

Plan 250



PLANBESKRIVNING



Detaljplan 250 - ändring inom del av Nödinge 4:292 Ale kommun, Västra Götalands län

Komplettering till planbeskrivning för detaljplan 250 för Ridanläggning vid Granåsvägen - Vimmersjön - Nödinge 4:23, 4:26 m.fl. i Nödinge

ANTAGANDEHANDLING

Standardförfarande

Antagen 2025-05-07
Laga kraft 2025-06-06

ANTAGANDEHANDLING

Planbeskrivning tillhörande:

Detaljplan 250 - ändring inom del av Nödinge 4:292

Komplettering till Planbeskrivning

Ärendenummer: PLAN.2022.15

Beslut: SBN 2025/176

Foto framsida: Ale kommun, 2023

Planbeskrivningen är till för att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och att redovisa de syften och förutsättningar planen har. Den redogör också för organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår i stället av plankartan och planbestämmelserna.

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser, daterad 2025-04-10
- Komplettering till planbeskrivning, daterad 2025-04-10
- Planbeskrivning för detaljplan 250 för Ridanläggning vid Granåsvägen - Vimmersjön - Nödinge 4:23, 4:26 m.fl. i Nödinge, daterad 2007-02-28, rev 2007-04-12
- Grundkarta, 2025-03-21
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2024-02-26
- Samrådsredogörelse, 2025-01-16
- Granskningsutlåtande, 2025-04-10

UTREDNINGAR

- Geoteknisk utredning, PM, Norconsult, 2024-12-17

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | ÄNDRINGENS AVSIKT | 5 |
| 1.1 | Avsikt..... | 5 |
| 2 | BESKRIVNING AV DETALJPLANEN | 6 |
| 2.1 | Hela detaljplaneändringen | 6 |
| 2.2 | Genomförandetid | 8 |
| 2.3 | Kvartersmark..... | 8 |
| 2.4 | Befintligt..... | 9 |
| 2.5 | Varför ändring av detaljplan valts | 9 |
| 2.6 | Ärendeinformation | 9 |
| 3 | MOTIV TILL ÄNDRINGENS REGLERINGAR | 10 |
| 3.1 | Motiv till borttagna regleringar | 10 |
| 3.2 | Motiv till nya regleringar | 11 |
| 4 | GENOMFÖRANDEFRÅGOR | 13 |
| 4.1 | Mark- och utrymmesförvärv | 13 |
| 4.2 | Fastighetsrättsliga frågor..... | 13 |
| 4.3 | Tekniska frågor..... | 13 |
| 4.4 | Ekonomiska frågor..... | 14 |
| 4.5 | Organisatoriska frågor..... | 15 |
| 5 | PLANERINGSUNDERLAG | 16 |
| 5.1 | Kommunala | 16 |
| 5.2 | Utredningar | 16 |
| 5.3 | Regionala..... | 17 |
| 6 | PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR | 18 |
| 6.1 | Kommunala | 18 |
| 6.2 | Riksintressen..... | 21 |
| 6.3 | Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken..... | 21 |
| 6.4 | Miljö kvalitetsnormer | 21 |
| 6.5 | Miljö | 22 |
| 6.6 | Hälsa och säkerhet | 23 |
| 6.7 | Geotekniska förhållanden | 24 |
| 6.8 | Kulturmiljö | 25 |
| 6.9 | Fysisk miljö | 26 |
| 6.10 | Sociala..... | 27 |
| 6.11 | Teknik | 27 |

| | |
|---|-----------|
| 6.12 Service..... | 27 |
| 6.13 Trafik | 28 |
| 6.14 Miljömål..... | 28 |
| 7 KONSEKVENSER..... | 29 |
| 7.1 Fastigheter och rättigheter | 29 |
| 7.2 Ekonomiska konsekvenser | 29 |
| 7.3 Natur | 29 |
| 7.4 Miljö | 30 |
| 7.5 Miljökvalitetsnormer | 31 |
| 7.6 Hälsa och säkerhet | 31 |
| 7.7 Sociala..... | 32 |
| 7.8 Riksintressen..... | 32 |
| 7.9 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken..... | 32 |
| 7.10 Trafik | 33 |
| 8 MEDVERKANDE I PLANARBETET | 34 |

I ÄNDRINGENS AVSIKT

I.1 AVSIKT

Planändringens avsikt är att möjliggöra för komplementbyggnad förenlig med ridverksamheten inom fastigheten, såsom gästhus, personalutrymme eller samlingslokal, för att öka förutsättningarna för hästhållningens fortsatta verksamhet.



