



ALE KOMMUN

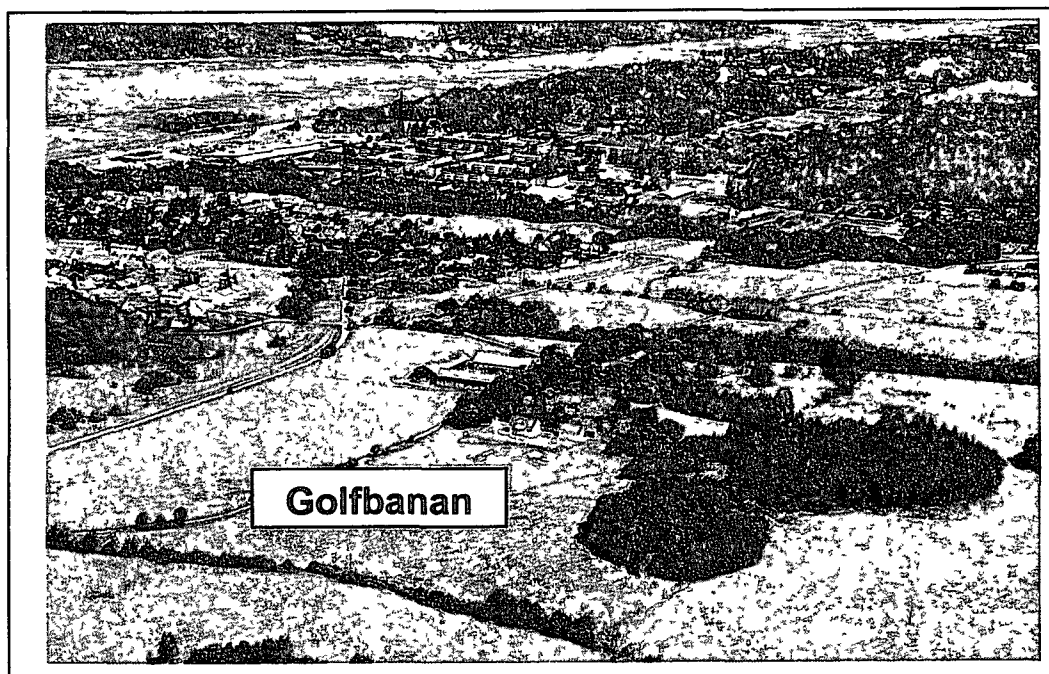
Miljö- och byggnämnden



Detaljplan för golfbana vid Backa säteri

Nödinge-Stommen 1:37 m.fl.

i Nödinge, Ale kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta
- Planbeskrivning inkl genomförandebeskrivning, denna handling, 2003-11-20
- Miljökonsekvensbeskrivning, MKB, 2003-03-27
- PM Reviderad MKB inför utställning, 2003-07-17
- PM 2 Reviderad MKB inför utställning, 2003-11-20
- Underlag till MKB - naturmiljö och vattenkvalitet, 2002-11-04
- Studium av landskapsbild och nyckelbiotoper inkl. vattenresursanalys, 2003-02-07
- Kompletterande vattenresursanalys, 2003-08-12
- Geoteknisk undersökning, 2003-02-24
- Bullerutredning – gokartbanan, 2002-01-29
- Arkeologisk utredning, 2003 02, 2003 06
- Fastighetsförteckning, 2003-07-17
- Samrådsredogörelse, programskede 2003-03-27
- Program för detaljplaner, 2002-11-06
- Nödinge fördjupad översiktsplan med tillhörande MKB, 2000-04-25
- Program för kulturminnesvård, 1986-02-20
- Samrådsredogörelse, 2003-07-17
- Utställningsutlåtande, 2004-01-21

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

PLANDATA

**Lägesbestämning
Areal och markägoförhållanden**

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

**Översiktliga planer
Detaljplaner och förordnanden
Program för planområdet
Detaljplanen
Miljökonsekvensbeskrivning, MKB
Kommunala beslut i övrigt**

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation
Geotekniska förhållanden
Förorenad mark
Markradon
Risk för skred
Fornlämningar

Bebyggelseområden

Kulturmiljö
Golfbana
Byggnader inom Backa sateri
Byggnadskultur och gestaltning
Övrig bebyggelse
Offentlig service
Kommersiell service

Skyddsrum

Friytor

Rekreation
Naturmiljö
Tillgänglighets- och säkerhetsaspekter

Gator och trafik

Gatunat
Backavägen – angöringsvag till planområdet
Kollektivtrafik
Parkering
Gång och cykelvag / Skolvag

Störningar

Räddningstjänst

Insatstid
Vatten för brandsläckning
Framkomstmöjlighet

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp
Dagvatten – Dammar

Värme

Fjärrvärme
El, tele och bredband
U-områden
Återvinning och avfall

Miljö kvalitetsnormer

Administrativa frågor

Konsekvenser för planens genomförande

Sammanfattning av MKB
PM, reviderad MKB inför utställning 1
PM, reviderad MKB inför utställning 2
Sammanfattning av planförslaget

MEDVERKANDE I PLANSKEDET

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Avsikten med planarbetet är att gå vidare i den långsiktiga utvecklingen av Nodinge samhälle som startade med skapandet av Ale Torg, Ale gymnasium och det nya bostadsområdet vid Lillbacka. Planprogrammet syftade till att exploatera området vid Backa säteri med ca 260-280 bostadsenheter samt en niohåls golfbana. Utmed Klockarevägen planeras verksamheter för allmant ändamål mm. Samtliga tre planområden enligt programmet granskar till varandra och detaljplanearbetet avses ske parallellt. En viss fordrojning kan bli aktuell för området norr om Klockarevägen.

Syftet med denna plan är att öka attraktionskraften för de planerade bostäderna samt att förstärka utbudet av rekreativsmöjligheter för såväl Nodingeborna som övriga kommuninnevånare. Detaljplanen innehåller en niohåls golfbana med tillhörande driving range. Befintlig bebyggelse på Backa säteri skall användas så att kultur-, fritidsverksamheter, foreningsliv och andra lämpliga verksamheter skapar ett aktivt och attraktivt fritidscentrum för Nodinge. Golfbanan planeras så att även icke-golfare skall ha hög tillgänglighet i området.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Föreliggande planförslag innebär att Lodungebäcken och i viss mån också Hålldammsbacken, som båda är riksintressen för naturvården, i viss grad riskerar att påverkas negativt. Anpassningar av banan har emellertid gjort att påverkan bedoms kunna bli begränsad, i synnerhet om en miljöanpassad skotsplan upprättas för golfbanan samtidigt som MKB:ns förslag om ytterligare åtgärder beaktas i det fortsatta planarbetet.

Även om viss narrekreativsyta tas i anspråk är ett genomförande av planen förenligt med bestämmelserna i 3:e, 4:e och 5:e kap. MB.

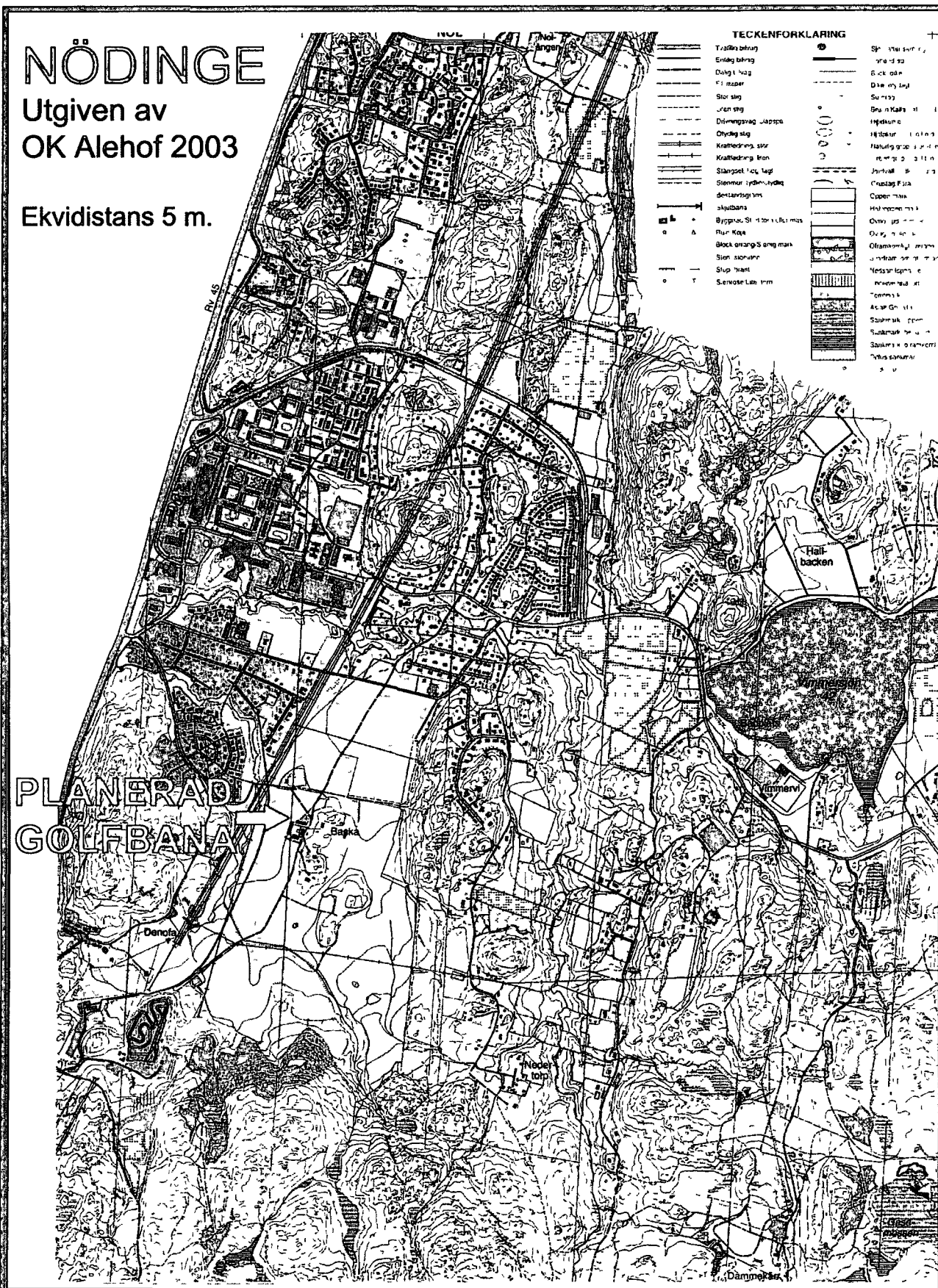
Sammanfattningsvis kan sägas att utbyggnadsförslaget är samre för miljön och hushållningen med naturresurserna än 0-alternativet. Genom att genomföra de åtgärder som föreslås i föreliggande MKB, kan planförslagets negativa miljöeffekter ytterligare reduceras. Det är vanligt att ny exploatering orsakar en större miljöbelastning än 0-alternativet. Denna belastning får vägas mot de vinster som samhället och enskilda gör om planförslaget genomförs. Det är emellertid viktigt att planförslaget med rimliga medel får den utformning som minimerar miljöpåverkan. Vidare måste gällande rikt- och gränsvården för halsa och säkerhet kunna hållas och riksintressena skyddas från påtaglig skada.

NÖDINGE

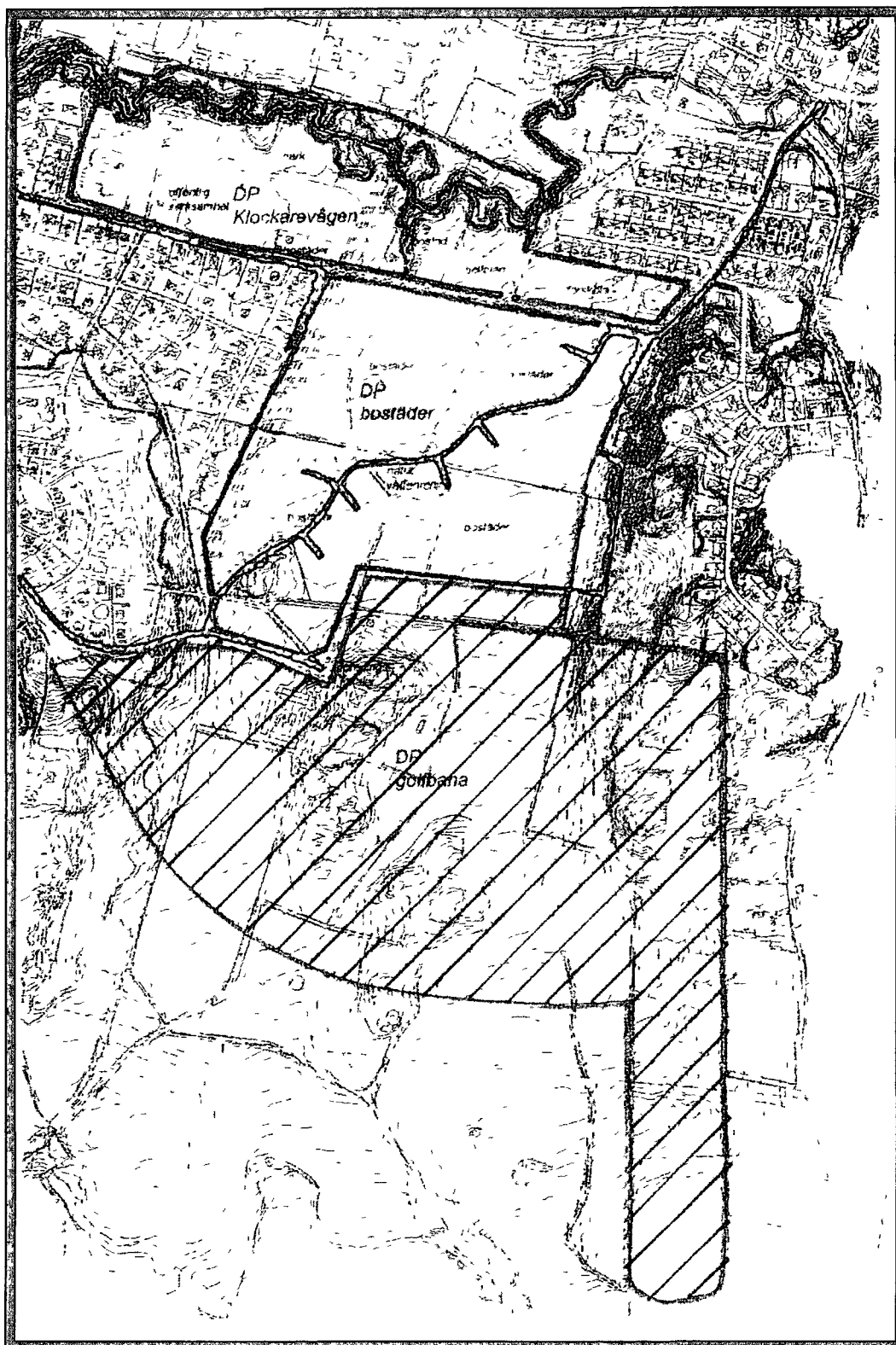
Utgiven av
OK Alehof 2003

Ekvidistans 5 m.

PLANERAD
GOLFBANAN



Översiktlig karta för Nödinge samhälle med omgivningar



Plangranser for golfbaneområdet inkl bostadsområdet

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget sydost om centrala Nodinge. Området avgränsas i norr av det planerade bostadsområdet (som idag utgörs av öppen jordbruksmark), i nordväst av bebyggelsen vid Lillbacka, och följer därefter i söder och öster fastighetsgränsen Nodinge-Stommen 1:37. Även Backa sateri innefattas av detaljplanen för golfbanan.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 33,7 ha.

Marken ägs till största delen av Ale kommun förutom en privat fastighet som kommer att ingå i detaljplanen

Jordbruksmarken ägs av Ale kommun och har tidigare utarrenderats för betete. Arrendet är uppsagt och kommer att utgå 2003-08-01

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

I samband med Ale OP 90, antagen 1992, beslutades att fördjupa översiktsplanen för kommunens samhällen. På grund av den tidigare stora osäkerheten beträffande riksvägens och järnvägens framtida lokalisering genom kommunen och konsekvenserna för Nödinges del blev planarbetet en utdragen process. Den fördjupade översiktsplanen för Nodinge antogs 2000-04-25

Vid möte mellan länsstyrelsen och kommunen 1999-10-21 redovisades att kommunen avsåg att anlagga en golfbana inom Backaområdet. Länsstyrelsen hade då inga erinringar emot golfbanan förutsatt att hänsyn tas till områdets natur-, miljö- och kulturvården

Som svar på kommunens utställningsutlåtande samt på genomförda revideringar och kompletteringar av förslaget, återkom länsstyrelsen med ett förnyat granskningsyttrande för Nodinge FÖP 2000-03-09. Länsstyrelsen betonade vikten av

- att kommunen redovisar en lösning av dagvattnet så att det inte negativt påverkar Göta älvs biflöden. VA beskrivningar ska bifogas detaljplanerna
- att bebyggelsen blir lamplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller till behovet av skydd mot olyckshändelser.
- att ingen påverkan på fornlämningarna får ske utan samråd med länsstyrelsen

En av grundförutsättningarna för Nödinges utveckling till ett allt attraktivare samhälle är att bevara värdefulla naturmiljöer, enligt FÖP. Detta skapar förutsättningar för en hög biologisk mångfald och ger goda möjligheter till narrekreation.

I länsstyrelsens samrådsyttrande 2003-01-22 ang. förslag till program för de tre detaljplanerna lämnades ytterligare synpunkter betr. kulturmiljö, miljöskydd (buller mm), naturvård (dagvattenhantering, biotoper, bevattningsprinciper, skotsel av gräsytor mm) samt säkerhet. Dessa synpunkter har bemötts i samrådsredogörelsen och redovisas i respektive detaljplan.

Detaljplaner och förordnanden

Inom planområdet finns inga tidigare detaljplaner, men angransar i nordväst till Lillbackaområdet planlagt 1990.

Hållsdammsbacken och Lodingebäcken är, såsom vardefulla bifloden till Gota älv med förekomst av reproduktionsområden för havsöring, klassade som områden för riksintresse för naturvården. I Nödinge FOP redovisas Hållsdammsbacken och Lodingebäcken med sina ravinlandskap som ekologiskt särskilt känsliga och skyddsvärda områden.

Inslaget av biotopskyddade landskapselement i form av stenmurar, diken och åkerholmar är förhållandevis stort. Biotoperna är skyddade genom det generella biotopskyddet i jordbrukslandskapet. Där sådan biotop hotas krävs särskilda skäl för dispens från biotopskyddsbestämmelserna hos länsstyrelsen.

Program för planområdet

Program för planområdet har upprättats och godkänts av miljö- och byggnämnden 2002-11-06. Samråd har skett och samrådsredogörelse har upprättats. Programmet har utgjort underlag för det fortsatta planarbetet.

Detaljplanen

Planförslaget har varit föremål för samråd enligt bestämmelserna i PBL 5.20 och har även hållits tillgängligt för allmänheten vid en samrådsutställning under tiden 2003-04-08 till 2003-05-06. Samrådsredogörelse har upprättats.

Efter samrådstiden har förnyat samråd skett med Lodöse Museum och länsstyrelsen på plats. Vid mötet diskuterades möjligheterna att minimera påverkan av fornlämningarna och biotoperna inom planområdet.

