

LÄNSSTYRELSEN  
ALVSBORGS LÄN  
Planeringsavdelningen  
Planenheten

BESLUT (efter anslag)  
1986-06-02 1986-05-29 11.082-432-86

000.313  
**ANKOM**  
1986-06-03  
**Ale Bygg- och  
miljönämnd**

rek

Bygg- och miljönämnden i Ale kommun  
Box 142  
440 41 NOL

- Kopia till
- Akten
- Planenh
- Lantmenh
- Vfn
- Knfullm
- Knstyr
- St planverk
- Televerket
- St vattenfalls-  
verk
- Planförf
- SGI
- Pressen

Fastställelse av förslag till stadsplan för Nödinge kyrkby omfattande delar av fastigheterna NÖDINGE BÖRSAGÅRDEN 4:27, 4:80 m fl i Ale kommun. Förslaget innebär jämväl mindre ändring i gällande stadsplan

Kommunfullmäktige i Ale kommun antog den 30 januari 1986 förslaget, som upprättats i september 1985 och reviderats i november 1985 av Nilsolof Lilja och Lennart Dahlberg.

Anmärkningar mot det ursprungliga förslaget har framförts under utställningstiden den 1 oktober - 22 oktober 1985. Det reviderade förslaget har varit utställt under tiden den 11 november - 2 december 1985. Då kom inga anmärkningar.

Länsstyrelsen har gett dem som anmärkt tillfälle att komma med synpunkter på vad som tillförts ärendet. Allan Larsson och Rune Gustafsson har yttrat sig.

Allan Larsson (ägare till fastigheten Nödinge Börsagården 4:73) och Rune Gustafsson (ägare till fastigheten Nödinge 36:1) konstaterar att deras mark anges som grönområde. De fordrar en uppgörelse med kommunen snarast möjligt. I skrivelsen till länsstyrelsen framhåller de att deras erinran kvarstår. Någon uppgörelse har inte träffats vid förhandlingarna med kommunen.

För de boende väster och öster om planområdet behövs ett närströvsområde. Kommunen kommer enligt 41 § byggnadslagen att lösa in marken. Anmärkningen bör inte utgöra hinder mot fastställelse av förslaget.

rek  
Enl utsändningslista

Roger Fromell och Ann-Gret Olofsson (ägare till fastigheten Nödinge Börsagården 4:62) samt Henry Pettersson (ägare till fastigheten Nödinge Börsagården 4:71) och Gun-Britt Pettersson anser att permanentbebyggelse skall tillåtas på fastigheterna, dock att nuvarande väg och avloppsanläggning skall bestå. Bostadshusen på fastigheterna är redan i dag bebodda året om. Vidare vill Fromell och Olofsson att deras fastighets nuvarande yta (3800 m<sup>2</sup>) skall bestå som tomtmark. I förslaget är ca 1000 m<sup>2</sup> redovisat som grönområde. Större delen av den odlingsbara jorden ligger inom grönområdet.

Revideringen av förslaget innebär bl a att fastigheterna Nödinge Börsagården 4:62 och 4:71 kan användas för permanentbebyggelse. Behovet av ett grönområde har behandlats ovan. Anmärkningarna bör inte utgöra hinder mot fastställelse.

Lennart Nyström (ägare till fastigheten Nödinge Klockargården 3:28) önskar ett annat läge på mark för uthus, rätt att bygga till bostadshuset mot norr samt möjlighet att uppföra ytterligare ett bostadshus på tomten, som utökas med mark i väster.

I det reviderade förslaget har mark för uthus flyttats till det läge som Nyström föreslagit. På grund av det korta avståndet till Kilandavägen (väg 967) bör bostadshuset inte byggas till mot norr.

På grund av närheten till vägen bör inte ytterligare ett bostadshus uppföras på platsen. Även uthusets placering hindrar en delning av tomten. Anmärkningen bör inte utgöra hinder mot fastställelse.

