

Detaljplan för  
**NYTT CENTRUM**  
 i Nödinge, Ale kommun, Älvborgs län

PLANBESKRIVNING  
 GENOMFÖRANDEBESKRIVNING  
 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING  
 SAMRÅDSREDOGÖRELSE  
 UTSTÄLLINGSUTLÅTANDE

#### BESLUT

Godkänd av BN:	1995-05-04
Antagen av KF:	1995-06-26
Laga kraft i berörd del. (enligt redovisning på plankarta)	1996-03-28
Laga kraft i övrig del:	1995-10-09

## Detaljplan för **NYTT CENTRUM**

i Nödinge, Ale kommun, Älvsborgs län

# PLANBESKRIVNING

## HANDLINGAR

Planförslaget består av :

- plankarta med planbestämmelser
- illustrationskarta
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- miljökonsekvensbeskrivning
- samrådsredogörelse
- utställningsutlåtande
- fastighetsförteckning
- geoteknisk utredning
- översiktlig VA-utredning
- vägutredning

## SYFTE

Planförslagets syfte är att möjliggöra utbyggnad av ett nytt affärscentrum i Nödinge.

## PLANDATA

Planområdet är beläget vid riksväg 45 och Nödingevägen i västra delen av Nödinge. Det avgränsas i norr av Norra Kilandavägen, i öster av befintliga flerbostadshus, i söder av butikscentrum Nödinge Torg och i väster av riksväg 45.

Området har en areal på ca 7 ha. Marken ägs av Ale kommun, AB Alebyggen, konsortiet Ale Exploatering AB (AB Alebyggen och PEAB), samt tre privata markägare.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I antagen översiktsplan betecknas området centrumområde.

I förslag till fördjupad översiktsplan för Nödinge är området upptaget för handel och service.

Planarbetet har bedrivits under ledning av ledningsgruppen för Nödinge nya centrum och gemensamt med arbetsgruppen för Nödinge nya centrum.

Planförslaget var under december 1993– januari 1994 föremål för samråd. En utvidgning och bearbetning av förslaget har utförts. Omfattande samråd under hand skett med bla kommunala nämnder och förvaltningar, Länsstyrelsen, Banverket, Vägverket, Hyresgästföreningen mfl. Planförslaget har i många punkter bearbetats enligt remissinstansernas synpunkter.

Förnyat samråd har skett under februari 1995. De inkomna synpunkterna har

sammanstallts och kommenterats i bilagd samrådsredogörelse.

Storsta delen av området ingår i detaljplan nr 207 fastställd 1970-12-16. I norra delen gäller detaljplan nr 205 fastställd 1969-12-04 och detaljplan nr 225 laga kraft 1990-12-06. I öster gäller detaljplan nr 204, fastställd 1968-05-13. I söder gäller detaljplan nr 231, laga kraft 93-10-05.

En utredning om marknadsunderlaget för en framtida centrumanläggning har utförts av Centrum Utveckling AB. Av utredningen framgår att det finns underlag för ett trafikorienterat köpcentrum med ca 9500 m<sup>2</sup> butiksbruttoyta som framst kommer att besökas av kommunens invånare och minska utflödet av handel från kommunen.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Natur**

Planområdet består av öppen, plan mark som till största delen är ianspråktagen för butikscentrum, småindustrier och bostadsparkering.

### **Omgivning**

Området har ett mycket strategiskt läge:

- centralt i Ale kommun
- i Nödinge med en stor befolkningskoncentration
- invid riksväg 45 där över 24 000 fordon passerar varje dygn
- i direkt anslutning till nuvarande butikscentrum, Nödinge Torg  
ny gymnasieskola, bibliotek, LMH-skola, vårdcentral och kommundelskontor

### **Geotekniska förhållanden**

Geoteknisk utredning har utförts av GF-Geoteknik 1993-11-03, nr 458 100 23 samt 1994-10-25 nr 200 008 23.

Jorden består till största delen av lera under mulljord och hårdgjorda ytor. Under en svagt utbildad torrskorpa på ca 1 m finns mycket lös lera till djup mellan 10-30 meter. Övan berget finns ett lager friktionsjord och vid den östra plangränsen förekommer ett 2-3 m mäktigt lager friktionsjord inlagrat i leran.

Leran är svagt överkonsoliderad ner till 15 m djup. Därunder ökar överkonsolideringen. Det innebär att varje belastning orsakar stora långtidsbundna sättningar.

Uppfyllnader kan ej undvikas eftersom delar av området ligger under Gota Älv hogvattennivå. För att inte stora sättningar skall uppkomma måste uppfyllnaderna begränsas. Lika viktigt är att grundvattenytan ej sänks i området. Höjdsättningen bör i möjligaste mån ansluta till befintliga marknivåer. Lattfyllning kan bli aktuell vid bl a omläggning av Nödingevägen. Sättningsförloppet kan påskyndas genom att området förbelastas innan byggnation påbörjas.

Totalstabiliteten i området är tillfredsställande även efter det att planen genomförs.

Grundläggning av centrumbyggnaden bör ske med stödpålar. Mindre byggnader kan

eventuellt grundlaggas med plattor under förutsättning att fullständig kompensation av laster utforts.

Vid detaljprojektering bör ytterligare geotekniska undersökningar utföras.

### **Bebyggelseområden**

I området finns befintligt butikscentrum Nödinge Torg, två äldre villor, en äldre industribyggnad, en servicebutik och bilverkstad med automatstation för bensin samt ett större parkeringsområde med garagelangor. Villorna och garagen avses att rivas. Industribyggnaden avses inlösas och rivas. Automatstationen ges möjlighet att flyttas till ett nytt läge.

○ Detaljplanen redovisar en ny centrumbyggnad med ca 8000 m<sup>2</sup> butiksytta och en mindre del kontor. Lokalprogrammet innehåller en stor livsmedelshall, post, bank, systembolag, restaurang, kontor samt ett antal specialbutiker i olika branscher.

○ Utbyggnaden beräknas ske i två etapper med en första etapp på 5000 m<sup>2</sup> i södra delen närmast befintligt centrum.

Den befintliga servicebutiken, Viggens livs ges möjlighet att ligga kvar som en separat enhet och utvidgas.

Centrumbyggnaden består av ett antal butiksdelar som binds samman av en gemensam fasad. Byggnaden skall ges ett inbjudande och tilltalande yttre mot riksväg 45.

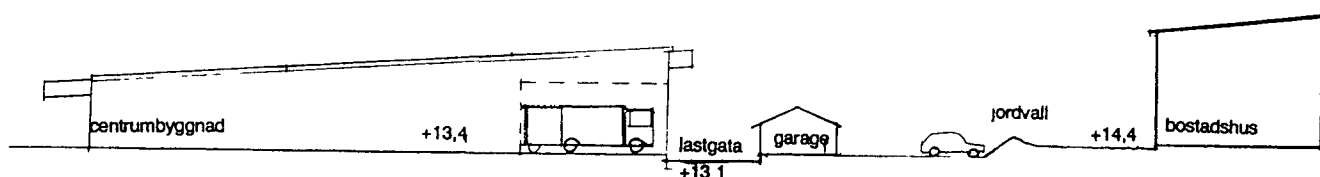
Butikscentrat Nödinge Torg inrymmer den detaljhandel som flyttades från Vitklovergatan. Planförslaget innebär att Nödinge Torg integreras med det nya centret och sammanbinds med en torgbildning.

Centrumanläggningen skall med attraktiva gångförbindelser bindas samman med gymnasieskolan och biblioteket och bostadsområdena.

○ Nödingevägen som idag utgör en lokalväg, föreslås flyttas ut i ett läge närmare rv 45. Mellan lokalvägen och byggnaden placeras en stor parkeringsytta.

○ Inlastning föreslås ske från en gemensam lastgata och lastintag på baksidan av huset. Även den befintliga servicebutiken kan angoras denna väg. Det bedoms att lastintaget kommer att trafikeras med 10–15 större och mindre lastbilar (de flesta 12 m) per dag.

Lastgatan samordnas med en parkeringsytta med platser dels för anställda och dels för bostaderna öster om anläggningen. Både lastintaget och parkeringsytan föreslås avskiljas med jordvallar och planteringar från de intilliggande bostadshusen. Lastintagen placeras indraget i centrumbyggnaden under tak. Dessutom kommer lastintaget och bilparkeringen att sankas ned i förhållande till markytan vid bostäderna. Utmed hela lastgatan föreslås att man bygger garagebyggnader.



Sektion genom Centrumbyggnaden från rv 45 till bostadshusen

I norra delen av parkeringsytan vid centrumanläggningen redovisas en vägrestaurang, typ hamburgerbar med drive-through service.

I norra delen av planområdet i ett trafiknära läge föreslås en större bensinstationstomt.

Vid anslutningspunkten till Norra Kilandavägen i norr redovisas en byggnad för exvis handel, service, kontor.