Backavagens formlängning med bron inkl. området norr om har utgått ur planförslaget. Denna del har flyttats över till planen för bostadsområdet.

Utställning har skett under tiden 2003-08-12 till 2003-09-08. Pga tekniskt fel vid kopieringen har utställningskartorna i Alafors och på Nödinge bibliotek "tappat" information, vilket innebär att utställningen görs om av formella skal. De inkomna synpunkterna kommer att redovisas i ett samlat utställningsutlåtande efter utställning 2.

Detaljplanen ger förutsättningar/begränsningar för anläggande av golfbana inom området. Den tillhörande illustrationen, som också har miljökonsekvensbeskrivits, redovisar en principiell utformning. Vissa detaljustyrelser kommer att ske i projekteringskedet.

Miljökonsekvensbeskrivning

Under programskedet upprättades en checklista för MKB i vilken bedömning gjordes att behov av MKB förelåg. Med utgångspunkt från programhandlingen bedömdes att planläggning av en niohåls golfbana vid Backa sateri kunde ge en betydande påverkan på miljön, halsan eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser.

MKB:n belyser de sakområden som eventuellt kan ge betydande påverkan. MKB:n ska också ligga till grund för det fortsatta planarbetet.

Kommunala beslut i övrigt

Ett ramavtal antogs i kommunfullmäktige 2001-05-28, för anläggande av en niohåls golfbana söder om Backa säteri. Kommunfullmäktige beslutade samma dag att uppdraga åt Miljö- och byggnämnden att påbörja detaljplanering för golfbanan på den kommunägda marken parallellt med planeringen av ca 260 bostäder inom Backaområdet. Ramavtalet reglerar förutsättningar för avtalets ikraftträdande, kommunens respektive byggarnas åtaganden samt kommunala krav på golfanläggningen. Delar av ramavtalet, golfbaneområdet, har därefter enligt beslut i kommunstyrelsen 2003-03-31 överförts till Martin Sternberg Golf AB.

I anslutning till bostadsområdet i norr har tidsbegränsat bygglov sökts för anläggande av en driving range (utslagsbana för golf).

Ridverksamheten skall avvecklas och kommunen utreder möjligheten för privat etablering av ett nytt stall i området sydväst om Vimmersjön. Det tankta området berör delar av Hållsdammsbackens dalgång söder om Gamla Kilandavägen mellan Granåsvägen och Brackans väg.

I Länsstyrelsens granskningsyttrande 2000-03-09, har bedomningen gjorts att utvecklingen på Backa gård medför att bebyggelsen inte blir olämplig med hänsyn till de boendes och de övrigas hälsa eller behovet av skydd mot olyckshandelser. Kommunen kan därmed förverkliga de ursprungliga planerna av bostadsproduktion inom Backa och Lillbackaområdet i den omfattning som anges i gällande OP.

Exploateringen skall anpassas till riksdagens mål 2020 om det uthålliga, långsiktiga och kretsloppsanpassade samhället. Planområdet skall därför så långt som möjligt innehålla lösningar angående vatten, avlopp, energiförsörjning etc. som överensstämmer med dessa mål.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Backaområdet har lång historia som öppen jordbruksmark men idag går betesdjur på åkermarkerna och höjdområdena saknar betestryck och har därför vuxit igen till mer eller mindre sluten skog. Området utgörs till största delen av inägnorna till Backa säteri. Inslaget av stenmurar och diken i det öppna landskapet är relativt stort. I sydost växer skog i ett långsmalt stråk från söder till norr. Terrängen är variationsrikt, småbruten och kuperad. Den brukade kulturmarken är öppen med dungar, solitärträd, partier med berg i dagen och svagt meandrande vattendrag.

Genom åkermarken rinner Loparebacken och Lodingebacken. Utmed dessa båda vattendrag växer enstaka lovträd eller riddåer främst bestående av al. Hållsdammsbacken och Lodingebacken är, med sina viktiga reproduktions- och uppvaxtlokaler för framför allt oring, värdefulla bifloden till Gota älv.

I den västra delen rinner Lodingebacken norrut och förbi Lillbackaområdet. Den mindre Loparebacken rinner från söder mot norr inom den östra delen av området och är kulverterad på del av sträckan. Båda vattendragen utgör bifloden till Hållsdammsbacken. I väster ligger höjdområdet Lahallsåsen och i öster en bergsrygg mot Bräckans väg.

Marken är tämligen näringsrik och hyser därför en relativt trivial flora. Typiska inslag är angskavle, vitklover och veketåg, den senare mest på mark som försumpats.

En utbyggnad av golfbanan innebär att det i huvudsak är f.d. åkermarker som tas i anspråk. Dessutom berörs ett blandskogsområde med lokala naturvården i den sydostra delen. Marken hyser i sig inga högre botaniska värden, däremot har den en viss betydelse för olika fågelarter. Att anlagga banhåll här bedöms som negativt ingrepp från naturvårdssynpunkt. Dessa ingrepp är möjliga att i viss utsträckning kompensera med anläggande av nya träd- och buskpartier med vegetation, n₃, se rapport "Studium av landskapsbild och nyckelbiotoper".

För kullen strax sydost om Backa säteri bedöms ingreppet som något mindre jämfört med skogspartiet i sydost och varsam gallring får ske, n₄.

Utbyggnaden av klubbhus mm på kullen vid Backa säteri bör ges en utformning så att grova till medelgrova lovträd inte behöver avverkas på denna plats. På träden finns en intressant moss- och lavflora karakteristisk för äldre träd i gårdsmiljöer. De naturvården som är knutna till gårdsmiljön vid Backa säteri och i den nordöstra delen bedöms kunna klaras under förutsättning att de äldre lovträd som finns sparas och dessa föreslås skyddas med en planbestämmelse, n₂. Området vid Backa säteri berörs av förslaget klubbhus och utslagsplats för hål 1. Planförslaget kommer emellertid att påverka vissa miljöer med lokalt förhöjda naturvärden. Trots dessa ingrepp görs bedomningen att den föreslagna golfbanan har getts en från naturvårdssynpunkt väl anpassad utformning.

Planförslaget innebär inga ingrepp i vattenmiljön eller i de omgivande fuktangarna. Något vattenuttag kommer inte att ske i Lodingebacken, vilket är viktigt från fiskeribiologisk synpunkt. Skuggande vegetation kommer att behållas och föreslås skyddas med en planbestämmelse n₁.

De naturvården som är förknippade med det öppna jordbrukslandskapet bedöms kunna behållas. Förutsättningen för detta är enligt MKB:n att merparten av de ingående landskapselementen som diken, stenmurar etc. sparas och helst utvecklas.

Inslag av biotopskyddade landskapselement i form av stenmurar, diken och åkerholmar är förhållandevis stort och kommer i största möjliga utsträckning bevaras. I den del av planområdet som avses användas för driving range är förändringarna mer påtagliga för några av stengårdsgårdarna och diken. Här måste en del av gårdsgården närmast utslagsplatsen tas bort, resten kan ligga kvar och motfyllas med jord på den norra sidan. Alternativt kan stengårdsgården och diket flyttas norrut enligt illustrationen. Dikena inom driving rängen och greener förutsatts kulverteras. Däremot kommer Lopa-rebacken få en ny längre och öppen sträcka än tidigare, norrut genom bostadsområdet.

Befintlig vegetation och värdefulla miljöer redovisas närmare i underlag till MKB:n, naturmiljö och vattenkvalitet.

Golfbanan skall så långt som möjligt anpassas efter befintliga förhållanden. Ett utnyttjande av marken för golfbana är ett sätt att säkerställa det öppna landskapet.

Geotekniska förhållanden

GF-konsult har 2003-02-24 utfört en ny geoteknisk undersökning för planområdet. Ur geoteknisk synpunkt kan planens intensioner genomföras under beaktande av nedan angivna restriktioner och synpunkter.

- Med hänsyn till de riktlinjer som ges i "Skredkommissionens rapport 3:95" får ur stabilitetssynpunkt inga tilläggsbelastningar påföras vid området i anslutning till Lodingebacken utan kontroll av stabiliteten.
- Vid detaljprojektering av bro över Lodingebacken och anslutande väg erfordras att stabilitetsförhållandena studeras så att riktlinjer i Rapport 3:95 följs.
- Skall terrangmodellering utföras i området genom uppfyllnad (eller annan belastning) alternativt schakt erfordras att hållfasthetsmätning i leran utförs för att kontrollera så att inte lokala stabilitetsproblem och grundbrott uppkommer.
- För att undvika sättningar gäller generellt att höjdsättningen av området skall vara sådan att befintlig marknivå följs och att uppfyllnader undviks.
- Vid detaljprojektering skall bergteknisk sakkunnig inspektera slanten i oster för bestämning av omfattning av eventuella losa block och stenar och om sakring/skrotning erfordras.

Under myllatacket finns en svagt utbildad torrskorpa till ca 1 m djup. Därunder består jordlagren till största delen av lera till varierande djup. I leran finns ställvis skikt av sand med varierande mäktighet och fasthet. Borrstopp har i området erhållits på djup mellan 2 och 34 m.

I enlighet med synpunkter från SGI i samråds- och utställningsskedet har följande planbestämmelser lagts in

- Utbyggnad i området skall utföras i enlighet med geoteknisk undersökning, PM för detaljplan daterad 2003-02-24
- Vid uppfyllnad (eller annan belastning) eller schakt erfordras hållfasthetsmätning i leran för kontroll av lokalstabilitet samt risk för grundbrott
- I den västra delen skall vid utbyggnad även totalstabiliteten kontrolleras och åtgärder vid behov vidtas så att tillfredsställande stabilitet erhålls enligt Skredkommissionens anvisningar (Rapport 3.95)

Någon risk för översvämning från Hållsdamms- och Lodingebacken foreligger inte. Lagsta marknivåerna inom planområdet ligger ca 6 resp 3,5 m över hogvattenstånden i bäckarna. De dagvattenanläggningar som skall utföras inom planområdet dimensioneras för de maximala floden som kan förväntas

Fororenad mark

I den framtagna MKB:n finns en utförlig redovisning av förhållandena i och invid ekonomibyggnaderna vid Backa sateri. Här finns rester kvar från en mekanisk verkstad, bilskrot, bilbatterier, målarburkar mm. Dessutom finns två äldre olje/dieseltankar som inte används. Eventuella föroreningar bedöms vara lokala och rimliga att komma tillrätta med vid en sanering.

Markradon

Planområdet ligger inom lågriskområde.

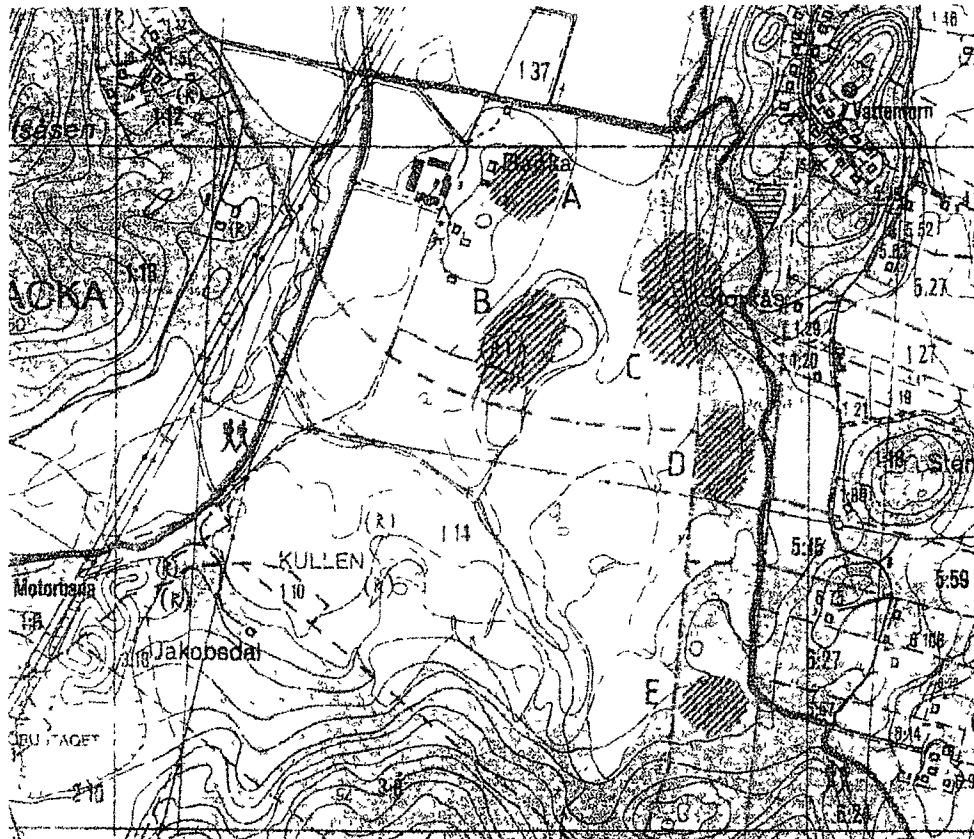
Risk för skred

Löparebäckens slanter är ställvis relativt branta men djupet är mycket begränsat. Totalstabiliteten i anslutning till backen bedöms betryggande men det är ej uteslutet att mindre lokala släpp kan förekomma. För övrigt bedöms totalstabiliteten som tillfredsställande inom den svagt kuperade åkermarken.

Fornlamningar

Under stenåldern var Backadalgången en skyddad havsvik. Människans bosättningar kom därför naturligen att ligga vid de västra stränderna. Området har sålunda en lång historia med människors nyttjande genom årtusenden. De flesta av Backadalgångens boplatser är samlade kring 25 meters nivå. Spridningen är dock från 15 – 35 meters nivå. Man har upptäckt ett stort antal boplatssfynd från framst stenåldern i området men de är i princip i mycket dåligt skick. Jordbruksverksamheten har pågått i tusentals år och mycket av det fornhistoriska materialet har "spridits ut" i området. Vi kan därför inte förvänta oss att finna några nya boplatssfyndigheter i gott skick. Erfarenhetsmässigt vet vi att mängden av arkeologiska fynd kommer att öka med 25 – 50 % vid en exploatering av området mellan 15 – 35 meters nivå. (källa: Arkeolog Leif Johansson, Lodöse museum)

När det finns kända fornlamningsområden som avses exploateras måste dess utbredning och status undersökas. Detta sker i tre steg. Först görs en arkeologisk utredning, därefter förundersökning och vid behov måste en del av dem även slutundersökning



Karta över fornlämningarna A, B=Raä 20, C=Raa 30, D och E

Inför detaljplanarbetet beslutade länstyrelsen 2001-02-26 om särskild arkeologisk utredning för "golfbaneplanen". Denna är nu utförd av Lodöse museum (Lodöse Museum 2003:2). Utredningen resulterade i tre nyupptäckta förhistoriska boplatssområden. Det mest överraskande resultatet var dock en härd som kunde dateras till vikingatid. Förutom detta kunde det också påvisas att fornlämningsområdet för Raa 30 skall utvidgas åtminstone ett 50-tal meter åt norr. Detta innebär att det inom planområdet finns totalt fyra områden med fornlämningsstatus (A, B=Raa 20, C=Raa 30 och D). Område A är en järnåldersboplatz och område B, C och D är stenåldersboplatser. Vidare tangeras ytterligare ett fornlämningsområde E i golfbanans sydostra horn.

En arkeologisk förundersökning av område C (Raa 30) och dess utvidgning åt norr och område D har utförts, Lödöse Museum 2003:6. I de tre områdena kunde inga anläggningar lokaliseras. Dock hittades närmare 900 fynd i form av slagna flintor. Sammanfattningsvis kan sägas att undersökningen har kunnat påvisa att det finns boplatzlämningar i form av flintfynd efter flera bosättningsfaser från mesolitisk tid i Backadalgången. Förutom undersökningens resultat finns flera andra indikationer, i form av tidigare insamlat fyndmaterial, som antyder om att dalgången varit mest bebod under li-hultsperioden. Resultatet innebär att områdena har avgränsats och skall betraktas som fornlämningsområden.

Planförslaget innebär att C (Raa 30) och dess utvidgning åt norr berörs i mindre utsträckning liksom område D och måste troligen då slutundersökas (grävas bort). Det andra kända fornlämningsområdet B (Raä 20) berörs av golfhål 7.

Tidigare påverkades även område A öster om Backa säteri av det planerade klubbhuset. För område A och B har en arkeologisk förundersökning skett av Lödöse museum i början av november 2003. Undersökningen resulterade i att museet inte har något att erinra mot att området tas i anspråk ur ren arkeologisk synvinkel. För område B däremot anser museet att föreslagna placeringen av golfhål 7 bör flyttas söderut så nära vagen som möjligt för att undvika intrång på fornlämningen. Redovisat läge kräver tillstånd för slutundersökning.

Område E har kunnat undanhållas från ingrepp genom diverse justeringar av golfbaneanläggningen

Anläggningarna kommer att anpassas efter gällande bestämmelser i Kulturminneslagen (KML) och anvisningar från länsstyrelsen och Lansmuseet. Erforderliga tillstånd kommer att inlämnas till länsstyrelsen för respektive område

Bebyggelseområden

Kulturmiljö

Backa som egendom omnämns första gången i 1571 års jordebok för att 1737 bli säteri. Säteriets kulturhistoriska värde är mycket stort utifrån gårdens helhet. Mangårdsbyggnaden med sitt ståtliga läge på kullen, omgivet av ekonomibyggnader, tjänstebostäder, mejeri, jordkällare, smedja, gammal landsväg, åkrar och med kyrkbyn strax intill uppvisar en intressant miljö med storgårdskaraktär. Bebyggelsen representerar en högreståndsmiljö

Området har ett stort värde som rekreations- och friluftsområde och bör som sådant bevaras och förmedlas till bl.a. de boende i området. Flera av husen har ett klart antikvariskt värde medan en del av byggnaderna främst har sitt värde i att de är en del av en mycket fin och intressant helhetsmiljö. Många vackra detaljer finns som stenmurar, markbeläggning med äldre stensättning, fasaddetaljer, hangrannor av trä etc. val värda att bevara och värna om. V.g se rubrik Byggnadskultur och gestaltning och skriften Program för kulturminnesvård Ale kommun, 1986.

Golfbanan

Området är centralt beläget, nära service, skolor, forskolor och centrum. Det kan anslutas till tekniska försörjningssystem och ges en god kollektivtrafik. Utbyggnaden av golfbanan ger också ett ökat underlag för service mm. Föreslagna anläggningar skall anpassas på ett hänsynsfullt sätt till områdets natur- och kulturvärden. En viktig förutsättning vid planeringen av golfbanan är att allmänhet, föreningsliv och övriga fritidsaktiviteter får goda tillträdesmöjligheter på och kring Backa säteri.

Det nuvarande närstrovområdet vid Backa säteri har genom golfbanans utformning och anpassning förutsättningar att förbli ett av Nodingebornas viktigaste närrekreationsområde, även för andra än golfare. Genom nya stigar med god säkerhet för golfbollar, och med möjlighet till restaurang- och kaféverksamhet, golfspel, ett minimuseum som visar Backadalgångens unika ställning som stenåldersboplats, natur- och kulturstig samt hembygdsföreningens fortsatta verksamhet på Backa säteri, kan till exempel besöksfrekvensen komma att öka.

