

Planprioritering 2025

Antagen av SBN:	2025-01-22 § 14
Ansvarig förvaltning:	Samhällsbyggnad
Ikraftträdande	2025-01-28
Giltighetstid	2025
Revideras	Årligen
Diarienummer	SBN 2024/530

Ansvarig handläggare	Kajsa Reimers
----------------------	---------------

Innehåll

1	Inledning och syfte.....	4
1.1	Innebörd.....	4
1.2	Prioritering.....	4
1.3	Kommunalt planmonopol.....	4
1.4	Begrepp och förkortningar.....	4
1.5	Beredning och antagande.....	5
2	Olika planer.....	6
2.1	Översiktsplan.....	6
2.2	Fördjupning av översiktsplan.....	7
2.3	Planprogram.....	7
2.4	Detaljplan.....	7
2.5	Områdesbestämmelser.....	8
3	Inför detaljplan.....	9
3.1	Planbesked.....	9
3.2	Planprogram.....	9
3.3	Strukturskiss.....	9
4	Detaljplaneprocessen.....	10
4.1	Samråd.....	10
4.2	Granskning.....	10
4.3	Antagande.....	10
4.4	Överklagande.....	10
4.5	Laga kraft.....	11
5	Bedömningsgrunder.....	11
5.1	Bostäder.....	11
5.2	Kommunal service.....	11
5.3	Näringsliv.....	12
5.4	Föreningsliv.....	12

5.5	Teknisk infrastruktur	12
6	Planprioritering	12
6.1	Strategiska planer och inriktningsdokument	13
6.2	Detaljplanering	13
6.2.1	<i>Pågående detaljplaner</i>	<i>14</i>
6.2.2	<i>Detaljplaner som startas under 2025</i>	<i>14</i>
6.2.3	<i>Vilande detaljplaner och planbesked</i>	<i>15</i>
7	Genomlysning av oprioriterade planbesked och planer	15
7.1	Planer och planbesked som är oprioriterade.....	15
7.2	Planer och planbesked som utreds vidare.....	16
7.3	Planer med koppling till FÖP Älvängen.....	16
8	Beskrivning av projekten	16
8.1	Strategiska planer och inriktningsdokument	16
8.1.1	<i>PLAN.2015.20 Fördjupad översiktsplan för Älvängen Prio 1</i>	<i>16</i>
8.1.2	<i>Arkitekturstrategi</i>	<i>17</i>
8.2	Pågående detaljplaner.....	17
8.2.1	<i>Surte</i>	<i>17</i>
8.2.2	<i>Bohus.....</i>	<i>18</i>
8.2.3	<i>Nödinge</i>	<i>20</i>
8.2.4	<i>Nol.....</i>	<i>23</i>
8.2.5	<i>Alafors</i>	<i>24</i>
8.2.6	<i>Älvängen.....</i>	<i>24</i>
8.2.7	<i>Skepplanda</i>	<i>26</i>
8.2.8	<i>Alvhem.....</i>	<i>26</i>
8.3	Planer som föreslås startas.....	26
8.3.1	<i>PLAN.2024.12 Nödinge centrum syd Prio 1</i>	<i>26</i>
8.3.2	<i>PLAN.2023.19 Surte 1:291 m fl Glasbruksområdet Prio 1</i>	<i>27</i>
8.3.3	<i>PLAN.2024.11 Älvängen Utby 2:14 Vändspår Prio 2</i>	<i>27</i>
8.3.4	<i>PLAN.2024.9 Nol 2:188 och 2:299 mfl skola och verksamhet Prio 2</i>	<i>27</i>
8.4	Vilande detaljplaner och planbesked.....	27
8.4.1	<i>PLAN.2023.1 Starrkärr 1:68 (Nettotomten)</i>	<i>27</i>

8.4.2	<i>PLAN.2020.3 Utby 2:27 och 2:148 med flera, bostäder</i>	27
8.4.3	<i>PLAN.2019.5 Del av Nol 18:44 och 18:1, bostäder, handel och förskola</i>	27
8.4.4	<i>PLAN.2018.9 Del av Nol 2:145 och 18:1, skolverksamhet</i>	28
8.5	Planer och planbesked som avvaktar vidare utredning	28
8.5.1	<i>Planbesked Surte 5:65, bostäder</i>	28
8.5.2	<i>Planbesked: Skårdal 1:109, bostäder</i>	28
8.5.3	<i>Detaljplan: Ledet 1:1, bostäder</i>	28
8.5.4	<i>Detaljplan: Målje 1:129, bostäder</i>	28

1 Inledning och syfte

Dokumentet visar vilka planer samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadsförvaltningen att arbeta med under 2025 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 transparensen kring hur detaljplaner prioriterats. Prioriteringen ska fungera som ett stöd när planverksamheten fördelar resurser mellan pågående uppdrag.

1.1 Innebörd

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.

1.2 Prioritering

Planprioriteringen anger vilka översiktsplaner, planprogram och detaljplaner som samhällsbyggnadsförvaltningen 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.

1.3 Kommunalt planmonopol

I Sverige har kommunerna planmonopol. Det är en del av det kommunala självstyret och innebär i korthet att det är kommunen som bestämmer hur marken ska användas inom kommunen. Det är genom kommunala beslut som översiktsplaner, program och detaljplaner kan antas. Dessa tas fram i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL).

1.4 Begrepp och förkortningar

KF: Kommunfullmäktige

KS: Kommunstyrelsen

KSAU: Kommunstyrelsens arbetsutskott

SBN: Samhällsbyggnadsnämnden

PBL: Plan- och bygglagen

MMD: Mark- och miljödomstolen

MÖD: Mark- och miljööverdomstol

ÖP: Översiktsplan

SBF: Samhällsbyggnadsförvaltningen

FÖP: Fördjupning av översiktsplan

DP: Detaljplan

1.5 Beredning och antagande

Översiktsplaner, program och detaljplaner bereds och beslutas politiskt av samhällsbyggnadsnämnden, eller kommunfullmäktige. Vilken nämnd som bereder och antar respektive plan styrs av dess innehåll och omfattning och av behovet av exploateringsavtal i samband med detaljplanen

Planer som är av strategisk betydelse, (översiktsplan (ÖP), fördjupning av översiktsplan (FÖP) samt program för detaljplan, bereds av samhällsbyggnadsnämnden och antas av kommunfullmäktige. Det innebär att samhällsbyggnadsnämnden beslutar om samråd och granskning och att kommunstyrelsen, liksom övriga berörda nämnder, är remissinstans under dessa skeden. Kommunfullmäktiges beslut om antagande föregås av kommunstyrelsens beredning.



Process för beredning och antagande av planer som är av strategisk betydelse

Detaljplaner som tas fram med utökat planförfarande bereds av samhällsbyggnadsnämnden och antas av kommunfullmäktige. Det innebär att samhällsbyggnadsnämnden beslutar om samråd och granskning och att kommunstyrelsen, liksom övriga berörda nämnder, är remissinstans under dessa skeden. Kommunfullmäktiges beslut om antagande föregås av kommunstyrelsens beredning.