### Skyddsrum

Skyddsrumsbeked skall sökas.

### Friytor

De skyddsområden och friytor som ligger mellan vagar och tomtmarken föreslås ges en tilltalande utformning med grasytor, planteringar och stenläggning.

Torgytan som binder samman Nödinge Torg med det nya centret har förutsättningar att bli en attraktiv samlingspunkt och en övergång till torgytan vid gymnasiet. Torget kan användas för tillfälliga arrangemang, torghandel, möten mm.

### Gator, trafik och parkering

Översiktlig vägutredning har utförts av GF-Konsult.

Området trafikmatas från Nödingevägen som föreslås flyttas ca 75 m västerut från en punkt i södra delen av planområdet och ges en ny trafiksäkrare anslutning till Norra

Kilandavägen ca 50 meter öster om nuvarande. Nödingevägen ansluts idag mitt för Alevägen.

Vägverket har byggt om den norra trafikplatsen i Nödinge med fullständig signalreglering och den södra trafikplatsen med signalreglerad bussutfart. Fyra körfält på rv 45 har byggts ut från den norra trafikplatsen i Nödinge ner till Stora Viken. Tidigare problem med köer och trafiksäkerhet har därmed åtgärdats.

Antalet anslutningar till Nödingevägen förutsatts hållas nere. Infarten till Rodklövergatan och den större parkeringsytan föreslås utformas med särskilda svangfalt respektive minirondell.

Vägverket och Banverket har framtagit en lokaliseringsplan för utbyggnad av motorväg på riksväg 45 och dubbelspår på Norge/ Vänerbanan. Rv 45 ingår i det nationella stamvägnätet. I den Nationella Vaghållningsplanen är målstandard för motorväg för rv 45. Norge/ Vänerbanan ingår i det nationella stomjärnvägsnätet och skall enligt Stomnätplanen byggas ut med dubbelspår.

Nuvarande järnväg är en enkelspårsbana från 1870-talet med enkel grundläggning på mark som består av mycket lösa jordarter. Detta innebär begränsningar av tågtrafikens hastighet och utveckling samt höga underhållskostnader. Närheten till bebyggelsen innebär också att boende utsätts för bullerstörningar och vibrationer.

Tre olika huvudprinciper för utbyggnaden har studerats:

- Alt 1. Motorväg och järnväg i älv dalen.
- Alt 2. Järnväg i älv dalen. Motorväg i ny östlig sträckning.
- Alt 3. Motorväg i älv dalen och järnväg i ny östlig sträckning.

Planförslaget har anpassats till alternativ 1 där både motorväg och järnväg skall inrymmas på tillgängligt område älv dalen. I detta fall kommer Nödingevägen att bli lokalväg (allmän väg). I planarbetet har denna fråga studerats bl a i samarbete med Vägverket och Banverket. I samband med lokaliseringsutredningen har en särskild detaljstudie utförts för delen förbi Nödinge tator.

### Gång- och cykeltrafik

Ett gc-stråk kommer att utbyggas utmed Nödingevägen söderifrån fram till infarten till Gymnasieskolan. Därifrån föreslås att gc-trafiken leds framför centrumbyggnaden fram till Rödklovergatan och vidare utmed Norra Kilandavägen fram till Gulklovergatan. Här ansluter gc-vägen till Trolleviksområdet. Det förutsätts ytterligare gc-förbindelser byggs från bostadsområdet till centrum, bl a med gc-väg utmed Rödklovergatan i syfte att skapa en god tillgänglighet till centrum för de intilliggande bostäderna.

### Parkering

Den nya centrumbyggnaden inrymmer ca 7500 m<sup>2</sup> nettobutiksyta samt 700 m<sup>2</sup> kontor. Parkeringsbehovet beräknas till 40 bilplatser per 1000 m<sup>2</sup> butiksyta., varav 15% anställda och 25 bilplatser per 1000 m<sup>2</sup> kontor. För vägresteranten beräknas 55 bilplatser per 1000 m<sup>2</sup> yta. Vägresteranten inrymmer ca 250 m<sup>2</sup> och handelstomten vid automatstationen ca 500 m<sup>2</sup>. Viggens livs inrymmer ca 500 m<sup>2</sup> med utbyggnadsreserv till ca 800 m<sup>2</sup>.

Ett samutnyttjande med parkeringsytorna vid gymnasiet/ biblioteket där ca 200 platser finns tillgängliga bedöms kunna ske vilket ger ett betydande tillskott till de redovisade bilplatserna.

Handikapplatser kommer att avsättas på parkeringsytorna närmast butikernas entréer.

### Nya centrumbyggnaden-behov:

Butiker: 7500 x 40 = 300 platser (varav anställda ca 45)  
 Kontor: 700 x 25 = 18 platser  
 Vägrester: 250 x 55 = 14 platser  
 summa 332 platser

**Tillgängliga platser:**

Stora parkeringen	296 platser
vid lastgatan	45 platser
V om Viggens livs	28 platser
N om Rödkloverg	<u>35 platser</u>
summa	404 platser

**Handelstomten i norr –behov:**

500 x 40 = ca 20 platser

Om även 2:a planet inreds med exvis kontor tillkommer ett behov av ca 13 platser.

**Tillgängliga platser:**

20 platser + utrymme för ytterligare ca 15 platser

**Den befintliga servicebutiken Viggens livs behov löses på tomtmark–behov:**

750 x 40 = ca 30 platser

**Tillgängliga platser:**

ca 30 platser

**Det befintliga centralt –behov**

Nuvarande yta 2500 m<sup>2</sup> med utbyggnadsmöjlighet till 3200 m<sup>2</sup>

2500 x 40= 100 platser

3200 x 40= 130 platser

**Tillgängliga platser:**

Efter full utbyggnad av den nya centrumanläggningen återstår ca 60 platser av den befintliga parkeringen. Söder om anläggningen redovisas en parkeringsyta med ca 70 platser. Denna kan lämpligen utnyttjas dels för befintligt centrum, dels för busspendlare. Vid ev. utbyggnad av pendeltågsstation tas ca 40 av dessa platser i anspråk.

**Bostäder**

Parkeringsytorna för befintlig bostadsbebyggelse tas till viss del i anspråk.

Idag finns ca 308 platser tillgängliga. I planförslaget redovisas möjlighet till ca 345 platser uppdelade på tre delområden varav 25 besöksplatser kan samordnas med parkering för anställda i centrumbyggnaden.

**Kollektivtrafik**

Bussar föreslås nås vid nya busshållplatser vid Nodingevägen dels i norra delen av planområdet och dels i anslutning till centrum/ gymnasiet i södra delen av planområdet. Busstrafiken passerar genom centrumområdet på en särskild bussgata.

Ett möjligt läge för en ev.pendeltågsstation i Nödinge har studerats i samband med lokaliseringstudien. Planförslaget har anpassats till det redovisade läget. och redovisar en möjlig vägtunnel under rv 45 och järnvägen.

## Störningar

For att avskärma lastrafik och bilparkering från de intilliggande bostadshusen föreslås som tidigare namnts att ytan avskämmas från bostadsbebyggelsen med garage, planteringar, jordvallar.

Det foreslagna läget for bensinstationen ligger på ett betydligt större avstånd från bostadsbebyggelsen än nuvarande läge. Enligt rekommendationerna i *Plats för arbete, 1982* och Sprängämnesinspektionens allmänna råd, SÄI 1988:2 bör bensinpumpar ej placeras närmare bostäder än 50 meter. En särskild planbestämmelse som reglerar läge for cisternens avluftare mm redovisas i planförslaget.

Vad gäller övriga miljöfaktorer hänvisas till särskild Miljökonsekvensbeskrivning.

## Teknisk försörjning

Översiktlig VA-utredning har utförts av GF-Konsult. Kommunala VA-ledningar finns utbyggda inom och i anslutning till planområdet. Nybebyggelsen kan anslutas till dessa.

Byggrätten for centrumbyggnaden korsas av VA-ledningar. Dessa ledningar avses omläggas i samma sträckning under byggnaden. En viss omlaggnings av VA-ledningarna utmed Nödingevägen kravs i samband med utbyggnaden.

Ale Elförening har ett antal hogspänningskablar som genomkorsar planområdet. En viss omlaggnings kravs. Två nya transformatorstationer förelås placeras i östra delen av planområdet for att klara nybebyggelsen. Den nuvarande stationen intill nuvarande centrum utgår och skall rivas.

For befintliga el-, tele-, fjarrvärme-, kabel-TV och VA-ledningar som skall kvarligga har u-område lagts in.

Soppantering for centrumbyggnaden föreslås ske i gemensamt soprum vid lastgården med möjlighet till sopseparering samt for butikernas återtagande av förpackningar.

