

Planprioritering 2025

Beslutad av:	Samhällsbyggnadsnämnden
Beslutsdatum:	2025-11-12
Beslutsparagraf:	SBN § 272
Dokumentansvarig:	Enhetschef planering och exploatering
Dokumentet gäller för:	Samhällsbyggnadsnämnden
Diarienummer:	2025/448
Giltighetstid:	2025-11-12 – tillsvidare

Innehåll

Planprioritering 2025	0
1 Planprioritering	3
2 Detaljplaner	3
2.1 Pågående detaljplaner.....	3
2.2 Vilande detaljplaner och planbesked.....	4
2.3 Detaljplaner i exploatörssamverkan.....	4
3 Fördjupad översiktsplan Älvängen	5
3.1 Fördjupad översiktsplan Älvängen (FÖP Älvängen).....	5
3.2 Planer med koppling till FÖP Älvängen.....	5
4 Genomlysning av oprioriterade planbesked och planer	5
4.1 Planer och planbesked som är oprioriterade.....	5
4.2 Planer och planbesked att utreda vidare.....	6
5 Beskrivning av projekten	6
5.1 Surte.....	6
5.1.1 PLAN.2023.19 Surte 1:291 m fl Glasbruksområdet.....	6
5.1.2 PLAN.2023.7 Surte 1:271, bostäder (Brattåsberget).....	6
5.2 Bohus.....	7
5.2.1 PLAN.2023.15 Del av Skårdal 67:1, särskilt boende.....	7
5.2.2 PLAN.2020.9 Skårdal 31:3 med flera (Bohus centrum).....	7
5.3 Nödinge.....	7
5.3.1 PLAN.2024.12 Nödinge centrum syd.....	7
5.3.2 PLAN.2015.15 Backa 1:13 med flera, bostäder och skola.....	7
5.3.3 PLAN.2020.6 Nödinge-Stommen 1:261 m fl, bostäder och förskola.....	7
5.3.4 PLAN.2020.14 Nödinge 5:93 (Joel i svängen 2), bostäder.....	8
5.3.5 PLAN.2018.3 Nödinge 5:134 m fl, bostäder (Joel i svängen 1).....	8
5.3.6 PLAN.2020.11 Nödinge 38:3 (bobollplan), bostäder, förskola och park.....	8
5.3.7 PLAN.2023.1 Nödinge 38:13, 38:4 och 38:5 (Klöverstigen) bostäder.....	8
5.4 Nol.....	9
5.4.1 PLAN.2015.16 Nol norra, bostäder, skola, centrum, verksamheter.....	9
5.4.2 PLAN.2024.9 Nol 2:188 och 2:299 mfl skola och verksamhet.....	9
5.5 Alafors.....	9

5.6	Älvängen.....	9
5.6.1	<i>PLAN.2022.6 Utby 2:4 och 30:1 m.fl. skolområde</i>	<i>9</i>
5.6.2	<i>PLAN.2018.11 Utby 2:76 med flera, centrala Älvängen</i>	<i>9</i>
5.6.3	<i>8.3.3 PLAN.2024.11 Älvängen Utby 2:14 Vändspår</i>	<i>10</i>
5.7	Skepplanda.....	10
5.7.1	<i>PLAN.2024.4 Skepplanda 2:357 och del av 8:4, skolverksamhet</i>	<i>10</i>
5.8	Alvhem	10

1 Planprioritering

Dokumentet visar vilka planer samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadsförvaltningen att arbeta med under 2025 och 2026 samt hur dessa ska prioriteras i förhållande till varandra.

Syftet med dokumentet är att ge en överblick över lagstiftningen för planering och vilka detaljplaner som prioriterats. Att öka tydlighet och transparens kring hur detaljplaner prioriterats. Prioriteringen ska fungera som ett stöd när förvaltningen fördelar resurser mellan pågående uppdrag.

En övergripande planprioritering är ett strategiskt planeringsdokument som anger hur kommunens samhällsplanerande resurser ska användas under kommande år. Planprioriteringen tas upp två gånger per år eller vid behov, för fastställande i samhällsbyggnadsnämnden.

Planprioriteringen anger vilka översiktsplaner, planprogram och detaljplaner som förvaltningen ska starta eller arbeta vidare med under kommande år. Dokumentet omfattas av ett textavsnitt som beskriver de grundläggande förutsättningarna för prioriteringen. Dessutom innehåller dokumentet en sammanfattande lista över prioriterade planer och en kort beskrivning av varje projekt.