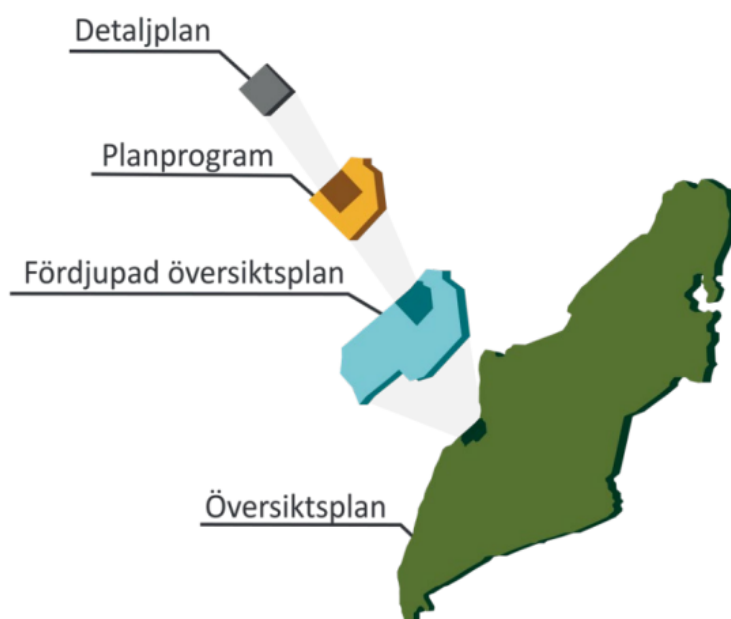
Process för beredning och antagande av planer med utökat förfarande

Detaljplaner som tas fram med standardförfarande bereds och antas oftast av samhällsbyggnadsnämnden. Det innebär att samhällsbyggnadsnämnden beslutar om samtliga planskeden (samråd, granskning och antagande) och att kommunstyrelsen, liksom övriga berörda nämnder, är remissinstans vid samråd och granskning.



Process för beredning och antagande av planer med standardförfarande

2 Olika planer



Illustrationen visar de olika planeringsnivåerna som kommunen använder, från översiktsplan via fördjupad översiktsplan och planprogram till detaljplan.

2.1 Översiktsplan

Översiktsplanen (ÖP) är ett strategiskt politiskt dokument som på ett översiktligt sätt redovisar hur mark- och vattenområden ska användas i kommunen. I översiktsplanen görs avvägningar mellan olika allmänna intressen, och företräde ska ges åt sådan mark- och vattenanvändning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Översiktsplanen redovisar även hur bebyggelsen ska utvecklas, genom såväl nybyggande som bevarande samt hur de så kallade riksintressena ska tillgodoses inom kommunen.

Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan som omfattar hela kommunen. Den kommuntäckande översiktsplanen är ett styrande dokument som anger riktlinjer för hur kommunen ska utvecklas men den är inte juridiskt bindande. Översiktsplanen är dock rådgivande för efterföljande beslut som rör mark- och vattenanvändningen avseende detaljplaner och bygglov. Varje mandatperiod ska kommunen ta fram en planeringsstrategi som kommunen ska ha för att bedöma om deras översiktsplan är aktuell utifrån nuvarande planeringsförutsättningar. Strategin ska också ange hur planeringen ska fortsätta framåt.

2.2 Fördjupning av översiktsplan

En översiktsplan kan även tas fram för en tätort eller en större del av kommunen. Detaljeringsgraden är då mycket noggrannare och den kallas då för en fördjupad översiktsplan (FÖP). De fördjupade översiktsplanerna är styrande dokument som anger riktlinjer för hur kommunen ska utvecklas men de är inte juridiskt bindande.

2.3 Planprogram

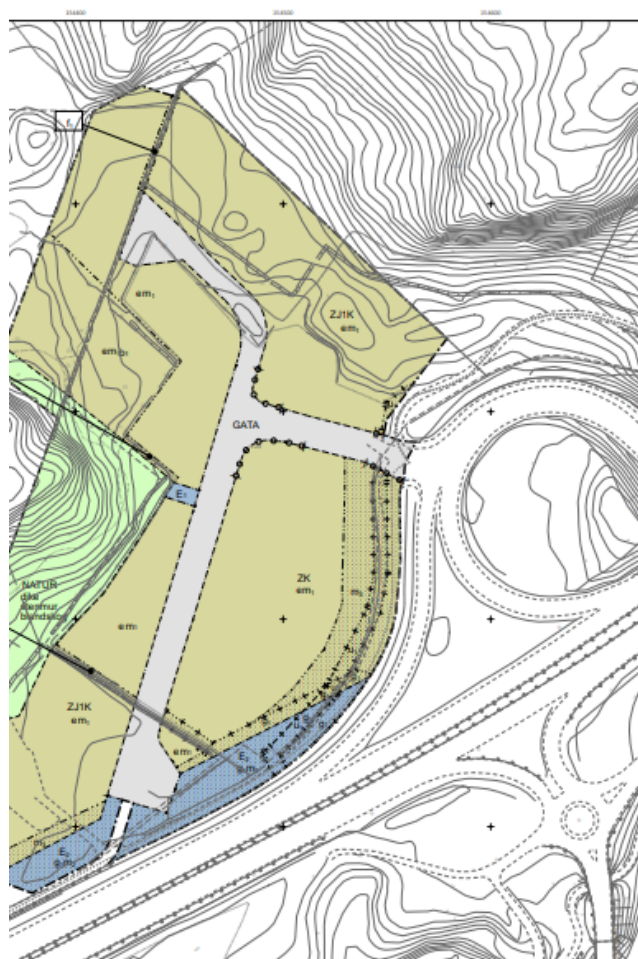
För att förenkla arbetet med detaljplaner kan kommunen välja att skapa ett särskilt program som beskriver planernas utgångspunkter och mål som hjälper till att skapa en balanserad och hållbar utveckling i området. Det är upp till kommunen att avgöra om ett planprogram behövs.

2.4 Detaljplan

Genom detaljplanen (DP) regleras bland annat markens användning och bebyggelsens utformning mer i detalj, till exempel om marken ska bebyggas med bostäder, verksamheter eller handel, vilken storlek, höjd, avstånd från hus till fastighetsgräns eller taklutning som bygganden får ha. En grundregel är att inte reglera mer än vad som anses nödvändigt. En gällande detaljplan styr i regel om bygglov kan beviljas eller inte. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som gäller tills dess att den upphävs eller ersätts av en ny. Ska en mindre justering eller ändring göras jämfört med gällande detaljplan behöver inte alltid en helt ny detaljplan tas fram.

Ofta räcker det att ändra gällande detaljplan genom en så kallad planändring. Förfarandet är detsamma, men eftersom många av de stora frågorna redan är utredda i tidigare planarbete innebär det vanligtvis en enklare process. Syftet med planen behöver dock överensstämma med gällande detaljplan för att en planändring ska vara motiverad. Kostnaden för att ta fram en detaljplan regleras vanligtvis i ett planavtal mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och exploatören.

Om arbetet löper på som planerat tar en detaljplan cirka 1-3 år att ta fram. Den tidsåtgång som ett detaljplanearbete tar är olika lång beroende på detaljplanens prioritet, komplexitet och allmänna intresse. Eftersom detaljplanen enligt PBL ska beredas politiskt i flera olika steg samt samrådas och granskas av berörda, så tar detaljplanearbetet oundvikligt en viss tid. Faktorer som påverkar tidplanen, vilka både kan förkorta och förlänga den, är antalet detaljplaner som prioriteras samtidigt, tillgängliga resurser, detaljplanens storlek och komplexitet utifrån förutsättningarna samt hur stort allmänt intresse den har. Viktigt under processen är också yttre omgivningsfaktorer såsom exempelvis överenskommelser och avtal samt framtagande av utredningar.