Vintertid finns, efter utbyggnad, större möjligheter än idag till skidåkning, pulkabackar och skridskoåkning på anlagda vattendammar. Uppdraget är att fler skall kunna uppleva Backaområdet än idag

Golfbanan har anpassats till den rådande arkeologiska situationen och i nära samarbete med länsstyrelsen och Regionmuseet för Västra Götaland/Lodöse museum. Naturmiljön har studerats i en separat utredning och planbestämmelser har lagts där behov av skydd föreligger.

Flera förändringar har skett på driving-rangen efter samrådsskedet och första utställningen. Övningsbanan har gjorts kortare och begränsas av ett ca 4 - 8 m högt trådnät. Mitt på driving-rangen föreslås en större damm anläggas. Stengårdesgården avses ligga kvar över övningsbanan. De jordmassor som kommer att användas som skydd mot rikoschetter läggs upp strax framför stenmuren så att biotopskyddet inte baddas in i jordmassorna.

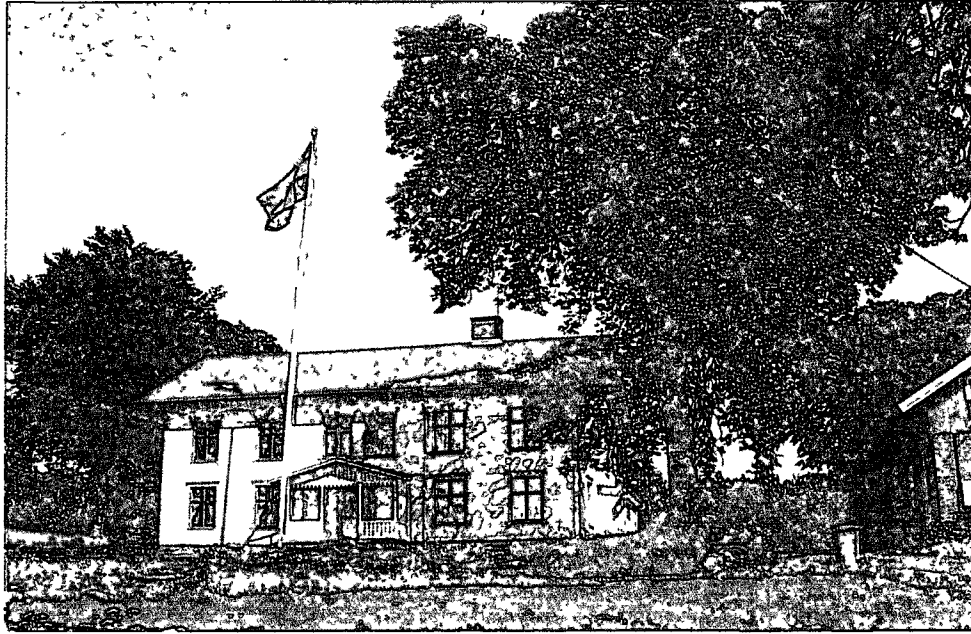
Forutom dammen på driving-rangen planeras tre dammar att anläggas inom golfbaneområdet. Den sammanlagda dammarealen blir större i det nya planförslaget och dammarna kommer att ges en utformning som gynnar växt- och djurlivet, däribland grod- och kraldjur. En mindre uppehållsdamm planeras också som skall ta hand om draneringsvattnet från de utslagsplatser som ligger närmast Lodingebäcken innan det rinner i bäcken.

Det finns ett behov av att bevattna fairways, greener och tees under torra perioder sommartid. Huvudförslaget är att detta vatten skall tas ur de två dammar som kommer att anläggas på driving-rangen och mellan hål 8 och 3. Dessa dammar får i sin tur sitt vatten från Loparebacken. Bevattningsfrågan är emellertid föremål för ytterligare utredning och alternativ som att hämta vatten från t.ex. Göta älv, Lodingesjön eller pumpa upp grundvatten kommer då att ses över. Att delvis använda dagvatten från det planerade bostadsområdet är ett annat alternativ som kommer att diskuteras.

Skötselplan ska upprättas för golfbanans område och för marken som tillhör klubbhuset inför bygglov. Denna ska reglera skötsel av fairways, greener och tees samt skötsel av övrig mark och vattenuttag. Med hänsyn till riksintrössena skall miljövänliga metoder tillämpas. Särskilda skötselråd, anvisningar och riktlinjer ska tas fram för att garantera bevarandet av värdefulla natur- och kulturvården och till viss del även förstärka dessa.

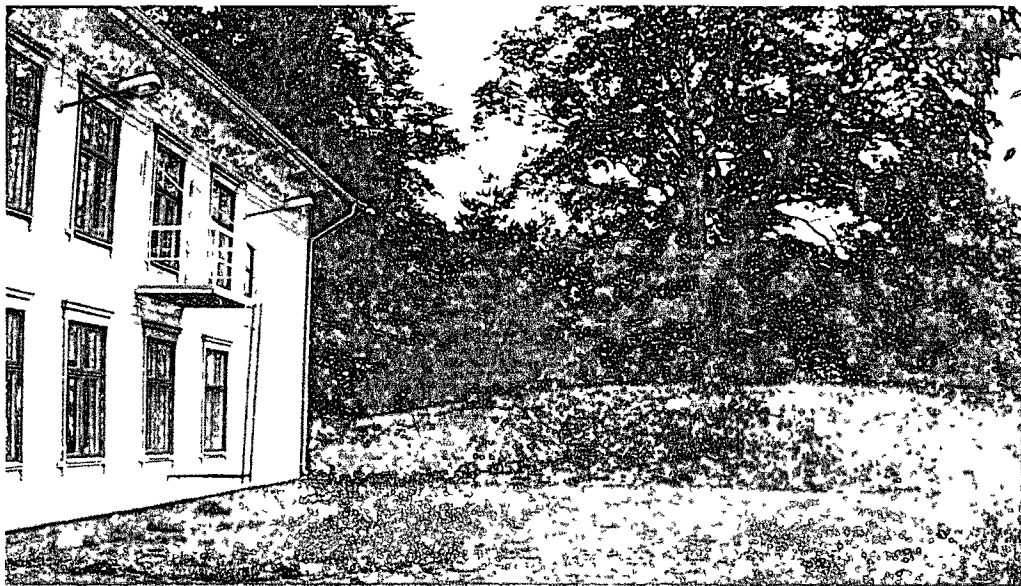
Påverkan under byggtiden av golfbana och hantering av överkottsmassor för terrängmodellering bevakas i bygglovskedet. Avsikten är att banan ska anpassas till naturen och att fyllningar i första hand ska ske mot berg eller höjdrygg.

Parkering med ca 140 bilplatser föreslås vid infarten till Backa sateri, avsedd för golfverksamheten, föreningar och övriga fritidsaktiviteter.



Byggnader inom Backa sateri

Okande befolkning i Nodinge och fler fritidsverksamheter på Backa sateri kommer att öka intresset för byggnaderna på själva sateriet. Detaljplanens ambitioner är att samtliga befintliga byggnader skall ges en bibehållen byggrätt och ett bevarandeskydd. Särskilda planbestämmelser reglerar påverkan på befintliga kulturvården. Eventuellt ytterligare bebyggelse inkl tillbyggnader kan medges förutsatt att detta sker på ett hänsynsfullt sätt. Samråd ska ske med kommunens stadsarkitekt ihop med utbildnings- och kulturförvaltningen. Se även avsnitt kulturmiljö.

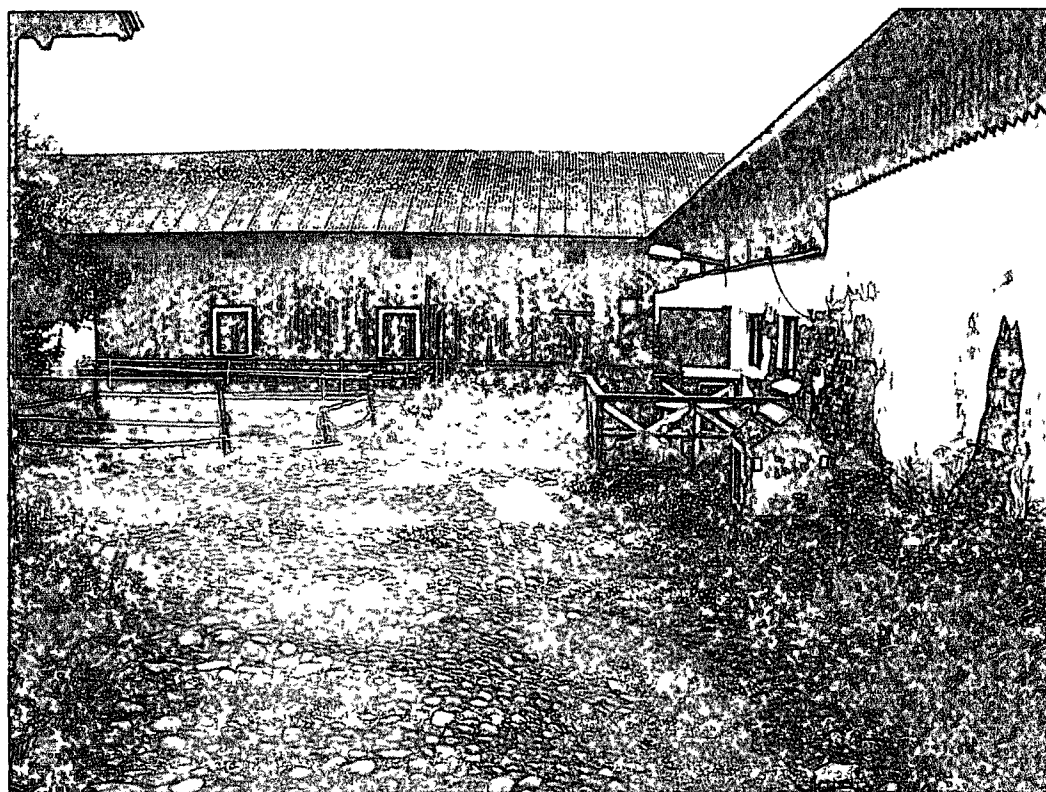


Det föreslagna klubbhuset är i planförslaget placerat oster om mangårdsbyggnaden, inpassat i slätten, som ett souterränghus. Huset ska utformas så att det inte stör själva frontsidan av saterimiljön utan smälter in i terrängen bakom med dess kulturlandskap. Avsikten med placeringen är även att få god utsikt över golfbanans första och sista golfhål. Lokalbehovet för själva klubbhuset inkl dusch, konferens samt restaurang är ca 400-450 m²

Den övriga marken på östra sidan om gc-vagen "Kristoffers led", är avsedd för annan föreningsverksamhet **R**. Här ges även möjlighet till komplettering av ytterligare nya eller ditflyttade byggnader. Dessa skall då vara av likvärdig karaktär/gestaltning som övrig kulturbebyggelse.

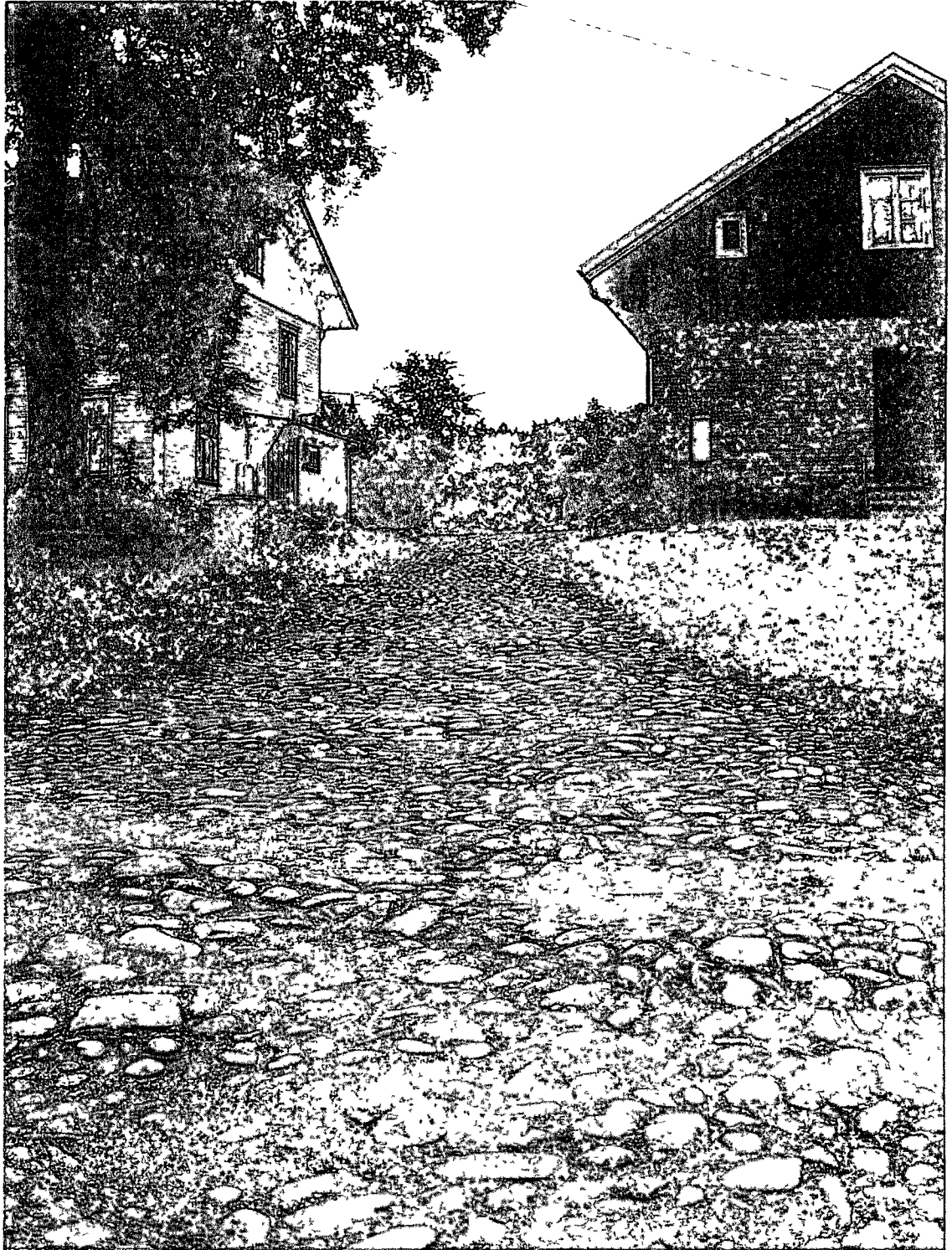
Planbestämmelsen **KR** och **f₁** innebar byggrätt för föreningslokaler, kontor och kultur samt att "Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till saterimiljöns karaktärsdrag". Tillfart för transporter till dessa får ske över gc-vägen.

För de befintliga ekonomibygnaderna är behovet av upprustning uppenbart. Samtliga byggnader, även det tämligen forfallna grishuset, ges en byggrätt för att kunna bibehållas eller ersättas i framtiden.



Den västra och norra ladugården

Den södra ekonomibygnaden avses att rivas i planförslaget och ersättas med en maskinhall för golfklubbens ändamål med en bruttoarea av ca 600m², (byggnadsarea ca, 400 m²). Denna skall utformas med likvärdig karaktär/gestaltning som den tidigare ekonomibygnaden, utan att behöva vara en pastisch. I nuläget finns inga aktuella intressenter för övriga byggnader men diskussioner pågår om lämpliga lokaler för de föreningar som bedriver sin verksamhet på Backa idag. Möjligheterna att rusta upp dessa byggnader är en ekonomisk fråga som dessutom är mycket viktig för helheten.



Äldre kullerstensbelagging

Den intressanta gårdsmiljon med sin markbelagging av natursten har skyddats genom bestämmelsen "Äldre kullerstensbelagging samt stenmur inkl. trappa inom säterimiljon skall bevaras".

Planen medger att man i framtiden kan acceptera även andra typer av verksamheter och kulturändamål som t.ex konferenslokaler, vandrarhem, museer etc

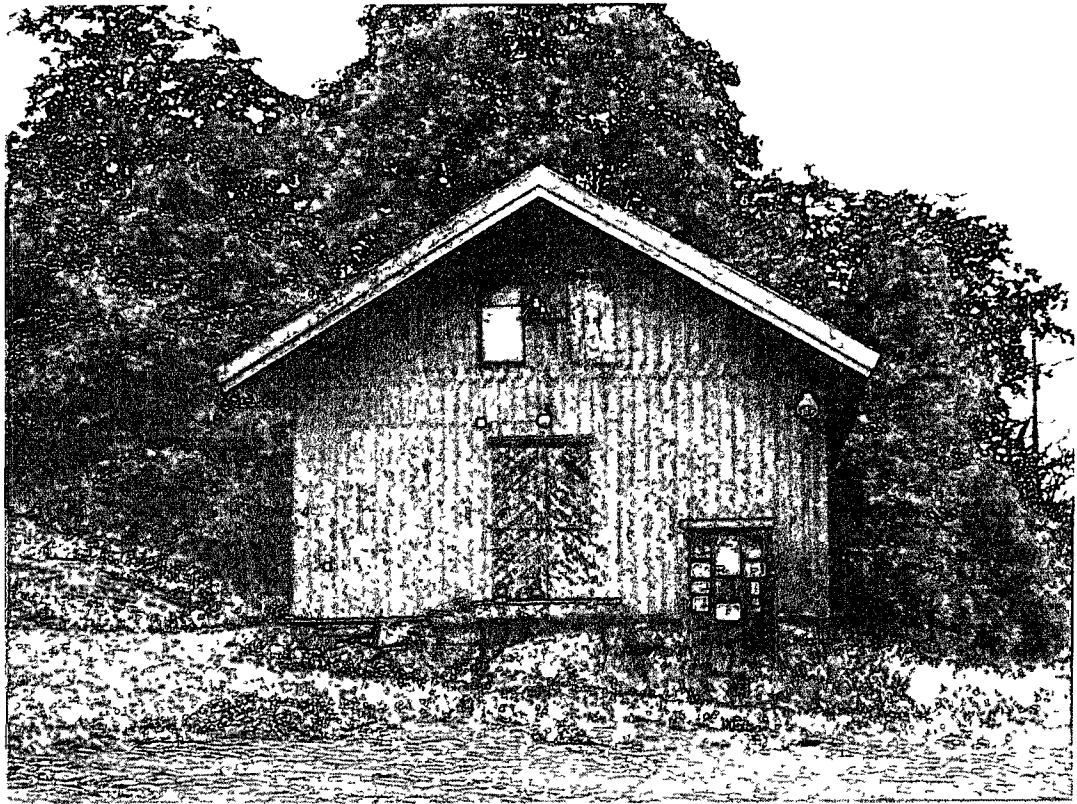
Byggnadskultur och gestaltning

För upprustning av befintliga byggnader och kompletterande bebyggelse inom Backa sateri, skall anpassning ske på ett hansynsfullt sätt till områdets byggnadskultur. Särskilda planbestämmelser reglerar påverkan på befintliga kulturvården, med avseende på formspråk, volym, taklutning, materialval etc. och i rivningshänseende. Eventuellt ytterligare bebyggelse inkl tillbyggnader kan medges förutsatt att detta sker på ett hansynsfullt sätt

