för planerad byggnation är bestämt. Undersökningar bör utföras för bedömning av djup till fast botten i byggnadslägena (pållängdsbestämning), lerans sättningsegenskaper etc. En bestämmelse som säger att grundläggning ska ske till fast botten om annat inte kan påvisas, har införts på plankartan.

Radon

Enligt en radonutredning utförd av Sveriges geologiska AB, *Markradonutredning för Ale kommun 1989-12-28*, ingår planområdet i lågriskområde för radon.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

BEBYGGELSEOMRÅDET

Föreslagen ny bebyggelse

Inom planområdet fanns tidigare ett bostadshus, byggt i slutet på 1800-talet, samt en ladugård, som används som förråd, och ett antal uthus. Dessa byggnader är nu rivna och på området föreslås att ett antal nya friliggande småhus alternativt parhus får uppföras.

Tomterna blir minst 600 kvm för friliggande hus och minst 400 kvm/bostad för parhus. Infart till de nya husen kommer att ske från en tillfart via Nypongången. Tomterna föreslås ligga med viss höjdskillnad vid tomtgräns för att kompensera nivåskillnaderna i området. Det får dock inte fyllas upp med mer än 0,5 meter enligt geoteknisk utredning.

Våningshöjden begränsas i den västra delen av planområdet till en våning med inredningsbar vind, detta med hänsyn till intilliggande bebyggelse. Tillåten byggnadshöjd föreskrivs till högst 4,7 meter. I den östra delen av planområdet är det istället tillåtet att bygga i två våningar med en tillåten byggnadshöjd på 6 meter. Högsta taklutning tillåts till 32 grader för hela planområdet. En solstudie har gjorts för att se på eventuella skuggrisker i området. Mindre delar av intilliggande fastigheter väster om planområdet kan under tidig morgon komma att skuggas. Resten av dagen finns det inte någon skuggrisk.

Del av tomtmarken mot Gamla Kilandavägen får ej bebyggas. Detta för att skapa en enhetlig linje tillsammans med befintlig bebyggelse mot Gamla Kilandavägen.

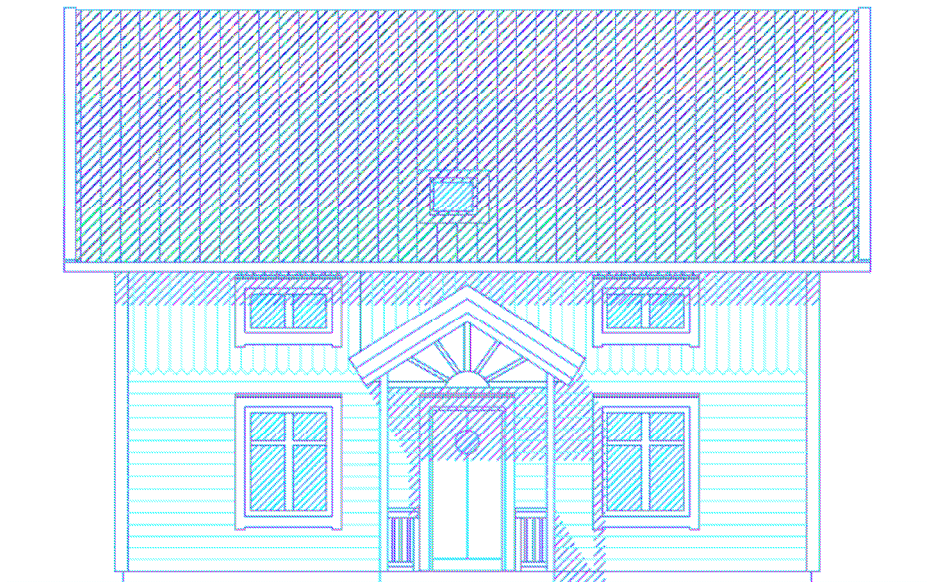
Garage/carport skall placeras antingen minst 1 meter från angränsande tomtgräns eller byggas ihop för att möjliggöra skötsel mm. Garage skall placeras minsta 6 meter från gatan för att möjliggöra en bilplats framför garage.

Inga källare får finnas.

Högsta byggnadshöjd för garage/uthus är 2,7 meter.



Exempel på hur området kan komma att utformas.



Entréfasad

Illustration Mats Abrahamsson arkitektkontor AB



67.2 kvm
ENTRÉPLAN

58.5 kvm (golvyta 67)
ÖVRE PLAN

Illustration Mats Abrahamsson arkitektkontor AB

Arbetsplatser och offentlig service

Planområdet ligger ca 1 km öster om Nödinge centrum och Ale torg med verksamheter, handel och kontor. Planområdet har genom sitt läge bra tillgång till offentlig service. I närområdet finns tillgång till grundskola (fsk –åk 9), förskola, gymnasieskola, vårdcentral och äldreomsorg och idrottsanläggning.