PLANBESTÄMMELSER	
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.	
GRÄNSBETECKNINGAR	
---	Planområdesgräns
- - -	Användningsgräns
---	Egenskapsgräns
+ + +	Egenskapsgräns och administrativ gräns
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN	
Allmänna platser med kommunalt huvudmannskap	
GATA	Gata
NATUR	Naturområde
Kvartersmark	
Z	Verksamheter
J1	Småindustri och hantverk
K	Kontor
E	Transformatorstation
E	Dagvattendamm
EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS	
Mark	
dike	Befästigt dike ska kvarstå.
stammur	Befästigt Stammur ska bevaras.
blandskog	Blandskog med hög andel ekar. Ekar med stamdiameter om minst 30 cm ska bevaras.
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	
Omfattning	
	Marken får inte föras med byggnad.
e	Största utnyttjningsgrad för fastigheter upp till 6000 m ² är 40% av fastighetsarean. Mellan 6000 och 10000 m ² 45% av fastighetsarean. För fastigheter större än 10 000 m ² är högsta exploateringsgrad 50 % av fastighetsarean.
Utformning	
	Fasad får inte uteslutande utföras i plåt, utan ska brytas av med trä, tegel, puts, glas eller liknande. Därutöver ska sockel som avviker i material finnas. Skyltar placerad på byggnadsfasad tillåts inte släcka upp över takfot. Högsta rockhöjd är 12 meter. Transformatorstation får dock endast uppföras till rockhöjd 4 meter och behöver ej brytas av med avvikande material.
f	Stammur ska bevaras. Stenar som tas bort ska återföras till muren.
Placering	
	Byggnad ska placeras minst 4 m från fasthetsgräns. Transformatorstation får placeras närmare, dock minst 1 m från fasthetsgräns.
Störningskydd	
m ₁	Byggnaden ska vara möjlig att utrymma bort från E45. Friskultfartag ska placeras högt, på oexponerad sida från E45.
m ₂	Område som skyddar mot störning. Området ska utformas så att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Dagvattendamm ska föras med avstängningsanordning.
m ₃	Marken får inte utformas för stadigvarande vistelse. Uteplatser får ej anordnas.
Utförande	
	Lägsta nivå för färdigt golv ska vara minst 0,3 m över befästigt marknivå vid förbindelsepunkt för spillvattenledning med självfall.
b	Avvikande dikeavledning av lerinlagdagsvatten ska finnas. Vid anläggning ska härom tas så att vattendulsa lösa rötter ej skadas.
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	
g	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för dagvattnet.
u	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
Genomförandetid	
	Genomförandetiden är 5 år.
Villkor för startbesked	
	Startbesked får inte ges för verksamhets- industri- eller kontorsskal förrän gemensam dagvattenanläggning har kommit till stånd.

Exempel på en plankarta med tillhörande planbestämmelser

2.5 Områdesbestämmelser

Områdesbestämmelser används bland annat för att säkerställa vissa grunddrag för användningen av mark- och vattenområden. Dessa grunddrag gäller för bebyggelse, fritidsanläggningar, kommunikationsleder och andra jämförbara ändamål. Områdesbestämmelser kan antas för begränsade områden som inte redan omfattas av detaljplan. Områdesbestämmelser regleras i PBL och är juridiskt bindande.

3 Inför detaljplan

3.1 Planbesked

Den som vill att en detaljplan ska upprättas, ändras eller upphävas, kan göra en ansökan om planbesked hos samhällsbyggnadsförvaltningen. Beslut om planbesked ska ges senast fyra månader från det att fullständiga handlingar inkommit. En ansökan om planbesked innebär att samhällsbyggnadsnämnden prövar om marken är lämpad för detaljpaneläggning enligt gällande styrdokument. Kostnaden för planbesked tas ut enligt kommunens fastställda taxa.

Vid positivt planbesked prövas det föreslagna ändamålet i en detaljplaneprocess. Planbeskedet innebär ingen garanti för att planen kommer att antas. Varje detaljplaneprocess innebär en prövning av ett stort antal faktorer. Kommunen kan därför aldrig på förhand utlova att en detaljplan med ett visst innehåll kommer att få laga kraft.

3.2 Planprogram

Vid behov kan detaljplanen behöva grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för området. Den räknas därför som en strategisk plan. Ett program tas oftast fram för större områden för att lägga fast en struktur för till exempel nya gator, bebyggelseområden, rekreationsområden och service. Syftet med programmet är att i ett tidigt skede av planeringen redovisa principiella riktlinjer samt visa alternativa förslag och lösningar på problem. Vid ett samrådsskede ges möjlighet för statliga myndigheter, kommunala förvaltningar och allmänhet att lämna synpunkter på förslaget. Efter eventuella justeringar kan programmet antas. Om arbetet löper på som planerat tar ett planprogram ca 1–2 år att ta fram.

3.3 Strukturskiss

Strukturskisser är levande dokument, som beskriver den för stunden gemensamma tanken och övergripande bilden av hur kommunens planering hänger ihop på övergripande nivå - med framtiden i fokus. Målet med strukturskissarbetet är att konkretisera kommunens intentioner för stadsutvecklingen, med särskilt fokus på livet mellan husen såsom parker, gator och mötesplatser.

4 Detaljplaneprocessen

Syftet med detaljplaneprocessen är att pröva om ett förslag till markanvändning är lämpligt. Under detaljplanearbetet ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Synpunkter ska inhämtas av dem som berörs av förslaget. Även statliga myndigheter och kommunala förvaltningar ges tillfälle att lämna synpunkter. En detaljplan tas i huvudsak fram med två olika förfaranden, standardförfarande eller utökat förfarande. Detaljplaner som är förenliga med gällande översiktsplan och som inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten tas som regel fram med standardförfarandet. Detaljplaner som inte är förenliga med gällande översiktsplan och/eller som bedöms vara av betydande intresse för allmänheten, tas fram med utökat förfarande. Val av förfarande påverkar bland annat detaljplaneprocessen något samt i vilken kommunal instans beslut för antagande av detaljplanen tas.

4.1 Samråd

Ett detaljplaneförslag tas fram och skickas ut på samråd till statliga myndigheter, kommunala förvaltningar och berörd allmänhet. I detta skede är det störst möjlighet att kunna påverka detaljplanens innehåll och utformning. Ju längre fram detaljplanearbetet kommer, desto fler förutsättningar blir av naturliga skäl låsta.

Under samrådet lämnas skriftliga synpunkter av de som anser sig berörda till samhällsbyggnadsnämnden. Under samrådet kan även ett samrådsmöte genomföras där förslaget till detaljplan presenteras och mötesdeltagarna har möjlighet att ställa eventuella frågor om förslaget till detaljplan. Vid utökat förfarande sammanställs synpunkterna och svaren på synpunkterna i en så kallad samrådsredogörelse efter att samrådet är genomfört.

4.2 Granskning

Efter samrådstiden bearbetas detaljplaneförslaget och skickas därefter ut på granskning till statliga myndigheter, kommunala förvaltningar och berörd allmänhet. Synpunkter lämnas skriftligt till samhällsbyggnadsnämnden. Vid standardförfarande sammanställs synpunkterna och svaren från både samrådet och granskningen i ett så kallat granskningsutlåtande efter det att granskningen är genomförd. Vid utökat förfarande sammanställs endast synpunkterna och svaren från granskningen i ett så kallat granskningsutlåtande efter det att granskningen är genomförd.

4.3 Antagande

Efter granskningsskedet kan detaljplanen antas av samhällsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. De som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda meddelas om att planen har antagits och information om hur man kan överklaga beslutet.

4.4 Överklagande

De som är berörda och som senast under granskningen skriftligen har framfört synpunkter som inte har tillgodosetts, har rätt att överklaga antagandebeslutet. Överklagandet ska

lämnas in till samhällsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige senast tre veckor efter att antagandet kungjorts på kommunens digitala anslagstavla. Mark- och miljödomstolen (MMD) prövar därefter överklagandet och fattar beslut. Mark- och miljödomstolens beslut kan i sin tur överklagas till Mark- och miljööverdomstolen (MÖD), som är högsta instans.