Återvinningsplats finns idag vid N. Kilandavägen och vid den provisoriska busshållplatsen vid gymnasiet. En ny plats kan antingen placeras vid den södra korsningen med rv 45 (vid OK). Ett läge har också diskuterats vid centumparkeringen.

## Administrativa frågor

Genomförandetiden är satt till 10 år efter det att planens antagandebeslut vunnit laga kraft

Kommunen är huvudman for allmänna platser.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Ale kommun har medverkat stadsarkitekt Bert Andersson, planingenjör Ann-Mari Carlsson, exploateringschef Nils Björking och planeringsledare Lars Henriksson. Från Ale Exploatering AB har medverkat Jan-Erik Olsson och Reidar Cedersund.



Lerum den 15 mars 1995.

Aspekt Arkitektgrupp Ab



Lennart Dahlberg  
Arkitekt SAR

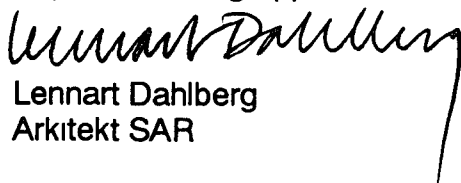
## REVIDERING

Efter utställningstiden har planförslaget reviderats i följande avseende:

- redaktionella ändringar har utförts i genomförandebeskrivningen under rubriken fastighetsrättsliga frågor
- planbestämmelsen angående bensincisterners avluftningsrör har utgått
- bländskyddet utmed rv 45 har förlängts
- planbestämmelsen angående bygglov för skyltar har kompletterats
- planbestämmelsen för det befintliga centrat har ändrats från handel till hantverk

1995-05-04

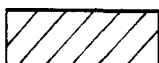
Aspekt Arkitektgrupp Ab



Lennart Dahlberg  
Arkitekt SAR

## BESLUT

Godkänd av BN: 1995-05-04  
Antagen av KF: 1995-06-26



Planen har i berörd del enligt redovisning på plankarta vunnit laga kraft **1996-03-28**

Ovngt område har vunnit laga kraft **1995-10-09** (område med förordnande enl. 13 kap 8 § PBL)

Detaljplan för  
**NYTT CENTRUM**  
 i Nodinge, Ale kommun, Älvsborgs län

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

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

#### Ansvarsfördelning

Ale kommun är huvudman för de allmänna platserna i och i anslutning till plan-området.

Vägverket är huvudman för riksväg 45. Vid en ev. utbyggnad av motorväg kommer Nodingevägen att utgöra lokalkörväg. För denna blir Vägverket huvudman.

Kommunen är huvudman för VA-nätet.

Ale Elförening är ansvarig för eldistributionen.

Konsortiet, Ale Exploaterings AB är ansvarig för utbyggnaden på kvartersmark förutom för den befintliga servicebutiken, den planerade bensinstationen samt för bostadsmarken.

#### Tidplan

Samråd	jan-feb	1995
Utställning	mars-april	1995
Laga kraft	4:e kv	1995
Markförvarv	1:a kv	1995
Byggstart anläggningar, etapp I	4:e kv	1995
Byggstart hus, etapp I	1:a kv	1996
Inflyttning, etapp I	4:e kv	1996

#### Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till 10 år efter det att planens antagandebeslut vunnit laga kraft. Tiden har valts utifrån anläggningen storlek samt möjlighet till att dela upp genomförandet i etapper.

## Avtal

Ett ramavtal finns upprättat mellan konsortiet Ale Exploatering AB (agt till lika delar av AB Alebyggen och PEAB AB) och Ale kommun. Exploateringsavtal skall träffas mellan parterna vad gäller marktillköp, gatubyggnadskostnad, anslutningsavgifter, förattningskostnader, plankostnad mm.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning mm

En exploateringsfastighet förutsätts bildas genom utökning av fastigheten Nödinge 1:23 (konsortiet) med mark från s/16 (bl a kommunen), 37:1, 38:5, 38:6, 38:7, 38:8, 38:9(AB Alebyggen), 1:25(konsortiet), 1:24, 38:17 (privatägda) samt 38:2 (kommunen). Exploateringsfastigheten skall avstå mark till bl a 38:2 och 38:5. Fastigheten kan senare komma att uppdelas i flera fastigheter.

En ny fastighet avses bildas för handelsverksamheten i norr genom avstyckning av mark från Nödinge 1:28 (AB Alebyggen).

En ny fastighet avses bildas för bensinstation genom sammanläggning/ alternativt fastighetsreglering av mark från 38:2, 38:17, 1:28 och s/16.

Det förutsätts att byggnaderna i planområdet delas upp med skilda ägare och att gemensamhetsanläggningar bildas för bl a parkering, lastgata, lastintag och ledningar.

En gemensamhetsanläggning förutsätts bildas mellan centrumfastigheten och Nödinge 38:5, 38:6 m fl fastigheter (AB Alebyggen) för gemensam parkering och utfart.

En gemensamhetsanläggning förutsätts mellan handelstomten och Nödinge 1:28 mfl fastigheter (AB Alebyggen) för gemensam infartsgata och parkering.

Fastigheten Nödinge 1:22 (Everts Bilverkstad/ Viggens livs) förutsätts ges servitut över tomten för centrumbyggnaden för infart och lasttrafik, alternativt medverka i en gemensamhetsanläggning.

Nödinge 37:1 avstår mark för genomfart och lokalgata till Nödinge 38:2 och erhåller mark från 38:2 och eventuellt från s/16 samt exploateringsfastigheten.

För befintliga ledningar genom planområdet förutsätts att ledningsrätt inrättas.

### Inlösen

Delar av fastigheterna Nödinge 1:24, 38:16 och 38:17 kan bli föremål för inlösen då de redovisas som allmän plats (vägmark). Kommunen är huvudman för allmän plats och inlösensfrågan regleras därmed enligt PBL:s ersättningsregler. Det pågår förhandlingar mellan ägarna till fastigheten Nödinge 38:17 och kommunen/ Ale

Exploaterings AB om utnyttjandet av den övriga marken som ej utgörs av allmän plats.

Fastigheten Nodinge 1:24 avses till fullo inlösas av kommunen. Inlösenfrågan är för närvarande under behandling av kommunfullmäktige.

De delar av fastigheter som i övrigt redovisas som allmän plats, Nodinge 1:28, 1:32 m fl regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och Ale Exploaterings AB.

### **Fastighetsplan**

Bedöms ej erfordras.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

#### **Planekonomi**

De ekonomiska frågorna mellan konsortiet och kommunen skall lösas i exploateringsavtal. Dessutom skall konsortiet/ respektive fastighetsägare erlägga avgift för anslutning till elnätet samt kostnader för fastighetsbildning.

I konsortialavtalet mellan AB Alebyggen och PEAB AB regleras bl a kostnader för marköverlåtelser.

### **TEKNISKA FRÅGOR**

#### **Tekniska utredningar**

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

#### **VA**

VA-utredning har utförts. En relativ stor omlagning av ledningar behöver ske. Denna är kostnadsberäknad till ca 300 000 kr.

#### **Elförsörjning**

För elförsörjning behövs en, alternativt två nya transformatorstationer och en viss omlagning av ledningar.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Från byggnadskontoret i Ale kommun har medverkat stadsarkitekt Bert Andersson och planingenjör Ann-Marie Carlsson. Från Ale Exploaterings AB har medverkat Jan Erik Olsson. Genomförandebeskrivningen har upprättats av Aspekt Arkitekt-grupp Ab.

Lerum den 15 mars 1995.

Aspekt Arkitektgrupp Ab

  
Lennart Dahlberg

Arkitekt SAR

**REVIDERING**

Efter utställningstiden har plankartan reviderats samt redaktionella ändringar utförs i genomförandebeskrivningen under avsnittet *fastighetsrättsliga frågor* med anledning av samråd med lantmäteriet.

1995-05-04

Aspekt Arkitektgrupp Ab

  
Lennart Dahlberg

Arkitekt SAR

**BESLUT**

Godkänd av BN: 1995-05-04

Antagen av KF: 1995-06-26



Planen har i berörd del enligt redovisning på plankarta vunnit laga kraft **1996-03-28**

Ovngt område har vunnit laga kraft **1995-10-09** (område med förordnande enl.13 kap 8 § PBL)

Detaljplan för  
**NYTT CENTRUM**  
i Nödinge, Ale kommun, Alvsborgs län

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

### 1. INLEDNING

#### Bakgrund/ syfte

Denna miljökonsekvensbeskrivning ingår som handling i detaljplaneförslaget för *Nytt Centrum i Nödinge*, upprättat den 15 mars 1995 och reviderat den 4 maj 1995.

Syftet är att informera allmänheten och sakägare om miljökonsekvenserna av en utbyggnad av Nödinge centrum och ge fortroendevalda politiker ett underlag till beslut.