Figur 1 Foto över nuvarande bebyggelse på en av ändringsytorna.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Detta avsnitt innehåller en redovisning av ändringens huvuddrag, vilka förändringar som möjliggörs i området när ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft samt de överväganden som legat till grund för ändringens utformning.

2.1 HELA DETALJPLANEÄNDRINGEN

Planändringens huvuddrag är att möjliggöra för komplementbyggnad förenlig med ridverksamheten, såsom gästhus, personalutrymme eller samlingslokal, på mark som i gällande detaljplan reglerar att marken inte får bebyggas. Vidare innebär ändringen att befintlig byggrätt för gästhus i gällande detaljplan släcks ut med mark som inte får bebyggas. Således medför ändringen av detaljplanen att byggrätt för gästhus i gällande plan byter lokalisering samt utökas till att gälla komplementbyggnad förenlig med ridverksamheten, såsom gästhus, personalutrymme eller samlingslokal.

I dagsläget står en bostadsmodul med temporärt bygglov på mark som i gällande detaljplan reglerar att marken inte får bebyggas. Byggnaden är på 62 kvm exklusive altaner och takutsprång, och 145 kvm inklusive altaner och takutsprång. Ändringen av detaljplanen möjliggör för byggnaden att i stort sett ha sin nuvarande placering och storlek genom att tillåta att dess byggnadsarea kan uppgå till 145 kvm, varav minst 55% av största byggnadsarea utgörs av öppenarea.

Ena hörnet av byggnaden står i dagsläget på ledningsrätt och i närheten av VA-ledningar. Ändringen av byggrätten lägger sig utanför ledningsrätten och påverkar byggrättens placering och utformning.

Det närliggande området karakteriseras idag av, förutom av ridverksamhetens byggnader, av äldre gårdsmiljöer med betes- och jordbruksverksamhet i ett öppet landskap, samt av friliggande villor i sammanhållen bebyggelse.

Områden som berörs av ändringen består av två ytor inom fastigheten Nödinge 4:292. Väster om områdena för ändringen finns en sluttning och stall- och manegebyggnaden. Öster om områdena för ändringen finns ett u-område med VA-ledningar, skyddsplantering, samt odlings- och betesmark. Norr om områdena går en mindre väg som går ihop med en större del av Granåsvägen i nordöst.

Ytorna för planändringen innefattar ca 500 kvm.



Figur 2 Röda markeringar är ändringsytor. Vit linje är planområdesgräns för originalplan.



Figur 3 Röda linjer är ändringsytor.

2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för ändringen är 5 år från den dag ändringen vinner laga kraft. I alla detaljplaner ska det anges en genomförandetid, det vill säga inom den tidsrymd som planen är tänkt att genomföras (4 kap. 21–24 §§ PBL). Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

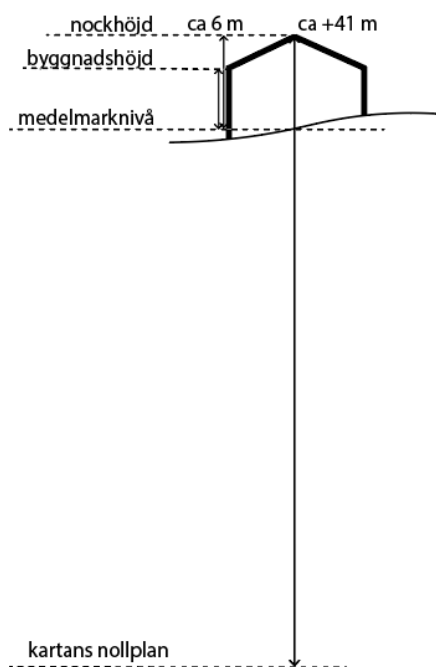
Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt.