4.5 Laga kraft

Om ingen överklagar antagandebeslutet får detaljplanen laga kraft tidigast tre veckor efter kungörelsen. När planen har fått laga kraft gäller den fram till dess att den upphävs eller ersätts av en ny detaljplan. När detaljplanen har fått laga kraft kan fastigheter bildas som överensstämmer med den nya planen och bygglov kan beviljas. Om antagandebeslutet har överklagats kan detaljplanen få laga kraft först efter det att ärendet är avgjort av domstolen.

5 Bedömningsgrunder

Utgångspunkten för arbetet med den fysiska planeringen är att Ale är en kommun som växer. Tillväxt kräver planering för att säkerställa att den sker på ett långsiktigt hållbart sätt. Det är för att Ale ska förbli en attraktiv kommun att leva och verka i.

De ambitioner som finns för Ale medför att vi står inför flera viktiga utmaningar och investeringar. Det betyder att vi behöver vara flera som hjälps åt med kommunens tillväxt. Såväl kommunens olika förvaltningar som näringslivet och kommunens egna bolag behövs i förverkligandet av dessa ambitioner och mål. Det är viktigt med en balans mellan de olika parterna i prioriteringen så att samtliga får chans att göra sina avtryck i Ale kommuns utveckling.

Där strategiska arbeten redan pågår bör detaljplanering avvakta tills det strategiska arbetet är klart och därför prioriteras lägre än andra detaljplaner. Likaså bör planer som inte är förenliga med ÖP och FÖP eller planer som inte bedöms bära sig ekonomiskt, prioriteras lägre. Positiva planbesked och påbörjade detaljplaner som inte speglar kommunens utvecklingsmål avslutas genom beslut i Samhällsbyggnadsnämnden.

5.1 Bostäder

Kommunen behöver driva ortsutvecklingsprojekt där det ryms ett stort antal nya bostäder. Även andra mindre projekt som genererar bostäder kommer att vara värdefulla inslag för att nå kommunens långsiktiga mål. Därför är bostadsbyggnation genom förtätning även fortsättningsvis viktigt. Det innebär att bebygga luckor i nära anslutning till pendelstationerna och förtäta den bebyggda miljön så att inte bara nya områden tas i anspråk för bostadsbyggnation. Det är viktigt att olika bostadstyper och boendeformer prioriteras i planarbetet.

5.2 Kommunal service

I takt med de senaste årens planläggning och byggande av fler bostäder har behovet av att planera för kommunal service ökat, framför allt förskolor och skolor i centrumnära lägen. Det är viktigt att utbyggnaden av förskolor och annan kommunal service går i samma takt

som övrig bebyggelseutveckling. Därför behöver den typen av planläggning prioriteras högt i jämförelse med annan planläggning.

5.3 Näringsliv

Det råder konkurrens om både arbetskraft och nyetableringar inom regionen. Ale kommunen har behov av att planlägga mark för verksamheter, handel och kontor. Det är viktigt att kommunen har planlagd mark att erbjuda företag som vill etablera sig eller växa i kommunen.

5.4 Föreningsliv

Föreningslivet är stort inom kommunen och det är viktigt att det finns ytor och lokaler där föreningarna kan verka och utvecklas. Likaså för att kunna erbjuda aleborna en aktiv fritid för såväl barn, ungdomar och vuxna. Det främjar inte bara en god folkhälsa utan är också en attraktionskraft för familjer som vill bosätta sig inom kommunen.

5.5 Teknisk infrastruktur

Inom ramen för de ortsutvecklingsprojekt som har påbörjats ingår bland annat att utreda och planlägga nya vägar i Ale som ska knyta samman olika delområden och förebygga barriärer. En grundläggande förutsättning för kommunens tillväxt är att kommunen kan omhänderta såväl bostäder som verksamheters spillvatten.

6 Planprioritering

Under senare år har intresset av att utveckla Ale kommun varit stort bland exploitörer och det finns många projekt som har fått positivt planbesked och väntar på att få starta detaljplanearbete.

Det är av stor vikt att kommunen arbetar med varierande stora/små planer eftersom dessa har olika tidplaner. På så vis kan kommunen succesivt och kontinuerligt färdigställa planer som möjliggör byggnation. Likaså bör insatsen, dvs. storleken på åtgärden, variera och kan på så vis komplettera varandra. Framför allt kommunal service och teknisk infrastruktur kan vara avgörande för hur snabbt kommunen kan växa. Därför behöver den typen av planer vara prioriterade.

Planprioriteringen för 2025 är en viktig del i planeringskedjan som medverkar till att kommunens utbyggnad följer såväl översiktsplanen som övriga mål och strategier för kommunen. Genom den planering som samhällsbyggnadsförvaltningen åtar sig kommande år, förverkligas de politiska besluten om var och hur kommunen fysiskt ska växa på ett långsiktigt hållbart sätt.

Förutom att planprioriteringen utgår från att påbörjade planer även ska slutföras, så ska planer prioriteras utifrån nytta och behov från såväl kommunalt perspektiv som för den enskilda intressenten.

På följande sidor redovisas de planer och övriga planeringsuppdrag som samhällsbyggnadsförvaltningens planering och exploateringsenhet har fått i uppdrag att arbeta med under 2025. I takt med att planer antas kan nya startas upp.

Prioriteringen ska tolkas så, att för en högt prioriterad plan är det viktigare att den blir klar enligt tidplan, än en lägre prioriterad plan. En högt prioriterad plan kan handla om att en ny skola behöver ersätta en gammal skola, att det behövs platser på LSS-boenden, en tätort behöver utvecklas eller att en plan innehåller många bostäder i ett bra läge.

6.1 Strategiska planer och inriktningsdokument

Strategiska planer är de planer som anger mål, strategier och inriktning för den fysiska planeringen i kommunen. Exempel på sådana planer är översiktsplan (ÖP), fördjupning av översiktsplan (FÖP) och planprogram.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ansvarar för framtagandet av strategiska planer och inriktningsdokument. Följande arbete pågår eller planeras att startas under 2025.

- FÖP Älvängen – Pågående
- Trafikstrategi – Pågående
- Arkitekturstrategi – Pågående

6.2 Detaljplanering

Detaljplaner (DP) är juridiskt bindande planer som tydliggör vad man får och inte får göra inom ett avgränsat mark- och/eller vattenområde. De kan tas fram med olika förfarande, de vanligaste är standardförfarande och utökad förfarande.

Samhällsbyggnadsförvaltningens Planering och exploateringsenhet ansvarar för framtagandet av detaljplaner. Några av detaljplanerna är pågående medan övriga avses påbörjas under 2025.

Tidplanerna för detaljplaner för kommunala behov är avstämd med Serviceförvaltningen.