#### Omfattning

Miljökonsekvensbeskrivningen behandlar sakområdena natur-, kultur- och rekreationsvärden, naturresurser, riksintressen enl. NRL, vatten, luft och buller.

Det geografiska område som behandlas överensstämmer i princip med detaljplaneområdet.

Den påverkan som de planerade verksamheterna inom det ovan avgränsade området ger på omgivande områden, har endast till en viss del studerats.

#### Förutsättningar och problem

Ett nytt servicecentrum med ett ökat utbud av varor och tjänster föreslås mitt i området. Centrets planerade innehåll av en större livsmedelsaffär av lågpriskaraktär, systembolag, vågrestaurant mm ger en "bilorienterad" inriktning med kundunderlag framst från Nödinge och de intilliggande orterna i Ale kommun. Dessutom kommer centret och att fungera som närcentrum för Nödinge tätort.

Planförslaget innehåller även en bensinstation samt en mindre handelstomt i norra delen samt en viss utvecklingsmöjlighet för befintliga verksamheter.

Planområdet gränsar i väster till rv 45 och järnvägen. Vägverket och Banverket har tagit fram en lokaliseringsplan för utbyggnad av motorväg och dubbelspår. En särskild MKB har redovisats i lokaliseringsplanen. Därför behandlas dessa frågor endast på ett översiktligt sätt.

Vid en expansion av befintlig tätortsbebyggelse blir problemen ofta komplexa med flera typer av miljöpåverkan. I vissa fall kan emellertid en vidare exploatering möjliggöra att befintliga missförhållanden kan åtgärdas och livsförhållandena för invånarna förbättras.

Målsättningen i Nodinge översiktsplan är att Nodinge utvecklas till ett attraktivt och uthålligt samhälle att leva i där hushållningen av naturresurser är långt utvecklad.

## 2. SAMMANFATTNING

Merparten av de natur-, kultur och rekreationsvärden som finns i anslutning till området kommer inte alls att påverkas negativt av planförslaget.

Dock kommer utblicken från bostadsbebyggelsen närmast planområdet över Göta älv och dalgången att till viss del begransas.

Eftersom lokala luftföroreningskällor i hög grad bidrar till de höga halter av luftföroreningar som kan uppstå vid långvariga inversioner, är det av största vikt att tillkommande verksamheter inte släpper ut miljöstörande ämnen.

I Nodinge finns en möjlighet till uppvärmningsätt med fjärrvärme.

Trafikbuller från rv 45 och järnvägen kommer att minska för de befintliga bostadsområdena genom att centrumbyggnaden kommer att fungera som viss bulleravskärmning. Däremot kommer utbyggnaden av centrum att alstra ytterligare trafik.

## 3. UNDERLAG OCH METODER

Huvuddelen av rapporten bygger på uppgifter från tillgänglig litteratur och från tjänstemän i Ale kommun. Dessutom hänvisas till MKB för Nodinge op samt till MKB för lokaliseringsplanen för motorväg/dubbelspår.

Miljökonsekvensbeskrivningen har utförts av Aspekt Arkitektgrupp Ab.

## 4. BESKRIVNING AV OMRÅDET

### Läge/ Naturförhållanden

Området begransas i väster av rv 45, i norr av Norra Kilandavägen, i öster av befintliga flerbostadshus och det nya gymnasiet samt i söder av befintligt industriområde. I området finns befintligt butikscentrum Nodinge Torg, två äldre villor, en mindre industribyggnad, en servicebutik och bilverkstad med automatstation samt ett större parkeringsområde med garagelängor. Genom området går Nodingevägen.

Marken är öppen, flack och svagt lutande mot Göta älv. Närmast älven ligger betade strandangar som periodvis översvämmas. Även västra delen av området, närmast rv 45 kan översvämmas vid högvattenstånd i Göta älv.

Det är mycket begränsat med trädvegetation i området. Norra delen av marken mellan rv 45 och Nodingevägen upplevs som skräpig med ovårdade trädgårdar, bilvrak och tomma industribyggnader och har länge ansetts som ett saneringsområde.

## Fastställda naturvärden

Älven, strandängarna och våtmarkerna utgör riksintresse för natur- och kulturvård samt friluftsliv med mycket högt värde.

## 5. KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

### Natur, kultur och rekreation

Genomförandet av planförslaget innebär inga intrång i de natur-, kultur och rekreativvärden som Göta Älv och strandängarna innebär.

### Vatten

Området avvattnas naturligt mot Göta älv. Älvens vattenkvalitet styrs i stor utsträckning av Vanerns föroreningsstillstånd. Vattenkvaliteten har under senare år förbättrats kraftigt.

De hårdgjorda ytor i området som planeras för bilparkering bedöms ej innebära en nämnvärd ökning av föroreningarna till älven. Vad gäller bensinstationen gäller särskilda regler för omhändertagande av dagvatten och vatten från tvätthall som innebär att inga negativa konsekvenser bedöms uppkomma för vattnet i Göta älv.

### Luft

Vid Nodinge är Götaälvs dalgång trängre och ventilationsklimatet därmed sämre. Framstället läget och lokaliseringen av utsläppskällor där inverkar negativt på luftsituationen. Närheten till Göteborg och transporter av luftföroreningar därifrån har betydelse under vissa väderleksförhållanden. Dessutom är västsverige utsatt för föroreningar från kontinenten. Inversioner kan bildas, särskilt vintertid och ge höga halter av föroreningar. För uppkomsten av de riktigt höga värdena har de lokala föroreningskällorna en avgörande betydelse.

En stor föroreningskälla är rv 45. Spridningsberäkningar har utförts avseende  $\text{NO}_x$ -halten. Utbyggnaden av centrum alstrar en trafikökning i området. Miljö- och hälsoskyddsnämndens utförda spridningsberäkningar tyder emellertid på att luftkvalitetför-sämringen kommer att bli marginell.

Butikscentret kommer genom läget att bli lättillgängligt från rv 45. Det kommer framstätt att besökas av Nodingebor och invånare från den södra kommundelen och minska utflödet av handel till Angered, Göteborg och Kungälv. Det kan innebära att en hel del av pendelresorna kommer att minska och ge positiva effekter totalt.

Butikscentret kommer att bli mycket lättillgängligt för kollektivtrafik, då alla busslinjer kommer att passera på en särskild bussgata genom centret. Läge för en ev. pendeltågstation har studerats i Vagverket/ Banverkets lokaliseringsplan. Läget är i direkt anslutning till planområdet. Detta innebär att luftföroreningarna beräknas minska totalt.



## Energiförsörjning

Ett fjärrvarmesystem finns utbyggt i Nodinge. Systemet har nått en viss kapacitetsgräns och måste utvecklas. En stor möjlighet finns till återvinning av överskottsvärme från livsmedelsbutikernas kylanläggningar till övriga butiker

## Buller

Trafiken på rv 45 och Nodingevägen ger tillsammans med tågtrafiken bullerstörningar för de bostadshus som ligger närmast vägen. Utbyggnaden av centrumanläggningen innebär att en viss bulleravskärmning åstadkomms för en stor del av husen. Däremot kommer utbyggnaden att alstra ytterligare trafikrelser som påverkar nuvarande bebyggelse. Planförslaget innebär dock att Nodingevägen byggs om trafiksäkrare samt flyttas ut och förläggs i direkt anslutning till rv 45 på ett längre avstånd från bostäderna.

Parkeringsytor och lastintag kommer att avskämas från bostadsbebyggelsen med garagebyggnader, jordvallar och vegetation. Det beräknas ej att SNV's riktvarde på 55 dB(A) överskrids.

## Bensinstation

Befintlig bensinstation avses att flyttas till läge längre ifrån bostäderna. Enligt rekommendationerna i *Plats för arbete, 1982* och *Sprängämnesinspektionens allmänna råd, SÄI 1988:2* bör bensinpumpar lokaliseras minst 50 m från bostadsbebyggelse. Ingen bebyggelse får placeras närmare än 25 m från cisternernas avluftare.

Bensinstationer ger upphov till vissa luftföroreningar, framst kolvaten. Föroreningarna uppkommer vid fyllning av lagringstankar och vid tankning av bilar. Genom att tankmunstycken förses med muffar för återföring av bensinångor samt påfyllningsrören till lagringstankarna också utrustas med återföringssystem klaras miljöskyddslagens gränsvärden för god luftkvalitet.

Automattvathall bör förses med återföringssystem för tvattvattnet med oljeavskiljare. Avloppsvattnet från tvathallen bör föras till spillvattennätet. Dagvattenavledningen från körytorna runt bensinpumparna bör lämpligen förses med oljeavskiljare. Ev. gasolhantering skall följa Sprängämnesinspektionens anvisningar.