2.3 KVARTERSMARK

Ytorna för planändringen utgörs av kvartersmark med användningen ridanläggning, inkl. 1 st bostadshus, stall- och manegebyggnad, paddock och komplementbyggnader förenliga med ridverksamheten såsom gästhus, skrittmaskin, täckt gödselcontainer och uteboxar.

Ny föreslagen bebyggelse är komplementbyggnad förenlig med ridanläggning, såsom gästhus, personalutrymme eller samlingslokal, i den norra ytan. Den södra ytan regleras till mark som ej får bebyggas.

Gäststugan är tänkt att användas när gäster som ska träna eller köpa hästar besöker platsen eller för att bo kortare tider kopplat till ridverksamheten. Regleringen gäller däremot inte endast för gäststuga, utan även också för annan komplementbyggnad förenlig med ridverksamheten, såsom gästhus, personalutrymme eller samlingslokal, för att kunna möjliggöra för en flexibilitet om framtida behov hos ridverksamheten förändras. Exempelvis har det uttryckts en idé att platsen skulle kunna användas för seminarier.



Figur 4 Konceptbild som visar på två sätt att begränsa största nockhöjd, samt förhållande till byggnadshöjd i en sluttning.

Storleken på största byggnadsarea ökas från 60 kvm till 145 kvm, varav minst 55% av största byggnadsarea utgörs av öppenarea för att möjliggöra nuvarande förhållande.

Bestämmelsen i detaljplanen om höjder för komplementbyggnad har ändrats från högsta byggnadshöjd om 4 m, högsta nockhöjd om 6 m och en största takvinkel på 38 grader till att reglera högsta nockhöjd till 41 m över angivet nollplan och en takvinkel på 18–38 grader. Denna förändring är för att möjliggöra för byggnaden på platsen, och ändå reglera gestaltningen av lutande tak. Nockhöjden på 41 m över angivet norrplan, i RH2000, innebär ca 5-7 m över befintlig marknivå för föreslagen bygg rätt.

Ytan för den nya bygg rätten förhåller sig till att egenskapsgränsen österut ska ligga i samma linje som befintlig ledningsrätt för att inte hindra för underhåll av ledningar.

2.4 BEFINTLIGT

Inom ytorna för ändringen finns i dagsläget en byggnad som har ett värde i form av gästhus för ridverksamheten. Detta värde avses att bibehållas i och med ändringen. Det finns även avlopps- och spillvattenledningar i närheten av huset som är betydelsefulla både för hästverksamheten och närliggande bostadsområden.

2.5 VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS

Ändringen är förenlig med planens syfte och innebär inga olägenheter, och bedöms därför vara lämplig som ändring. Ändringens avsikt, att möjliggöra för komplementbyggnad inom fastigheten för att öka förutsättningarna för hästhållningens fortsatta verksamhet, ryms inom syftet för den befintliga detaljplanen. Där står det att planens syfte bland annat är att etablera en ridanläggning, och att anläggningen är tänkt att innehålla bland annat gäststuga.

2.6 ÄRENDEINFORMATION

Ändring av detaljplan 250 för Ridanläggning vid Granåsvägen - Vimmersjön - Nödinge 4:23, 4:26 m.fl. i Nödinge inom Nödinge 4:292 i Ale kommun, har ärendenummer PLAN.2022.15.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked 2022-09-07 §200 och godkände att handlingarna skickas ut på samråd och granskning. Datum för start av detaljplanen utgår från det datum planavtal upprättades 2023-01-10.

Detaljplanen handlades med begränsat standardförfarande fram till och under samrådet. Planförslaget godkändes inte av samtliga i samrådsgruppen under samrådet varvid detaljplanen byter förfarande och kommer att handläggas enligt standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Detaljplaneändringen hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplaneändringen handläggs enligt standardförfarande enligt 5 kap. 6–7 §§ plan- och bygglagen fram eftersom detaljplaneändringen:

- är förenlig med kommunens översiktsplan och länsstyrelsens granskningsutlåtande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan

Den huvudsakligen anledningen till ansökan om ändring är att justera mark som ej får bebyggas, där en befintlig byggnad med temporärt bygglov står, till mark med bygg rätt. Sökande avser att detta sker genom ett skifte av plats för befintlig bygg rätt för gästhus inom ridanläggningen.