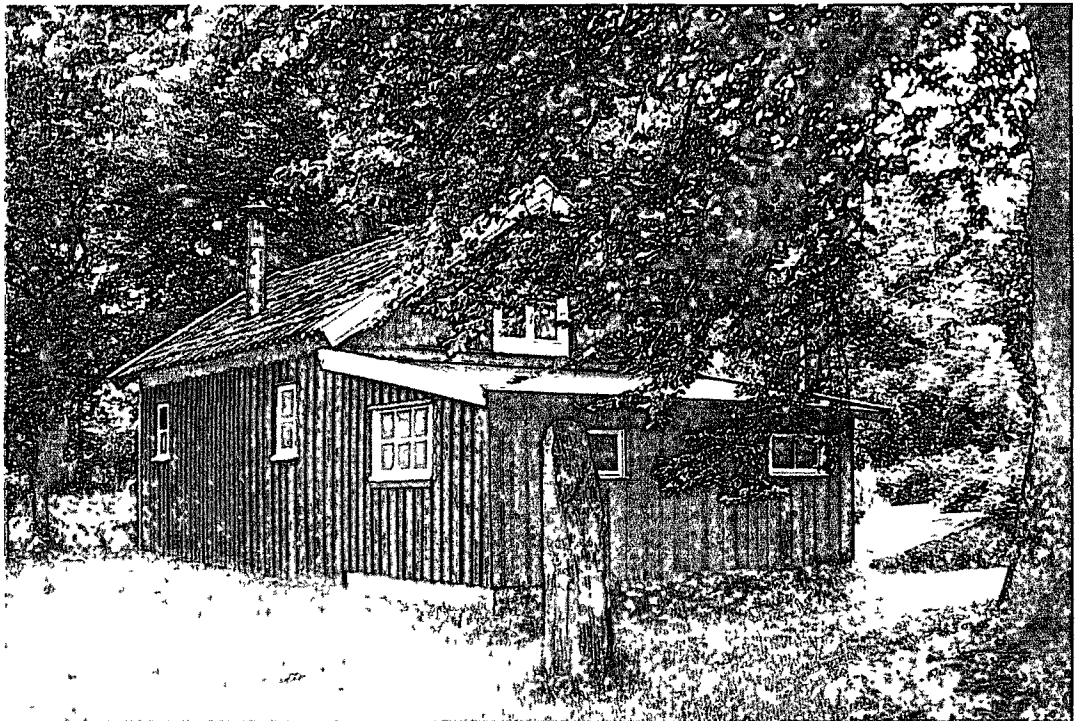


Mangårdsbyggnaden, smedjan, trädgårdsmästeriet, det södra tjänstebostället och den norra ekonombyggnaden på Backa sateri har betecknats med varsamhetsbestämmelsen k_1 "byggnadens exteriör skall underhållas så att dess karaktärsdrag beaktas. Vid ombyggnad/reparationer av fasad, tak, fönster, dörrar och andra byggnadsdetaljer skall användas sådant material, färg och utseende som överensstämmer med byggnadens karaktär". Varsamhetsbestämmelsen k_2 har lagts på grishuset som innebär att "Om befintlig byggnad bibehålls skall reparationsarbeten utföras enligt varsamhetsbestämmelsen k_1 ."

För ny bebyggelse på fastigheterna finns en utformningsbestämmelse som betecknas med f_1 "Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till säterimiljöns karaktärsdrag".



Lagerbyggnad som sköts av hembygdsföreningen



Aldre smedja som sköts av hembygdsföreningen

I planbestämmelserna är beteckningen q_1 inlagd för mangårdsbyggnaden, trädgårdsmästeriet, smedjan, mejeriet, lagerbyggnaden väster därom, och för jordkällaren. Detta innebär att; "byggnaden får inte rivas".

I planbestämmelserna finns även beteckningen q₂ inlagd för mejeribyggnaden, lagerbyggnaden och jordkällaren. Denna beteckning innebär att *"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"*

Ovrig bebyggelse

En privat fastighet finns inom området. Denna är en bebyggd helårsfastighet. Utfarten för denna fastighet går norrut förbi Backa säteri till Backavägen.

Offentlig service

Planområdets behov av offentlig service tillgodoses i Nödinge. Avståndet mellan planområdet och Nödinge centrum är drygt 1 km. I nordöstra delen av planområdet ligger Lillgårdens förskola. I övrigt finns i Nödinge förskola, låg- och mellanstadie- och hogstadieskola, gymnasium, idrottshall, huvudbibliotek, vårdhem, sarskola, arbetsförmedling, socialkontor, sjukvård, tandläkare, etc.

Kommersiell service

All handel med varor och tjänster förväntas ske i Nödinge samhälle. Här finns livsmedelsbutiker, bank, ur & guld, restauranger, pizzeria, apotek, leksaker, klädbutiker, tips, tobak, bensinstation, taxi, trafikskola, blommor, bilverkstad, optiker, systembolag, djurklinik etc. Reservytor för en omfattande utbyggnad av butiker, kontor och även bostäder redovisas i en aktuell detaljplan för Ale torg syd.

Skyddsrum

Befintliga skyddsrum i Nödinge är belagda i huvudsak vid vårdcentralen, Kyrkbyskolan och Ale gymnasium.

Friytor

Rekreation

I anslutning till planområdet finns ett relativt stort utbud av ytor för lek och rekreation. Fotbollsklubben Nödinge sportklubb använder en grasplan norr om planområdet, vid Klockarevägen. Bollplanen kan på sikt flyttas västerut, om Lillgårdens förskola behöver utvecklas. Vid skolområdet finns tennishall, grusplan mm.

En knapp km från planområdet, vid Vimmersjön, är en stor idrottsplats belägen med matchplan, grusplan, nybyggt klubbhus och en hall för inomhusfotboll. Där finns också en kommunal badplats med bryggor. Ett motionsspår är belagt ca 2 km från planområdet med start vid Dammekärr. Spåret är elbelyst och är en god tillgång för de boende i Nödinge. I Dammekärr har kommunen en motionscentral och orienteringsklubben Alehof sin klubbverksamhet. Härifrån utgår ett antal vandringsleder ut till Vättlefjälls vildmarksområde.

Naturmiljö

Allmänheten kommer att ha en god tillgänglighet till det öppna landskapet kring Backa säteri, liksom tillgängligheten från samhället ut till omgivande naturområden. Området kommer således inte att församras som rekreativsmiljö inte heller församras möjligheterna att nå Vattlefjalls vildmarksområde.

Tillgänglighets - och säkerhetsaspekter

Området har goda förutsättningar ur handikapperspektiv då området är i princip plant förutom just vid Backa säteri och området i öster. Vid detaljplanering av gator, gång- och cykelvägar skall tillses att inga onödiga kantstenar försvårar för rullstolar etc.

Tillgängligheten till gång- och cykelvägar inom planområdet församras inte genom golfbanans tillkomst. Vissa befintliga promenadvägar och stigar påverkas av golfbanan och utgår. Dessa ersatts av nya, se illustrationskarta. Allmänhetens möjlighet att röra sig mellan bostadsbebyggelsen och omgivande natur skall säkras. God säkerhet för allmänheten gentemot golfspel skall också finnas i närströvområdet till säteri-bebyggelsen.

För att undvika risker med att golfbollar skall komma ut på närliggande promenadvägar och vägar utformas banorna så att slagriktningen sker från vagnområden eller att hålets ideallinje ligger på erforderligt säkerhetsavstånd från vägarna. På några platser kan detta inte åstadkommas. Där skall säkerhetsnät, vegetation eller annan skyddsanordning anläggas.

Vägarnas placering och säkerhetsutformning skall godkännas av Miljö- och byggnamnden i samband med bygglov.

Golfbanans norra del, som angränsar till bostadsbebyggelse, innehåller ett skovningsområde. Här ovas endast korta slag och putting. Skovningshålen arrangeras så att korta slag sker från bostadsområdet i riktning söderut mot golfbanan.

Gator och trafik

Gatunät

Angöring till golfområdet kommer att ske från Backavägen. Den nya gatan, i Backavägens förlängning, föreslås byggas över Lodingebäcken (denna väg ligger inom planen för bostadsområdet) och från denna går en nya gata rakt mot Backa sateris mangårdsbyggnad. Denna gata ska inramas med en allé fram till säteriet.

Backavägen

Backavägen kommer att få en ökning av trafiken. Den är bred och inbjuder till höga hastigheter. Trafikfloden har beräknats i punkterna A och B på Backavägen. Punkten A vid anslutning till Nödingevägen och punkt B söder om Lillbacka. Idag har Backavägen sex utfartsvägar från Lillbackaområdet och fem utfarter från söder inkl. vägen till Denofa och Lahallsvägen.

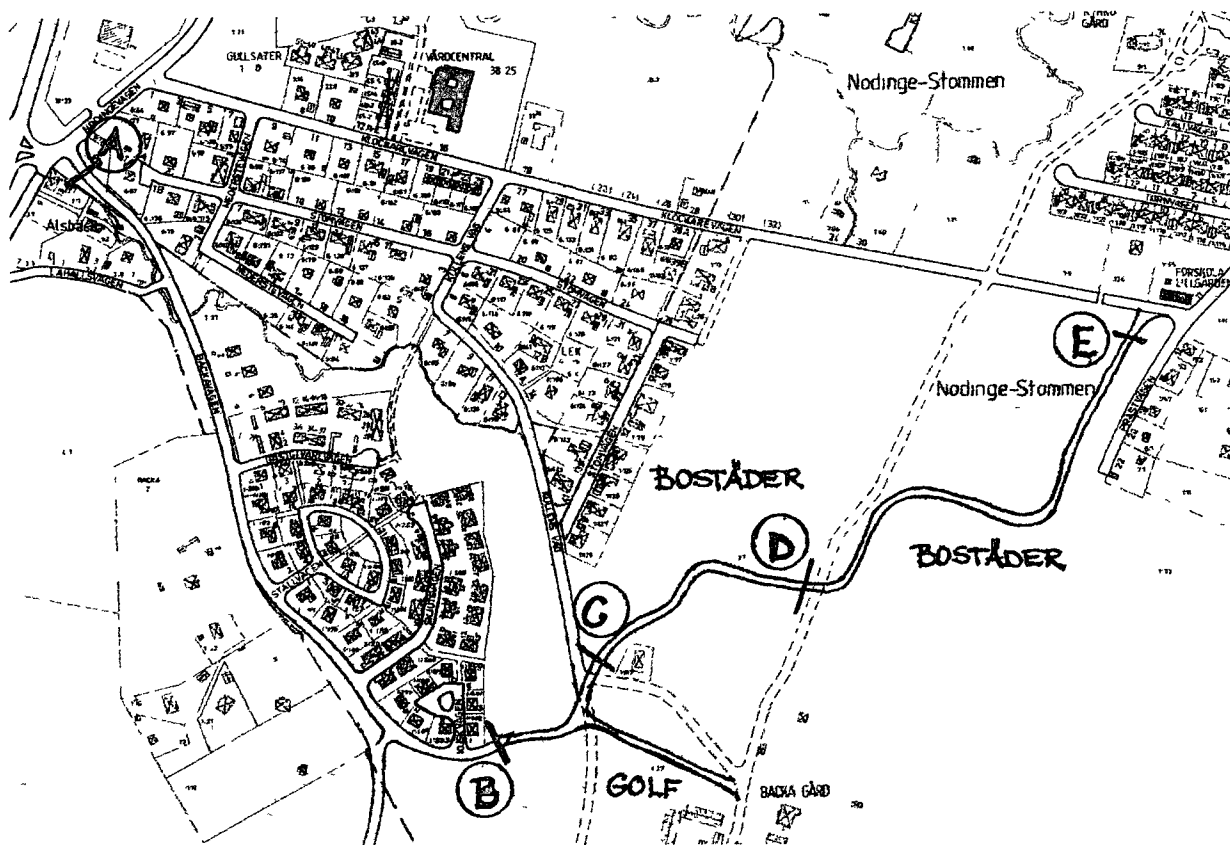
Med viss silning genom området

A = 2 600 B = 1 900 fordon per dygn

Ingen genomsilning

A = 2 400

B = 1 800 fordon per dygn



Den tidigare bullerberäkningen har efter utställningen kompletterats med en ny beräkning för den situation som kan uppstå då ytterligare 20 bostäder tillkommer (totalt 280 bostäder i Backa samt det önskemål som finns om en utbyggd golfbana från 9 till 18 hål). Beräkningen visar att detta tillskott inte är större än att bullernivån avrundat till heltal alltså hamnar på 53 dB(A) vid den punkt där trafikbelastningen är som störst i nordvästra Lillbacka

Vid den kompletterade bullerberäkningen upptäcktes emellertid att många av de nybyggda bostäder som ligger längre söderut utmed Backavägen visserligen kommer att få en något lägre trafikbelastning än den tidigare bullerberäkningens punkt men att de också ligger närmare Backavägen, vilket påverkar beräkningarna mer.

De nya beräkningarna visar att de ekvivalenta bullernivåerna kommer att överskrida Naturvårdsverkets riktvärden med 1-2 dB(A) utmed Backavägen vid ett fullt utbyggt område. Uteplatser mot Backavägen kommer att utsättas för maxbullernivåer upp mot 10 dB(A) över riktvärdet. Den större andelen tung trafik under byggtiden gör att bullernivåerna blir ungefär desamma som ovannämnda redan vid ett trafikflöde på 1500 fordon rörelse/dygn.

I tidigare beräkning av fordon rörelser på Backavägen har hänsyn tagits till den trafik som en 9 håls golfbana alstrar. Det finns ett önskemål om att

golfbanan byggs ut till en 18 hålsbana. Detta har tagits hänsyn till i den senaste beräkningen av fordonsrörelse liksom i kompletterad bullerberäkning

I samrådsredogörelsen redovisades att kommunen hade för avsikt att lägga in medel i sin investeringsbudget för en trottoar längs Backavägen. Erforderlig bullerdämpning skulle då utföras om behov förelåg i samband med att trottoaren byggdes.

Enligt nu redovisade beräkningar bör dessa åtgärder ske i samband med byggstart av bostadsområdet. Kommunen ansvarar för utförandet av ett förstärkt bullerskydd utmed Backavägen mot Lillbackaområdet. Kostnadsberäkningar och utredningar pågår beträffande lämpliga åtgärder för bullerreducering. Åtgärderna ska ge en bullersänkning så att ekvivalent bullernivån för uteplats vid Backavägen blir 51 dB(A). Val av teknisk lösning ska diskuteras med berörda fastighetsägare.

Barnen i området leker ofta i det vackra naturområdet söder om Backavägen. För att minimera risken för trafikolyckor föreslås att Backavägen utformas som en lågfartsgata, max 30 km/tim med lämpliga farthinder. För att ytterligare öka trafiksäkerheten föreslås busshållplatserna utformas som timlashållplatser. En mitt för Lillbacka bostadsområde samt en i den södra delen inom det nya bostadsområdet. Utmed Backavägen promenerar många människor på kvällar och helger. Därför föreslås också en gångbana på norra sidan av Backavägen från Nodingevägen till Backa säteri.

Kollektivtrafik

De busshållplatserna som föreslås kommer att ligga ca 300 resp. 200 meter från Backa säteris mangårdsbyggnad. Busshållplatserna är avsedda för lokal kollektivtrafik som planeras genom Nödinge på sikt. Påpekas bör att en pendelstation planeras i Nödinge centrum, på gångavstånd till och från planområdet.

Parkering

En större parkeringsplats med ca 140 bilplatser ska byggas ut i anslutning till golfbaneområdet och övriga verksamheter. I övrigt sker parkering inom respektive tomtmark.

Gång- och cykelväg / Skolväg

Gång- och cykelvägar i Nödinge är väl tillgodosett. Gång- och cykeltrafikanter kan färdas mot centrum och skolor utan att passera större gator eller vägar. Nuvarande gångväg/äldre landsväg (Kristoffers led) mellan Backa säteri och Klockarevägen/ Nödinge kyrka skall, i princip bevaras i sitt läge som gång- och cykelväg och utgöra huvudstråk för gång- och cykeltrafiken inom planområdet i nord-sydlig riktning. Vägen har mycket gamla anor och dess sträckning och karaktär har stort kulturhistoriskt värde. Förslagsvis behålls den som en grusad väg med en beläggning som liknar grus.

Barnens skolvägar är säkerställda genom planerade gångstråk. Dessa är anslutna till befintlig gångbro och så småningom även till planerad gångbro över Hållsdammsbacken mot skolor, centrum mm. Klockarevägens förslagsvis avses bibehållas som gång- och cykelväg mot Prastvägen.

Gamla järnvägsbanken kommer även i fortsättningen vara gång- och cykelväg mellan Kullens väg och golfbanan. Gång- och cykelvägen i nordsydlig riktning genom golfbaneområdet utgörs av den befintliga vägen. Idag finns det en möjlighet för biltrafik att korsa söderut, längs den gamla järnvägsbanken till gokartbanan. En del av vägmarken kommer att tas i anspråk av den planerade golfbanan och möjligheten för biltrafik försvinner här. Däremot anlaggs en ny promenadväg längre västerut som ersätter den ianspråktagna f.d. järnvägsbanken.

Störningar

På grund av bullerstörningar från gokartbanan har beslut fattats i Kommunstyrelsen 2003-03-18, att anläggningsarrendet med Bohus Racing Club sägs upp till löptidens slut, den 30 juni 2006, som senaste dag. För golfbanan och området i sin helhet för rekreations- och fritidsändamål är detta ett mycket positivt beslut. Detta innebär att störningar från gokartbanan i viss mån kommer att påverka rekreativt område under en övergångsperiod.

Räddningstjänst

Insatstid

Bebyggelsestypen är av s.k. grupp II (fritids-/gruppbebyggelse) enligt Statens Räddningsverks definitioner. Därvid är den rekommenderade högsta insatstiden 20 minuter. Med nuvarande organisationsform är insatstiden från Nols brandstation under ca 11-13 minuter. Insatstiden från Surte brandstation uppskattas till ca 15 minuter.

Vatten för brandsläckning

Försörjning av brandvatten skall ordnas. Vattenposter finns idag vid nuvarande korsning av vägen till Backa säteri och gamla järnvägsbanken (gcvägen).

Fast vattennät med brandposter dimensioneras mot bakgrund av brandbelastning och avstånd mellan byggnader eller enligt schablonregler. Alternativsystem kan även användas.

Framkomstmöjlighet

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

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp kopplas till kommunens ledningsnät som finns utbyggt till planområdets västra gräns och längs Klockarevägen i norr. Det område som saknar anslutning idag är själva Backa säteriområdet. All bebyggelse inom planområdet föreslås få kommunalt vatten och avlopp. Se särskild VA- och dagvattenutredning för bostäder, GF-konsult daterad 2003-02-24.

Dagvatten - dammar

Inga kommunala dagvattenledningar kommer att laggas inom planområdet. Dagvattnet ska tas om hand lokalt av respektive fastighetsägare.

Ett sätt att lösa dagvattenfrågan för golfbanan gentemot Hållsdammsbacken och Lodingebacken är att skapa ett våtmarkssystem med fördröjningsmagasin i form av t.ex. mindre dammar, diken eller perkolationsmagasin (hålrumsmagasin under jord). I ett sådant system jmnas dagvattenflödet ut och man åstadkommer en fastläggning av föroreningar samt reduktion av kväve- och fosforhalter. Detta är både intressant, enkelt och vanligen en estetiskt/ ekologiskt tilltalande möjlighet. En våtmarks storlek helst bör vara ca 1 % av avrinningsområdet för att klara detta. Dammarna dimensioneras för 2 dygns uppehållstid. Som dimensionerande flöde har valts 2 gånger årligt medelflöde under ett medelregn. Med längre uppehållstid nås ytterligare reduktion.

