



ALE KOMMUN
Miljö- och byggnämnden

Detaljplan för bostäder inom NOL 13:1 m fl Ale kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING

ENKELT PLANFÖRFARANDE

Diarienummer: MBN0063/08
Specifikationsnummer: 7214

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för bostäder inom Nol 13:1 m fl
Ale kommun, Västra Götalands län

ANTAGANDEHANDLING
Enkelt planförfarande

Handlingar

Handlingarna är framställda av Norconsult 2009-10-20 om ej annat anges

Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser

Till planen hör:

- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning, Ale kommun 2009-04-02
- Fastighetsförteckning, Norconsult 2009-11-03
- Särskilt utlåtande, Ale kommun 2009-08-27, kompl 2009-10-20

Dessutom finns:

- PM Geoteknik, FB Energieering 2009-03-25

Planens syfte

Kommunstyrelsen gav 2008-04-15 Miljö- och byggnämnden i uppdrag att genomföra en planändring för fastigheten Nol 13:1 m fl. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av sex villatomter alternativt ett antal parhus/radhus.

Detaljplanen har hanterats med enkelt planförfarande eftersom den bedöms ha begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 4 kap. 9§ PBL.

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 den södra delen av Nol och omfattar cirka 6200 kvm. Området avgränsas i norr av Krokängsvägen, i öster och väster ansluter området till befintlig villabebyggelse. I söder gränsar planområdet till ett mindre skogsområde.

Del av planområdet är privatägd. Den del som ägs av kommunen och överläts till exploatören.



Planområdet

Tidigare ställningstaganden

Gällande översiktsplan

I Översiktsplan 07 ligger området som ”övrig mark” i ett område med befintlig bostadsbebyggelse. I söder gränsar planområdet till ett skogsområde som i översiktsplanen utpekas som grönstruktur som ska bevaras.

Detaljplaner

I gällande detaljplan som är daterad 1990-11-26 är området avsett för allmänt ändamål som reservmark för förskola.

Bostadsförsörjningsprogram

Planområdet ingår inte som område i bostadsförsörjningsprogrammet. Däremot räknar man med en förtätning i Nol om 65 bostäder fram till 2015.

Behovsbedömning (MKB-frågan)

Om en detaljplan kan tänkas medföra en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas enligt 5 kap 18 § Plan- och bygglagen. För att klargöra om planen kan innebära en betydande miljöpåverkan har en behovsbedömning gjorts.

I behovsbedömningen gör miljö- och byggförvaltningen gör bedömningen att planens genomförande inte kommer att innebära någon betydande påverkan som avses i PBL 5:18 av miljö, hälsa, hushållning av mark och vatten och andra resurser. En separat miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken har därför inte upprättats. Motiveringen till detta ställningstagande sammanfattas här.

- Ett lövskogsområde som gränsar till planområdet i söder kan påverkas av detaljplanen. För att detta område ska skyddas föreslås en zon med ett öppet avskärande dagvattendike mellan skogsområdet och den nya bebyggelsen. I detaljplanen ges även möjligheter för allmänheten att ta sig genom området norrifrån så att det även i fortsättningen ska kunna nyttjas som rekreationsområde.
- För att säkerställa att det inom området finns tillfredsställande stabilitet mm har en geoteknisk undersökning utförts.
- Dagvattenflödet kommer att förändras genom planens genomförande. Ett öppet avskärande dike som samlar upp dagvatten från naturmarken i söder kommer att anordnas.
- Den nya bebyggelsen kommer sannolikt att alstra en viss trafikökning. Med hänsyn till områdets storlek är bedömningen att trafikökningen endast kommer att vara marginell. Detaljplanen innebär dessutom att ny bebyggelse lokaliseras i anslutning till befintlig infrastruktur och kollektivtrafik. Detta ger ökade möjligheter till kollektivt resande och en hållbar samhällsstruktur.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Markanvändning