Grundläggande faktorer är att översiktsplanerna utgår från kommunens behov av övergripande mål och strategier. Programmen utgår från kommunens behov av övergripande studier inför kommande detaljplaneläggningar och detaljplanerna utgår från vilka projekt som har fått positiva planbesked och vilka områden som ska utvecklas till exempel utifrån de program som finns i kommunen.

2 Detaljplaner

2.1 Pågående detaljplaner

Tidigare prioritering inom parentes. * innebär att detaljplanen är särskilt prioriterad.

Plannr	Planer	Prio	Aktuellt skede	Tidigare planerat antagande	Planerat antagande	Antal bostäder
2024.12	Dp Nödinge Centrum syd	1*	Samråd	2028 Q1-2	2027 Q4	550
2015.15	Dp Backa Stenkil 1:13 södra (Orkla)	1	Antagande	2025 Q2	2026 Q1-Q2	400
2023.15	Dpl Skårdal 67:1 SÄBO	1	Samråd	2026 Q4	2027 Q2	60
2022.16	Dpl Utby 2:4 30:1 mfl (Aroseniuskolan)	1	Samråd	2026 Q4	2027 Q4	Skola
2018.11	Dp Älvängen Centrum (etapp 1)	1	Samråd	2027 Q1	2027 Q3	280
2020.11	DP Nödinge stadspark (bobollplan) m. omnejd	1	Samråd	2027 Q1	2027 Q3	250-300

2024.11	Dp Vändspår Älvängen Utby 2:14 mfl	2	Samråd	2027 Q4	2027 Q4	-
2020.9	Dp Skårdal 31:3 mfl (Bohus centrum)	2	Uppstart	Tidigast 2028	Tidigast 2028	190
2024.9	Nol 2:188 och 2:299 mfl skola och verksamhet	2	Uppstart		2026 Q4	Skola
2023.7	Dp Surte 1:271 Brattåsberget	2	Samråd	2026 Q3	2027 Q1	45
2020.6	Dp Nödinge Stommen 1:261 mfl Backa säteri	2	Ute på granskning	2026 Q1	2026 Q1	250
2023.1	Nödinge 38:13, 38:4 och 38:5 (Klöverstigen)	2	Samråd	2027 Q1	2027 Q1	100
2018.3	Dp Nödinge 5:134 (Joel i svängen 1)	3	Inför granskning	2026 Q1	2026 Q2	90
2020.14	Dp Nödinge 5:93 (Joel i svängen 2)	3	Inför samråd	2027 Q1	2027 Q1	120
2024.4	Dp Skeplanda 2:357 Alboskolan	3(2)	Samråd genomfört	2025 Q4	2028 Q2	Skola, infra
	Upphävande dpl 101 mfl Surte	4		-		-

2.2 Vilande detaljplaner och planbesked

Plannr	Planer	Orsak
2023.10	Dp Starrkärr 1:68 (Nettotomten)	Vilande på exploatörens begäran
2018.9	Dp Nol 2:145, 18:1 Förskola	Inväntar åtgärder för skyfall
2019.5	Dp Nol 18:44, 18:1 Bostäder	Inväntar åtgärder för skyfall
2020.3	Dp Utby 2:27 och 2:148	Vilande efter försäljning av fastigheten
2021.8	Dp Brandsbo 2:145 (industri)	Vilande på exploatörens begäran

2.3 Detaljplaner i exploatörssamverkan

Plannr	Plan	Planerat antagande	Antal bostäder
2015.15	Dp Nol norra Tudorområdet	Tidigast 2026	1 250
2023.19	Dp Surte 1:291 mfl (Glasbruksområdet)	2028 Q2	700

3 Fördjupad översiktsplan Älvängen

3.1 Fördjupad översiktsplan Älvängen (FÖP Älvängen)

Plannr	Planer	Aktuellt skede	Planerat antagande
2015.20	FÖP Älvängen	Inför granskning	2026 Q2/Q3

3.2 Planer med koppling till FÖP Älvängen

Det finns ett antal påbörjade planer och positiva planbesked som inväntar inriktning i den fördjupade översiktsplanen.