## Utformningen av miljön i centrum

Utgångspunkten är att ge centrumanläggningen en tilltalande utformning och miljö. Stor vikt kommer att läggas på materialval och utformning av markytor och planteringar. Den sammanbindande torgytan som placeras mitt i anläggningen har förutsättningar att bli en tillgång och samlingspunkt. Här är det tänkt att bygga en restaurang med uteservering sommartid och med en inglasad "veranda". Torget kan vara en plats för tillfällig handel, upptradanden mm. Den genomgående bussgatan avses avskiljas från torgytan med belysningsarmaturer i form av pållare.

Framför hela den nya centrumbyggnadens entréer löper gång- och cykelstråket som ger en god tillgänglighet till centrum.

### Den estetiska miljön utmed rv 45

Planförslaget redovisar en sanering av verksamhetsområdet mellan rv 45 och Nödingevagen. Tillsammans med den kommunala målsättningen att få strandängarna beteshavdade bidrar detta väsentligt till att skapa en mer tilltalande miljö utmed rv45.

### Ett attraktivt, uthålligt samhälle

Utbyggnaden av ett större butikscentrum tillsammans med utbyggnade av gymnasieskola och bibliotek i Nödinge bidrar till att skapa ett attraktivare samhälle. Tidigare har Nödinge representerat en typisk förort där mycket av kommersiellt, kulturellt och övrigt utbud saknas. Utvecklingen innebär en förstärkning av redan befintliga verksamheter och förhoppningsvis ett underlag och sporre för fler. Detta gäller butiker, offentlig service, kultur, kontor, småindustr. Antalet arbetstillfällen i centrumanläggningen kommer att ge Nödinge och kommunen en mycket positiv effekt. Antalet pendelresor till Kungälv och Göteborg bedöms minska som en följd.

Lerum den 15 mars 1995

Aspekt Arkitektgrupp Ab

  
Lennart Dahlberg  
Arkitekt SAR

### REVIDERING

Efter utställningstiden har planförslaget reviderats. En redaktionell ändring har utförts i miljökonsekvensutredningen under avsnitt 5.

Lerum den 4 maj 1995

Aspekt Arkitektgrupp Ab

  
Lennart Dahlberg  
Arkitekt SAR



# Ale kommun

Detaljplan for

## NYTT CENTRUM

i Nodinge, Ale kommun, Alvsborgs län

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden 1993-11-12 -- 12-10.

De inkomna yttrandena sammanfattas och kommenteras av stadsarkitekt Bert Andersson i samråd med planförfattaren. Från informationsmöte/ markägarsamråd 1993-11-24 finns särskilt protokoll.

Yttrande har inkommit från:

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| 1. Lansstyrelsen                  | - med erinran  |
| 2. Vägverket                      | - med erinran  |
| 3. Banverket                      | - med erinran  |
| 4. Telia                          | - utan erinran   |
| 5. Vattenfall Vastsverige         | - utan erinran   |
| 6. SGI                            | - utan erinran   |
| 7. Polisen                        | - med erinran  |
| 8. SJ                             | - utan erinran   |
| 9. Tekniska kontoret              | - med erinran  |
| 10. Raddningstjänsten             | - utan erinran, med kommentar                                |
| 11. Kommunalsnämnden, Nodinge     | - utan erinran   |
| 12. Handikapprådet                | - utan erinran, med kommentar                                |
| 13. Miljö- och hälsoskyddsnämnden | - med erinran  |
| 14. Lokala hyresgästföreningen    | - med erinran  |
| 15. AB Alebygggen                 | - översänder samrådsyttrande ang. detaljplanen för gymnasiet |
| 16. Lantmäteriet                  | - utan erinran, med kommentar                                |
| 17. KDK, Nodinge                  | - utan erinran, med kommentar                                |

### 1. LÄNSSTYRELSEN

Förslaget överensstämmer med de intentioner som redovisades i fördjupad öpl for Nodinge. Planeringsförutsättningarna är starkt beroende av de begränsningar som topografin och de geotekniska förhållandena ger samt de anspråk som de nationella transportsystemen ställer på riksväg, järnväg och Göta Älv. Utredningar pågår för närvarande av både stabilitetsförhållanden som utbyggnad av motorväg och dubbelspår. Resultaten kan i hög grad påverka förutsättningarna för utvecklingen av Nodinge. Planarbetet bör därför avvakta utredningarnas färdigställande.

En mängd trafikfrågor kräver ytterligare bearbetning. Vidare bör beskrivningarna förbättras vad avser genomförandet och tillgängligheten från angränsande bostadsområden.

#### **Kommentar:**

Utredningen ang. stabilitetsförhållandena har färdigställts. Resultatet innebär inga begränsningar för en utbyggnad enligt planförslaget.

centrumanläggningen. Den samlade satsningen med gymnasium och kommersiellt centrum är en riktig satsning för att stärka kommunens konkurrenskraft.

#### Riksintressen

VV konstaterar att planförslagets utformning inte ger tillräckligt utrymme för motorväg och dubbelspår. LS anser att kvartersgränsen mot lokalgatan bör justeras så att utbyggnaden inklusive hinderfria ytor, bländskydd och planteringar kan rymmas.

När det gäller trafiksäkerheten bör planbestämmelsen ang. skyltar och ljusanordningar kompletteras enl. VV yttrande.

#### Stabiliteten

Stabiliteten förefaller vara godtagbar. Dock bör planbestämmelsen ang. markbelastning omfatta hela planområdet. Nivåförhållandena bör redovisas bättre för att bedöma stabilitetsförhållanden, översvamningsrisker och utrymmesbehov för vagslänter.

#### Risksituation

Frågan om riskerna i samband med transporter på rv 45 och järnvägen kommer att behandlas vid ett seminarium under mars 1995 inom ramen för lokaliseringsutredningen. Avståndet till den nya centrumanläggningen är tillfyllest. Däremot är LS f n inte beredd att godta permanentningen av de provisoriska butikslokalerna (Nödinge Torg).

#### Trafiksäkerheten

Trafiksäkerheten har förbättras genom att läget för varestauranten flyttats. Viss tveksamhet kvarstår dock kring placeringen av busshållplatserna i norra delen samt den komplicerade trafikföringen kring den södra delen av centrumbebyggelsen.

#### Kollektivtrafik

Inom LS har möjligheterna att stärka kollektivtrafikens konkurrenskraft diskuterats. För att ge bättre förutsättningar vill LS föreslå kommunen att pröva möjligheterna att förlägga busshållplatser i direkt anslutning till gångytan vid butiksentréerna och gärna i anslutning till en gångpassage genom centrum till bakomliggande bostadsområde. Det skulle även öka tillgängligheten för människor med funktionshinder. Tillgänglighetsaspekter bör bättre belysas i planbeskrivningen.

#### MBK

LS konstaterar med tillfredsställelse att kommunen följer upp den MKB som togs fram i anslutning till Nödinge op med en detaljerad redovisning rörande planområdet. LS efterlyser dock en mer utförlig redovisning av den miljö själva centrumområdet erbjuder. Beskrivningen kan därvid bli ett instrument för att vid genomförandet styra utformningen av den yttre miljön så att centret verkligen blir den attraktiva samlingspunkt man avsett.

#### Genomförandebeskrivning

Beskrivningen bör kompletteras avseende ekonomiska frågor. Regelssystem och ersättningsprinciper för fastigheter som ev blir föremål för inlösen bör beskrivas. Även

kostnader i samband med inlösen och ersättningar bör redovisas. Framförallt konsekvenserna för de privata fastighetsägarna bör belysas bättre. Det bör belysas om fastighetsreglering enligt PBL är ett tankbart alternativt förfarande.

### **Kommentar:**

Planförslaget har bearbetats i samråd med Vägverket vad gäller avståndet mellan lokalgata och ev motorväg. VV har överlämnat reviderad vägritning som innebär att lokalgatan behöver flyttas ca 3 m åt öster. Planförslaget föreslås revideras enligt VV yttrande vad gäller avståndet till lokalgatan samt planbestämmelsen angående skyltar och ljusanordningar samt blandskydd.

Planförslaget föreslås revideras så att planbestämmelse för markbelastning omfattar hela planområdet samt kompletteras ang. markhöjder.

Vad gäller planbestämmelserna för den befintliga centrumanläggningen föreslås att gallande användningssätt J<sub>1</sub>[H] bibehålls.

Busshållplatsen för norrgående trafik i norra delen av området har omstuderats i syfte att förbättra trafiksäkerheten. Planförslaget föreslås revideras på denna punkt.

Frågan om busshållplatsernas läge har noga studerats i samband med centrumplaneringen. En placering av hållplatserna vid gångytan har bedömts sämre ur trafiksäkerhetsskäl.

Den redovisade busshållplatsen i södra delen har karaktären av terminalfunktion och skall förutom den nya centrumanläggningen även betjäna befintligt centrum, bibliotek, gymnasiet och bostadsområdena. Det har bedömts att det redovisade läget bäst svarar mot det samlade behovet. Vad gäller gångpassage genom centrum kommer den i konflikt med lastgatan som bl a av säkerhetsskäl bör avskiljas. Dessutom förekommer en nivåskillnad på ca 1,4 m som ur handikappsynpunkt är svår att lösa.