Byggnaden har ett tidsbegränsat bygglov som löpt ut 2024. Fastighetsägaren är sökande av planbeskedet, och har önskat att markens lämplighet skulle prövas för byggnation för att slippa flytta byggnaden när det tidsbegränsade bygglovet skulle gå ut. I begäran om planbesked menar fastighetsägaren att byggnadens placering är strategisk med goda samband till ridanläggningen och verksamheten som aktiverar många barn och ungdomar varje vecka. Byggnaden är tänkt att fungera som gäststuga, och används för närvarande som bostadshus.

Enligt 2 kap. plan- och bygglagen ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808) ska tillämpas.

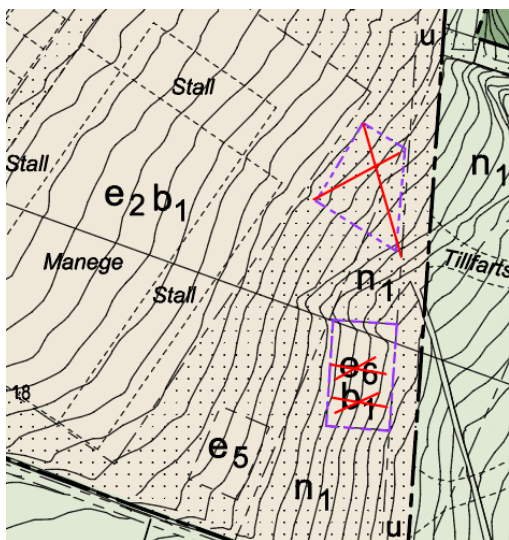
Arbetet med detaljplanen följer föreskrifterna för detaljplaner BFS 2020:5 samt planbeskrivningar BFS 2020:8.

3 MOTIV TILL ÄNDRINGENS REGLERINGAR

Detta avsnitt beskriver motiv till ändringen av detaljplanens regleringar. Redovisningen sker utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Beskrivningarna av motiven till ändringens regleringar kan användas för att underlätta tolkningen av planbestämmelserna.

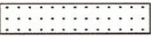
3.1 MOTIV TILL BORTTAGNA REGLERINGAR

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Figur 5 Lila linjer markerar ändringsytor. Röda kryss är borttagna regleringar och ytor där det är borttagna regleringar.

e₆ – Gästhus. Största byggnadsarea 60 kvm: Egenskapsbestämmelsen reglerar att byggnadsarean för byggnaden inte får överstiga 60 kvm. Denna egenskapsbestämmelse stryks helt från detaljplanen, då den endast gällde för ett område. Motivet till att bestämmelsen stryks är att byggrätten för gästhuset flyttas till en placering i närheten med nya egenskapsbestämmelser vilket gör att behovet av byggrätten för gästhuset på sin nuvarande plats inte längre behövs för att uppfylla detaljplanens syfte. Bestämmelsen upphör att gälla helt i plankartan.

 - **Marken får inte bebyggas. Längs Kilandavägen gäller byggnadsförbud för all typ av byggnation inom 10 meter från vägområdet:** Egenskapsbestämmelsen reglerar att marken inte får bebyggas. Regleringen tas bort där byggrätten för komplementbyggnad skapas, vilket bidrar till syftet att förbättra ridverksamhetens förutsättningar. Bestämmelsen upphör att gälla inom markerat område i figur 5, och fortsätter att gälla på befintliga ytor med prickmark i plankartan.

n₁ – Skyddsplantering skall anordnas öster om manegebyggnad, som visuellt skydd mot bostäderna utmed Granåsvägen: Egenskapsbestämmelsen reglerar att skyddsplanteringen skall anordnas öster om manegebyggnaden, som ett visuellt skydd mot bostäderna mot Granåsvägen. Denna bestämmelse släcks där byggrätten för komplementbyggnaden placeras ut, men skyddsbestämmelsen gäller även ett större område mellan byggnaden och Granåsvägen, och uppfyller därför sin avsikt redan där. Bestämmelsen finns även runt byggrätten för gästhus som släcks, och behöver därför inte heller tillföras på den platsen.

b₁ – Spillvatten ska pumpas till av kommunen angiven förbindelsepunkt: Egenskapsbestämmelsen reglerar att spillvattnet ska pumpas till av kommunen angiven förbindelsepunkt. Denna bestämmelse tas bort från byggrätten för gästhus.