Planer	Syfte
Paradiset	Bostäder
Starrkärr 4:11	Bostäder
Del av Starrkärrs-torp 3:1	Bostäder
Häljered 2:52 mfl	Bostäder
Starrkärrs-torp 1:10	Bostäder
Starrkärrs-torp 3:17	Bostäder
Skönningared 7:42 mfl	Bostäder
Högstorp 2:7	Bostäder
Skönningared 1:2I	Bostäder
Skönningared 7:9	Bostäder
Högstorp 2:2	Bostäder
Högstorp 1:8 och 1:16	Bostäder
Knaptorp 1:49 och 2:1	Bostäder

4 Genomlysning av oprioriterade planbesked och planer

En genomlysning av planbesked och påbörjade planer har gjorts utifrån samhällsnytta, genomförbarhet och följsamhet till styrdokument. Vissa planbesked har sökts av tidigare mark- och exploateringsavdelningen och dessa bedöms kunna behandlas i annan ordning och kan avslutas som planärenden. Några av de genomgångna planerna bör utredas vidare. Planer inom området för FÖP Älvängen har inte granskats.

4.1 Planer och planbesked som är oprioriterade

Följande positiva planbesked och påbörjade detaljplaner har inte prioriterats.

Skede	Plan	Ägare	Antal bostäder
Planbesked	Målje 6:7m.fl.	Ale EI	Verksamheter
Planbesked	Nol 2:299	Alebyggen	Verksamheter
Planbesked	Nödinge 3:70	Svenska stenhus	8
Planbesked	Hamnen 1:1	Kommunen	Verksamheter
Planbesked	Häljered 2:7 (nuvarande 2:6)	Kommunen	Verksamheter

Planbesked	Alvhem 2:101	Kommunen	Verksamheter
Planbesked	Högstorp 2:1	Kommunen	Oklart antal bostäder
Planbesked	Vadbacka 2:57	Kommunen	Oklart antal bostäder
Planbesked	Kollanda 1:44	Privat	Motorbana
Planbesked	Häljered 2:6	Kommunen	Verksamheter
Planbesked	Skårdal 68:1	Nouryon	Verksamheter
Detaljplan	Ramstorp 3:22	Privat	Oklart antal bostäder
Detaljplan	Skepplanda 8:4	Kommunen	Verksamheter/bostäder
Detaljplan	Häljered 2:6	Kommunen	Camping
Detaljplan	Backa 1:14	Kommunen	Rekreation
Detaljplan	Surte 7:1	Kommunen	Oklart antal bostäder
Detaljplan	Stora Viken 2:1	Kommunen	Verksamhet

4.2 Planer och planbesked att utreda vidare

Planer	Antal bostäder
Skårdal 1:109	35
Målje 1:129	Oklart antal bostäder
Ledet 1:1	Oklart antal bostäder
Surte 5:65	7
Områdesbestämmelser Denofa	

5 Beskrivning av detaljplanerna

5.1 Surte

5.1.1 PLAN.2023.19 Surte 1:291 m fl Glasbruksområdet

Planbesked för drygt 700 bostäder i varierande utformning beläget cirka 450 meter nordöst om Surte pendelstation och angränsar till Brattåsberget och Kvarnvägen. Bostadstillskottet bedöms vara gott för kommunens utveckling. Ett planarbete bedöms kunna starta 2025 och ta 2–3 år av arbete och beredning innan antagande.

5.1.2 PLAN.2023.7 Surte 1:271, bostäder (Brattåsberget)

Planområdet är cirka 5 hektar stort och består i huvudsak av Brattåsberget som är beläget i centrala Surte. Området är omgärdat av bostadsbebyggelse i form av småhus och fler-bostadshus samt av verksamheter.

Syftet är att pröva lämpligheten av planområdet för bostadsändamål för cirka 50 hushåll i form av radhus. Naturvärden ska bevaras i möjligaste mån och utkiksplatsen ska tillgänglig-göras för allmänheten.

De flesta utredningar som förväntas behövas inför samråd är genomförda. Knäckfrågor är att få till en lämplig trafik- och parkeringslösning och synkronisera detta med en lämplig VA-lösning och så liten negativ påverkan som möjligt på existerande naturvärden.

5.2 Bohus

5.2.1 PLAN.2023.15 Del av Skårdal 67:1, särskilt boende

Planområdet ligger cirka 1,5 km från Bohus centrum i nära anslutning till Källarliden och Jennylund. Området är cirka 8 000 kvadratmeter stort och består till stor del av befintligt skogbevuxet berg.

Syftet med planen är att möjliggöra för bostäder i form av särskilt boende.

Planen avser att skapa förutsättningar för 60 bostäder med tillhörande gemensamhetsytor, tillagningskök, matsal samt administration och vård.

5.2.2 PLAN.2020.9 Skårdal 31:3 med flera (Bohus centrum)

Planområdet är beläget vid Bohus centrum och omfattar centrumkvarteret.