Planbeskrivningen föreslås kompletteras ang. tillgänglighetsaspekten vad gäller gångvägar, handikapp-platser mm.

Vad gäller MKB föreslås en komplettering med en utförligare redovisning av den yttre miljön i centrum. Redovisningen på illustrationskartan skall därvid ligga till grund för bygglovprovningen.

Genomförandebeskrivningen föreslås kompletteras enl. LS synpunkter. De två fastigheter som avses inlösas berörs till största delen av allmän plats varvid inlösenfrågan regleras enl. PBL. Kommunen är huvudman för allmän plats.

## **2. VÄGVERKET**

VV efterfrågar vaghöjder på plankartan för kunna konstatera att en framtida rv 45 är säkerställd.

Av trafiksakerhetsskäl och för att klara en ev utbyggnad av rv 45 och Vanerbanan kräver VV att lokalvägen flyttas minst 3 m från rv 45. Avståndet mellan motorväg och lokalväg får ej understiga 10 m. Användningsgränsen för "ej parkering" flyttas ut lika mycket som lokalvägen.

Bländningsskydd krävs mellan nuvarande rv 45 och lokalvägen från södra plangräsen fram till planerad bensinstation. Bländskyddet skall tydligt framgå på plankartan.

VV anser att plankartan skall kompletteras med en planbestämmelse som reglerar ljudnivån inomhus i industri- och kontorslokaler.

Planbestämmelsen v<sub>1</sub>, angående reklam och ljusanordningar skall gälla samtliga fastigheter, byggnader och mark inom planområdet.

VV anser att vägresteranten bör vridas ett kvarts varv så att ett större friområde tillskapas mellan byggnaden och lokalvägen. Om detta ej är möjligt skall avståndet mellan byggnaden och lokalvägen vara 10 m.

Vid en ev utbyggnad av motorväg kommer anslutningarna av Alevägen och Nödingevägen att ersättas med en cirkulationsplats som kommer att förläggas ca 2 m över nuvarande nivå. Det innebär även att Nödingevägens anslutning måste anpassas i höjd närmast Kilandavägen. Detta bör framgå av plankartan.

Den planerade infarten till bostadsparkeringen mitt emot panncentralen kommer vid en ev motorväg nära in på cirkulationsplatsen. Detta medför begränsade in- och utfartsmöjligheter till parkering och panncentralen.

VV framför några förtydliganden ang. motorvägsalternativ och pendeltågstation.

VV ifrågasätter vidare om centrumbyggnaden i sig innebär en effektiv bullerskärm för de bakomliggande bostaderna.

### **Kommentar:**

Vad gäller motorvägs-/ jarnvägsutredningen hänvisas till kommentar till yttrande nr 1.

Planförslaget föreslås revideras och kompletteras enligt VV yttrande vad gäller våghöjder, skydd mot trafikbuller, bländskydd samt skyltar och ljusanordningar. Läge för fasadskyltar och skyltställningar föreslås markeras på plankartan.

Laget för vägresteranten har omstuderats så att VV krav uppfylls.

Plankartan föreslås kompletteras med en redovisning av Nödingevägens anpassning i höjd till den planerade cirkulationsplatsen vid en ev. utbyggnad av motorväg. In- och utfartsfrågan till bostadsparkeringen och panncentralen får ytterligare studeras i planarbetet.

Vad gäller övriga synpunkter föreslås att de behandlas och inarbetas i planförslaget.

### 3. BANVERKET.

BV forutsätter att tillräckligt utrymme avsatts för en ev framtida rv 45 och Norge/ Vänerbanan i ålvdalen. Enl. VV kravs att lokalvägen flyttas minst 3 m från rv 45.

#### **Kommentar:**

Hänvisas till kommentar till yttrande nr 1.

### 4. TELIA

Planförslaget bör kompletteras med u-område för mellanortskablar i Nodingevägen och Vitklövergatan. Övriga kabelanläggningar utgörs av lokalkablar som anpassas till föreslagen byggnation. Kostnaden för ev flyttningar av anläggningar föranledda av utbyggnaden debiteras exploatören. Minst 4 månader innan schaktnings- eller byggnadsarbeten skall beställning av utsättning göras till Telia, 031-770 94 50.

#### **Kommentar:**

Planförslaget föreslås kompletteras med u-område. Övriga synpunkter överlämnas till exploatör.

### 6. SGI

Planbestämmelsen b<sub>1</sub> ang. markbelastning bör utgå och ersättas med en generell bestämmelse för hela planområdet.

#### **Kommentar:**

Se kommentar till yttrande nr 1.

### 8. TEKNISKA KONTORET

För GC-stråket mellan  $x_1$  och  $x_2$  bör framgå att byggande och drift åvilar exploatören. Punkt  $x_2$  och gränsen för kvartersmark bör flyttas till Rödklovergatan. GC-vagen längs N.Kilandavagen bör i planen redovisas sammanknuten med gångväg från Trollevik.

Bensinstationstomten bör utvidgas mot nordost fram till korsningen.

U-område saknas för befintliga VA-ledningar vid Rödklovergatan och för planerad vattenledning norr om Vitklövergatan.

Om inte vägrestauranten matas via internservis, måste u-område inläggas. Ev. måste bef. vattenledning i östra plangränsen förlängas mot norr varvid u-området måste

breddas.

Återvinningsplats bör finnas inom planområdet då motsvarande plats vid gymnasiet har utgått.

**Kommentar:**

Planförslaget föreslås revideras och kompletteras enl. Tekniska kontorets synpunkter vad gäller GC-vägar, utvidgning av bensinstationstomten och u-områden.

GC-väg utmed N. Kilandavägen föreslås redovisas som allman plats på fastigheterna Nödinge 1:32 och 1:33.

Vagrestauranten skall ges en egen anslutningspunkt.

Återvinningsplats föreslås placeras vid OK, tillgängligt både från området vid Klockarevägen och från Lillbacka.

## 10. MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Varutransporterna till centrumbyggnaderna innebär att buller uppkommer för bostadshusen på Södra Kloverstigen. Det måste påvisas i en bullerutredning att störningarna ej ger upphov till olagenhet för de boende. Inlastningstrafiken ger dessutom upphov till en ökad mängd avgaser. Det föreslås istället att inlastningen placeras i byggnadens södra kortända.

I planförslaget redovisas parkeringsplatser belägna mellan 10–15 meter från befintligt bostadshus. Ett avstånd av minst 15 m bör hållas.

Beträffande vägrestauranten föreslås att denna utformas som en restaurant av traditionell modell utan drive-in. En drive-in lösning medför troligen ökad tomgångskörning.

Generellt bör största möjliga avstånd hållas mellan bostadshus och trafikerade gator. I enlighet med miljöårsprogrammet där det anges att "ny och förbättrad tillgänglig kollektivtrafik behövs för att minska trafikens utslapp" bör en pendeltågstation tas med i planförslaget.

Nämnden konstaterar att förslaget innebär att en ökad mängd luftföroreningar från trafiken kommer att belasta hela det angransande området då fordonstrafiken kan komma att öka kraftigt till följd av verksamheten i centrum och gymnasiet. Kopcentrat kommer att medföra att fler personer kommer att åka bil från närbelägna orter.

Tvätthallen på bensinstationen skall förses med återföringssystem för tvättvattnet med oljeavskiljare. Avloppsvattnet förs därifrån till kommunens avloppsledningsnät. Allt dagvatten från körytorna runt pumparna skall samlas upp och gå igenom oljeavskiljare innan det släpps ut i dagvattennätet.



Dagvatten från övriga hårdgjorda ytor bör genomgå rening genom oljeavskiljare/ och eller annan rening i t ex damm eller våtmark innan det slapps ut i Gota Alv.

Sophantering i centrumbyggnaden föreslås lösas genom gemensamt soputrymme anpassat för källsortering och för att klara butikernas återtagande av förpackningar. Livsmedelsavfallet skall helst kunna komposteras på plats och om så ej är möjligt förvaras i kylt utrymme. Soputrymmet föreslås placeras vid inlastningen.

### **Kommentar:**

Centrumbyggnadens utformning innebär att lastintaget till butikerna placeras utmed långfasaden. Det bedöms att 10–15 lastbilar, företrädesvis med 12 m längd angör lastintaget per dag. Genom att lastplatserna placeras långt in byggnaden och nedschaktas ca 1,4 m i förhållande till marknivån vid bostäderna minimeras störningarna. Lastintaget föreslås dessutom avskiljas med garagebyggnader, plank och planteringar.