Övergripande bestämmelser för kvartersmark

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 4 meter, nockhöjd 6 meter. Största takvinkel 38 grader: Bestämmelsen reglerar att högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 4 meter, nockhöjd 6 meter och största takvinkel 38 grader. Denna bestämmelse tas bort från ytorna för ändring av detaljplanen. Istället får ena ändringsytan nya egenskapsbestämmelser för höjd och takvinkel.

3.2 MOTIV TILL NYA REGLERINGAR

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e₇ – Största byggnadsarea är 145 kvm varav minst 55% av största byggnadsarea utgörs av öppenarea: Egenskapsbestämmelsen reglerar att byggnadsarea inte får överstiga 145 kvm, varav minst 55% av största byggnadsarea ska utgöras av öppenarea. Motivet till bestämmelsen är att komplementbyggnaden ska kunna vara flexibel inför framtida behov som kan uppstå. Detta för att bidra till syftet med planen att ha ridverksamhet på platsen, och denna reglering förbättrar förutsättningarna för fortsatt verksamhet. Arean har satts utifrån arean på den temporära byggnaden som redan finns på plats, som har bedömts fylla behovet från verksamheten, inklusive de utstickande taken och verandan som öppenarea.

ö₁ – Marken får endast förses med komplementbyggnad förenlig med ridverksamheten, såsom gästhus, personalutrymme eller samlingslokal: Egenskapsbestämmelsen reglerar att marken endast får förses med komplementbyggnad förenlig med ridverksamheten, såsom gästhus, personalutrymme eller samlingslokal. Gäststugan är tänkt att användas när gäster som ska träna eller köpa hästar besöker, för boende kortare tider eller för andra gäster kopplat till ridverksamheten. I framtiden skulle det även kunna användas som plats för seminarier. Regleringen gäller däremot inte endast för gäststuga, utan även också för annan komplementbyggnad förenlig med ridverksamheten, såsom gästhus, personalutrymme eller samlingslokal, för att kunna möjliggöra för en flexibilitet om framtida behov hos ridverksamheten förändras.

ö₂ – Marken får inte förses med byggnad: Egenskapsbestämmelsen reglerar att marken inte får förses med byggnad. Byggnadsrätten för gästhuset som redan har funnits här har i ändringen förflyttats till en placering norrut som anses mer lämplig för komplementbyggnaden än denna placering för att uppnå planens syfte.

b₃ – Spillvatten ska pumpas till av kommunen angiven befintlig förbindelsepunkt: Egenskapsbestämmelsen reglerar att spillvattnet ska pumpas till av kommunen angiven befintlig förbindelsepunkt. Denna bestämmelse läggs till den nya byggrätten för komplementbyggnad. Regleringen säkerställer att bebyggelsen kopplas till en befintlig förbindelsepunkt för att inte riskera att en ny förbindelsepunkt ska behöva uppföras.

h₁ +41,0 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan: Egenskapsbestämmelsen reglerar att högsta nockhöjd är +41 m för att ta hänsyn till landskapsbilden och gestaltningens passera in i området.

o₁ 18,0 – Minsta takvinkel är angivet värde i grader: Egenskapsbestämmelsen reglerar att minsta takvinkel är 18 grader för att ta hänsyn till landskapsbilden och gestaltningsmässigt passa in i området.

o₂ 38,0 – Största takvinkel är angivet värde i grader: Egenskapsbestämmelsen reglerar att största takvinkel är 38 grader för att ta hänsyn till landskapsbilden och gestaltningsmässigt passa in i området.

n₃ – Markens höjd får inte höjas mer än 1,5 m över befintlig marknivå. Befintlig marknivå ska utgå från angivna höjdpunkter i grundkarta daterad 2025-03-21: Egenskapsbestämmelsen reglerar att markens höjd inte får höjas mer än 1,5 m över befintlig marknivå för att säkerställa stabiliteten.