En annan riktlinje är att dammens storlek skall vara minst 250 m² / ha hårdgjord yta. Som hårdgjord yta inkluderas även takytor, asfalterade garageuppfarter o dyl (kalla Thomas Pettersson forskare Chalmers).

För att reducera påverkan på backarna enligt ovan föreslås följande åtgärder. Fem dammar skapas som tar hand om dranerings- och ytvatten från golfbanan innan det når Loparebäcken och Lodingebacken. Dammarna kan också fungera som vattenmagasin från vilka vatten kan pumpas för bevattning av banan, se även utredning om "Vattenresursanalys" och "Studium av landskapsbild och nyckelbiotoper". Loparebacken ges ett nytt slingrande lopp, genom bostadsområdet, utmed Kristoffers led till Hållsdammsbacken och belastas ej med direktutslapp av dagvatten.

Under parkeringsytan föreslås ett perkolationsmagasin för omhändertagande av dagvattnet då denna parkering ligger relativt nära Lodingebäcken. Av denna anledning ska ytan vara grusad eller beläggas med ett genomsläppligt material. I den västra delen av parkeringen avleds detta vatten åt nordväst till Lodingebäcken. Alternativt kan avrinning från den hårdgjorda parkeringsytan ske till en uppsamlingspunkt med reningsutrustning för olja och metaller.

Värme

Fjärrvärme

Göteborgs energi har under 2002 lagt ner nya fjärrvarmeledningar inom den västra delen av planområdet. Det förutsätts att den nya bostadsbebyggelsen i Backaområdet inkl. bebyggelsen inom Backa säteri ansluts till fjärrvärmenätet. Därigenom kommer uppvärmningen ske med fjärrvärme från Ale fjärrvärme AB, en branslemix som för närvarande består till största delen av spillvärme och i mindre omfattning olja och varmpumpar. De oljeeldade pannorna i Nodinge och Bohus levererar reservvärme vid särskilt höga värmeuttag.

El, tele och bredband

Ledningsnät för elkraft och tele är till viss del utbyggt inom planområdet. Genom området, från gokartbanan i söder till Hållsdammsbacken och norr ut, loper en tredubbel 20kV högspänningsledning (varav en ska utgå) samt

Ale Elförenings ledning. En flyttning och kablifiering av dessa har studerats och kostnadsberäknats. Nytt läge föreslås österut och den nya sträckningen går från befintlig ledning i sydväst över golfbaneområdet upp mot Backa sateri och följer sedan parallellt med gc-vagen mot Klockarevägen. Med ett sådant utförande kan magnetfalten minimeras. Ett försiktighetsavstånd på 10 meter från ledningsmitt till närmaste bostadshus har beaktats. Elförsörjningen kommer att ske via en ny transformatorstation som placeras inom planområdet, i anslutning till den norra ekonomibyggnaden

Tomrör för bredband bör laggas ner i samband med el- och telekablar

U-områden

Servitut alternativt ledningsrätt skapas för befintlig fjärrvärme- och vattenledning samt för planerade el- och teleledningar genom u-områden inom golfbaneområdet

Återvinning och avfall

Återvinningsplats för papper, glas mm finns vid Nodingevägen, i nära anslutning till golfbanans tillfartsväg, på ca 900 meters avstånd från Backa sateri. Kommunal sophämtning för hushållsavfall sker vid varje fastighet. Kompost för varje enskilt hushåll får anordnas på den egna tomten. Dessa behållare skall vara slutna och typgodkända.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap 2 § PBL skall miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken, MB iakttas vid planering och planläggning. En miljö kvalitetsnorm ska ange de förorenings- eller störningsnivåer som människor eller miljöen kan belastas med utan fara för betydande eller påtaglig olägenhet. Miljö kvalitetsnormer gäller tillåten halt av bly, svaveldioxid, kvavedioxid/kväveoxid, partiklar (PM 10) i utomhusluften, bensen och kolmonoxid.

För bensen ligger vardet i Nödinge på ca $1,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ och i Bohus ca $1,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (2002) vilket är klart under gränsvärdet $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$, vilket inte får överträdas efter den 1 januari 2010. Vardet för kolmonoxid har i Bohus uppmätts till $4,2 \text{ mg}/\text{m}^3$ vid årsskiftet 2001/2002. Även detta värde ligger klart under normen $10 \text{ mg}/\text{m}^3$, vilket inte får överträdas efter den 1 januari 2005

Av en nyutkommen rapport från miljöförvaltningen i Göteborg (2002) framgår att miljö kvalitetsnormen för dygn för kvavedioxid i dagslaget riskeras att överskridas på några ställen utmed Väg 45, däribland i Nödinge. Vidare visar andra undersökningar att normen för kvavedioxid överskrids vid de mest trafikerade lederna i Göteborg.

En utbyggnad av bostaderna vid Backa kommer att bidra till en viss ökad trafik på Väg 45, men detta bidrag måste ändå räknas som förhållandevis marginellt. När det gäller de regionala trafiklederna i centrala delen av Göteborgsregionen medför en ökning av regionens befolkning i stort att biltrafiken sannolikt ökar även i de centrala delarna. För att motverka ökningen görs en regional satsning på kollektivtrafik mm. Nödinge samhälle har en väl fungerande kollektivtrafik ca 1 km väster om planområdet med tillgänglig pendelparkering.

I MKB till arbets- och järnvagsplan för väg 45 och Norge-Vanernbanan på sträckan Angeredsbron-Ålvängen har utslappen av kväveoxider från berört vägnät beräknats minska med 56 % under perioden 1998-2010. Denna minskning beror främst på det successiva införandet av katalytisk avgasrening i bilparken.

Den planerade golfbanan ligger på ett betryggande avstånd från Väg 45 och dalgången bedöms ha en god luftkvalitet. En utbyggnad av golfbanan i Nodinge kommer att bidra till en viss ökad trafik på Väg 45, men detta bidrag måste ändå räknas som förhållandevis marginellt. När det gäller de regionala trafiklederna i centrala delen av Göteborgsregionen medför en ökning av regionens befolkning i stort att biltrafiken sannolikt ökar även i de centrala delarna. För att motverka ökningen görs en regional satsning på kollektivtrafik mm. Nodinge samhälle har en väl fungerande kollektivtrafik ca 1 km väster om planområdet med tillgänglig pendelparkering.

Sammantaget bedöms inte de föreslagna utbyggnaderna medföra annat än marginella förändringar av de totala föroreningshalterna vid Lillbacka, som ligger långt under gällande normer.

Administrativa frågor

Norra Nodinge vagförening föreslås bli huvudman för allmän plats inom planområdet. Skalen till enskilt huvudmannaskap är utifrån kommunens allmänna riktlinjer angående huvudmannaskap. Dessutom har angränsande detaljplan för Lillbackaområdet enskilt huvudmannaskap i vilken angränsvägen Backavägen ingår.

Genomförandetiden har satts till 10 år, räknat från den dag då planen vunnit laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Sammanfattning av MKB - samrådsskedet

Planförslaget innebär att en niohåls golfbana med driving range och övningsbanor för putting och pitching föreslås anläggas vid Backa säteri i Nodinge. Samtidigt planerar Ale kommun för ca 260 bostäder mellan golfbanan och den befintliga bebyggelsen i södra Nodinge. Golfbanan kommer alltså att ha ett mycket tätortsnära läge med bostadsområden i direkt anslutning till banan, vilket också är affarsidén.

Scandiaconsult Sverige AB har fått uppdraget att beskriva miljökonsekvenserna av planförslaget och jämföra detta med nuläget samt med den situation som kan förväntas om inte golfbanan byggs (0-alternativet). De viktigaste konsekvenserna kan sammanfattas med följande:

- Det nuvarande närströvområdet vid Backa säteri har genom golfbanans utformning och anpassning förutsättning att förbli ett av Nodingebornas viktigaste närrekreationsområden, även för andra än golfare. Genom nya stigar med god säkerhet för golfbollar, och med möjlighet till restaurang- eller kaféverksamhet, golfspel, ett minimuseum som visar Backadalgångens unika ställning som stenåldersboplats, natur- och kulturstig, pulkabacke samt hembygdsföreningens fortsatta verksamhet på

Backa sateri, kan t o m besöksfrekvensen komma att öka. Hur småbarn från bostadsområdena skall förhindras att vistas på de spelytor där säkerheten inte är betryggande, bör dock studeras vidare

- Storningarna på den kulturhistoriska säterimiljön kommer att bli betydande genom det nya klubbhuset som riskerar att förta intrycket av den gamla mangårdsbyggnaden, från 1700-talet. Genom att istället restaurera de ekonomibygnader som ligger formerade kring den delvis stenlagda gårdsplanen eller ersätta dem med nya byggnader i samma stil och på samma plats, skulle golfklubbens behov av byggnader kunna täckas, samtidigt som den kulturhistoriska miljön bibehålls eller t o m förstärks genom upprustningen. Merparten av de gamla träden i gårdsmiljön kommer att kunna sparas men däremot kommer vissa stengårdsgårdar att påverkas negativt.
- Trots att åtminstone en av stenåldersboplatserna kommer att påverkas så mycket att den måste slutundersökas och grävas bort, bedöms ändå påverkan på forn lämningarna i området bli måttligt stor.
- De viktigaste naturvårderna inom planområdet kommer att klaras, såvida Backavagens passage över Lodingebacken sker på ett hänsynsfullt sätt. Trots vissa anpassningar av planförslaget kommer emellertid miljöer med lokalt förhöjda naturvården att påverkas allvarligt.
- Bevattningen av golfbanan kommer att påverka vattenfloderna i Loparebäcken så att havsöringen i den allra nedersta delen riskerar att påverkas negativt. Vidare finns risk för en betydande grumling av vattnet i Loparebacken under byggskedet när lermassor skall flyttas runt.
- För landskapsbilden och mötet mellan bostaderna i norr och golfbanan i söder är det olyckligt att driving rangen placerats så att den gamla fagatan med stengårdsgård och tradridå delvis kommer att gå förlorad. Denna naturliga avgränsning i landskapsrummet bryts därmed och betraktaren kan få en känsla av att driving rangen inte fick plats utan tvingades att forläggas in i bostadsområdets del.

Sammanfattningsvis kan sagas att utbyggnadsförslaget är samre för miljön och hushållningen med naturresurserna än både nuläget och 0-alternativet. Det finns emellertid möjlighet att genomföra ytterligare åtgärder som på ett betydande sätt kan reducera planförslagets negativa konsekvenser. Det är vanligt att ny exploatering orsakar en större miljöbelastning än 0-alternativet. Denna belastning får vägas mot de andra vinster som samhället och enskilda gör om planförslaget genomförs. Det är emellertid viktigt att planförslaget med rimliga medel får den utformning som minimerar negativ miljöpåverkan.

Vidare måste gallande rikt- och gransvården kunna hållas vad gäller hälsa och säkerhet och riksintressen skyddas från påtaglig skada.

Föreliggande planförslag innebär att Lodingebacken och i viss mån också Hållsdammsbäcken, som båda är av riksintresse för naturvården, i viss grad riskerar att påverkas negativt. Anpassningar av banan har emellertid gjort att skadan bedöms kunna bli begränsad, i synnerhet om en miljöan-

passad skotselplan upprättas för golfbanan samtidigt som MKB ns förslag om ytterligare åtgärder beaktas i det fortsatta planarbetet. Backavagens nya passage över Lodingebacken skulle dock kunna påverka havsöringen i backen negativt om inte överfarten byggs på ett hänsynsfullt sätt.

Uppställda riktvärden för hälsa och säkerhet bedöms kunna klaras, förutom vissa riktvärden för buller. Det gäller maximalnivån för trafikbuller vid uteplats utmed tillfartsvägarna som överskrids redan idag och som varken kommer att förbättras eller försämrats efter utbyggnaden. Här redovisar MKB:n möjliga åtgärder. Vidare kommer det befintliga bullret från go-cartbanan att överskrida riktvärdet för narrekreationsområdena även efter utbyggnaden. År 2006 tystnar dock bullret från go-cartbanan efter beslut av Ale kommun.

PM, Reviderad MKB inför utställning 1 (12/8 – 8/9 2003)

Efter samrådsskedet har förändringar gjorts av planförslaget. Dess konsekvenser har beskrivits i ett PM, Reviderad MKB inför utställning, dat 2003-07-17.

Sammanfattande slutsats är att förändringarna av planförslaget innebär att påverkan på naturmiljön, kulturmiljön och vattenkvaliteten blir mindre än i ursprungsförslaget. För övrigt blir miljökonsekvenserna ungefär desamma som för det förslag som gick ut på samråd.

I den MKB som utgjorde en del av samrådshandlingarna, redovisades sammanfattningsvis konsekvenserna med + och – i en tabell under kapitel 13. De ovannamnda förändringarna av planförslaget ger visserligen klara förbättringar inom de tre ovannamnda sakområdena men i jämförelse med de konsekvenser som ändå kommer att uppstå är skillnaden inte större än att tabellen kommer att få ungefär samma utseende. Den uttalade strategin för hur grumling skall kunna undvikas vid omflyttning av lermassor skulle det kunna motivera en lägre påverkansgrad under rubriken överskottsmassor. Likaså är viljeyttringen att golfbanan skall ges en bättre anpassning för att åstadkomma en hög biologisk mångfald i kombination med redovisade ansträngningar att minimera påverkan på naturmiljön vardefull.

Huruvida kulturvårderna kommer att påverkas i mindre grad än vad som redovisats i tabellen, avgörs först när de planerade förundersökningarna och slutundersökningarna av forn lämningarna har genomförts. Ändringarna av håll 1 är emellertid ett gott försök att finna lösningar som minimerar intrånget. Det starkare skyddet av huvudbyggnaden och lagerbyggnaden på Backa sateri skall också noteras.

Bevattningsfrågan är alltså ett problem vars konsekvenser det är svårt att överblicka. Om dammarna inte kan gravas så djupa som man räknat med pga. geotekniska problem, kan det begränsade utrymmet på golfbanan orsaka sekundära intrång på andra bevarande- eller nyttjandebestånden. Vidare måste vattenflödernas storlek i Lodingebacken och Loparebacken under sommarhalvåret bättre kunna redovisas.

PM, Reviderad MKB inför utställning 2

Förändringarna av planförslaget innebär att påverkan på naturmiljön och vattenkvaliteten blir mindre än i ursprungsförslaget medan påverkan på kul-

turmiljon ökar. För övrigt blir miljökonsekvenserna ungefär desamma som för det förslag som var ute på utställning

I den MKB som utgjorde en del av samrådshandlingarna, redovisades sammanfattningsvis konsekvenserna med + och - i en tabell under kapitel 13. De ovan nämnda förändringarna av planförslaget ger visserligen klara förbättringar inom sakområdena naturmiljö och vattenkvalitet samt församlingar på kulturmiljön, men i jämförelse med de konsekvenser som ändå kommer att uppstå är skillnaden inte större än att tabellen kommer att få ungefär samma utseende.

Hur stor den ökade påverkan på kulturvårderna blir, avgörs först när de planerade förundersökningarna och slutundersökningarna av fornlämningarna har genomförts.

Bevattningsfrågan är alltså ett problem vars konsekvenser det är svårt att överblicka. Om dammarna inte kan grävas så djupa som man räknat med på en geoteknisk problem, kan det begränsade utrymmet på golfbanan orsaka sekundära intrång på andra bevarande- eller nyttjandebestånden.

Sammanfattning av planförslaget

Golfbanans inpassning i landskapet har studerats noggrant med stöd av ett flertal inventeringar och utredningar. Ambitionen har varit att området, förutom golfverksamhet, skall göras mer tillgängligt än tidigare för en bred allmänhet.

Gång- och cykeltrafikanterna har fortsatt hög tillgänglighet till området. Promenadförbindelser mellan Nodinge samhälle och naturområdena söder om golfbanan har ändrats på så sätt att Bräckans väg blir en del i promenadsystemet.

I MKB:n redovisas att en ny klubbstuga intill saterbyggnaden kan ge betydande störningar på bebyggelsemiljön. Miljö- och byggförvaltningen anser att det, trots detta intrång, finns förutsättningar att med god arkitektur anpassa en ny byggnad på ett hänsynfullt sätt till platsen.

Planens intentioner är att hela bebyggelsemiljön skall bevaras och/eller förnyas i anpassad stil.

MEDVERKANDE I PLANSKEDET

Framtagandet av detaljplanen har skett i samarbete mellan miljö- och byggförvaltningen, tekniska förvaltningen, AB Alebyggen, Ale Exploatering AB m.fl. exploatorer Dessutom har Martin Sternberg Golf AB medverkat vid golfbanans utformning

De konsulter som har medverkat är Thomas Gronlund, ekolog, SCC Scandiakonsult Väst, Sune Mentor, VA-ingenjör och AnnLouise Elliot, geolog, GF Konsult

Miljö- och byggförvaltningen
Alafors 2003-07-17, kompletterad 2003-11-20
Sten Hedelin, miljö- och byggchef samt Ann-Marie Carlsson, planingenjör.

Efter utställningstiden har kompletteringar gjorts i planbeskrivningen beträffande bullerberäkningar utmed Backavagen, antalet parkeringsplatser och dagvattnets lösning samt aven kompletteringar och justeringar i genomförandebeskrivningen, plankartan och illustrationskartan i enlighet med utställningsutlåtandet Alafors 2004-01-21 Ann-Marie Carlsson, planingenjör.

Alafors 2005-08-29


.....
Maria Bergqvist
Forvaltningschef / Stadsarkitekt


.....
Katarina Lidstrom
Arkitekt SAR/MSA

Godkänd av Mob: 2004-01-21
Antagen av KF: 2004-02-23
Laga kraft. 2005-06-09



Detaljplan för golfbana vid Backa säteri

**Nödinge-Stommen 1:37 m.fl.
i Nödinge, Ale kommun, Västra Götalands län**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

En genomförandebeskrivning skall belysa frågorna när, hur och av vem, hur mycket kostar det och vem betalar för att planens olika moment skall genomföras. Den skall framför allt ange medel som behövs för att genomföra planen. Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

Tidplan

Samråd	april 2003
Utställning 1	augusti-september 2003
Utställning 2	november-december 2003
Antagande	februari 2004
Laga kraft	ca 4 veckor efter antagandebeslut

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till 10 år, räknat från den dag då planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen andra eller upphäva planen utan att fastighetsägaren får ersättning för förlorad bygggrätt. Tiden kan förnyas högst fem år i taget.

Ansvarsfördelning - huvudmannaskap

Exploatören skall genomföra i planen angivna anläggningar på allmän platsmark. Genom exploateringsavtal bestäms att exploatören efter fardigställande överlämnar anläggningarna till den som skall vara vaghållare inom planområdet

Exploatören kommer att ansöka hos lantmäteriet om förrättning enligt anläggningslagen för att reglera ansvaret för skötsel av allmän platsmark, gator, gc-väg och naturmark. I ansökan kommer det att föreslås att Norra Nodinge vagförening ska vara huvudman

Exploatören ansvarar för utbyggnad inom klubbhustomten, golfbanan, parkeringsplats och del av området för ekonomibyggnader i enlighet med upprättat exploateringsavtal

Exploatören ansvarar för att anlägga nya promenadvägar/stigar inom och i anslutning till planområdet i samråd med miljö- och byggförvaltningen

Kommunen är huvudman för va-nätet i anslutning till planområdet samt svarar för nyanläggning av allmänna va-anläggningar. Dagvattnet skall omhandteras lokalt genom respektive fastighetsägares försorg och inom golfbaneområdet av exploatören. Dagvattnet från parkeringsplatsen ska lösas så att vattenkvaliteten i Lodingebäcken inte försämras.