Centrumanläggningens organisation, där den större parkeringsytan har placerats mellan byggnaden och rv 45 har valts för minska störningarna för de närboende. Lasttrafiken har en betydligt lägre intensitet. Dessutom gäller generellt förbud mot tomgångskörning mer än en minut i Ale kommun.

Parkeringsytorna vid Norra Klöverstigen har omarbetats. Garagebyggnader har inlagts närmast bostadshuset. För öppna bilplatser hålls rekommenderade värden. Parkeringsplatserna vid Södra Klöverstigen som förlaggs 12–17 m från bostäderna kommer att nedschaktas i förhållande till marknivån vid bostadshuset och avskiljas med en jordvall med planteringar.

Konceptet för en varestaurant typ McDonalds vilken avses lokaliseras i planområdet innehåller en byggnad på drygt 200 m<sup>2</sup> med uteservering och drive-in service.

Planförslaget har anpassats till Vägverket/ Banverkets lokaliseringsutredning där plats för en ev. pendeltågstation redovisas.

Utbyggnaden av centrumanläggningen och gymnasiet innebär en viss ökning av luftföroreningarna. Enligt miljö- och hälsoskyddskontorets beräkningar i samband med Nödinge op är dock ökningen marginell. En ökning av trafiken från närbelägna orter - Surte, Bohus, Nol, Alafors bedöms komma att ske, men utpendlingen till Göteborg, Angered och kungälv kommer samtidigt att minska vilket kan påverka att det totala "trafikarbetet" minskar.

Utformning av bensinstationen är en genomförandefråga som avgörs i bygglovskedet då miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkter kommer in.

Vad gäller rening av dagvatten från hårdgjorda ytor inom planområdet finns ingen teknisk lösning då bl a utrymme saknas.

Synpunkterna ang. sophantering behandlas under bygglovskedet. Synpunkterna överlämnas till husprojektör. Gemensamt soputrymme avses att placeras vid lastintaget.

Aven frågan om plats för butikernas återtagande av förpackningar studeras fn.

### 11. GLAB

Föreslår av trafiksakerhetsskäl att bussgatan vid torget breddas upp med ytterligare ett väntfalt och att gångtafiken koncentreras till den enfiliga delen med en upphöjd gångyta.

Busshållplatsen i norra delen av området är placerad i en kurva. GLAB anser att en säkrare placering vore att lägga denna hållplats mitt emot hållplatsen söderut.

#### ***Kommentar:***

Frågan om bussgatans utformning har ytterligare studerats. Planförslaget föreslås revideras. Den norra busshållplatsens utformning har omstuderats för att åstadkomma en mer trafiksaker lösning. Dock föreslås att laget kvarstår.

### 13. Kabelvision

Förutsätter att hänsyn tas till basnätskabel som är forlagd inom planområdet vid projektering och utförande. Bedömer att kabeln är placerad inom u-område, men en kabelutsättning bör utföras.

#### ***Kommentar:***

Synpunkterna noteras och överlämnas till exploator.

### 14. Ale Elförening

Transformator skall vara placerad 5 m från brännbar byggnadsdel. Transformator bör placeras så nära elcentral som möjligt i den nya centrumbyggnaden.

#### ***Kommentar:***

Den befintliga transformatorstationen föreslås flyttas till nytt läge i anslutning till garagebyggnaden vid lastgatan. Genom denna åtgärd kan bussgatan flyttas något söderut och en större friyta åstadkommas mellan bussgatan och byggnaden.

Alafors 1995-02-28

Ale kommun  
Byggnadskontoret

Bert Andersson  
Stadsarkitekt



# Ale kommun

Detaljplan for

## NYTT CENTRUM

i Nödinge, Ale kommun, Älvsborgs län

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE – förnyat samråd

Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden 1995-02-03 -- 02-22. De inkomna yttrandena sammanfattas och kommenteras enligt nedanstående. Från informationsmöte/ markägarsamråd 1995-02-22 finns särskilt protokoll. De inkomna yttrandena sammanfattas och kommenteras enligt nedanstående

Yttrande har inkommit från:

- |                                   |                                     |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| 1. Lansstyrelsen (LS)             | - med ennran                        |
| 2. Vägverket (VV)                 | - med erinran                       |
| 3. Banverket (BV)                 | - med ennran                        |
| 4. Telia                          | - utan ennran, med kommentar        |
| 5. Vattenfall Vastsverige         | - utan ennran                       |
| 6. SGI                            | - med erinran                       |
| 7. SJ                             | - utan ennran                       |
| 8. Tekniska kontoret              | - med erinran                       |
| 9. Handikapprådet                 | - återkommer efter rådets möte 22/2 |
| 10. Miljö- och hälsoskyddsnämnden | - med ennran                        |
| 11. GLAB                          | - med ennran                        |
| 12. Linjebuss                     | - utan ennran                       |
| 13. Kabelvision                   | - utan erinran med kommentar        |
| 14. Ale Eلفörening                | - utan ennran med kommentar         |

### 1. LÄNSSTYRELSEN

Anser att forslagets inriktning är bra men konstaterar att områdets utformning och utbredning behöver justeras så att en framtida utbyggnad av motorväg och järnväg säkerställs. Planeringen måste drivas så att det finns marginaler för smärre justeringar i såväl höjd- och planlage. Planförslagets nuvarande utformning innebär att en prövning enl. PBL 12 kap 1§ kan aktualiseras.

#### Tidigare ställningstaganden

LS ansåg vid tidigare samrådstillfälle att det fanns stora oklarheter i de övergripande planeringsförutsättningarna, främst trafikfrågor. Planförslaget har därefter bearbetats i samråd med LS, Banverket och Vägverket.

LS har i samrådet kring Nödinge öp inte haft något att erinra mot lokaliseringen av

Vägverket och Banverket har utfört en särskild studie hur en utbyggnad av både motorväg och dubbelspår i Älvdalen (alt. 1) påverkar en utbyggnad av centrumanläggningen. Studien visar att det är möjligt att bygga ut både motorväg, järnväg samt pendeltågstation utan att det inkräktar på utbyggnadsmöjligheten för centrum. Under planarbetet har fortloppande samråd skett med Vägverket och Banverket.

Väg- och trafikfrågorna samt parkering och tillgänglighet har ytterligare studerats.

## 2. VÄGVERKET

Lokaliseringsstudie över framtida motorväg och järnväg pågår. Innan beslut om läge finns framme kan Vägverket inte släppa fram aktuell planläggning. Vägverket mosätter sig dock inte att kommunen förbereder planfrågan så långt som möjligt.

Vägverket påtalar att det erfordras ett större avstånd mellan rv 45 och Nödingvägen än de 10 m som planen redovisar. 15 m åtgår för ett bländskydd i form av växter. Om inte detta accepteras kvarstår bländskydd av lamelltyp. Plankartan skall kompletteras med bestämmelse som särkerställer aktuellt bländskydd.

Flyttningen av Nödingevagens anslutning till väg 967 är positiv för trafiksäkerheten.

Vägverket anser det positivt om Nödingevagen kan flyttas ut närmare rv 45 och den södra anslutningen till rv 45 därmed kan utgå. Däremot måste kommunen/ exploatören påta sig den kostnadsförtyring som en flyttning av rv 45 medför.

För att upprätthålla god trafiksäkerhet i korsningen rv45/ väg 967 är det viktigt att inga distraherande skyltar placeras i närheten av korsningen. Vägverket begär att en planbestämmelse som reglerar detta införs.

Läget för en ev pendeltågstation måste klaras ut i detaljplanarbetet. Det talar också för att planarbetet skall invänta väg/ järnvägsutredningen.

### **Kommentar:**

Vad gäller motorvägs-/ järnvägsutredningen hänvisas till kommentar till yttrande nr 1.

Frågan om utflyttningen av Nödingevagen har ytterligare studerats och diskuterats med Vägverket. Vägverket har accepterat den lösning som redovisas i bearbetat planförslag. Avtal skall träffas mellan kommunen och Vägverket. Den södra korsningen kommer att kvarstå för infart söderifrån och utfart norrut samt för signalreglerad bussutfart söderut.

Vad gäller övriga synpunkter från Vägverket kommer de behandlas och inarbetas i det fortsatta planarbetet.

## 3. BANVERKET.

Med hänsyn till pågående utredning om framtida motorväg och dubbelspår mosätter sig Banverket i detta skede ett fastställande av detaljplanen. Planen bör upprättas först då utformning och lokalisering är beslutad. Buller och vibrationsförhållanden bör därvid utredas särskilt.

**Kommentar:**

Hanvisas till kommentar till yttrande nr 1.

**7. POLISEN**

I stort sett lämnas detaljplanen utan erinran.

Man bör dock övervaga att flytta automatsstationen till parkeringen vid vägresteranten. Då kan trafiken koncentreras under den tid på dygnet då den kan uppfattas som storande. Det antas att vägresteranten har ett långt öppethållande kvällstid. Ett längre avstånd uppnås också mellan bensinstationen och bostadsbebyggelsen.