6.2.1 Pågående detaljplaner

Plannr	Planer	Prio	Planerat antagande	Antal bostäder
2015.15	Dp Backa Stenkil 1:13 södra (Orkla)	1	2025 Q2	400
2023.15	Dpl Skårdal 67:1 SÄBO	1	2026 Q4	60
2022.16	Dpl Utby 2:4 30:1 mfl (Aroseniussskolan)	1	2026 Q4	Skola
2015.16	Dp Nol norra Tudorområdet (byggherredriven)	1	Tidigast 2026	1000
2015.20	FÖP Älvängen	1	2026 Q3	-
2018.11	Dp Älvängen Centrum (etapp 1)	1	2026 Q4	200
2020.11	DP Nödinge stadspark (bobollplan) m. omnejd	1	2027 Q1	200
2024.4	Dp Skepplanda 2:357 Alboskolan	2	2025 Q4	Skola, infra
2020.9	Dp Skårdal 31:3 mfl (Bohus centrum)	2	Tidigast 2028	190
2023.7	Dp Surte 1:271 Brattåsberget	2	2026 Q2	60
2020.6	Dp Nödinge Stommen 1:261 mfl Backa säteri	2	2025 Q4	250
2023.1	Nödinge 38:13, 38:4 och 38:5 (Klöverstigen)	2	2027 Q1	40-100
	Lokalisering förskola Surte	2	2025 Q1	Förskola
2018.3	Dp Nödinge 5:134 (Joel i svängen 1)	3	2026 Q1	90
2020.14	Dp Nödinge 5:93 (Joel i svängen 2)	3	2027 Q1	120
2021.8	Dp Brandsbo 1:156 (industri)	3	-	Verksamhet
2024.3	Dp Surte 2:11	3	2026 Q4	24
	Lokalisering förskola Älvängen	3	2025 Q2	Förskola
	Förstudie Stora viken 2:1	3	-	Verksamhet
2022.15	Dpl Nödinge 4:292 ändring	4	2025 Q1	Verksamhet
	Områdesbestämmelser Denofa	4	-	-
	Upphävande dpl 101 mfl Surte	4	-	-

6.2.2 Detaljplaner som startas under 2025

Följande planer prioriteras för start

Plannr	Planer	Prio	Planerat antagande	Antal bostäder
2024.12	Dp Nödinge Centrum syd	1	2027 Q2	200
2023.19	DP Surte 1:291 mfl (Glasbruksområdet)	1	2028 Q2	700
2024.9	Dp Nol 2:188 och 2:299 mfl skola och verksamhet	2	2026 Q4	Skola
2024.11	Dp Vändspår Älvängen Utby 2:14 mfl	2	2028 Q4	-

6.2.3 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 på exploatörens begäran

7 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.

7.1 Planer och planbesked som är oprioriterade

Följande positiva planbesked och påbörjade detaljplaner har inte prioriterats.

Skede	Plan	Ägare	Antal bostäder
Planbesked	Surte 62:1	Kommunen	20
Planbesked	Surte 1:248 m.fl.	Kommunen	
Planbesked	Surte 43:1	Kommunen	mellan 8 och 30
Planbesked	Mälje 6:7m.fl.	Ale El	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

7.2 Planer och planbesked som utreds vidare

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

7.3 Planer med koppling till FÖP Älvängen

Det finns ett antal påbörjade planer och positiva planbesked som inväntar inriktning i den fördjupade översiktsplanen. I enlighet med senaste arbetet i FÖP Älvängen föreslås en etappindelning från norr till söder, där planprogram tas fram för respektive etapp.

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 1:21	Bostäder
Skönningared 7:9	Bostäder
Högstorp 2:2	Bostäder
Högstorp 1:8 och 1:16	Bostäder
Knaptorp 1:49 och 2:1	Bostäder

8 Beskrivning av projekten

8.1 Strategiska planer och inriktningsdokument

8.1.1 PLAN.2015.20 Fördjupad översiktsplan för Älvängen Prio 1

Den fördjupade översiktsplanens syfte är att vara ett stöd för planering och byggande i Älvängen och Älvängens ytterområde. Området sträcker sig från den befintliga orten ut i skogslandskapet runt randen av Älvängen tätort. FÖPen inkluderar även en stödjande vägstruktur som ska kunna bidra till både befintliga och kommande bostäder.

Planområdet omfattar cirka 400 hektar mark inom "randområdet" söder och öster om centrala Älvängen, där Häljered utgör den västra gränsen och Skönningared den östra.

Planens syfte är att på ett ordnat sätt planera för en framtida utveckling av området, med bland annat bostäder och skolor.

Planarbetet är högt prioriterat på grund av att ett högt bebyggelsetryck. Nästa skede i planprocessen är granskning, som preliminärt sker under kvartal 3 eller 4 2025. Planen beräknas antas under kvartal 3, 2026.

8.1.2 Arkitekturstrategi

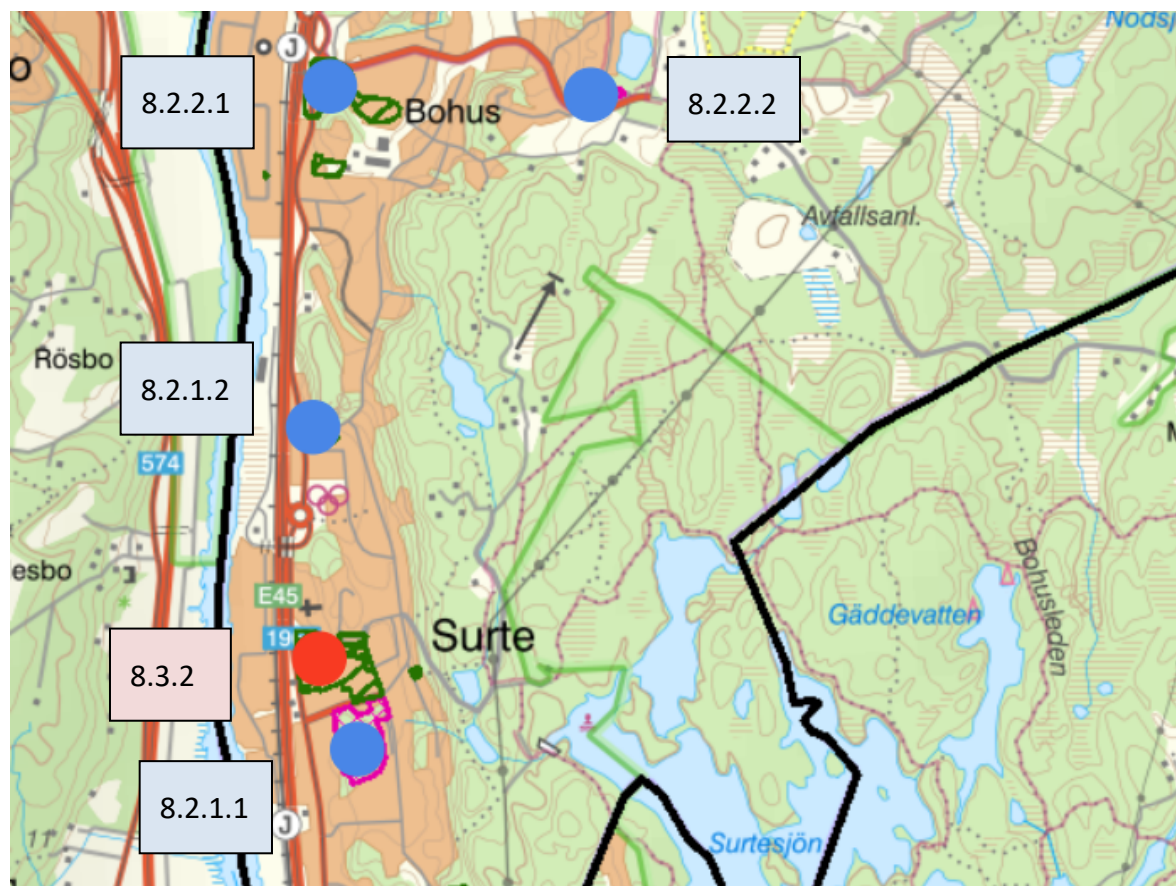
Arkitekturstrategiarbetet pågår och ett preliminärt datum för antagande i kommunfullmäktige är andra kvartalet 2025.