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § andra och tredje styckena byggnadslagen stadsplaneförslaget.

Länsstyrelsen förutsätter att markens sättningsegenskaper beaktas vid byggnadslovsprövningen.

./.

Besvärshänvisning enligt formulär 7 (bilaga).

I detta beslut har förutom undertecknade även deltagit företrädare för juridiska enheten, naturvårdsenheten, lantmäterienheten, vägför-

#### Bilagor

Till byggnadsnämnden över-  
lämnas en kopia av en  
skrivelse som kommit in  
direkt till länsstyrelsen.

B. Högberg

Jan-irvis Scheynius

Utsändningslista

Allan Larsson  
Malörtsvägen 10  
440 45 NÖDINGE

Rune Gustavsson  
P1 329, Fyrklövergatan  
440 45 NÖDINGE

Roger Fromell  
P1 553  
440 45 NÖDINGE

Anna-Gret Olofsson  
P1 553  
440 45 NÖDINGE

Henry Pettersson  
P1 552  
440 45 NÖDINGE

Gunbritt Pettersson  
P1 552  
440 45 NÖDINGE

Lennart Nyström  
Solhäll 216  
440 45 NÖDINGE

rek + mb

Enligt sandlista

Angående förslag till stadsplan för Nödinge Kyrkby omfattande delar  
av fastigheterna Nödinge Borsagården 4:27, 4:80 m fl, i Ale kommun

I ovanstående planförslag har Ni under utställningstiden inkommit  
med erinran vilken bemötts av planförfattarna i yttranden till  
byggnadsnämnden den 4 november och 17 december 1985 det senare  
efter revidering av förslaget.

Planförslaget finns nu hos länsstyrelsen för fastställelseprovning.  
Då det inte framgår av handlingarna om Ni fått ta del av ovanstående  
yttranden samt av byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut  
i ärendet den 4 december 1985 respektive 30 januari 1986 översändes  
kopior av desamma.

Ni bereds härigenom tillfälle att inom två veckor från mottagandet  
av denna skrivelse framföra Edra synpunkter med anledning av vad  
som tillforts ärendet.

Ärendets diarienummer, 11.082-432-86, återopas därvid.

*Thea Forsman*

Thea Forsman  
kartritningsbiträde

*= 4:73*  
*Angående gränsområde = 36:1 har ej utpräglade*  
*träffas med kommun för handlingar på går*  
*vårar erinras här står*  
*Allan Karlsson* *Rune Gustafsson*

PM 1985-11-04

28.2 43286

Förslag till stadsplan för Nödinge Kyrkby omfattande del av fastigheter-  
na NÖDINGE BÖRSAGÅRDEN 4:27, 4:80 m fl i Ale kommun.

PLANFÖRFATTARENS KOMMENTAR TILL INKOMNA UTSTÄLLNINGSYTTRANDEN

Planförslaget har varit utställt enligt BS § 17 under tiden 1985-10-01--  
10-22. De inkomna yttrandena sammanfattas och kommenteras enligt nedan.  
Kommentarerna är utformade i samråd med stadsarkitekt Bert Andersson.

Yttrande	Kommentar
----------	-----------

1. VÄGVERKET

Ingen erinran.  
Dock synes gatumarken för Fyr-  
klövergatans södra del vara snålt  
tilltagen med tanke på bl a vin-  
terväghållning.

Noteras.  
Tillgänglig mark finns i  
intilliggande gällande  
stadsplan.

2. TELEVERKET

Ingen erinran.  
Innan schaktnings- eller bygg-  
nadsarbeten påbörjas skall fram-  
ställan om utsättning göras.

Noteras.  
Meddelas tekniska kontoret.

- ✓ 3. ALLAN LARSSON, NÖDINGE BÖRSA-  
GÅRDEN 4:73
- ✓ RUNE GUSTAVSSON, NÖDINGE 36:1

Fordrar att en uppgörelse träffas  
med kommunen angående mark som  
utläggs som grönområde.