Det förutsätts att GC-stråk anordnas så att de inte onödigtvis sammanförs med övrig trafik och att ev. korsningar byggs på ett så trafiksäkert sätt som möjligt.

Beträffande utformningen av själva centrumbyggnaden är polisen beredd att yttra sig särskilt utifrån att utforma byggnaden på ett brottsförebyggande sätt. Det avses främst bank-, post- och andra lokaler som är av särskild betydelse.

**Kommentar:**

I planarbetet har studerats att samlokalisera vägresterant och automatstation. Frågan är beroende av möjligheten av att placera vägresteranten på aktuell yta.

GC-vägarna och trafiksakerheten skall ytterligare studeras i fortsatt planarbete.

Vad gäller utformningen av centrumbyggnaden får ytterligare kontakt tas under bygglovskedet.

**9. TEKNISKA KONTORET**

Vandmöjlighet för sophantering och återvinning i anslutning till inlastning vid centrumbyggnaderna förutsatts komma till stånd enligt de normer som kommunen tillämpar för större lastfordon.

Det förutsattes att återvinningsplats tillskapas i planen eller dess omedelbara närhet och som går att angöra från allmän väg.

Tekniska kontoret påpekar risken för översvämning från Gota alv och uppdamning i ledningsnätet då den befintliga marken vid inlastningsyta och parkering planeras att sänkas med 1-1,5 m.

Pepekar att GC-leden mellan Rodklovergatan och Vitklovergatan inte är inritad på illustrationskartan. Kommunen är huvudman för allmänna platser, även GC-led, varför den skall ritas in med 4 m bredd.

Noterar att cykelparkering under tak saknas vid busshållplats för södergående trafik.

**Kommentar:**

Sophantering och återvinning för centrumbyggnaden kommer att tillskapas i anslutning till lastgatan.

Återvinningsplats för allmänheten föreslås placeras norr om planområdet alt. i norra delen av området.

Höjdsättningen av markytorna kommer att anpassas till de geotekniska förutsättningarna samt risken för översvämning och uppdamning.

GC-leden föreslås inritas som allmän plats respektive x-område på kvartersmark.

Plats för overtäckt cykelparkering redovisas vid busshållplats.

**10. RÄDDNINGSTJÄNSTEN**

Bensinstationers utförande regleras i "lagen om brandfarliga och explosiva varor". Sarskilda skyddsavstånd skall uppfyllas till annan verksamhet. Det är ur risksynpunkt därför önskvärt att bensinstationer etableras i tätorternas ytterområden.

Räddningstjänstens fordon bör tillförsäkras goda framkörningsmöjligheter till nya affärscentret.

**Kommentar:**

Synpunkterna noteras. Sarskild bestämmelse som reglerar utformningen av bensinstationen finns redan i planförslaget.

**11. MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN**

Varutransporterna till centrumbyggnaderna innebär att buller uppkommer för bostadshusen på Södra Klöverstigen. Det måste påvisas i en bullerutredning att störningarna ej ger upphov till olägenhet för de boende. Inlastningstrafiken ger dessutom upphov till en ökad mängd avgaser. Man föreslår istället att placera inlastningen i byggnadens södra kortända.

MoH-skyddsnämnden anser det inte är lämpligt att öka genomfartstrafiken i anslutning till forskolan vid Rodklövergatan som den redovisade parkeringsytan skulle innebära.

Två av de föreslagna parkeringsytorna vid Norra Klöverstigen kommer mycket nära befintligt bostadshus. Ett avstånd av minst 15 m bör hållas.

Beträffande vägrestauranten föreslås att denna utformas som en restaurang av traditionell modell utan drive-in. En drive-in lösning medför troligen ökad tomgångskörning.

Generellt bör största möjliga avstånd hållas mellan bostadshus och trafikerade gator. I enlighet med miljöårsprogrammet där det anges att "ny och förbättrad tillgänglig kollektivtrafik behövs för att minska trafikens utsläpp" bör en pendeltågstation tas med i planförslaget.

Konstaterar att forslaget innebar att en ökad mängd luftföroreningar från trafiken kommer att belasta hela det angränsande området då fordonstrafiken kan komma att öka kraftigt till följd av verksamheten i centrum och gymnasiet. Köpcentrat kommer att medföra att fler personer kommer att åka bil från närbelägna orter.

Soputrymmet i centrumbyggnaden bör utformas för att klara butikernas återtagande av förpackningar. Soputrymmet föreslås placeras vid inlastningen.

**Kommentar:**

Centrumbyggnadens utformning innebär att lastintaget till butikerna placeras utmed långfasaden. Det har bedömts att lasttrafiken har en förhållandevis låg intensitet

och genom att lastplatserna placeras så långt in i byggnaden minimeras störningarna. Lastintaget föreslås avskiljas med garagebyggnader, plank och planteringar.

Parkeringsytan vid Rödklovergatan daghem utgår.

Parkeringsytorna vid Norra Klöverstigen har omarbetats. Föreslagna avstånd hålls.

Den planerade restauranten kommer att utformas som hamburgerrestaurang med drive-in service.

Planförslaget har anpassats till Vagverket/ Banverkets lokaliseringstudering där plats för en ev. pendeltågstation redovisas.

Utbyggnaden av centrumanläggningen och gymnasiet innebär en viss ökning av luftföroreningarna. Dock bedöms att WHO's riktlinjer ang. luftkvalitet ej överskrids.

En ökning av trafiken från närbelägna orter, Bohus, Nol, Alafors bedöms komma att ske, men utpendlingen till Göteborg, Angered och Kungälv kommer samtidigt att minska.

Synpunkterna ang. soputrymmet överlämnas till husprojektör. Soputrymmet kommer att placeras vid lastintaget.

## 14. LOKALA HYRESGÄSTFÖRENINGEN

Hyresgästföreningen framför alternativa förslag till utformning:

### Alt 1

Flytta centrumanläggningen närmare rv 45 och därmed längre ifrån bostäderna.  
Placera parkeringen mellan centrumbyggnaden och bostadshuset.  
Slopa parkeringen vid Mellangårdens daghem.

### Alt 2

Permanent och utveckla Nödinge Torg.  
Bibehåll Nödingevägen.  
Anordna gångtunnel till centrum.  
Bygg ut centralt mot norr vid behov.  
Öka antalet p-platser.  
Anordna parkområde norr om centrum tills vidare.

**Kommentar:**

Särskilda samråd har hållits med lokala hyregastföreningen vid flera tillfällen varvid alternativförslagen diskuterats. Föreningen har förklarat sig nöjda med den revidering av planförslaget som nu föreligger. Vad gäller parkeringen vid Mellangårdens daghem utgår denna ur förslaget.

**16. LANTMÄTERIET**

En viss komplettering av avsnittet fastighetsbildningsåtgärder i genomförandebeskrivning behövs.

○ Ledningsrätt för VA-ledningar bör bildas över kvartersmark.

○ Högspänningsledningar kan säkerställas genom servitut eller ledningsrätt, så även transformatorstation.

**17. KOMUNDELSKONTORET, Nödinge**

Föreslår att parkeringsytan vid Mellangårdens daghem trafikmatas från Fyrklövergatan istället för Rödklövergatan.

**Kommentar:**

Parkeringsytan utgör ur planförslaget med anledning av synpunkter från Hyresgästföreningen.

○ Alafors 1995-01-19

○ Ale kommun  
Byggnadskontoret

○ Bert Andersson  
Stadsarkitekt





# Ale kommun

Detaljplan för

## **NYTT CENTRUM**

i Nödinge, Ale kommun, Älvsborgs lan

### ***Tillägg till:***

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE- förnyat samråd**

Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden 1995-02-03 -- 02-22.

Efter samrådstidens utgång har nedanstående yttranden inkommit. Yttrandena sammanfattas och kommenteras.

Yttrande har inkommit från:

- |                                   |                              |
|-----------------------------------|------------------------------|
| 15. Polisen                       | -utan erinran                |
| 16. Postens huvudarbetsmiljöombud | -utan erinran, med kommentar |

### **16. Postens huvudarbetsmiljöombud, Lille-Mor Pettersson**

För att kunna angöra postens inlastning med 15-paketbehållarbil bör två till tre parkeringsplatser utgå på den södra parkeringsytan. På ett avstånd av 10 m från lastkajen bör det vara plan mark. En annan synpunkt är att de 9 bilplatser som ligger utmed backningssträckan eventuellt kan vara en trafikfara.

#### ***Kommentar:***

Utformningen av Postens lastintag har godkänts av Postfastigheters representant Anders Balte.

Innan parkeringsplatserna målas upp kommer Poståkeriet att få möjlighet att provköra ytan.

Alafors 1995-03-08

Ale kommun  
Byggnadskontoret

Bert Andersson  
Stadsarkitekt