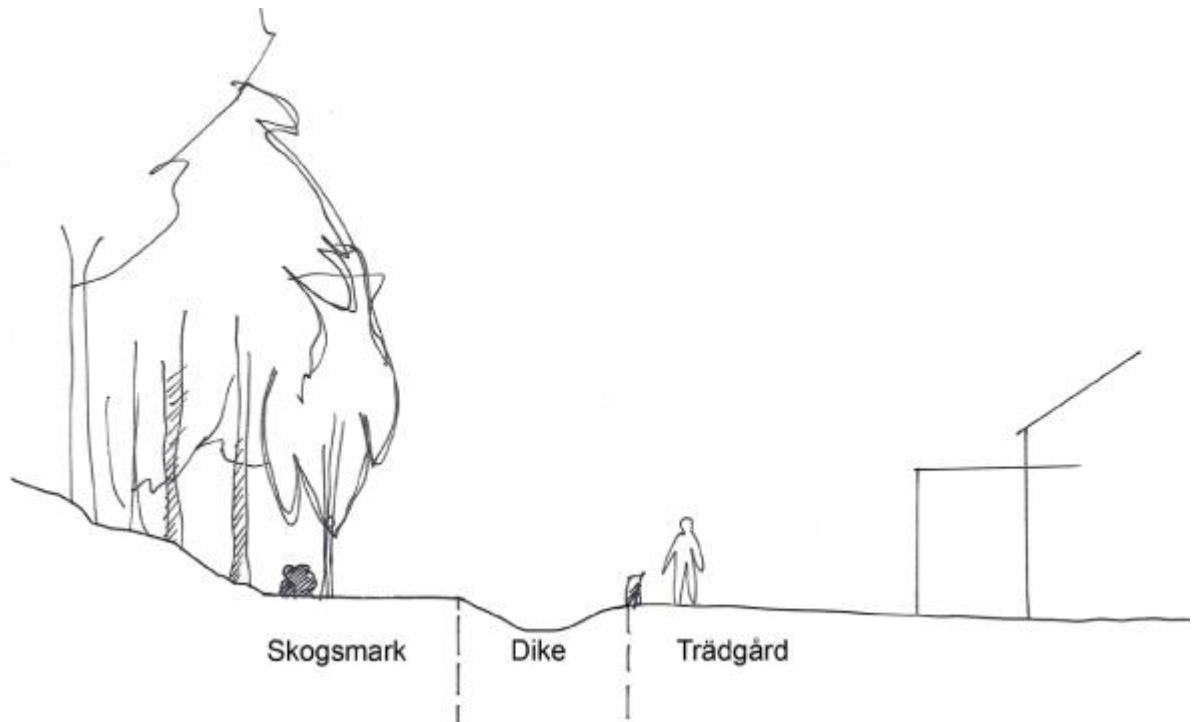
Planområdet är obebyggt och utgörs av en öppen gräsyta. Marken är flack och i söder gränsar området till en skogsbeklädd höjd.



Planområdet från Krokängsvägen i norr med den skogsbeklädda kullen i bakgrunden.

Naturmiljöinventering

Området hyser inga större naturvärden. De största naturvärdena finns i söder, kring den stenmur som ligger vid foten av den lövskogsklädda kullen, som gränsar till planområdet i söder. Kullen finns med i länsstyrelsens lövskogsinventering och stenmuren omfattas av biotopskydd enligt 7 kap 11 § Miljöbalken. Kullen har betydelse som närreklamationsområde för närboende. För att området inte skall påverkas föreslås en zon med ett öppet avskärande dagvattendike mellan skogsområdet och den nya bebyggelsen. I detaljplanen ges även möjligheter för allmänheten att ta sig genom området norrifrån så att det även i fortsättningen ska kunna nyttjas som närreklamationsområde.



En principskiss som illustrerar sektionen mellan skogs- och kvartersmark. Stenmuren fungerar som gräns däremellan. Diket har en viktig funktion att samla upp dagvatten från framförallt skogsområdet och leda bort det.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning för området har utförts av FB Engineering AB, daterad 2009-03-25. Den visar att inga stabilitetsproblem bedöms finnas inom området. Nya hus rekommenderas att grundläggas med platta på mark.

Risk för ytliga ras och blocknedfall bedöms som ringa.