Genomförandefråga.

4. ROGER FROMELL OCH ANN-GRET OLOFS-  
SON, NÖDINGE BÖRSAGÅRDEN 4:62

Föreslår att planen ändras så att  
fastigheten blir avsedd för  
permanentbebyggelse, dock att  
nuvarande väg samt avloppsanlägg-  
ning skall bestå. Motiverar med  
att fastigheten i dag används som  
permanentbostad. Avloppet är löst  
med egen anläggning. Kommunalt  
vatten är inkopplat och befintlig  
väg underhålles av fastighets-  
ägarna.

Hänvisas till beslut i bygg-  
nadsnämnden.

Gu

4

Förslag till stadsplan för Nödinge kyrkby omfattande delar av  
fastigheterna NÖDINGE BÖRSAGÅRDEN 4:27, 4:80 M FL  
i Ale kommun, Älvsborgs län,  
upprättat i september och reviderat i november 1985  
Förslaget innebär jämväl mindre ändring i gällande stadsplan

BESKRIVNING OCH BESTÄMMELSER

Förslag till stadsplan för Nödinge kyrkby omfattande delar av fastigheterna NÖDINGE BÖRSAGÅRDEN 4:27, 4:80 M FL i Ale kommun, Älvsborgs län, upprättat i september och reviderat i november 1985  
Förslaget innebär jämväl mindre ändring i gällande stadsplan

## BESKRIVNING

### HANDLINGAR

Planförslaget består av karta i skala 1:1 000 jämte bestämmelser. Till planförslaget hör dessutom denna beskrivning, fastighetsförteckning och geoteknisk utredning. Preliminär gatu- och VA-plan har upprättats av GF-Teknisk Försörjning.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning

Området är beläget nordväst om Nödinge kyrka (nordost om Nödinge centrum). Det begränsas i söder av Gamla Kilandavägen och i norr av ringleden runt Nödinge Kyrkby. I väster ansluter planen till befintlig grupphusbebyggelse och i öster ingår ett större kraftledningsstråk.

Planområdets areal är cirka 14,6 ha.

### PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

#### Befintliga planer

I sydvästra delen av planområdet gäller stadsplanen för Skolområde m m fastställd 1980-08-15. Övriga delen är ej tidigare detaljplanelagd.

I väster angränsar stadsplan för Nödinge Överstegården fastställd 1976-04-26. I norr och öster angränsar stadsplanen för Ängarnas väg fastställd 1973-06-07.

### Befintliga förhållanden

Området består huvudsakligen av kuperad bergsterräng.

Bebyggelse inom planområdet utgörs av åtta friliggande villor, en mindre bostadsfastighet, ett boningshus med tillhörande ladugård, fyra fritidshus samt ett antal mindre uthus.

Geoteknisk undersökning har utförts av GF-Geoteknik. Grunden består till största delen av berg med överlagrad morän. En mindre del består av lera där pålning av byggnader erfordras. Stabiliteten för området är betryggande.

I stadsplan för Skolområde m m fastställd 1980-08-15 redovisas en förlängning av Fyrklövergatan till fastigheten Nödingen Pigegården 5:99 och en stängning av gamla Kilandavägen för biltrafik mellan 5:99 och en föreslagen vändplats omedelbart sydost om planområdets gräns. Ändringen har nu genomförts.

Tillfarten till fastigheten Nödinge Börsagården 4:73 samt de fyra fritidshusen sker österifrån via Malörtsvägen.

Vatten- och avloppsledningar finns invid Fyrklövergatan och Malörtsvägen. De flesta fastigheterna inom planområdet är anslutna till kommunens VA-nät. Fastigheterna Nödinge Börsagården 4:62 och 4:71 har kommunal vattenförsörjning och egna avloppsanläggningar.

