

**Detaljplan för
NOL 2:282
Ale kommun, Västra Götalands län**



Enkelt planförfarande

BESLUT

Antagen av Miljö- och byggnämnden 2007-10-04
Laga kraft 2007-10-31

Detaljplan för
NOL 2:282, Ale kommun, Västra Götalands län
Enkelt planförfarande

PLANBESKRIVNING

Handlingar:

- Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta, 2007-09-10
- Planbeskrivning, 2007-09-10
- Genomförandebeskrivning, 2007-09-10
- Geoteknisk utredning, 2005-06-22
- Geoteknisk undersökning 2007-08-16
- Fastighetsförteckning, 2005-09-20

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

För planområdet gäller detaljplan (byggnadsplan) för Nol omfattande del av fastigheterna Nol Storegården 2:5, 2:6 m fl antagen 1967. Denna plan medger användningen bostadsändamål, fristående hus för det aktuella området.

Fastighetsägaren (Berik KB) har inkommit med en ansökan om att ändra gällande detaljplan så att ytterligare bostadsbebyggelse kan medges inom fastigheten Nol 2:282. Önskemålet är att ändra gällande detaljplan så att tre nya byggrätter för enfamiljshus kan bildas. (I gällande plan finns två outnyttjade byggrätter).

Miljö- och byggnämnden beslutade 2004-02-18 att ge miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ändring av gällande detaljplan.

Planändringens syfte är att tillskapa möjlighet för ytterligare byggrätter för bostäder inom fastigheten Nol 2:282.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

PLANDATA

Planområdet är beläget i Nol, söder om Bäckvägen och nordväst om Mossvägen, och omfattar fastigheten Nol 2:282. Planområdets area är ca 4100 m² och marken är i privat ägo. Planområdet omfattar endast en del av gällande byggnadsplan.

HANDLÄGGNING

Detaljplanen har handlagts enligt reglerna i PBL 5:28 om enkelt planförfarande.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

Enligt kommunens översiktsplan, Ale ÖP 90, ligger det aktuella planområdet inom "område med befintlig tätortsbebyggelse".

Detaljplaner

Inom planområdet

För det aktuella planområdet gäller idag detaljplan (byggnadsplan) för Nol omfattande del av fastigheterna Nol Storegården 2:5 och 2:6 mfl antagen 1967, plan nr 310. Enligt gällande detaljplan får området användas för bostadsändamål, fristående hus i en våning och högst en fjärdedel av tomten får bebyggas. Genomförandetiden för planen har gått ut.

Angränsande till planområdet

I norr angränsar planområdet till en detaljplan (byggnadsplan) för Nols centrum antagen 1966, plan nr 308. I den närmast angränsande delen medges användningen bostadsändamål. Fristående hus i en våning, högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter, minsta tomtstorlek 600 kvm och ¼ del av tomten får bebyggas.

I väster och nordväst angränsar planområdet till en detaljplan (byggnadsplan) för Nol omfattande Oljoberget antagen 1966, plan nr 309. Denna plan medger användningen natur och bostadsändamål i den närmast angränsande delen. Fristående hus i en våning, högsta tillåtna byggnadshöjd är 5,0 meter, minsta tomtstorlek 600 kvm och ¼ del av tomten får bebyggas.

Program för planområdet

Ett program har inte ansetts vara nödvändigt då denna detaljplan inte innebär någon väsentlig förändring av markanvändningen utan endast skapar en ny byggrätt för bostäder.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning erfordras inte då detaljplanen inte får någon påtaglig inverkan på naturmiljön, människors fysiska hälsa eller hushållningen med naturresurser.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området topografi varierar från +13, 5 vid gång- och cykelvägen i den östra delen till +22, 5 på berget i den västra delen av planområdet. I den västra delen sluttar berget brant ner mot öster medan resterande del av planområdet är relativt plant. Området är obebyggt och bevuxet av sly eller enstaka stora träd. Slutningen i områdets västra del består av blandskog.

Området på berget väster om Bäckvägen föreslås få användningen NATUR i den nya detaljplanen.

Lokalklimat

Eftersom planområdet ligger i en slänt vänd mot öster är det viktigt att placeringen av husen sker med stor omsorg så att trivsamma och solbelysta uteplatser och utemiljöer skapas. Detta bör ske i samråd med bygglovarkitekten.

Geoteknik

En geoteknisk utredning, PM beträffande detaljplan, daterad 2005-06-22 (uppdagsnr: 1268 001 23) har utförts av GF Konsult AB. Avsikten har varit att göra en byggbarhetsbedömning, en översiktlig bedömning av stabiliteten för detaljplan samt ge ett preliminärt förslag på grundläggning.