Kommersiell service

I Nödinge centrum med Ale torg finns mataffärer, bank, apotek, restaurang, kiosk och diverse butiker.

Tillgänglighet

Planområdet innehåller en del höjdskillnader. All ny bebyggelse planeras så att god tillgänglighet för funktionshindrade uppnås. Den föreslagna tomten i nordöstra delen av planområdet kommer dock att få en mer kuperad utemiljö. För bostädernas tillgänglighet ska gällande bygglagstiftning följas och tillgänglighetsfrågorna kommer att bevakas i bygglovskedet.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Den planerade bebyggelsen ligger i anslutning till ett mindre naturområde med vegetation och berg i dagen. Den ligger även nära Hållsdammsbäcken som ingår i ett område som är av riksintresse för naturvården (Göta och Norde älvs dalgångar).

Mellan de två nordligaste tomterna ska ett släpp finnas för passage till naturområdet norr om planområdet. Detta har i planen reglerat med bestämmelsen *marken skall vara tillgänglig för allmän passage mellan punkterna x_1 och x_2* . Den befintliga "bergsknallen" i planområdets nordöstra del ska fortsättningsvis även vara tillgänglig för allmän rekreation.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Trafikföringen i området påverkas inte i någon större omfattning av planändringen. Fyra nya bostäder genererar ca 25 rörelser/dygn. I dagsläget ligger infarten till nuvarande fastighet på Gamla Kilandavägen. Infarten till området föreslås ske via Nypongången. Av trafiksäkerhetsskäl ser kommunen det alltid som eftersträvansvärt att minimera antalet utfarter på en väg och det är därför bra att utnyttja utfarter som redan finns. Längs Gamla Kilandavägen går gång- och cykelvägen mot centrum och skolor och det är därför extra viktigt att antalet utfarter minimeras. Den nya gatan inom området ska ligga inom kvartersmark och ingå i samfällighet.

Från Nödinge centrum, ca 1 km, avgår buss mot Göteborg och Skepplanda, Älvängen och från Liljegången, strax öster om planområdet, avgår buss mot Ale Torg.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns utmed Gamla Kilandavägen.

Parkering

Parkering ska ske på kvartersmark inom den enskilda fastigheten. Två p-platser ska inrymmas på varje fastighet, detta i enlighet med kommunens riktlinjer för parkering. Då infarten till det nya området förläggs via Nypongången försvinner två av de gemensamma p-platser som Börsagårdens samfällighetsförening har i detta läge. Dessa p-platser har enligt förslaget flyttats och kommer att kompenseras inom kvartersmarken inom fastighet Nödinge 4:78, i detta läge kommer ytterligare en gemensam p-plats att anläggas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

En VA-utredning har utförts av MPB Markprojekteringsbyrå AB i samarbete med Tekniska förvaltningen Ale kommun.

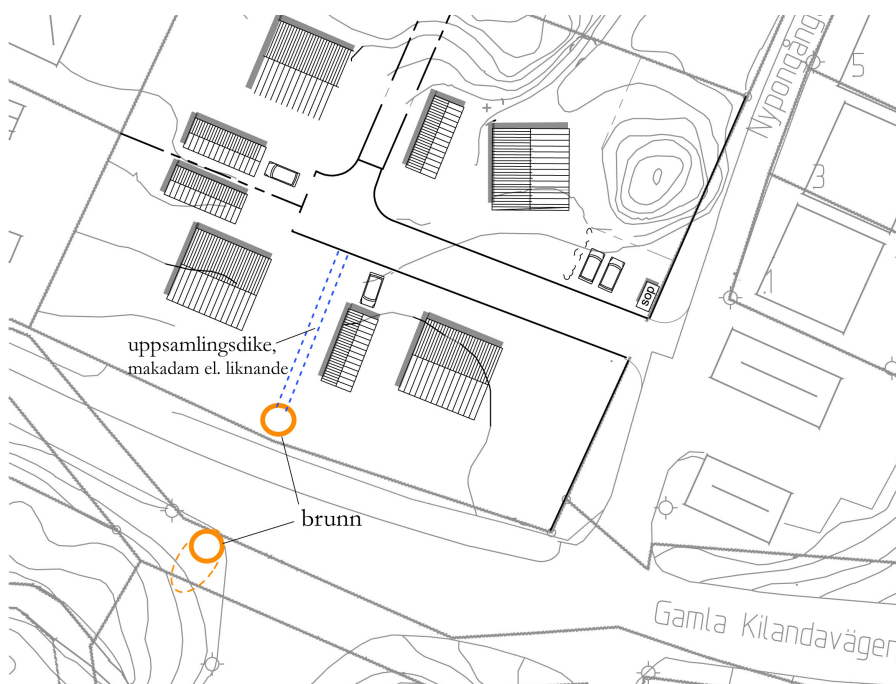
Vatten och avlopp kopplas till kommunens ledningsnät som finns utbyggt till planområdets sydöstra del längs Gamla Kilandavägen. Närheten till Hållsdammsbäcken ställer krav på VA-lösning utan risk för bräddning.