Planområdets östra del korsas av kraftledningar tillhörande Trollhätte Kraftverk. Ledningarna är i brottsäkert skick.

Marken ägs till stor del av Ale kommun. Ägarförhållandena i övrigt framgår av fastighetsförteckning upprättad av GF-Kartteknik.



## PLANFÖRSLAG

Planområdet föreslås till största delen bli utnyttjat som grönområde för den intilliggande bostadsbebyggelsen. Planförslaget redovisar dessutom en möjlig utbyggnad av en mindre grupp villor.

### Bebyggelseområden

De befintliga bostadsfastigheterna föreslås få kvarligga med undantag av de två husen och ladugården på Nödinge Björsagården 2:36. De två fritidshusen på Nödinge Börsagården 4:62 och 4:71 föreslås ges byggnadsrätt för helårsändamål. Utöver detta medger planförslaget byggnadsrätt för ytterligare 16 villor. Det norra fritidshuset på Nödinge Börsagården 4:73 föreslås också i fortsättningen kunna utnyttjas för fritidsändamål. Det södra fritids-  
huset på Nödinge Börsagården 4:73 bör på sikt utgå.

Låg-, mellan- och högstadieskola, barnstuga och sporthall finns på cirka 200 meters avstånd, Nödinge centrum med livsmedelsbutik och specialaffärer ligger på 300 meters avstånd, båda väster om planområdet. Nödinge kyrka och en mindre livsmedelsbutik ligger på cirka 200 meters avstånd sydost om området.

Planområdet ingår i skyddsrumsort. Försörjningen framgår av skyddsrumspanen. Skyddsrum med 360 platser finns i nya högstadieskolan.

### Övriga markområden

Kring högspänningsledningen föreslås ett skyddsområde med totalt 40 respektive 30 meters bredd.

### Vägar och trafik

Trafikmatning till de befintliga fastigheterna föreslås ske via nuvarande vägar. Tillfarten till fritidsfastigheten och de tre fastigheterna i östra delen av planområdet föreslås säkras med servitut.

För de fyra tillkommande tomterna i västra delen av planområdet redovisas tillfart direkt från Fyrklövergatan.

De 12 nya tomterna centralt i planområdet föreslås trafikmatas via två nya entrégator från Fyrklövergatan.

### Teknisk försörjning

De tillkommande fastigheterna med undantag av fritidshuset på Nödinge Börsagården 4:73 kan anslutas till kommunens avloppssystem.

Fastigheterna Nödinge Börsagården 4:62 och 4:71 ges en anslutningspunkt för vatten- och avloppsledning i östra plangränsen vid Pilörtsgatan enligt markering på plankartan.

### Friytor

Det är av stor vikt att området görs tillgängligt som strövområde för bostadsområdena i närheten. Det är även attraktivt för de intilliggande skolorna.

### GENOMFÖRANDE

#### Markfrågor

Kommunen äger en stor del av parkmarken och innehar även enligt avtal Nödinge Björsagården 2:36 med undantag av en tomtplats.

Bostadsområdet inom denna fastighet exploateras sedan genom kommunens försorg med början 1985-86.

Övrig mark är privatägd.

Stadsplanen ger kommunen rätt - och under vissa förutsättningar skyldighet - att lösa in parkmark och El-område från enskilda fastigheter.

Följande fastigheter erhåller genom stadsplanen rätt att lösa in tomtmark (tillskottsmark); Nödinge Klockaregården 3:28 och Nödinge Klockaregården 3:27

#### Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar

Vid avstyckning inom den kommunägda Nödinge Björsagården 2:36 krävs fastighetsreglering för samfälld vägmark.

Avstyckning av enskilda tomter inom Nödinge Börsagården 4:73, Nödinge 36:1, Nödinge Pigegården 5:93 och Nödinge Överstegården 1:27 sker på respektive fastighetsägares initiativ. Nödinge Börsagården 4:62, 4:71 och 4:73 erhåller utfart över parkmark på befintliga vägar som säkras med servitut eller en mindre gemensamhetsanläggning. För drift och underhåll av utfartsvägarna skall nyttjarna svara.