Syftet är att pröva lämpligheten av planområdet för bostadsändamål och centrumverksamhet. Exploatören har skissat på cirka 200 hushåll i form av flerbostadshus. Nuvarande galleria rivs och centrumverksamheten flyttar in i nya byggnader.

5.3 Nödinge

5.3.1 PLAN.2024.12 Nödinge centrum syd

Planområdet är beläget i centrala Nödinge i direkt anslutning till Nödinge pendeltågstation. Området är plant och består i huvudsak av hårdgjorda ytor och bebyggelse för centrum- och verksamhetsändamål. Planområdet är cirka 3,5 hektar stort. Marken ägs av Ale kommun

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten av planområdet för i huvudsak kommunens hus, centrumändamål, bostäder och kontor samt parkering. Syftet är också att skapa en sammanhängande småstadsstruktur med välutformade byggnader och platser samt att förstärka kopplingen till stationsområdet

5.3.2 PLAN.2015.15 Backa 1:13 med flera, bostäder och skola

Planområdet, som är ca 50 hektar stort, ligger söder om Nödinge i anslutning till golfbanan. Området innefattar Lahallsåsen och är delvis mycket kuperad.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra cirka 500 nya bostäder i form av småhus i friliggande och sammanbyggda former, flerbostadshus och en förskola. Planens syfte är också att värna befintliga natur- och kulturvärden liksom förutsättningarna för rekreation och friluftsliv.

5.3.3 PLAN.2020.6 Nödinge-Stommen 1:261 m fl, bostäder och förskola

Planområdet är beläget i södra delarna av Nödinge. Området är cirka 17 hektar stort och består idag av golfbana, öppna ytor och Backa Säteri med dess kulturmiljöbebyggelse. Marken är till största del privatägd och en mindre del ägs av kommunen.

Planens syfte är att möjliggöra för cirka 250 nya bostäder, förskola och ett klubbhus för golfen inom planområdet samt möjliggöra utveckling av Backa Säteri, med hänsyn till platsens naturvärden, landskapsbild och kulturhistoria.

5.3.4 PLAN.2020.14 Nödinge 5:93 (Joel i svängen 2), bostäder

Planområdet är cirka 2 hektar stort och ligger i centrala Nödinge knappt 700 meter från Ale Torg och pendelstationen. Området ligger i västsluttning och är delvis skogbevuxen.

Planens syfte är att möjliggöra för en tät exploatering av bostäder i ett centralt läge av orten som tar hänsyn till stads- och landskapsbilden. Vidare syftar planen till att möjliggöra för åtgärder som hanterar skyfall inom området.

Planen avser möjliggöra ca 120 bostäder.

Planarbetet har försenats på grund av behovet att undersöka och utarbeta byggnadsförslag som tar hänsyn till och anpassar sig efter topografin. Nya skisser från exploatör har inkommit och kommer att bearbetas in till samrådsförslaget för planen.

5.3.5 PLAN.2018.3 Nödinge 5:134 m fl, bostäder (Joel i svängen 1)

Planområdet är ca 1,4 hektar stort och ligger i anslutning till Gamla Kilandavägen och Fyrklövergatan, cirka 700 meter från pendeltågstationen i centrala Nödinge. Planområdet består av kuperad och delvis skogbevuxen mark som till största del utgörs av en slänt i sydväst läge.

Planeringens syfte är att möjliggöra för byggnation av cirka 100 bostäder samt ny tillfartsväg till området. Planförslaget syftar till att tillskapa en bebyggelse med smala lamellbyggnader i varierade höjder som följer landskapets topografi.

5.3.6 PLAN.2020.11 Nödinge 38:3 (bobollplan), bostäder, förskola och park

Planområdet är beläget i centrala Nödinge och består idag av rekreationsytor, förskolor och parkeringsytor. Området är cirka 9 hektar stort. Marken är till största del kommunägd.

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av bostäder, en ny förskola, andra skollokaler och en stadspark. Det kommer även att skapas andra aktivitetsytor samt platser för omhändertagande av dagvatten och skyfall inom området.

Många tekniska utredningar har tagits fram och många frågor måste samordnas inom plan-arbetet. Avgörande frågor är trafikföring på bland annat Vitklövergatan där ett inriktningsbeslut fattades hösten 2024. Även parkeringsfrågor, exploateringsgrad och skyfall behöver hanteras. Detaljplanen samordnas med EU-life ansökan om klimatanpassningsåtgärder.

5.3.7 PLAN.2023.1 Nödinge 38:13, 38:4 och 38:5 (Klöverstigen) bostäder

Planområdet ligger i centrala Nödinge och i närområdet ligger flerbostadshus, Ale Kulturrum och handelsområdet Ale Torg. Planområdet är cirka 3 hektar stort.