Radon

De nya husen kommer att grundläggas på lera som klassas som lågradonmark. Omgivande berg och friktionsjord klassas dock som normalradonmark. Om grundläggning eller ledningsgravar till husen förläggs med kontakt mot berg eller friktionsjord skall radonskyddade åtgärder utföras för byggnader där människor vistas dagligen. En planbestämmelse reglerar därför att ny bebyggelse, förutom komplementbyggnader, skall utföras med radonskyddande utförande, såvida inte särskild utredning påvisar att radon förekommer endast i ringa omfattning.

Fornlämningar

Det finns inga fornlämningar registrerade i området.

Bebyggelseområdet



De två fastigheterna väster om planområdet.

Föreslagen ny bebyggelse

Planområdet föreslås få en flexibel byggrätt med möjlighet att uppföra sex enbostadshus eller en motsvarande total volym/byggnadsarea med radhus/parhus. Största sammanlagda byggnadsarea totalt är 1000 kvm.

Vid uppförande av friliggande villor regleras minsta tomtstorlek till 700 kvm och största tillåtna byggnadsarea till 150 kvm per fastighet. Huvudbyggnad får uppföras i en våning med förhöjt väggliv om 1,2 meter över vindsbjälklaget. Därutöver får komplementbyggnad uppföras till en sammanlagd byggnadsarea av 40 kvm per fastighet.

Vid uppförande av parhus/radhus eller kedjehus är minsta tomtstorlek 400 kvm och största byggnadsarea i procent av fastighetsarea är 35%.

Husen skall utformas med sadeltak som har 38 graders takvinkel.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig service finns vid Ale torg i centrala Nödinge cirka 1,5 km söder om planområdet. Där finns allmän service som bibliotek, skola, gymnasieskola, sporthall och kommersiell service i form av ett mindre köpcentrum.

I Nols centrumområde, knappt 1,5 km norrut finns offentlig service med skola, Folkets hus mm. Cirka 200 meter norr om planområdet finns förskolor och Nolängens idrottsplats.

Gestaltning

Befintlig bebyggelse i området har i huvudsak ljusa kulörer samt faluröd kulör. För att den nya bebyggelsen i området ska harmoniera med den befintliga bebyggelsen införs en planbestämmelse som anger att byggnader ska utformas så att god helhetsverkan erhålls inom planområdet samt att fasader ska utföras i ljusa kulörer alternativt i faluröd kulör.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet kommer lekanordningar att kunna anläggas inom kvartersmarken. Kullen i söder innehåller stor rekreativ potential för de boende. Tillgängligheten till denna säkerställs i detaljplanen genom en gångväg på allmän plats.

Gator och trafik

Gatunät, tillfart

Tillfart till den föreslagna bebyggelsen placeras i den östra delen av planområdet.

Gång- och cykeltrafik

I den östra delen av planområdet finns en gångväg som ligger som allmän plats, NATUR, gångstig i planen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i området är väl utbyggd. Europaväg 45 trafikeras av flera av Västtrafiks linjer bland andra Lila express. Från den närmaste hållplatsen, Gallåsvägen, ca 600 meter norr om planområdet, går linje 403 och 402 och även Lila express under högtrafik. Området trafikeras av bussar ungefär var 20:e minut. Till Göteborg tar det cirka 40 minuter att resa med buss och till Kungälv cirka 25 minuter.

Från Älvängens tågstation, som ligger cirka tre kilometer norr om planområdet, går tåg mot Göteborg respektive Trollhättan. Tågtrafiken utgörs i dagsläget inte pendeltågstrafik men de ordinarie regiontågen gör uppehåll i Älvängen.

Från och med 2012, när järnvägen är utbyggd till dubbelspår, planeras för en väl utbyggd pendeltågstrafik mot Göteborg, med pendeltågsstationer både i Nödinge och i Nol.

Parkering

Parkering får lösas inom respektive fastighet i enlighet med kommunens riktlinjer för parkering.

Teknisk försörjning

Det kommunala vatten och avloppsledningsnätet är utbyggt i området och den nya bebyggelsen kommer att anslutas till nätet. En planbestämmelse reglerar att alla befintliga och nyttillkomna byggnader ska anslutas till av tekniska förvaltningen godkända lösningar för dagvatten, ren- och spillvatten.

En VA-ledning korsar planområdet i dagsläget. Denna ledning skall flyttas och istället läggas i Krokängsvägen.