Lägsta höjd på färdigt golv för att anslutning med självfall ska tillåtas skall vara 0,3 meter över gatan i läge för förbindelsepunkt. Vid utformning av byggnaders placering skall hänsyn tas till att stopp eller överbelastning kommer att ske och att stora vattenflöden kan behöva avledas på markytan utan att omfattande skador uppkommer.

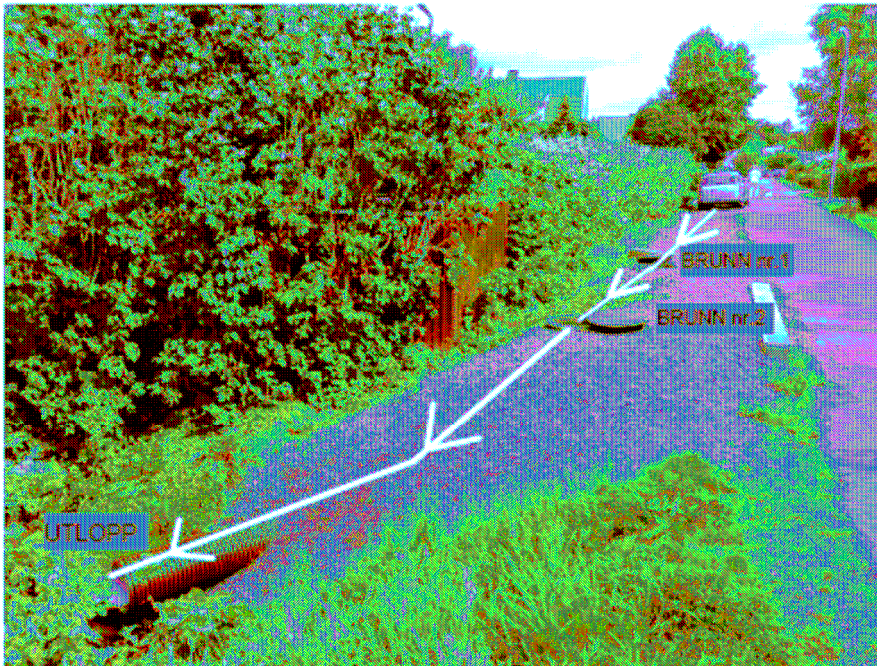
Dagvatten

För den befintliga bebyggelsen i närområdet gäller att nuvarande dagvattensystem har sitt utlopp i Hållsdammsbäcken. Dagvattenhanteringen för föreslaget område måste lösas så att det inte föreligger någon risk att riksintresset för Hållsdammsbäcken påverkas negativt.

Dagvattnet inom området bör ledas i makadamdiken mot den gemensamma uppsamlingsbrunnen i södra delen av planområdet. Brunnen, som fungerar som dagvattenrening, anläggs strax norr om befintlig gång- och cykelväg samt söder om Gamla Kilandavägen. Dagvattnet kopplas till befintligt utlopp i Hållsdammsbäcken. Utloppet i Hållsdammsbäcken ska ligga i samma nivå som bäcken, ej högre.



Skiss på dagvattenhantering, Tekniska förvaltningen Ale kommun



Exempel på dagvattenrening. 2 brunnar och utlopp. Tekniska förvaltningen, Ale kommun

El

Ledningsnät för el finns utbyggt till planområdet.

Värme

Kommunens antagna energiplan skall vara styrande vid val av uppvärmningssystem i fastigheterna. Det finns ingen fjärrvärme i anslutning eller i närheten av planområdet i dagsläget.

U-område

Ledningsområden för befintliga ledningar skapas genom u-områden inom bostadsområdet. Kommunen har ledningsrätt för ledningar på kvartersmark.

Avfallshantering

En yta för gemensam avfallshantering ska placeras i östra planområdet, strax norr om den nya infartsvägen. Den gemensamma avfallsplatsen ska vara tillgänglig för sophämtning från Nypongången. Denna ska ingå i samfällighet och pekas ut på plankartan som gemensamhetsanläggning för sophantering. Avfallshanteringens skall ske enligt Tekniska förvaltningens anvisningar.

STÖRNINGAR

Buller

Då Gamla Kilandavägen som passerar planområdet i söder är en 30-väg och inte har någon genomfartstrafik, gör kommunen bedömningen att det inte finns någon risk för att det aktuella planområdet kan komma att bli bullerstört.