Denna utredning baseras på två tidigare genomförda utredningar och undersökningar inom området. Bland annat har AB Brodefors och Mattson Byggkonsult (litt: 04-18) gjort ett utlåtande över grundförhållanden inom bostadsområde för fastigheterna Nol 2:5 och 2:6 mm, daterad 1964-08-18. Ett PM beträffande grundförhållandena har gjorts av Göteborgs förorter, uppdrags nr: 32002 022 232 daterad 1971-05- 03.

Utredningen har under sommaren -07 kompletterats med Geoteknisk utredning, PM beträffande geotekniska förhållanden, uppdragsnummer 1478 001, daterad 2007-08-16.

Syftet med den kompletterande utredningen är att utgöra underlag för detaljplan med bedömning av grundläggnings- samt stabilitetsförhållanden.

Djupet till fast botten varierar mellan 0 och 6 m. Jordlagren, under 0,2 m mulljord, utgörs av torrskorpelera, lera och friktionsjord på berg. Torrskorpelerans tjocklek varierar mellan 1 och 2 m, Lerans mäktighet varierar mellan 0 och ca 5 m. Friktionsjord på berg utgörs av sandigt grus och tjockleken varierar mellan 0 och 0,5 meter.

Grundvattenmätningar i friktionsjorden under lera visar en grundvattennivå strax under markytan. Vid undersökningstillfället har en fri vattenyta observerats strax under markytan.

Stabilitetsberäkningar har utförts och den beräknade säkerhetsfaktorn är mer än fyrfaldig vilket betyder att säkerheten mot skred och dyl är mycket bra. Totalstabiliteten bedöms vara tillfredsställande och risk för blocknedfall bedöms ej föreligga.

Radon

Över bergspartier uppmättes värden som motsvarar låga till normala gammastrålningshalter. Inom huvuddelen av området utgörs dock jorden i huvudsak av lera och marken bedöms ligga inom lågradonmark vilket innebär att inga byggnadstekniska åtgärder erfordras ur radonskyddssynpunkt.

Rekommendationer

Ur geoteknisk synpunkt är detaljplanens intentioner genomförbara med vissa restriktioner beträffande uppfyllnader med hänsyn till sättningar. Leran inom området är sättningsbenägen och därför bör uppfyllnader minimeras.

Totalstabiliteten bedöms vara tillfredsställande inom detaljplaneområdet.

Enligt utförda kompressionsförsök kan leran inte belastas mer utan att långtidsättningar uppstår. Lerans överkonsolideringsgrad ligger på ca 1,0.

De två husen längst i norr bör därför preliminärt grundläggas på en kombination av pålar och plintar till berg. Garagen bedöms kunna grundläggas med platta på mark under förutsättning att mindre sättningar kan accepteras.

Södra delen av området utgörs av berg i dagen. Vi bedömer att grundläggning av huset i områdets södra del kan utföras direkt på berg efter avschaktning av eventuell jord.

Inom detaljplanens centrala område, finns rester av gammal grundläggning. Dessa rester bör grävas ur innan grundläggning av hus påbörjas.

Konventionella grundkonstruktioner bör utföras i geoteknikklass 2 (GK2).

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Bebyggelseområdet

Planområdet är idag obebyggt. Fastigheten Nol 2:282 har tidigare varit bebyggd, byggrester, husgrund och jordkällare mm finns på platsen.

På angränsande fastighet, Nol 2:296, finns ett enfamiljshus i en våning, byggt 1969.

Öster om planområdet ligger ett område med flerfamiljshus i tre/fyra våningar. Norr om området ligger småhusbebyggelse och väster om området ligger ett naturområde.



Grannfastighet åt norr



Angränsande bebyggelse österut

Detaljplaneförslaget innebär att det inom fastigheten Nol 2:282 kommer att bli möjligt att uppföra tre nya friliggande enfamiljshus med tillhörande garage/förråd.

Den befintliga fastigheten får styckas till tre nya tomter. Minsta tomtstorlek är 800 kvm. En huvudbyggnad samt en tillhörande garage/förrådsbyggnad får uppföras på varje tomt. Största tillåtna byggnadsarea /fastighet är 180 kvm inkl. garage/förråd.

Största byggnadsarea för fristående garage/förråd är 40 kvm. Huvudbyggnad får uppföras med en högsta byggnadshöjd om 5,5 meter. Högsta byggnadshöjd för garage/förråd är 3,0 meter.

Garagebyggnaderna ska placeras minst 6 meter från gatan för att uppställningsplats för bil ska möjliggöras framför garaget. Maximalt tillåtna taklutning är 30 grader. Källare får ej finnas.

Service

Vid Göteborgsvägen, ca 650 m från planområdet, finns mataffär, pizzeria, frisör och kiosk. I planområdets närområde finns tillgång till skola och förskola. Närmast kommunala skola är Nolskolan (fsk-åk 6) ca 400 meter nordväst om planområdet och närmaste förskola är Nolskolan förskola ca 300 meter sydöst om planområdet.