Inlösen av parkmark och tillskottsmark (se avsnitt markfrågor) kan ske genom fastighetsreglering.

#### Gatubyggnad

Utbyggnaden av entrégatorna till tomterna inom Nödinge Björsagården 2:36 och de två västra tomterna inom Nödinge Börsagården 4:27 kommer att ske genom kommunens försorg sannolikt under innevarande år.

Frågan om debitering av gatubyggnadskostnad kommer att vid senare tillfälle tas upp till kommunal prövning.

#### Vatten- och avloppsledning

Ägarna till fastigheterna Nödinge Börsagården 4:62 och 4:71 skall själva svara för utbyggnad, drift och underhåll av vatten- och avloppsledning till anvisad anslutningspunkt vid Pilörtsgatan. Detta förutsätts regleras i avtal mellan fastighetsägarna och kommunen.

**SAMRÅD**

Samråd har skett med kommunala förvaltningar, länsmyndigheter samt övriga statliga organ.

Från markägarsamråd 1980-09-30 samt 1985-06-11 finns särskilda protokoll.

**REVIDERING**

Med anledning av inkomna yttranden från markägare under utställningstiden har planförslaget reviderats.

Önskemålen om helårsändamål för fastigheterna Nödinge Börsagården 4:62 och 4:71 har tillgodosetts. En förutsättning är att fastighetsägarna bekostar utbyggnad av VA-ledningar till redovisad anslutningspunkt.

Göteborg i november 1985

GÖTEBORGS FÖRORTER

GF-Arkitekter

Nilsolof Lilja

Arkitekt SAR

Lennart Dahlberg

Arkitekt SAR

Förslag till stadsplan för Nödinge kyrkby omfattande delar av fastigheterna NÖDINGE BÖRSAGÅRDEN 4:27, 4:80 M FL i Ale kommun, Älvsborgs län, upprättat i september och reviderat i november 1985  
Förslaget innebär jämväl mindre ändring i gällande stadsplan

### BESTÄMMELSER

#### 1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

##### 1 mom Byggnadskvarter

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändmål.

##### 2 mom Specialområde

Med E1 betecknat område får användas endast för elektrisk högspänningsledning och därmed samhörigt ändamål.

#### 2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

##### 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader uppföras om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

#### 3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR OCH FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

1 mom På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

2 mom Plangräns som även betecknats med kryssmarkerad cirkel skall utgöra anslutningspunkt för vatten- och avloppsledning.

3 mom På med gf betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam körväg.

#### 4 § BYGGNADSSÄTT

1 mom Med F eller Fa betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

2 mom Med Ö betecknat område får bebyggas med hus som uppförs fristående eller två och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns.

#### 5 § EXPLOATERING AV TOMT

1 mom På tomt som omfattar med F eller Ö betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större sammanlagd byggnadsarea än 160 m<sup>2</sup>. Där sluttningsvåning uppföres får dock byggnadsarean uppgå till högst 120 m<sup>2</sup>. Uthus eller annan gårdsbyggnad får ej uppta större sammanlagd area än 40 m<sup>2</sup>.

2 mom På tomt som omfattar med Fa betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större byggnadsarea än 60 m<sup>2</sup>. Uthus eller annan gårdsbyggnad får ej uppta större area än 30 m<sup>2</sup>.

3 mom På med F, Fa eller Ö betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I uthus eller annan gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

#### 6 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

2 mom På med I betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 4,5 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 2,5 meter.

#### 7 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över plan- eller områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

Göteborg i november 1985

GÖTEBORGS FÖRORTER

GF-Arkitekter

Nilsolof Lilja  
Arkitekt SAR

Lennart Dahlberg  
Arkitekt SAR