Ale Elförening är ansvarig för eldistributionen.

Inom respektive kvartersmark ansvarar resp markägare om inget annat avtalas

Avtal

Innan planen antas ska exploateringsavtal ha upprättats mellan kommunen och exploatören. Detta avtal kommer att reglera bl a överlåtelse av kvartersmark till exploatören, utbyggnad av allmänna anläggningar såsom gata, gc-väg (som ska överlämnas till vaghållaren efter fardigställandet), mark för kraftledningar, elkablar och va-ledningar samt ekonomisk reglering i anledning därav

Inom parkeringsplatsen ska 10 parkeringsplatser upplåtas genom servitutsrätt till kommunen för att kunna användas av föreningarna och allmänheten

Inom bygglovansökan ska skötselplan bifogas beträffande skötsel av golfbanans område

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Gällande fastighetsindelning framgår av grundkartan. För golfverksamheten avstyckas en eller flera fastigheter alltefter exploatörens behov och önskemål. Nya fastigheter kan bildas för det blivande klubbhuset inklusive mangårdsbyggnad och ekonomibyggnader på Backa säteri, för föreningsändamål samt för golfbaneområdet i övrigt.

Fastigheten Nödinge-Stommen 1 170 har servitutsrätt för utfart via befintlig väg åt norr och väster mot Backavägen. När den i planen redovisade lokalgatan byggts ut skall servitutet ändras så att det endast går fram till lokalgatan, dvs inom det område som redovisas med y_1 på plankartan.

Det område som redovisas med y_2 på plankartan skall upplåtas med tidsbegränsad servitutsrätt för ägaren av Nödinge-Stommen 1·170. Servitutet skall avse brukningsväg för jordbruksdriften på Nödinge-Kullen 1.14 (Denofastigheten) så länge fastighetsägaren arrenderar denna fastighet

Tillfartsväg till föreningarna får ske över gc-vägen och säkras genom servitut.

Nya och befintliga promenadvägar/stigar skall säkras genom servitut eller upplåtelseavtal. Vägarnas placering och säkerhetsutformning skall godkännas av Miljö- och byggnämnden i samband med bygglovet.

U-områden har anvisats för fjärrvarme, va-ledningar och elkablar för vilka ledningsrätt/servitut ska bildas vid behov

Tillfart till transformatorstation får ske via parkeringsplatsen

För de i planen angivna x-områdena skall servitut inrättas som sakrar rätten till allmän gångtrafik

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören skall, förutom sin egen exploatering, genomföra och bekosta i planen angivna anläggningar på allmän platsmark

Kommunen har bekostat arkeologiska utredningar och vissa förundersökningar. Exploatören ansvarar för eventuella tillståndsansökningar och genomförande av kompletterande undersökningar som erfordras i samband med exploatering inom fornlämningsområden.

TEKNISKA FRÅGOR

Planbeskrivningen med tillhörande utredningar redovisar de tekniska åtgärder som behöver åtgärdas.

Fornlämningar

Inom planområdet finns ett antal fornlämningsområden. I den mån de berörs av plangenomförandet måste de slutundersökas och avlägsnas. Tillstånd enligt kulturminneslagen för borttagandet av fornlämningarna lämnas av länsstyrelsen. Bygglov får ej lämnas innan länsstyrelsens tillstånd föreligger. Övriga fornlämningar inom området skall ligga kvar och även skyddas under byggtiden

Dokumentation och kontroll

Program för uppföljning och kontroll ska ske för följande områden.

- Påverkan på de berörda bäckarna - *Ansvar: Miljö- och byggförvaltningen*
- Naturmiljöer - *Ansvar: Miljö- och byggförvaltningen*
- Buller - *Ansvar: Miljö- och byggförvaltningen*
- Skotselplan - *Ansvar: Miljö- och byggförvaltningen/Tekniska förvaltningen*

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid framtagande av genomförandebeskrivningen har representanter från tekniska förvaltningen, kommunledningskontoret, miljö- och byggförvaltningen samt konsulter och exploatör medverkat.

Beskrivningen skall godkännas av miljö- och byggnämnden i samband med planarendets behandling.

Alafors 2003-07-17, kompletterad 2003-11-20

Efter utställningstiden har kompletteringar och justeringar gjorts i genomförandebeskrivningen beträffande dagvatten från parkeringsplatsen. Ordet arrendeavtal har byts ut till exploateringsavtal och med anledning av detta har redaktionella ändringar gjorts i texten. Vissa kompletteringar och justeringar har även gjorts i planbeskrivningen, plankartan och illustrationskartan i enlighet med utställningsutlåtandet Alafors 2004-01-21.

Alafors 2005-08-22


.....
Maria Bergqvist
Förvaltningschef/ Stadsarkitekt

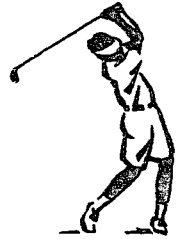

Katarina Lidström
Arkitekt SAR/MSA

Godkänd av Mob: 2004-01-21
Antagen av KF: 2004-02-23
Laga kraft: 2005-06-09



2004-01-21

Handläggare: Ann-Marie Carlsson
tel 0303-33 03 25



Utställningsutlåtande över inkomna synpunkter på detaljplan för golfbana vid Backa säteri i Nödinge, Ale kommun, Västra Götalands län

Rubricerad detaljplan har varit föremål för utställning vid två tillfällen enligt bestämmelserna i PBL 5:23. Planförslaget har hållits tillgängligt för allmänheten under tiden 2003-08-12 till 2003-09-08 samt under tiden 2003-11-25 till 2003-12-22 på Miljö- och byggförvaltningen, kommunhuset i Alafors och på huvudbiblioteket i Nödinge

Under och efter utställningstiderna har följande skrivelser inkommit till kommunen.

- 1 Lansstyrelsen, 2003-09-19 och 2004-01-14
- 2 Vägverket, 2003-08-22 och 2003-12-19 - *ingen erinran*
- 3 SGI, 2003-09-03 - *med synpunkter och* 2003-11-27 - *ingen kvarstående erinran*
- 4 Vattenfall Vastnat AB, 2003-09-02 - *ingen erinran*, 2004-01-02 - *kommentar*
- 5 Svenska Kraftnat, 2003-08-21 - *ingen erinran*
- 6 Telia Sonera, 2003-09-03 - *kommentar*
- 7 Raddningstjänsten, 2003-09-05 och 2003-12-05 - *ingen erinran*
- 8 Utbildnings- och kulturförvaltningen, 2003-09-04
- 9 Barn- och ungdomsnämndens arbetsutskott, 2003-08-22 och 2003-12-02 - *avstår från yttrande*
- 10 Vård- och omsorgsnämnden, 2003-09-01 och 2003-12-22 - *noterat informationen*
- 11 Handikapprådet, 2003-09-22 - *ingen erinran och* 2004-01-12 - *kommentar*
- 12 Pensionarsrådet, 2003-12-16 - *avstår från eget yttrande*
- 13 Nödinge Sockens Hembygdsförening, 2003-09-05
- 14 Alefiskarna, 2003-09-05
- 15 Företagarna i Ale, 2003-08-27, 2003-09-16 och 2003-12-16 - *kommentar*
- 16 Miljöpartiet de Gröna, gn Lars Åke Ellbén, 2003-09-08 inkl yttrandet från samrådet och 2003-09-11
- 17 Lars Åke Ellbén, Ovre Skogsbacken 17, Alafors, 2003-12-08
- 18 Lars Andreasson, Backa Lillbacka 716, Backa 1:2 och 1:22, 2003-09-08
- 19 Allan Eriksson, Backa säteri 701, Nödinge-Stommen 1:170, 2003-09-08, 2003-12-23 och 2003-12-29
- 20 Sten och Bert Roswall, Brackans väg 25, Nödinge 6 75, 2003-09-08
- 21 Helene och Stefan Hagman, Brackans väg 23, Nödinge-Stommen 1:169, 2003-08-15
- 22 Kristine Fladby, Prastvagen 10, Nödinge-Stommen 1 70, 2003-09-04
- 23 Fam. Johansson-Lagerroos, Stallvagen 24, Nödinge-Stommen 1:177 och fam Gustavsson-Magnusson, Gastgivarevagen 9, Nödinge-Stommen 1:210, 2003-09-08
- 24 Kjell och Elaine Lindh, Stallvagen 8, Nödinge-Stommen 1 192, 2003-09-08

25. Mikael och Pia Ramstrom, Stallvagen 2, Nodinge-stommen 1:193, 2003-09-08
26. Jerry Svensson, Gastgivarvagen 1, Nodinge-stommen 1:206, 2003-09-08
27. Skogsvårdsstyrelsen, 2003-11-27 - *ingen erinran*
28. Göteborgs Energi AB, 2003-12-05 - *ingen erinran*
29. Göteborg Energi GothNet AB, 2003-12-11 - *ingen erinran*
30. Ale Fjärrvärme AB, 2003-12-15 - *ingen erinran*
31. Norra Nodinge vagforening, 2003-12-09
32. Forsvarsmakten, södra militardistriktet, 2003-12-19 - *ingen erinran*
33. Tekniska förvaltningen, 2003-12-19
34. OK Alehof, 2003-12-22

Skrivelserna under punkterna 1, 3, 4, 6, 8, 11, 13 – 26, 31, 33 och 34 citeras/sammanfattas och kommenteras med kursiv stil enligt följande

1. Länsstyrelsen

Nedanstående yttrande och bemotande är utifrån 2:a utställningen.

”Bedömning enligt 12 kap 1§ PBL

Länsstyrelsen bedomer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför **inte** kommer att provas av Länsstyrelsen om den antas, under förutsättning att synpunkter enligt nedan beaktas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befärdar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iaktas eller att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet ”

”Beredning

Inom Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter. Vad som angivits nedan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.”

Länsstyrelsens bedömning, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att provas med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL noteras.

Länsstyrelsen anser att de synpunkter som tidigare framförts i de båda ärendena i allt väsentligt har beaktats, men påpekar dock därutöver följande synpunkter.

”NATURVÅRD

Samråd med Länsstyrelsens naturvård- och fiskeenhet har skett och förslag till lösningar diskuterats angående synpunkter som

att ett ytterligare tydliggörande av planbestämmelsen (n1) för golfbanan kan innebära en förbättring av situationen kring backens sträckning för framtiden. Avsikten med bestämmelsen måste vara att skuggande vegetation i största möjliga mån ska sparas i samband med golfbanans detaljutformning

att utslag över Lodingebacken kan vara olampliga, på grund av att det kan hindra skyddande vegetation att etableras kring backen.

att detaljutformningen av golfbanan måste ske i samråd med Länsstyrelsen och fiskeribiologisk expertis med hänsyn till de biotopskyddsobjekt som finns i området.

Länsstyrelsen anser vidare att geoteknisk hänsyn tillsammans med eventuell tillståndspliktig vattenverksamhet måste beaktas i samband med anläggande av ny bro över Lodingebacken för Backavagens nya sträckning

Det bör observeras att nytt brolägg för Backavagens nya sträckning över Lodingebäcken inte ingår i aktuella områden för nya detaljplaner.”

For området vid backen gäller planbestämmelsen n₁ ”Borttagande av skuggande vegetation ska undvikas”. Av den befintliga dungen vid backen måste en mindre del av vegetationen tuktas till en höjd av ca 2 m, för att ge möjlighet till utslag över Lodingebacken till hål nr 5. Skyddande vegetation kommer att kunna vara kvar och även nyetableras upp till en höjd av ca 2 m i anslutning till backen vid spelövergångarna för hål nr 5 och 6. Se även kommentar under punkt 14, Alefiskarna.

Detaljutförningen av golfbanan kommer att ske i samråd med Länsstyrelsen och fiskeribiologisk expertis inför upprättande av skotsplan och handläggning av bygglov.

”KULTURMILJÖ

Vid samrådsmöte har Länsstyrelsens kulturmiljöenhet preciserat nödvändiga åtgärder för fortsatt planering av golfbana. Två förundersökningar har föreslagits. Båda förundersökningarna är utförda och Länsstyrelsen inventar slutanmälan från Lödöse museum. Resultatet av förundersökning oster om Backa gårds huvudbyggnad visar på att inga nya fynd påträffats, varför inga restriktioner ur fornminneshänseende kommer att belasta möjligheterna till att planera en tillbyggnad av klubbhus. Länsstyrelsen anser det vara väsentligt att bebyggelseantikvariska aspekter beaktas i den fortsatta tillbyggnadsplaneringen.

Resultatet av den andra förundersökningen kommer att ligga till grund för hur hål nr 7 slutgiltigt kommer att lokaliseras i terrängen. Ett flertal alternativa möjligheter har presenterats.

Länsstyrelsen anser att fortsatt planering av golfbanan i sin helhet måste ske i samråd med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet. Väsentligt är att bygglov ej lämnas i de fall kända fornlämningar berörs. Nödvändiga undersökningar måste ha avslutats och resultaten analyserats innan entreprenadarbeten påbörjas för tillbyggnad, golfbanans hål samt planerade gångstigar i området.”

Inför 2: a utställningen redovisades från förundersökningen att fornlämningsområdet oster om mangårdsbyggnaden inte är aktuell för fortsatt utredning, då inga ytterligare fynd påträffades. För hål nr 7 vid fornlämningsområdet Raa 20 (norr om brukningsvagen i söder), se kommentar under punkt 19, Allan Eriksson.

For området anser museet att föreslagen placering av golfhål 7 bör flyttas söderut så nära brukningsvagen som möjligt och väster ut för att undvika intrång på fornlämningsområdet. Placeringen har flyttats söderut,

men gör ett visst intrång i väster, varvid redovisat läge kräver tillstånd för slutundersökning för del av området. Infor anläggande av promenadstigar kommer samråd att ske med Lidöse museum.

”HALSA OCH SAKERHET

Bullerstörningar från befintlig go-cartverksamhet

Länsstyrelsen har samma ståndpunkt som tidigare i frågan om den intilliggande go-cartverksamheten. Beslut i KS 2003-03-18 angående uppsägning av anläggningsarrendet för go-cartverksamheten i Nodinge markerar kommunens inställning att vilja komma till rätta med områdets bullerproblem inför programhandlingens tre detaljplaner kring Backa gård. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande ansett att go-cartverksamheten måste vara avslutad i dess nuvarande läge strax söder om dessa planområden senast vid beslutat inflyttningsdatum för nyplanerade bostäder i Backaområdet.

Foreningen har dock tillstånd att bedriva go-cartverksamheten fram till 1 juli 2006, då nuvarande hyresavtal med Ale kommun upphör att gälla. Foreningen amnar inte avstå sin rätt till att nyttja platsen för sin verksamhet under denna resterande tid. För denna övergångsperiod fr.o m. inflyttningsdatum för nyproducerade bostäder fram till att hyresavtalet för go-cartverksamhetens upphör amnar Ale kommun teckna en överenskommelse med go-cartforeningen. Den består i att kommun och forening finner lämpliga lösningar för att det nyplanerade bostadsområdet skall kunna garanteras en störningsfri utemiljö eller en bostadsmiljö med acceptabel bullerstörningsnivå.

Det finns en långsiktighet i tillvaratagandet av Backaområdets naturskona kulturlandskap i den kommunala planeringen för Nodinges utveckling med kompletterande service, nya bostäder, rekreativa områden och golfbana. Planerade åtgärder måste betraktas som steg på vägen mot ett säkerställande av grundläggande miljökväligheter för Backaområdet som helhet ”

Samråd har skett med länsstyrelsen 2003-10-23 och 2003-11-28 beträffande bullerstörningar från gokartbanan. Länsstyrelsens uppfattning är att det är oförenligt ur ett samhällsperspektiv att ha kvar verksamheten när bostäderna är klara. Länsstyrelsen framförde även att en handlingsplan, beträffande åtgärder av buller från gokartbanan under det sista arrendeåret, ska redovisas innan kommunfullmäktige antar planen.

Kommunen arbetar aktivt med att ordna en långsiktig lösning beträffande bullerproblematiken från gokarten. För att kunna genomföra detta har Ale kommun sagt upp arrendeavtalet med Bohus Karting Club. Arrendet löper ut 2006-07-01 och därefter planeras att verksamheten upphör på platsen. Enligt länsstyrelsens krav bygger den fysiska planeringen för bostadsbebyggelse och golfbana inom Backaområdet på förutsättningen att gokartbanan i sitt nuvarande läge upphör 2006-07-01.

I enlighet med länsstyrelsens tidigare synpunkter har kommunen redovisat en handlingsplan för gokartverksamheten inför kommunstyrelsens antagande av detaljplanen, enligt brev från kommunstyrelsen till länsstyrelsen, daterat 2003-12-04. Därmed anser förvaltningen att bullerfrågan kommer att få en acceptabel lösning under den korta period, max 1 år, som i planfrågan utgjort en formell komplikation, d.v.s. inflyttning skulle inte medges innan bullerfrågan var löst.

Forhandlingar pågår också mellan Ale kommun och gokartklubben om att på olika praktiska sätt redan nu sänka bullret. Ale kommuns exploateringsavdelning har också ett parallellt uppdrag att utreda alternativa platser för gokartverksamheten efter 2006. Det långsiktiga målet för gokartbanan utreds för närvarande, enligt ovan, och kommer också att hanteras i den nya översiktsplanen som påbörjas inom kort.

”SAKERHET

Golfbana

Sakerhetsaspekter kring utformning av golfbana lokaliserad i direkt anslutning till ett bostadsområde måste studeras ytterligare av sakkunnig ”

Golfbaneområdet som i norr gransar mot planerad ny bebyggelse innehåller endast s.k. övningsgreen för narspel. Dessa utgör ingen säkerhetsrisk. Detaljplanen kompletteras med ny bestämmelse narspel ”Marken får endast användas som övningsområde för narspel”.

”TILLGÅNGLIGHET

Aktuellt planområde är lokaliserat intill en alldeles ny detaljplan för bostäder vid Backa sateri, och utgör bostadsområdets direkta närmiljö och är av stort rekreativt värde.

Området är tänkt att fungera både för roligt friluftsliv med skogs- och hagmarker, befintliga fasta fornlämningar och stov- och promenadstigar samt för golfverksamhet. Väsentligt är att områdets planering sker med ett hänsynstagande till olika nyttjandeändamål samt att områdets stov- och promenadstigar lokaliseras och utformas så att området erhåller en god tillgänglighet.”

Vid planeringen har ett hänsynstagande gjorts till de olika intressen som berörs av planläggningen, vilka sammanvägts i redovisat planförslag. Detaljutformning och slutlig utformning av golfbanan och promenadstigarna kommer att hanteras i bygglövskedet som följer efter planprocessen. Se även kommentar under punkt 16, Miljöpartiet de gröna.