Skugga

Den nya bebyggelsen kan innebära att befintlig bebyggelse väster om planområdet till viss del kan komma att påverkas av skugga under tidig morgon.

SKYDDSRUM

Särskilt utsatt område där skyddsrum bör byggas har fastställts av Kommunstyrelsen 2000-02-15, Ks § 36.

Det aktuella planområdet ingår inte i skyddsrumsområde.

RÄDDNINGSTJÄNST

Insatstid

För aktuell byggnation är den normala insatstiden 15 minuter från Nols brandstation.

Vatten för brandsläckning

Vatten för brandsläckning finns utmed Gamla Kilandavägen vid planområdets sydöstra hörn. Fast vattennät med brandposter dimensioneras mot bakgrund av brandbelastning och avstånd mellan byggnader eller enligt schablonregler. VAV P83, mars 2001, ska användas vid dimensionering av släckvattenkapaciteten.

Framkomstmöjlighet

Utryckningsfordon bör i en akutsituation kunna komma så nära att avståndet mellan fordon och aktuell byggnad inte överstiger 50 meter. För att säkerställa att utryckningsfordon kan komma fram behövs en minsta körbredd på 3 meter, en fri höjd på 4 meter och att marken klarar av 23 tons belastning.

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 rapport från miljöförvaltningen i Göteborg, *Lufföroreningar i Nordöstra passagen. Rapport 129 (2002)* framgår att miljö kvalitetsnormen per dygn för kvävedioxid i dagsläget riskeras att överskridas på några ställen utmed E 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 detta planområde får räknas, är de kända halterna lägre än de tillåtna gränsvärdena.

De planerade bostadshusen ligger ca 1 km från E 45.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

Planändringen för ytterligare bostadsbebyggelse på fastigheten Nödinge 4:78 bedöms inte leda till någon påtaglig inverkan på naturmiljön, människors fysiska hälsa eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser och en miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kap. 18 § PBL bedöms ej erfordras.

Ställningstagandet motiveras med att området redan är exploaterat och att planen möjliggör en komplettering av befintliga bostadsområden på befintlig tomtmark.

Gällande översiktsplan pekar på området som befintlig bostadsbebyggelse.

Planområdet angränsar till riksintresse för naturvården, Hållsdammsbäcken. Anslutning till en godkänd lösning av dagvattenhantering krävs för att inte utgöra någon risk för riksintresset.

Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa och miljö kvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.

Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Natur

Den nya bebyggelsen tar oexploaterad mark i anspråk och påverkar därför utblickar för boende i närheten. Tillgängligheten till natur möjliggörs även i framtiden genom passager till naturen norr om planområdet och allmän tillgång till bergsknallen.

Geoteknik

Detaljplaneområdet är tillfredställande ur stabilitetssynpunkt. Beräkningarna förutsätter att ingen pålastning större än 10 kPa påförs i området.

Ny bebyggelse

Den max tillåtna hushöjden har anpassats till befintlig bebyggelse och planens kuperade miljö.

Den nya bebyggelsen tillåts inte närmare än 7,0 meter från Gamla Kilandavägen för att ligga i linje med befintlig bebyggelse. Detta bidrar även till att förhindra skymd sikt vid in- och utfart från Nypongången och den föreslagna nya tillfarten. Den nya bebyggelsen kan innebära att befintliga bostäder väster om planområdet kan skuggas under den tidiga delen av dagen.

Gator- och trafik

Den nya bebyggelsen genererar mer trafik på Gamla Kilandavägen, ca 25 rörelser per dygn. En lösning med hastighetsdämpande åtgärder har gjorts på Gamla Kilandavägen för att säkerheten ska höjas för hela området. Denna lösning ligger i korsningen Gamla Kilandavägen – Kyrkvägen.

Minst två p-platser per tomt ska finnas för att minska risken för att besökande ska använda sig av Börsagårdens p-platser.

Teknisk försörjning

Den ökade mängden hårdgjord yta i området leder till att dagvattenhanteringen ska lösas på ett bra sätt. Genom fördröjning utjämnas mängden vatten som leds till befintlig kommunal ledning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Ale kommun har planarkitekt Tina Ekmark och Emelie Johansson, kommunekolog Göran Franson, trafikingenjör Sara Johansson, Miljö- och byggförvaltningen, mark- och exploateringsansvarig Lars Lindström, Samhällsplaneringsavdelningen, projekteringsingenjör Sten-Åke Christensson, VA-ingenjör Dragan Medan samt utredningsingenjör Carita Sandros, Tekniska förvaltningen, medverkat.

Miljö- och byggförvaltningen
Alafors 2009-06-25

.....
Måns Werner
Stadsarkitekt

.....
Emelie Johansson
Planarkitekt

BESLUT
Antagen i Miljö- och byggnämnden
Laga kraft vunen

2009-06-25
2009-07-23