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för förtätning med bostäder och centrum-verksamheter i ett centralt läge av orten. I planbeskedet redovisades ett förslag om ca 35-40 bostäder. Skisser som utgör underlag för planförslaget redovisar just nu för cirka 100 bostäder. Viktiga frågor att hantera är exploateringsgrad och parkeringar.

5.4 Nol

5.4.1 PLAN.2015.16 Nol norra, bostäder, skola, centrum, verksamheter

Området ligger centralt i Nol, cirka 250 meter från pendeltågsstationen. Området består av flack exploaterad industri- och verksamhetsmark (tidigare verksamhet för Tudor AB) i söder som övergår i en oexploaterad grönyta, före detta jordbruksmark, i norr och öster. Området är ca 13 hektar stort.

Syftet är att pröva lämpligheten av planområdet för i huvudsak bostadsändamål (ca 1200 bostäder i flerbostadshus och stadsradhus) men även för ändamålen skola, vård, centrum-funktioner och lättare verksamheter.

Syftet är även att med detaljplanen som styrverktyg rena planområdet från förorenad mark samt ge en bebyggd fastighet planstöd för nuvarande bostadsändamål.

Planen genomförs genom exploateringssamverkan.

5.4.2 PLAN.2024.9 Nol 2:188 och 2:299 mfl skola och verksamhet

Begäran om planbesked omfattar åtgärder för att utöka Nolskolans kapacitet från 350 till 400 skolelever. Ansökansområdet berör fastigheterna Nol 2:188, Nol 2:194 och Nol 2:178 och är cirka 1,5 hektar stort. Avståndet till Nol station är ca 300 meter. Behovet är ganska näraliggande, men går att hantera på annat sätt.

5.5 Alafors

Inga pågående detaljplaner i Alafors.

5.6 Älvängen

5.6.1 PLAN.2022.6 Utby 2:4 och 30:1 m.fl. skolområde

Planområdet ligger mitt i Älvängen vid Kronogården och Maden. Området är cirka 10 hektar stort och består idag av en förskola och en högstadieskola samt tillhörande sporthall och idrottsanläggning. Skolområdet är omgärdat av bostadsbebyggelse i form av småhus.

Syftet med planen är att pröva en utökning av antalet skolplatser för högstadieskolan, från dagens 350 till 1000 elever, samt att tillskapa en ny intilliggande sporthall och ett storkök.

5.6.2 PLAN.2018.11 Utby 2:76 med flera, centrala Älvängen

Planområdet omfattar cirka 3,4 hektar och ligger i anslutning till Älvängens resecentrum. Området är tidigare detaljplanelagt och består av både kommunal och privatägd mark.

Planens syfte är att möjliggöra komplettering av ny bebyggelse för bostäder och centrum-verksamhet i centrala Älvängen. Det föreslås även en ny byggrätt för kyrka.

Området kommer även att innehålla torg och andra platsbildningar samt parkering för både bilar och cyklar. Detaljplaneförslaget avser skapa en småstadsstruktur i enlighet med den strukturskiss som finns framtagen för centrala Älvängen.

5.6.3 8.3.3 PLAN.2024.11 Älvängen Utby 2:14 Vändspår

Ansökningsområdet ligger i centrala Älvängen, ansökans förslag bedöms stämma med översiktsplanens intentioner. Förbättrad kapacitet på Norge-Vänerbanan möjliggör förbättrade resmöjligheter med tåg för invånarna i kommunen vilket är positivt. I planarbetet behöver den lokala tillgängligheten till stationen och den långsiktiga utvecklingen av centrala Älvängen beaktas. Preliminärt startår är 2025 och detaljplanen bedöms ta cirka 2-3 år att genomföra.

5.7 Skepplanda

5.7.1 PLAN.2024.4 Skepplanda 2:357 och del av 8:4, skolverksamhet

Planområdet är beläget i centrala Skepplanda och omfattar bland annat befintligt skol-område, delar av befintligt parkområde och angränsande gator och stråk. Planområdet är ca 7 ha stort och angränsar till Albotorget, bostadsområden, värmeverk, skogsområde och parkmark.

Planens syfte är att möjliggöra för utveckling och nybyggnation av skola. Vidare syftar planen för att möjliggöra för säkra gator och stråk i anslutning till föreslaget skolområde.

Planen avser tillgodose för ett, av kommunen beräknat, behov av ca 700 skolplatser.

5.8 Alvhem

Inga pågående detaljplaner i Alvhem.