8.2 Pågående detaljplaner

Nedan följer kort information om pågående planer i geografisk ordning från söder till norr. Informationen är aktuell i januari 2025.

8.2.1 Surte

Planarbete som pågår (blått) och föreslås startas (rött) i Surte och Bohus. Lokalisering av förskola ej på kartan.



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

Prio 2

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 flerbostadshus 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 tillgängliggöras 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. Upphandling av MKB-konsult börjad. Planerat samråd Q2 2025. Planen beräknas antas våren 2026.

8.2.1.2 PLAN.2024.3 Surte 2:11, bostäder

Prio 3

Detaljplan för bostäder, planområdet ligger cirka 1,5km från både Surte och Bohus station. Syftet är att möjliggöra för en förtätning med bostäder vid den före detta prästgården.

Exploatör har inkommit med skisser om 24 bostäder i form av radhus och planen är under utredningsfas där relevanta utredningar ska beställas och genomföras.

Planen beräknas antas kvartal 4, 2026. Nästa steg i planprocessen är samråd som preliminärt sker kvartal 2-3, 2025.

8.2.1.3 Lokalisering förskola Surte

Prio 2

Serviceförvaltningen ansökte om planbesked för en utbyggnad av förskola i norra Surte. Den skulle då bland annat ersätta förskolor i södra Surte. Nämnden avslög ansökan och uppdrog åt förvaltningen att hitta andra mer centrala placeringar.

8.2.2 Bohus

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

Prio 2

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.

Innan arbetet med samrådshandlingar och tillhörande utredningar påbörjas behövs ett påskrivet planavtal. Beräknat antagande är cirka 2 till 3 år efter påskrivet planavtal.

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

Prio 1

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.

Planeringsarbetet påbörjades i slutet av 2023 men försenades under 2024 på grund av behovet att fördjupa och precisera utredningsbehoven samt skissa på möjliga byggnads-volymer med hänsyn till platsens förutsättningar och utreda alternativa lokaliseringar.

Planen beräknas antas av i slutet av 2026. Nästa steg i planprocessen är samråd som preliminärt sker under kvartal 3, 2025.

8.2.2.3 Förstudie Stora Viken verksamhetsområde

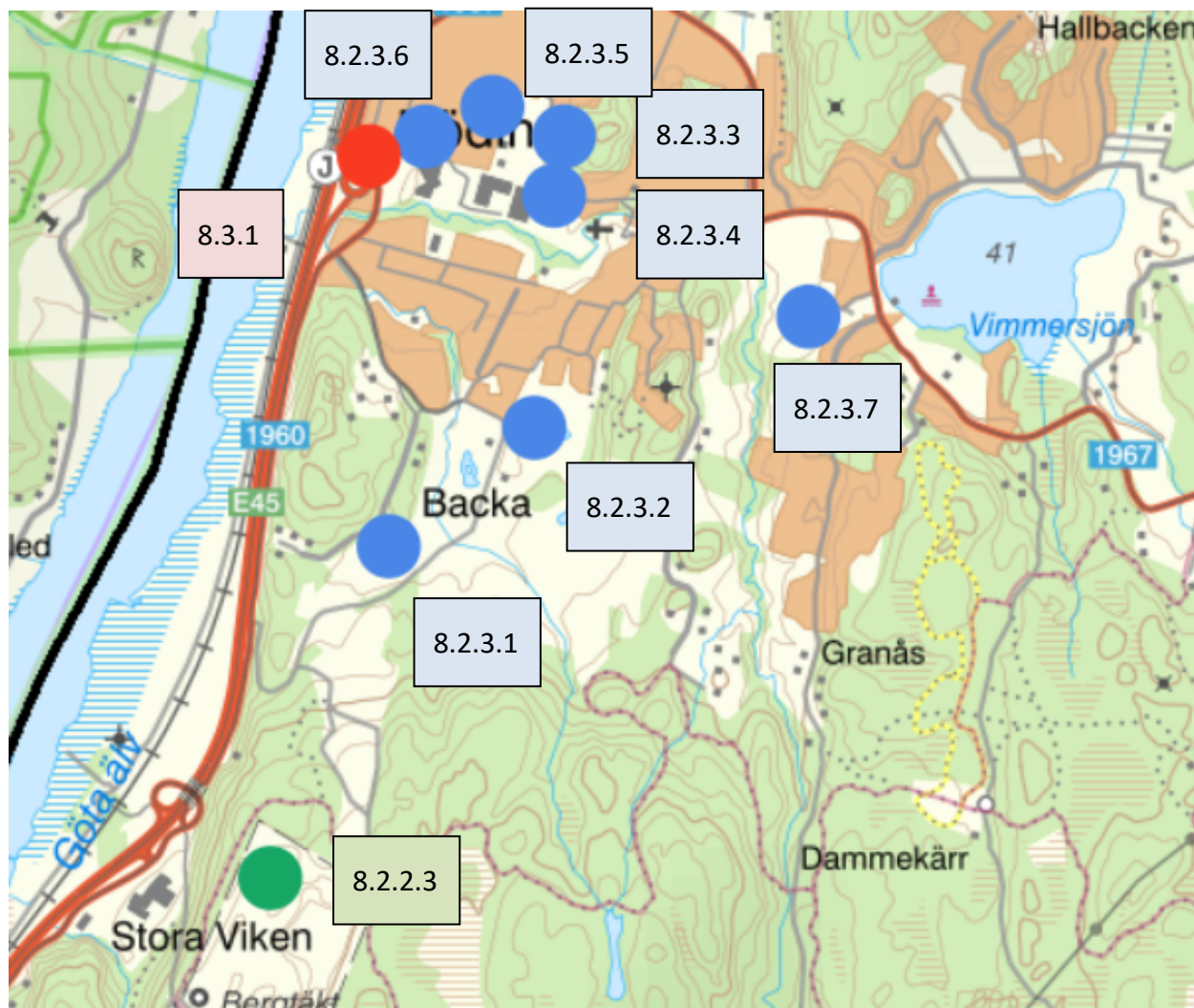
Prio 3

Ett förberedande arbete har gjorts i samarbete med Skanska för att utreda om det går att fortsätta att bedriva täktverksamhet parallellt med att ett verksamhetsområde växer fram.

Projektet har anknytning till ett exploateringsbolag som kommunen utreder.

8.2.3 Nödinge

Planarbete som pågår (blått) och föreslås startas (rött) i Nödinge samt förstudie Stora Viken.



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

Prio 1

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.

Inför antagandet har den södra delen av planområdet lyfts ur och kommer att utredas vidare. Arbete med exploateringsavtal mm pågår och planen beräknas antas under kvartal 2 eller 3 2025.

8.2.3.2 PLAN.2020.6 Nödinge-Stommen 1:261 m fl, bostäder och förskola Prio 2

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.

Arbete med granskningshandlingar pågår, utredningar har reviderats och kompletterats. Granskning beräknas bli under kvartal 2 2025 och detaljplanen beräknas preliminärt kunna antas kvartal 4 2025.

8.2.3.3 PLAN.2020.14 Nödinge 5:93 (Joel i svängen 2), bostäder Prio 3

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.

Nästa steg i planprocessen är samråd som preliminärt sker kvartal 2, 2025. Planen beräknas antas kvartal 1, 2027.

8.2.3.4 PLAN.2018.3 Nödinge 5:134 m fl, bostäder (Joel i svängen 1) Prio 3

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.

Planen var på granskning 2022 och sedan dess har planarbetet legat still på grund av byggaktörens ekonomi. Nu har arbetet återstartats. Nya skisser innebär att granskningen behöver tas om vilket beräknas ske under kvartal 2 2025. Detaljplanen beräknas antas under kvartal 4 2025/kvartal 1 2026.