”GEOTEKNIK

Väsentligt är att synpunkter från SGI daterade 2003-11-27 beaktas i det fortsatta arbetet med detaljplanen ”

Noteras, se kommentar under punkt 3, SGI

3. SGI

I samrådsskedet och vid 1:a utställningen rekommenderade SGI ”att det genom planbestämmelser borde säkerställas att stabiliteten kontrolleras vid utbyggnad av området samt att laster begränsas och åtgärder vid behov vidtas så att tillfredsställande stabilitet enligt Skredkommissionens anvisningar erhålls. De områden som på detta sätt bör regleras är hela den västra delen av planen, dvs området utmed Lodingebacken (särskilt områden för lokalgata, gc-väg och västra delen av området för parkering ”

SGI har inte värdet de miljötekniska frågorna

Injor 2 a utställningen infördes en kompletterade planbestämmelse beträffande stabiliteten för den västra delen av planen. SGI har därmed från geoteknisk synpunkt ingen kvarstående erinran mot detaljplanen.

4. Vattenfall Västrät AB

Vattenfall Regionnat har 2st 20kV luftledningar genom området. Vattenfall framför att ”Om de ska vara kvar krävs åtgärder på ledningarna för att klara gällande föreskrifter. Det är också möjligt att markförslags dem på annan plats. Alla åtgärder på berörda ledningar skall bekostas av exploitören.”

Noteras. Ledningarna avses inte markförläggas inom golfbaneområdet. Ansvaret för eventuella åtgärder eller flyttning av ledningarna åvlar golfbaneexploatorn i samråd med Vattenfall. En samordning förutsatts då även ske med övriga ledningsägare i området.

6. Telia Sonera

TeliaSonera redovisar befintliga anläggningar inom planområdet och utgår från att dessa kan ligga kvar. Eventuell anpassning till nybyggnation kan beställas och skall då finansieras av berorda fastighetsägare/exploator. Minst 4 månader innan några arbeten påbörjas i närheten av Telias anläggningar skall beställning på eventuell undanflyttning inkommit till TeliaSonera, FNI. Innan schaktningsarbete påbörjas skall berorda anläggningars läge sättas ut på platsen. Beställning av utsättning skall ske minst 3 dagar i förväg till Comcarta AB:s kabelanvisning. I övrigt har TeliaSonera inget att erinra.

Noteras. Befintliga anläggningar berors av planerad golfbana och behöver flyttas. En samordning förutsatts ske av exploatorn med övriga ledningsägare i området. Enligt de uppgifter som finns i fastighetsregistret saknas ledningsrätt eller inskrivna avtal för Telias ledningar. Kommunen tar inte ställning till vem som ska bekosta flyttningen.

8. Birgitta Adler, vid Utbildnings- och kulturförvaltningen

Utbildnings- och kulturförvaltningen framför att "Eftersom Backaområdet idag utgör ett område med stor attraktionskraft för Nodingeborna som ett bostadsnära rekreationsområde med aktiviteter som cykling, promenader, jogging mm så anser vi att attraktionskraften minskar för de närboende eftersom nyttjandet av området specificeras till en troligtvis liten grupp av människor. De små brukningsvägarna, de gamla stigarna och åkermarken vid slutningarna i väster och öster utgör ett värdefullt inslag i ett för övrigt relativt tätbefolkat område. Att inom ett golfområde rora sig lika fritt som idag torde inte vara möjligt. Det nya planförslaget innebär ytterligare begränsningar av tillgängligheten då vägsträckningen igenom jordbruksområdet söder ut bryts av ett hål/fairway."

Inför den 2:a utställningen ändrades banans utformning så att vägsträckningen "Kristoffers väg" inte bryts med hål/fairway. Angående framförda synpunkter på tillgänglighet, se kommentar under punkt 16, Mzhöpartiet de gröna.

"Förslag om planbestämmelserna anger att det gamla grishuset vid ekonomibyggnaderna erhåller beteckningen k (k, i 2:a utställningen) vilket inte innebär ett skydd från rivning. Huset är i dåligt skick men har stora arkitektoniska värden och bör bevaras om så är möjligt. Beteckningen k är i detta fall förvillande."

Planens ambition är att byggnader med k skall bevaras, de har emellertid inget lagligt skydd mot rivning.

"Manbyggnaden anges i förslag till planbestämmelse att utformning av byggnadens ursprungliga exteriör inte får förändras. Jag vill bara påtala att husets ursprungliga exteriör inte är den som vi ser idag. Manbyggnaden vi ser idag är uppförd på 1700-talet men utseendet på huset är idag präglat av sent 1800-tal. Vad är det som ska bevaras, 1700- eller 1800-tal?"

Framförda synpunkter noteras. Planbestämmelsen syftar till ett bansynsfullt bevarande i första hand.

”Ekonomibyggnaderna vid Backa saten bör inte bli högre än 1-1½ våningar för att kvarhålla karaktären av nuvarande ekonomibyggnadsgård. Fasader, taklutning, ytbelagging av gården och detaljer i övrigt bör utformas med största hänsyn.”

Planens avsikt är att befintliga och eventuella ersättningshus skall bilda ett gårdsrum på samma sätt som det befintliga och nya bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till säterimiljöns karaktärsdrag. Fasadbojor/ takfotsbojor bör därmed bibehållas

11. Handikapprådet

Handikapprådet noterar informationen och framför speciellt att markering mellan gång- och cykelbana beaktas i ett handikappersperspektiv

Framförda synpunkter förs vidare till tekniska förvaltningen inför projekteringen av gång- och cykelbana.

13. Nödinge Sockens Hembygdsförening

Nödinge Sockens Hembygdsförening protesterar mot förslag till placering av klubbhus - restaurangbyggnad och anser att den på väsentligt sätt påverkar den nuvarande säterimiljön. Hembygdsföreningen hänvisar istället till tidigare skrivelse 2003-05-02 och anser att platsen för den utdömda västra ladan utgör ett gott alternativ för uppförande av ett ”golfens hus” med tillräcklig yta för både restaurang och andra lokaler för golfens intresse. Risken med planförslaget placering av nybyggnad är, enligt föreningen, att den ”fredade kullen” helt spolieas om ytterligare behov av lokalyta tillkommer.

I planförslaget finns en begränsad byggrätt redovisad på 300 m² öster om mangårdsbyggnaden. Huset ska utformas och placeras i slanten så att det inte stör själva framsidan av säterimiljön och anpassas till kullen och kulturlandskapet.

Hembygdsföreningen avråder kommunen till försäljning av såväl hus som mark.

Beträffande framförda synpunkter om försäljning av mark är detta inte en fråga som berör planläggningen utan en strategisk fråga som handläggs av kommunstyrelsen.

14. Alefiskarna

Alefiskarna anser att bevattningsfrågan är oklar, att inget vatten får tas från Lodingesjön och ställer frågan hur vattenflodet kommer att påverkas.

Golfbanan är tänkt att bevattnas med ytvatten genom insamling av nederbörd i en damm i anslutning till Loparebacken. Enligt den kompletterande vattenresursanalys som gjorts räcker detta vatten för att bevattna banan, inget vatten kommer därför att tas från Lodingesjön. Den föreslagna bevattningsdammen har sitt braddavlopp till Loparebacken. Beräkningar i ovanstående analys visar att vid normalfallet kommer ca 60 % av nederbörden braddas till backen. Under torra perioder kommer inget vatten braddas bort vilket liknar dagens vattensituation då perioder med kraftigt flöde varvas med torrlagda perioder. Vattenföringen i Loparebacken bedöms därför inte få några större förändringar.

Alefiskarna vill vara med när skotselplan skall tas fram och anser att den ska vara klar innan kommunfullmäktige antar detaljplanen. Alefiskarna vill ha uppgifter på hur och vilken sorts

godsel som ska användas, hur mycket och hur Lodingebäcken kommer att påverkas av godslingen.

Skötselplan ska vara framtagen inför bygglov för golfbanan. I skötselplanen kommer uppgifter om godning mm vara beskrivna. Alefiskarna kommer ges möjlighet att delta i framtagandet av skötselplanen. Någon påverkan på vattenkvaliteten i Lodingebäcken får enligt planbestämmelserna inte uppstå i samband med anläggandet av golfbanan. För att kunna följa upp bestämmelserna, och vidta åtgärder vid behov, har biologisk och kemisk provtagning påbörjats under hösten 2003.

Alefiskarna ställer också frågan hur en rejal skyddszon skapas vid hål nr 3.

Golfbanans utformning har omarbetats så att hål nr 3 motsvarar hål nr 5 i den 2:a utställningen. Hålets spehytor kommer att lagga utanför det område längs Lodingebäcken som har planbestämmelsen 11, vilket innebär att hela den nuvarande strandbrinken kommer länkas orörd. Dräneringsvattnet från de ytor som godslas kommer att ledas via våtmarker innan det går ut i bäcken.

I övrigt kan noteras att anläggning av dammar behöver provas av länsstyrelsen om det kan betraktas som tillståndspliktig verksamhet

15. Företagarna i Ale

Foretagarna anser att "en golfbana i Nodinge är utmärkt och bidrar till att öka samhällets attraktionskraft".

16. Miljöpartiet de Gröna, gn Lars Åke Ellbén

I partiets synpunkter från 1.a utställningen, daterat 2003-09-08, framförs att golfbanan strider mot Nodinge fördjupade OP, på att tillgängligheten till natur- och kulturlandskapet begränsas och att golfbanan har utökats på bostadsområdets bekostnad. Konflikter med de boende, med föreningar, med bevarande av natur- fornminnes- och andra kulturvärden förutspås.

Synpunkter framförs även bl a på ramavtalet, på möjligheten att utöka golfbanan till 18 hål, på försäljning av mark för golfbanan utan ha kvar kontrollen över området, genomförande-beskrivningen, utformningen av golfbanan i anslutning till Allan Erikssons fastighet mm.

Partiet hänvisar också till tidigare inlämnade synpunkter i samrådsskedet

Syftet med kommunens förvärv av Backaområdet var att garantera mark för Nodinge samballes utbyggnad. Jordbruksarrendet på och runt Backa sateri har sedan kommunen förvärvat marken för många år sedan varit en temporär verksamhet till dess samhällets framtidsplaner konkretiserats.

Under många år har det funnits en stark kommunal vilja att öka Nodinges attraktivitet genom att tillföra nya funktioner t ex service, fritidsutbud, fler bostäder mm. Tillskapandet av Ale gymnasium och Ale torg är sådana exempel, liksom beslutet att anlägga en tätortsnära golfbana. Dessa beslut har fattats i politisk majoritet och utgör därmed förutsättning för planeringsarbetet.

Det kan i sammanhanget noteras att miljöpartiet även fortsättningsvis kan påverka planförslaget utformning i samband med kommunens fortsatta handläggning

Bland de synpunkter som framförts av miljöpartiet kan dock följande kommentarer redovisas.

Tillgängligheten till området förändras när betesmarker ändras till golfbana. Om detta upplevs som förbättrad eller förändrad tillgänglighet är individuellt. Det kan också noteras att många Nodingebor kommer att få tillfälle till golfspel i sin hemort.

Läget för gång- och cykelvägarna samt vissa stigar har på några ställen förändrats mot idag, men erbjuder likvardig funktion. Nya promenad- och naturstigar anlaggs och några tas bort. I söder försvinner en naturstigsfunktion, men ersatts av att denna leds ut till Bräckans väg för vidare kontakt till naturstigarna söderut.

Förutsättningen är att föreningarna även fortsättningsvis skall kunna bedriva sina verksamheter med Backa sateri som bas. I planen ryms därför såväl befintliga som tillkommande verksamheter. Granskning och anpassning av eventuellt nya byggnader i saterimiljön kommer att ske i bygglovskedet.

Fortsatta diskussioner pågår med samtliga föreningar som idag har verksamhet inom Backa sateri om lämpliga lösningar av lokalfrågor i en eventuell övergångsperiod.

I partiets kompletterande yttrande, daterat 2003-09-11, framförs åter synpunkter på exploateringsförutsättningarna, ramavtalet, genomförandebeskrivningen beträffande gångstråk, föreningsverksamheten på Backa gård mm.

Planuppdraget gäller endast upprättande av plan för 9 hål. Exploaterings- och avtalsfrågor handläggs av kommunstyrelsen.

Exakta lägen för promenadstigar kommer att laggas fast vid bygglovgivningen och därefter kan servitut sökas för dessa inom golfbaneområdet, vilket reglerats genom planbestämmelse och i exploateringsavtalet.

17. Lars Åke Ellbén, Övre Skogsbacken 17, Alafors

Lars-Åke Ellbén framför synpunkt på golfbanans utformning i anslutning till Allan Erikssons fastighet och hänvisar till avtal upprättat mellan Allan Eriksson och kommunen. L Å Ellbén anser att detaljplanen måste ändras så att "Den mark, som enligt avtalet inte får bebyggas, måste ges en markering i detaljplanen så att den inte får användas för golfbana."

Fastighetsägaren bor i Alafors och kan inte räknas som sakägare. Framförda synpunkter noteras. Beträffande framförda synpunkter på golfbanans utformning hänvisas till punkt 19, Allan Eriksson och Miljöpartiet de Gröna punkt nr 16

Synpunkter lämnas också på att en ny utställning gjordes så nära in på den föregående och på möjligheterna att överklaga beslut i detaljplaneområdet om synpunkter endast lämnats in vid 1 a utställningen

Samtliga inkomna synpunkter har tagits med i utställningsutlåtandet.

"Kommunen måste också visa att nio hål får plats på den mark som står till buds, och att kommunens del i exploateringen inte innebär att otillbörligt gynnande av exploitören."

Illustrationskartan redovisar förslag till utformning av en 9 håls golfbana.

18. Lars Andreasson, Backa Lillbacka 716, Backa 1:2 och 1:22

Lars Andreasson anser att tidigare framförda synpunkter på trafik- och bullerproblem avhängigt ökad trafik på Backavägen inte beaktats i erforderlig omfattning samt "att marginalen fram till stipulerat riktvärde är alltför liten och finner det ej osannolikt att under vissa tidpunkter bullerstörningar kommer att förekomma". Antalet bostäder har nu utökats jämfört med samrådshandlingen vilket innebär att även antalet fordon på Backavägen beräknas öka från nuvarande 600 till 2600 fordon/dygn vilket innebär en ökning med 3,33 gånger jämfört med hösten 2002. Bullervärdena kommer enligt kommunens beräkningar endast att understiga stipulerat riktvärde 55 dBA (uteplats) med 1 enhet.

Lars Andreasson anser "att åtgärder för buller måste vidtagas innan utbyggnaden startas trots planförfattarnas påstående att inga märkbara förändringar avseende buller kommer att ske förran 50 % av bostadsbyggnationen utförts. Anmärkningsvärt är att hansyn ej tagits till trafiken till och från planerad golfbana. En redovisning av denna trafiks inverkan på när bulleråtgärderna skall sättas in saknas i redogörelsen.

Det förhållande att redan idag trafiken till och från Lillbackaområdet är störande, (farthunder har satts upp, skärmar byggts av de närmast boende) talar för det orimliga att påbörja någon byggnation överhuvudtaget innan en acceptabel lösning presenterats.

Undertecknad finner det anmärkningsvärt att man försöker genomdriva planen med en så dåligt genomtänkt trafiklösning. Det förhållande att tidigare planer visar denna lösning visar bara att tidigare planläggning ej varit genomtänkt eller att så stora förändringar vidtagits att ursprungliga antaganden ej längre gäller (Att använda Backavägen som tillfartsled till 280 fastigheter inkl. 9-håls golfbana, som stravas att utökas till en 18-hålsbana, var ej avsikten då översiktsplanen för södra Nodinge antogs)

I denna skrivelse samt i tidigare skrivelse framförda synpunkter att planerad tillfart via Backavägen ej uppfyller de krav som kan ställas på en god planering och hansyn tagen till i miljöbalkens allmänna hansynsregler, vidhålls."

Den tidigare bullerberäkningen har efter utställningen kompletterats med en ny beräkning för den situation som kan uppstå då ytterligare 20 bostäder tillkommer (totalt 280 bostäder i Backa samt det önskemål som finns om en utbyggd golfbana från 9 hål till 18 hål). Beräkningen visar att detta tillskott inte är större än att bullernivån avrundat till heltal alltså hamnar på 53 dB(A) vid den punkt där trafikbelastningen är som störst i nordvästra Lillbacka.

Vid den kompletterade bullerberäkningen upptäcktes emellertid att många av de nybyggda bostäder som ligger längre söderut utmed Backavägen visserligen kommer att få en något lägre trafikbelastning än den tidigare bullerberäkningsspunkten men att de också ligger närmare Backavägen, vilket påverkar beräkningarna mer.

De nya beräkningarna visar att de ekvivalenta bullernivåerna kommer att överskrida Naturvårdsverkets riktvärden med 1-2 dB(A) utmed Backavägen vid ett fullt utbyggt område. Uteplatser mot Backavägen kommer att utsättas för maxbullernivåer upp mot 10 dB(A) över riktvärdet. Den större andelen tung trafik under byggtiden gör att bullernivåerna blir ungefär desamma som ovan nämnda redan vid ett trafikflöde på 1500 fordonsrörelse/dygn.

I tidigare beräkning av fordonsrörelser på Backavägen har hänsyn tagits till den trafik som en 9 håls golfbana alstrar. Det finns ett önskemål om att golfbanan byggs ut till en 18-hålsbana. Detta har tagits hänsyn till i den senaste beräkningen av fordonsrörelse liksom i kompletterad bullerberäkning.

I samrådsredogörelsen redovisades att kommunen hade för avsikt att lägga in medel i sin investeringsbudget för en trottoar längs Backavägen. Erforderlig bullerdämpning skulle då ha utförts om behov förelåg i samband med att trottoaren byggdes.

Enligt nu redovisade beräkningar bör dessa åtgärder ske i samband med byggstart av bostadsområdet. Kommunen ansvarar för utförandet av ett förstärkt bullerskydd utmed Backavägen mot Lillbackaområdet. Kostnadsberäkningar och utredningar pågår beträffande lämpliga åtgärder för bullerreducering. Åtgärderna ska ge en bullersänkning så att ekvivalent bullernivån för uteplats vid Backavägen blir högst 51 dB(A). Val av teknisk lösning ska diskuteras med berörda fastighetsägare.

Planbeskrivningen kompletteras utifrån de nya beräkningarna.

Lars Andreasson vidhåller sitt tidigare påpekande att slutsatserna i MKB'n är vilseledande då huvudparten av bedomningen grundar sig på att gokartverksamheten ska upphöra. "Trafikbullret kommer för flertalet boende att vara den dominerande bullerstörningen och denna kommer att öka kraftigt. Det ska i sammanhanget påpekas, vilket ej gjorts av varken bullerutredaren eller MKB-författaren, att bullret från gokartbanan förekommer enstaka dagar under del av året medan bullret från trafiken förekommer alla dagar året runt i varierande omfattning. Noteras bör att den bullerutredning som legat till grund för MKB'n är baserad på matvarden avseende gokartverksamheten som ej galler idag. Det har noterats att det i samrådsredogörelsen fastslagits att gokartverksamheten måste läggas ner då bullerbegränsningar ej kan åstadkommas på annat sätt. Påståendet är felaktigt då huvudparten av den gokartverksamhet som bedrivs ej är bullerstorande."