Omhändertagande av dagvatten förutsätts ske lokalt. Utrymme finns för ett dike som samlar upp ytvatten invid bergsfoten i den södra delen av området. Detta dike avleds åt öster.

Värme

Planbeskrivning

Kommunens antagna energiplan skall vara styrande vid val av uppvärmningssystem i fastigheterna. Området går i dagsläget inte att ansluta till fjärrvärmenätet. Ansträngningar ska göras för att åstadkomma en så god utformning som möjligt från resurs- och energihushållningssynpunkt.

Ale kommun ser gärna att exploatören sörjer för energieffektiva lösningar såsom passivhus, det vill säga hus utan konventionell uppvärmning eller lågenergihus och att solenergi eller annan förnyelsebar energi utnyttjas för uppvärmning av området.

Vidare regleras i en planbestämmelse att kommunens antagna energiplan skall vara styrande vid val av uppvärmningssystem.

Avfallsfrågor

Gemensam avfallshantering för de tillkommande bostäderna i området skall finnas inom g₁-området.

Störningar

Trafikbuller

Trafikbullersituationen har analyserats under planarbetet. Europaväg 45 ligger cirka 300 meter öster om planområdet. Bullerstörningar därifrån bedöms som små. En höjd och befintlig bebyggelse fungerar som skärm mot E 45.

Störningar från trafikbuller på Krokängsvägen bedöms som små, möjligen kan området närmast Krokängsvägen störas av maximala bullernivåer över det rekommenderade riktvärdet. En planbestämmelse reglerar därför att uteplatser ska anordnas på byggnadernas södra sida för att skyddas från eventuellt buller.

Räddningstjänst

Insatstid

Räddningstjänstens insatstid är under tio minuter.

Vatten för brandsläckning

Fast vattennät med brandposter dimensioneras mot bakgrund av brandbelastning och avstånd mellan byggnader eller enligt schablonregler. VAV P83, mars 2001, ska användas vid dimensionering av släckvattenkapaciteten.

Framkomstmöjlighet

Utryckningsfordon bör i en akutsituation kunna komma så nära aktuell byggnad att avståndet mellan fordon och ytterdörr eller uppställningsplats för bärbar stege inte överstiger 50 meter. För att säkerställa att utryckningsfordon kan komma fram behövs en minsta körbredd om 3 meter, en fri höjd på 4 meter och marken ska tåla 23 tons belastning.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap 2 § Plan- och bygglagen (PBL) skall miljökvalitetsnormer enligt 5 kap 3 § Miljöbalken (MB) iakttas vid planering och planläggning. En miljökvalitetsnorm ska ange de förorenings- eller störningsnivåer som människor eller miljön kan belastas med utan fara för betydande eller påtaglig olägenhet. Miljökvalitetsnormer gäller tillåten halt av bly, svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid, bensen och partiklar (PM10) i utomhusluften. Miljö- och byggförvaltningen bedömer att utökningen med aktuell detaljplan varken är betydande i sin storlek, eller ensidigt inriktat mot bilåkande. Bebyggelsestillskottet som detaljplanen innebär bedöms därför inte utgöra en olämplig lokalisering i det regionala sammanhanget med hänsyn taget till miljökvalitetsnormerna.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft..

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Medverkande

Detaljplanen har utarbetats av Miljö- och bygg förvaltningen, Ale kommun. Planhandlingarna har framställts av Bo Harlén, Anna Winnberg och Anders Jurin. Trafikbullersituationen har analyserats av Anders Axenborg. Genomförande-beskrivningen har framställts av Stefan Unger. Samtliga vid Norconsult.

PM Geoteknik har tagits fram av FB Energeering genom Kerstin Sandberg.

Medverkande tjänstemän från Ale kommun har varit Sara Johansson (trafikfrågor), Marie Lindström (natur och miljö, samt behovsbedömning), Carita Sandros (va-frågor mm) och Dragan Medan (va-frågor).

Miljö- och byggförvaltningen

2009-12-10

.....
Måns Werner
Stadsarkitekt

.....
Ann-Britt Svedberg
Förvaltningschef

BESLUT

Antagen av Miljö- och byggnämnden 2009-12-10
Laga kraft 2010-01-14