8.2.3.5 PLAN.2020.11 Nödinge 38:3 (bobollplan), bostäder, förskola och park Prio 1

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 planarbetet. 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.

Detaljplanen beräknas kunna gå på samråd under kvartal 2 eller 3 2025, granskning kvartal 2 2026 och antas kvartal 1 2027.

8.2.3.6 PLAN.2023.1 Nödinge 38:13, 38:4 och 38:5 (Klöverstigen) bostäder Prio 2

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 centrumverksamheter 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.

8.2.3.7 PLAN.2022.15 Nödinge 4:292 planändring Prio 4

Planområdet ligger väster om Vimmersjön. Området som berörs av planändringen är cirka 500 kvadratmeter och består av två ytor inom fastigheten.

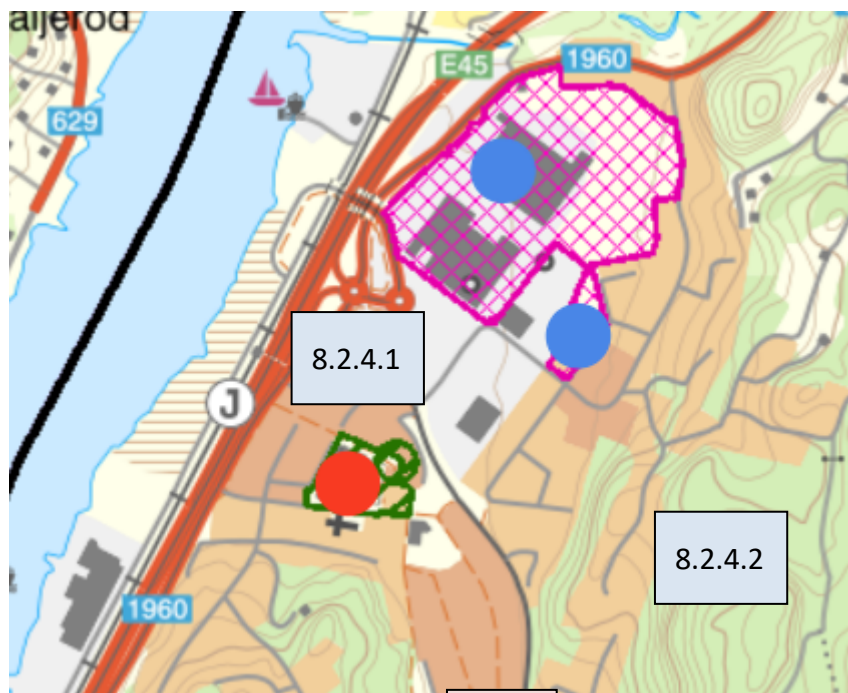
Planändringens avsikter är att öka förutsättningarna för hästhållningens fortsatta verksamhet genom att möjliggöra för komplementbyggnader. Allt förenligt med ridverksamheten inom fastigheten.

Planändringen berör två ytor inom ridanläggningen där ena ytan föreslås ändras från mark som ej får bebyggas till byggrätt för komplementbyggnad. I andra ytan ändras byggrätt för komplementbyggnad till mark som ej får bebyggas.

Planändringen beräknas antas av Samhällsbyggnadsnämnden under kvartal 1, 2025. Nästa steg i planprocessen är granskning som preliminärt sker i början på kvartal 1, 2025.

8.2.4 Nol

Planarbete som pågår (blått) och föreslås startas (rött) i Nol.



8.2.4.1 PLAN.2015.16 Nol norra, 8.3.4 r, skola, centrum, verksamheter Prio 1

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, centrumfunktioner 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 exploatörssamverkan. Exploatören har lämnat in ett utkast till planhandlingar som förvaltningen kvalitetsgranskade under december 2024. Planerat samråd Q1 men kommer förmodligen behöva justeras. Laga kraft tidigast 2026.

8.2.4.2 PLAN.2021.8 Brandsbo 1:156 med flera, industriändamål Prio 3

Planområdet ligger i norra Nol, längs Egnahemsvägen norr om Industrivägen och omfattar ett tidigare obebyggt område (del av Brandsbo 1:156), en äldre villafastighet (Nol 3:115), en parkeringsyta (Nol 3:124) samt del av de båda vägfastigheterna Nol 30:1 och Nol 3:25.

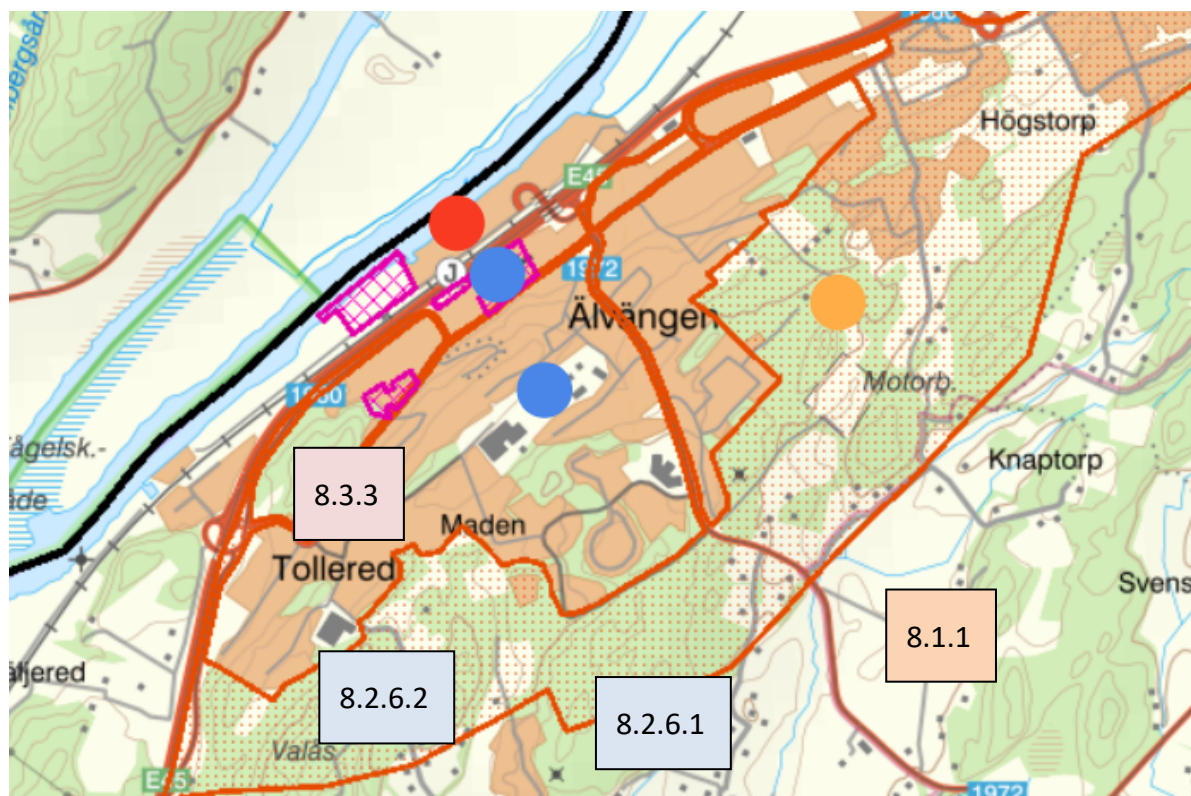
Planens syfte är att möjliggöra verksamheter väster om Egnahemsvägen, att öka trafik-säkerheten i området genom att möjliggöra gång- och cykelbana och att legalisera en befintlig parkeringsyta som idag saknar planstöd. Planen syftar även till riskminimering relativt befintliga industririsker. Planen ligger i anslutning till Nol norra och skulle kunna samordnas med denna och drivas med exploatörssamverkan.