Utifrån den bullerutredning som tagits fram av Ingemanssons Technology AB, dat. 2002-01-29 redovisas de beräkningsmetoder som utredningen grundar sig på. Samtliga fordon som ingår i matningarna hade vid denna tid luftkylda motorer.

Nya matningar avses ske under 2004 på uppdrag av miljö- och byggförvaltningen, för att få en komplett utvärdering av ljudproblemen.

Se även kommentar under punkten 1- lansstyrelsen, bullerstörningar från befintlig go-cartverksamhet.

19. Allan Eriksson, Backa sateri 701, Nodunge-Stommen 1-170

I yttrandet på planförslaget i den 1:a utställningen framförs att förändringarna jämfört med tidigare förslag upplevs i huvudsak positivt. För honom och familjen är det mycket viktigt att ingen golfboll hamnar på tomten, med hänvisning till det avtal som upprättats mellan fastighetsägaren och kommunen. Risken för att bollar hamnar in på tomten kan lätt elimineras med nät som skydd, vilket fastighetsägaren förordar.

I yttrandet på planförslaget i den 2:a utställningen framförs att hål nr 7 strider mot avtalet och att hålet därför måste flyttas. "Namnda avtal garanterar också att golfbollar inte får hamna på min tomt under golfspel. Risken för att så kommer att ske vid spel på hål nr 6 är uppenbar. Spelriktningen på detta hål måste därför vändas. Även vid spel på hål nr 4 är

nsken stor att bollar hamnar på min tomt. Därför måste någon sorts skydd, typ diskusring eller liknande, uppföras vid detta håls utslagsplatser.”

Hål nr 5 och nr 6 bör ej vandas. De har placerats inbordes så att största möjliga säkerhet erhålles i förhållande till omgivande gångvägar/promenadstigar, såväl befintliga som nyanlagda. Genom att ordna erforderliga hinder mellan bana nr 6 och "Krištoffers led" (tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik) skyddas därmed även fastigheten Nodange-Stommen 1:170 som ligger öster om nämnda gång- och cykelväg.

Sakerbetskraven vid hål nr 6 och nr 7 uppfylls genom planteringar och topografi som kommer att skydda gruvvägen (Krištoffers led) samt området öster därom. Hål nr 6 designas så att inget landningsområde kommer att äventyra sakerbeten utanför hålet. Illustrationskartan ändras så att hål nr 7 flyttas så långt söderut mot brukningsvägen som möjligt. Österut begränsas hål nr 7 av fornämningar varför hålet får just nämnda placering. Kommunen anser att det justerade planförslaget följer tidigare upprättat avtal om fastighetsreglering.

I det senast inlämnade yttrandet, ankomststamplat 2003-12-29, ifrågasätter fastighetsägaren om det finns utslagsplatser inritade öster om hans fastighet på Kärrakullen för spel mot golfhål österut. ”Om så är fallet måste dessa utslagsplatser utgå, eftersom deras placering strider mot avtalet om fastighetsreglering mellan kommunen och mig daterat 2002-03-25.”

Utslagsplatsen för hål nr 8 ligger inom skogspartiet på kullen strider inte mot ovannämnda avtal.

”Nämnda avtal garanterar också att golfbollar inte får hamna på min tomt under golfspel. Det vore bra om vi kunde komma överens om vad som krävs för att jag skall kunna visa om så skett, allt för att minimera framtida problem.”

”För att kommunen skall kunna leva upp till sina skyldigheter enligt nämnda avtal och framtida avtalsbrott skall kunna förhindras är det lämpligt att ett kännbart skadestånd anges i kopeavtal med eventuell ny ägare av berord mark. Detta kännbara skadestånd skall naturligtvis utbetalas till mig som drabbad, om avtalsbrott sker. Har ny markägare goda avsikter är detta naturligtvis inga problem för henne eller honom.”

En omarbetsning av golfbanan har utförts varvid utslagsplatser och hål i anslutning till Allan Erikssons fastighet har detaljustuderats. Enligt uppdrag från exploatorn kommer golfbanan att anläggas och utföras på ett sådant sätt att bollar inte ska hamna in på fastigheten under golfspel, vilket även gäller för hål nr 4.

I detaljplanen regleras inte eventuella skadestånd

Fastighetsägaren anser att hansyn inte tagits till honom och hans familj då illustrationskartan visar promenadstigar utefter den östra och södra tomtgränsen. Hans förslag är att promenadstigen norr om hans fastighet fortsätter i väst-östlig riktning direkt mot utflyktsområdet med fornämningar och därifrån anläggas en ny sträckning söderut som ansluter till den befintliga brukningsvägen.

Promenadstigen läge föreslås flyttas österut och i övrigt anpassas till framfört önskemål. Det innebär att även promenadstigen läge norr om läggs in över kvarteret KR (tyanstebofastigheterna) och kompletteras med x, (marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik). För att få en säkrare utslagsplats på hål nr 1 justeras kvartersmarken KR i norr och öster mot golfbaneområdet. Förslag till annan sträckning av promenadstig redovisas på illustrationskartan.

Detaljutförning och slutlig utformning av golfbanan och gångstigarna kommer att hanteras i bygglovskedet som följer efter planprocessen

Fastighetsägaren ser fram emot en uppgörelse angående granhäcken som berors av golfbanans utbyggnad

Overenskommelse har skett angående granhäcken.

Allan Eriksson reserverar sig för ytterligare synpunkter senare och anser att "Som den i sarklass mest berörda av alla boende i Nodinge av själva golfbanan vill jag ha möjlighet att kunna komma med annu ej framförda synpunkter på den "

I planprocessen hanteras samtliga inkomna synpunkter enligt PBL. Dessa sammanvags till ett slutligt planförslag.

20. Sten och Berit Roswall, Brackans vag 25, Nodinge 6 75

Fastighetsägarna motsätter sig att promenadstråk är anvisad på deras fastighet Nodinge 6-75.

Inför den 2:a utställningen justerades laget på gångförbindelsen i förhållande till Roswalls fastighet så att denna inte berors.

21. Helene och Stefan Hagman, Brackans vag 23, Nodinge-stommen 1:169

Fastighetsägarna framför önskemål om en lampligare placering av gångförbindelse mellan golfbanan och Brackans vag an den som redovisats över fastigheten Nodinge-stommen 1 169

Inför den 2:a utställningen justerades laget på gångförbindelsen i förhållande till Hagmans fastighet så att denna inte berors. Se även kommentar under punkt 34, OK Alebof.

22. Kristine Fladby, Prastvagen 10, Nodinge-Stommen 1 70

Synpunkter lämnas angående farthinder på Prästvagen. "Innebär detta att ni kommer att bygga farthinder på Prastvagen utanför planområdet, så att man även där tvingas hålla låg hastighet?"

Om behov uppstår kan beslut fattas senare i tekniska nämnden om farthinder eller andra trafiksakerbetsåtgärder på Prastvagen utanför planområdet. Detta sker i så fall efter samråd med kommunens trafikingenjör

Fastighetsägaren tar även upp frågor om påverkan på befintliga fastigheter med tanke på tunga transporter under genomförandetiden och undrar om Prastvagen är dimensionerad för detta. Frågor ställs även om det finns mätprogram som kan säkerställa om påverkan på fastighet sker och om kommunen vidtagit några åtgärder för att förhindra skador på befintlig bebyggelse

Kommunen har inte för avsikt att utföra några besiktningar och mätningar i samband med trafikökningen. Det ankommer på byggherren (exploatören) att göra besiktning om man bedomer att behov finns för angränsande hus inför byggnationen av bostadsområdet.

Vid byggnationen inom Backaområdet avses all byggtrafik gå via Backavägen. Eventuella åtgärder på Prästvagen, utanför planområdet, får tas upp i tekniska nämnden då kommunen är huvudman för denna (vaghållarens ansvar). Utformningen av den del av Prästvagen som ingår i planen kommer att studeras vid projekteringen. Prästvägens standard bedoms tåla den ökning av trafik som beräknas ske när området är utbyggt.

23. Fam. Johansson-Lagerroos, Stallvagen 24 och fam. Gustavsson-Magnusson, Gastgivarevagen 9, Nodinge-Stommen 1 177 resp. Nodinge-Stommen 1:210

"Protesterar mot planerna att anlagga en golfbana i Nodinge med nedläggning/flyttning av Backa sateri som följd." Detta beroende på att golfbanan förstör deras "möjlighet att promenera i omgivningarna samt att man då även tar bort/flyttar Backa Gård där så många ungdomar (och vuxna) har en värdefull fritid"

Synpunkter lamnas bl a på möjligheterna att gå över golfbanan, att gokartbanan ev. försvinner, skotsel av golfbanan, trafiken på Backavägen, möjligheten att rasta hundar utanför bostadsområdet mm.

Tillgänglighet till området i sin helhet kommer att öka. Fler människor beräknas besöka såväl saterbebyggelsen som nuvarande betesmarker som blir golfbana samt omgivningarna kring Backa. För samtliga föreningar, förutom ridverksamheten, inom Backa gård förutsatts/planeras att dessa kan vara kvar. För ridverksamhetens framtida placering pågår en planering inom området sydväst om Vimmersjön i Nodinge. Flyttning av bastarna från Backa gård är en förutsättning för byggnation av angränsande bostadsområde. Det långsiktiga målet för gokartbanans verksamhet utreds för närvarande och kommer också att hanteras i den nya översiktsplanen som påbörjas inom kort.

Kristoffers väg samt andra på illustrationskartan redovisade promenadstigar kan användas av allmänheten. Alternativa kopplingar mot Brackans väg kommer att studeras i samband med bygglovsfrågan

I övrigt se kommentar under punkt 16 och 24-26.

24. Kjell och Elaine Lindh, Stallvagen 8, Nodinge-Stommen 1:192

Fastighetsägarna anser att de boende langs Backavägen får en drastisk förändring i sin miljö, då trafiken ökar från 600 fordon till 2600 vilket ger försämrad miljö med avseende på buller och luftföroreningar. "Den befintliga bullervallen langs Backavägen ger i nuvarande utformning mycket lite effekt avseende buller och är något som absolut måste åtgärdas innan projektet startas och inte lamnas olost, en lösning på detta bör redovisas." För att begränsa antalet bilar på Backavägen föreslås att en utredning bör göras om en enkelriktning av trafiken på Backavägen är möjlig från t.ex. golfbanan – infart via Backavägen och utfart via övriga vägar. Enligt fastighetsägarna har information om fortsatt utbyggnad av Backaområdet inte skett vid försäljningen av husen inom Lillbacka.

Den framtida trafikmängden på Backavägen stämmer i huvudsak med de antal fordon som i översiktsplanen kunde förutses trafikera Backavägen. Exploateringen av bostäder inom Backaområdet har funnits

med i kommuns översiktsplaner sedan början av 1980-talet. Planläggning av golfbana sker på uppdrag av kommunstyrelsen.

Frågan om åtgärder beträffande buller och hastighetsdämpning av trafiken på Backavagen har bemotts under punktet 18, Lars Andreasson.

Angöring till området via Backavagen och utfart via övriga vägar är inte lamplig eller möjlig att genomföra då detta skulle innebära fastighetsintrång. I enlighet med Nödunge fördjupad översiktsplan har Lillbackaområdet och nu presenterad utbyggnad i Backa utgått från en matning via Backavagen. I programmet för Backaområdet redovisades en möjlighet till genomslutning mot Prastvagen som nu ligger som förslag i detaljplanen. Detta innebär, enligt kommunens trafikingenjör, en minskning av trafikarbetet totalt sett i Nödunge tätort, vilket är bra utifrån ett miljöperspektiv, då biltrafiken inte alltid behöver kora via Norra Kilandavagen för att komma till kyrkan, daghemmet osv.

Lampligheten att låta bussen trafikera Backavagen ifrågasatts

För samtliga sambanden förbereds möjligheten till lokal kollektivtrafik genom bostadsområdena med mindre busvar till pendelstationen. Detta för att minska bilberoendet och för att underlätta för dem som inte har möjlighet till bil eller kan gå till centrum.

25. Mikael och Pia Ramström, Stallvagen 2, Nödunge-Stommen 1:193

Fastighetsägarna är missnöjda med att den största delen av trafiken kommer att trafikera Backavagen och ställer frågan om det är möjligt att enkelrikta vägen efter golfbanan och låta de boende trafikera den redan befintliga vägen. De undrar också om det är nödvändigt att låta busstrafik trafikera Backavagen, då avståndet till busstationen inte är långt.

Ett tillgängligt transportsystem är angeläget för alla och speciellt för de som har svårigheter att förflytta sig. Framförda synpunkter har bemotts under punktet 24, Kjell och Elaine Lindb.

26. Jerry Svensson, Gastgivarevagen 1, Nödunge-Stommen 1:206

Fastighetsägaren anser det olampligt att leda in den nya trafiken vid sidan om ett bostadsområde med de nackdelar som det för med sig med bl a buller samt ökad olycksrisk då barnen i området korsar vägen på väg till och från skogen söder om Backavagen. Han påpekar att "På senare år har skyddad bostadsmiljö avseende yttre miljö blivit allt viktigare och högt prioriterat och då ligger det knappast i tiden att leda in storande trafik i bostadsområden". Dessutom påpekas att trafikbelastningen troligtvis kommer att bli som högst kvallar och helger när de lokalt boende är hemma.

Framförda synpunkter har bemotts under punktet 18, Lars Andreasson och under punktet 24, Kjell och Elaine Lindb.

Fastighetsägaren framför också att ett alternativ för till- och frånfart till golfbanan kan vara via Stora Viken förbi gokartbanan där befintlig korsning är ljusreglerad, vilket skulle innebära bättre bostadsmiljö för boende i Lillbackaområdet.

Eventuell ny vägstutning via Stora Viken är inte aktuell i detta planarbete och inte heller redovisad i den fördjupade översiktsplanen för Nödunge.

31. Norra Nödinge vägförening

Vagföreningen framför synpunkter på Ale kommuns policy att vagföreningen skall skota allmän platsmark (naturområde) och ställer frågan om det finns juridiskt stöd för överflyttning av allmän platsmark till vagföreningen.

Kommunen har föreslagit att Norra Nödinge vagförening ska vara huvudman för allmän platsmark. I samband med förrättningen enligt anläggningslagen regleras skötsel av gata och gc-väg inom planområdet.

Vagföreningen anser att det åligger ägaren till golfbanan att skota allmän platsmark förutom de vagar inom planområdet som vagföreningen skall ansvara för. Samtidigt påpekas att vagföreningen i princip är en ideell förening som på fritiden administrerar verksamheten. Föreningen har tidigare lagt fast att endast skota gator och vagar samt diken. I angränsande bostadsområde ingår även gång- och cykelbana.

Inom detaljplanen för golfbanan finns endast allmän platsmark för lokaltrafik samt för gång- och cykelväg.

33. Tekniska förvaltningen

Tekniska förvaltningen anser att transformatorstationen vid parkeringen bör flyttas för att inte vara placerad precis i blickfånget upp mot saterbyggnaden och det gamla stallet.

Laget för transformatorstation föreslås flyttas till den norra ekonomibygnadens västra gavel. Ale Elförening har muntligt tillstyrkt denna placering

Synpunkter lämnas också på att utrymme bör finnas för att få vinkelrat utfart från parkeringen till lokalgatan

Utformningen av parkeringsplatsen kommer att detaljstuderas inför projektering och lämplig utfart mot lokalgatan kommer att bevakas i bygglöskedet.

Tekniska förvaltningen noterar att redovisat antal parkeringsplatser i planbeskrivningen inte stämmer överens med illustrationen samt att ett fortydligande i planbeskrivningen bör ske om att inga kommunala dagvattenledningar kommer att laggas inom detaljplaneområdet

Planbeskrivningen kommer att justeras beträffande antalet parkeringsplatser (ca 140 pl) och fortydligas med avseende på att inga kommunala dagvattenledningar kommer att laggas inom detaljplaneområdet. I genomförandebeskrivningen har ansvarsfrågan om dagvattnet redovisats (dagvattenfrågan ska lösas av respektive fastighetsägare)

34. OK Alehof

”OK Alehof har tidigare framfört ståndpunkten att det är viktigt att området blir möjligt att nyttja och passera för friluftsamål. Tyvärr upplever vi att den senaste illustrationskartan ej tillgodoser detta behov tillräckligt. Foreslagen utformning innebär framst att ett mångårigt stigsystem mellan Backaområdet och Brackans väg försvinner. Detta tror vi kommer upplevas negativt av många Nödingebor och föreslår att en promenadväg med måttlig kupering planeras mellan Backa och Brackans väg”

I det fortsatta arbetet med golfbanans detaljutformning kommer stgssystemet mellan Backa och Bräckans väg att studeras ytterligare för att hitta lämpliga promenadstråk både ur terräng- och säkerhetsynpunkt. Kontakt kommer att tas med klubben för synpunkter inför lämplig placering

I övrigt föreslås att genomförandebeskrivningen kompletteras med text "Dagvattnet från parkeringsplatsen ska lösas så att vattenkvaliteten i Lodingebacken inte försämras."

Efter utställningen har överenskommelse träffats mellan exploitören och kommunen beträffande markkop. Genomförandebeskrivningen föreslås därför ändras så att ordet arrendeavtal byts ut till exploateringsavtal. Med anledning av detta föreslås vissa redaktionella ändringar i texten.

Sammanfattning

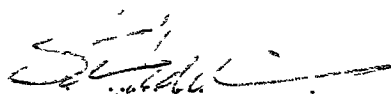
- Planbestämmelserna kompletteras med en ny bestämmelse **närspel** (Marken får endast användas som övningsområde för närspel) för den del av golfbaneområdet i norr som gränsar mot planerad bebyggelse.
- Illustrationskartan ändras så att hål nr 7 flyttas så långt söderut mot brukningsvägen som möjligt.
- Illustrationskartan och plankartan justeras så att promenadstigen flyttas längre åt öster från fastigbeten Nodunge-Stommen 1.170 och att kvarteret norrom KR (tjänstebostaderna) kompletteras med x_1 (Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik).
- För att få en säkrare utslagsplats på hål nr 1 justeras kvartersmarken KR i norr och öster mot golfbaneområdet.
- Planbeskrivningen kompletteras utifrån de nya bullerberäkningarna utmed Backavägen.
- Plankartan ändras så att laget för transformatorstation flyttas till den norra ekonomibyggnadens västra gavel.
- Planbeskrivningen kompletteras beträffande antalet parkeringsplatser och dagvattnets lösning.
- Genomförandebeskrivningen kompletteras med text beträffande dagvattnet från parkeringsplatsen.
- Genomförandebeskrivningen ändras så att ordet arrendeavtal byts ut till exploateringsavtal. Med anledning av markkop görs även vissa redaktionella ändringar i texten.

Förslag till beslut

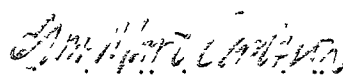
Miljö- och byggnamnden föreslås godkänna det utställda detaljplaneförslaget med de justeringar och kompletteringar av planförslaget som redovisas enligt ovan och förslå kommunfullmäktige att anta detsamma

Namnden föreslås också notera att genomförandefrågorna förutsätts kunna lösas i samband med att exploateringsavtal träffas mellan kommunstyrelsen och exploitören innan kommunfullmäktige beslutar att anta planen.

Miljö- och byggförvaltningen



Sten Hedelin
Miljö- och byggchef



Ann-Marie Carlsson
Planingenjör