Tillgänglighet

Planområdet innehåller inga stora höjdskillnader vilken innebär att det finns bra förutsättningar för en god tillgänglighet i utemiljön. För bostädernas tillgänglighet ska gällande bygglagstiftning följas och tillgänglighetsfrågorna kommer att bevakas i bygglovskedet.

Skyddsrum

Särskilt utsatt område där skyddsrum bör byggas har fastställts av Kommunstyrelsen 2000-02-15, Ks §36. Det aktuella planområdet ligger utanför detta område.

Friytor

Ytor för lek och rekreation skall finnas på den egna fastigheten. Den planerade bebyggelsen har nära ut till omgivande närströvområden.

Gator, trafik och parkering

Infart till de nya fastigheterna kommer att ske via en förlängning av Bäckvägen som också förses med en vändplan. Vägen kommer att skötas som en gemensamhetsanläggning och i denna ska de tre nya fastigheterna samt det befintliga huset längs Bäckvägen ingå. Området markeras med **g** på plankartan.

Erforderliga utrymmen för parkering, 2 platser/tomt, ska anordnas inom den egna fastigheten.

Trafiken i området bedöms endast öka marginellt då exploateringen endast omfattar tre nya enfamiljshus. Kollektivtrafik nås vid Alevägen, närmaste hållplats finns vid Nols pressbyrå. Gång- och cykelväg finns utefter Alevägen,

norr om Tudor, samt förbi Nolskolan norr om planområdet och längs den östra kanten av planområdet.

Räddningstjänst

Insatstid

För aktuell byggnation är den normala insatstiden mindre än 10 minuter, från Nols brandstation.

Vatten för brandsläckning

Vatten för brandsläckning finns i korsningen Parkvägen – Bäckvägen. Fast vattennät med brandposter dimensioneras mot bakgrund av brandbelastning och avstånd mellan byggnader eller enligt schablonregler. VAV P83, mars 2001, ska användas vid dimensionering av släckvattenkapaciteten.

Framkomstmöjlighet

Framkomligheten för brandfordon är god, dvs. en minsta köbredd på 3 meter, en fri höjd på 4 meter samt att marken bör klara av 23 tons belastning. Fordonet bör ha ett längsta avstånd om 50 meter till byggnader.

Störningar

Från den tillkommande verksamheten, bostäder, förväntas inga störningar uppkomma.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Kommunalt ledningsnät för vatten, avlopp och dagvatten finns utbyggt, i gång- och cykelvägen öster om planområdet, fram till tomt nummer 2. Ledningsnätet kommer att behöva byggas ut åt söder för att tomt nr 3 ska kunna anslutas. Ett exploateringsavtal upprättas för att reglera detta.

Dagvatten från tomtmarken skall om möjligt omhändertas lokalt. Exploatören (Berik KB) ansvarar även för att ta hand om dagvatten som naturligt kommer från berget väster om planområdet. Detta skall ledas i dike utmed Bäckvägen fram till Parkvägen där dagvattenbrunnar finns. Anvisningar för omhändertagande av dagvatten erhålls från kommunens tekniska förvaltning.

I planbestämmelserna har följande text lagts in; "Alla befintliga och nytillkomna byggnader skall anslutas till av tekniska förvaltningen godkända lösningar för dagvatten, ren- och spillvatten".

El

Ledningsnät för el finns utbyggt till planområdet.

Värme

Kommunens energiplan, antagen av Kommunfullmäktige i november 2001, skall vara styrande vid val av uppvärmningssystem i fastigheterna. Enligt denna plan ska uppvärmningssystem baserade på förnybar energi allt spillvärme/fjärrvärme användas där det är möjligt.

De planerade bostadshusen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Ledningsnät för fjärrvärme ligger strax öster om gång- och cykelbanan, öster om planområdet.

Sopphantering

Vid infarten till Bäckvägen skall ett gemensamt utrymme för sopphantering skapas för de tre nya fastigheterna. Denna skall skötas som en gemensamhetsanläggning och markeras med **E** på plankartan.

Miljö kvalitetsnormer

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

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Ale kommun har lantmätare Lars Lindström, samhällsplaneringsavdelningen, samt utredningsingenjör Carita Sandros, projekteringsingenjör Sten-Åke Christenson och gatu chef Torbjörn Andersson, tekniska förvaltningen, medverkat.

Miljö- och byggförvaltningen
Alafors 2007-09-10

.....
Karin Gustafsson
Planarkitekt

.....
Måns Werner
Enhetschef/Stadsarkitekt

BESLUT

Antagen av Miljö- och byggnämnden 2007-10-04
Laga kraft 2007-10-31