8.2.5 Alafors

Inga pågående detaljplaner i Alafors.

8.2.6 Älvängen

Planarbete som pågår (blått och orange) och föreslås startas (rött) i Älvängen. Lokalisering förskola ej på kartan.



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

Prio 1

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.

Planarbetet är högt prioriterat på grund av att verksamheten snart växer ur sina lokaler. Arbetet med att ta fram detaljplanen är i ett tidigt skede och beräknas kunna antas i slutet av 2026.

8.2.6.2 PLAN.2018.11 Utby 2:76 med flera, centrala Älvängen *Prio 1*

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 centrumverksamhet 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 [strukturens](#) som finns framtagna för centrala Älvängen.

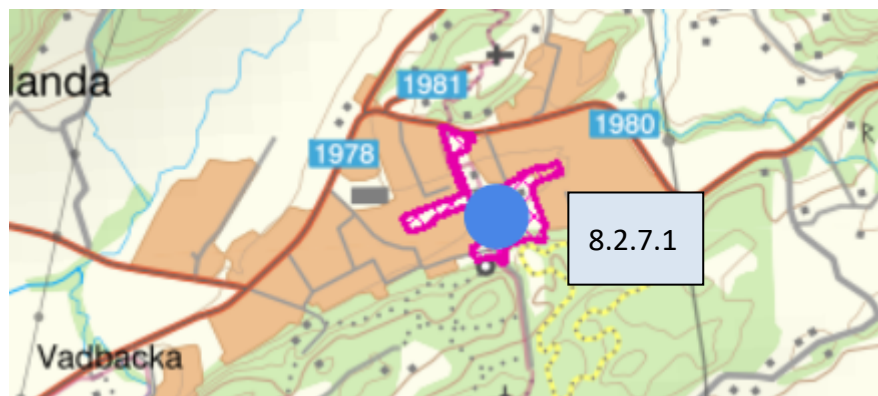
Planen beräknas kunna gå på samråd under kvartal 4 2025, granskning kvartal 2 2026 och antas under kvartal 4 2026. Beroende på när markanvisning av kommunal mark avses ske kan tiden efter samråd bli något längre.

8.2.6.3 Förstudie lokalisering förskola Älvängen *Prio 3*

Serviceförvaltningen ansökte om planbesked för en lokalisering av förskola i utkanten av Älvängen. Nämnden avslög ansökan och uppdrog åt förvaltningen att hitta andra möjliga placeringar.

8.2.7 Skepplanda

Planarbete som pågår (blått) i Skepplanda.



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

Planområdet är beläget i centrala Skepplanda och omfattar bland annat befintligt skolområde, 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.

Nästa skede i planprocessen är samråd som beräknas ske kvartal 1-2, 2025. Planen beräknas antas kvartal 1, 2026.

8.2.8 Alvhem

Inga pågående detaljplaner i Alvhem.

8.3 Planer som föreslås startas

8.3.1 PLAN.2024.12 Nödinge centrum syd Prio 1

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. Delar av planområdet har tidigare markanvisats till Alebyggen och Peab.

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten av planområdet för i huvudsak 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.

8.3.2 PLAN.2023.19 Surte 1:291 m fl Glasbruksområdet Prio 1

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.

8.3.3 PLAN.2024.11 Älvängen Utby 2:14 Vändspår Prio 2

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.

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

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. Planarbetet bedöms kunna starta sent under 2025 och vara klart inom 2-3 år.

8.4 Vilande detaljplaner och planbesked

8.4.1 PLAN.2023.1 Starrkärr 1:68 (Nettotomten)

Planbeskedsområdet ligger centralt i Älvängen, cirka 600 meter från pendelstationen. Området är drygt ett halvt hektar stort och ägs av Cibus Nordic Real. Ägaren har inte varit intresserad av att teckna planavtal för att starta planarbete på grund av rådande konjunktur.

8.4.2 PLAN.2020.3 Utby 2:27 och 2:148 med flera, bostäder

Planområdet ligger utmed Göteborgsvägen i södra delen av Älvängen, cirka 700 meter från pendelstationen. Området är cirka 1,9 hektar stort och angränsar till ett verksamhetsområde. Marken är privatägd.

Planens syfte är att möjliggöra för fler bostäder i ett kollektivnära område, men exploitören vill att planarbetet vilar tillsvidare.

8.4.3 PLAN.2019.5 Del av Nol 18:44 och 18:1, bostäder, handel och förskola

Planområdet ligger i södra Nol söder om Gallåsvägen. Skyfallskartering visar att tillfartsväg och delar av planområdet blir översvämmat vid ett 100-års regn. För att markanvändningen ska ses som lämplig, behöver åtgärder för att ta hand om skyfall presenteras.

8.4.4 PLAN.2018.9 Del av Nol 2:145 och 18:1, skolverksamhet

Planområdet ligger i södra Nol i änden på Gallåsvägen i anslutning till ett idrottsområde. Skyfallskartering visar att tillfartsväg och planområdet blir översvämmat vid ett 100-års regn. För att markanvändningen ska ses som lämplig, behöver åtgärder för att ta hand om skyfall presenteras.

8.5 Planer och planbesked som avvaktar vidare utredning

8.5.1 Planbesked Surte 5:65, bostäder

Ansökan om 7 st kedjehus utmed skogsvägen, samt lägenhetshus upp på berg. Fastighetsägare är Nordprojekt Sverige AB. Delar av planbeskedet ligger inom utpekad mark för Natur i ÖP. Det är brant lutning upp på berget, mer än 8 %. Det är osäkert kring geoteknik och ligger i närhet av ett riskområde för skred.

Bedömning

Planläggning för bostäder uppe på berget är inte lämpligt med tanke på gatans lutning, mängden sprängning som krävs för gatan samt stödmurar. Den nedre delen av fastigheten kan vara lämplig att pröva för bostäder. Det blir i så fall en mindre plan – planprio 3 – 4. Förvaltningen informerar sökanden om att kommunen inte kommer pröva området uppe på berget.

8.5.2 Planbesked: Skårdal 1:109, bostäder

Ansökan om planbesked för 30 – 40 bostäder i stationsnära läge i Bohus. Det finns skyfallsproblematik och en ledningsrätt som går över fastigheten. Det ligger delvis inom riskområde från Nouryon. Östra delen av fastigheten planlagd som park, en exskog bredvid Bohusskolan med vissa skyddsvärda träd. Västra delen planlagd för bostäder, enplans friliggande villa.

Bedömning:

Genomförbar men komplicerad.

8.5.3 Detaljplan: Ledet 1:1, bostäder

Alebyggen har sökt planbesked på kommunens mark. Planarbete startade men har pausats på grund av geotekniken. Geotekniken bör utredas för att se om den är genomförbar. Om inte bör planen avslutas.

Bedömning:

Undersök geotekniken först för att sedan ta beslut om att starta eller avsluta.

8.5.4 Detaljplan: Målje 1:129, bostäder

Svenska stenhus har sökt planbesked och planavtal har tecknats. Planarbetet har sedan lagts vilande i väntan på FÖP/ÖP för Alafors. Bra läge utifrån skola och kollektivtrafik, men

geotekniken kan vara svår. Geotekniken bör utredas för att se om den är genomförbar. Om inte bör planen avslutas.

Bedömning:

Undersök geotekniken först för att sedan ta beslut om inriktning på eventuellt fortsatt arbete.