4 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till redogörs även vilka konsekvenser som ändringens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör lantmäteriatgärder, VA-anläggningar, vägar med mera regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

4.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Marken inom området är privat.

Inga markförvärv eller markförsäljningar kommer att behöva göras för att genomföra planändringen.

| Berörda fastigheter | Fastighetsägare |
|---------------------|-----------------|
| Fastighet 4:292 | Privatägd |

4.2 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Rättigheter

Ledningsrätt

Inom detaljplanen finns ett område med ”u” redovisat (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar). Längs med u-området finns en ledningsrätt, 1440-862.C, för befintliga vatten- och spillvattenledning med Ale kommun som ledningsrättshavare. På ledningsrätten får ej byggnad eller utskjutande tak uppföras, eftersom ledningsrätten ska vara tillgänglig för ledningsrättshavaren att kunna komma åt ledningarna.

Eventuellt säkerställande av icke kommunala bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt ansvarar respektive ledningsägare för. Avtal ska ligga till grund för ledningsrätt eller bildande av servitut. Bildande av ledningsrätt sker genom lantmäteriförrättning.

4.3 TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska åtgärder

Ale El AB ansvarar för elförsörjning inom planområdet och ansvarar därmed för drift och underhåll av elnät fram till leveranspunkt för fastigheten Nödinge 4:292. Lämplig anslutningspunkt för komplementbyggnaden anvisas av nätägaren.

Anordnande av avfallshantering sker inom kvartersmarken av fastighetsägaren. Plats och metod för hämtning av avfall bestäms i samråd med Ale kommun renhållning.

Vatten och avlopp

Vatten- och spillvattenledningar som ligger angränsande till ändringsytorna har Ale kommun som VA-huvudman. Inom kvartersmarken ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad av vatten- och spillvatten-/avloppsledningar vilka ska ansluta till det kommunala ledningsnätet vid anvisad befintlig anslutningspunkt.

Dagvattenhantering

Fastigheten ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Fastighetsägaren har därför ansvaret för dagvattenhanteringen och behöver se till att en fungerande sådan för kompletbyggnaden finns.

Brandvattenförsörjning

Närmsta brandpost finns nordost om den föreslagna byggrätten utanför ändringsytan och inom planområdet. VA-huvudmannen har ansvar för kontroll och underhåll av brandposten.

Räddningstjänsten önskar att få delta och yttra sig i framtida bygglovsprocesser.

4.4 EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomisk bedömning

Exploatören står för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen. För detaljplanen uppstår kostnader för eventuella utredningar och handläggandet av detaljplanen.

Planavgift

Ändringen av detaljplanen bekostats av exploatören, varför kommunen inte ska ta ut någon planavgift för åtgärder som är i enlighet med denna ändring. Planavtal har upprättats mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och exploatören 2023-01-10.

Ersättningsanspråk

Kommunen bedömer att ändringen av detaljplanen inte kan antas innebära en sådan skada att en fastighetsägare eller rättighetshavare kan ha rätt till ersättning eller inlösen av fastighet enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Drift vatten och avlopp

Fastighetsägaren ansvarar för all drift och underhåll av servisledningar och övriga installationer inom kvartersmark. Med undantag för ledningar inom ledningsrätt, servitut etcetera där respektive ledningsägare ansvarar för sina ledningar och andra anläggningar.

4.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal behöver inte upprättas eftersom det inte finns några åtaganden för parterna.

Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande:

| | |
|--------------|-------------------------|
| Samråd | maj – juni 2024 |
| Granskning | januari – februari 2025 |
| Antagande | maj 2025 |
| Genomförande | juni – september 2025 |

(Planen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet anslagits på kommunens anslagstavla. Såvida beslutet om att anta planen inte överklagas.)

5 PLANERINGSUNDERLAG

Detta avsnitt redovisar en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för ändringens omfattning och utformning.

5.1 KOMMUNALA

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan 250 för Ridanläggning vid Granåsvägen - Vimmersjön - Nödinge 4:23, 4:26 m.fl. i Nödinge som fick laga kraft år 2009.

Detaljplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens webbplats.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Grundkarta, daterad 2025-03-21

Fastighetsförteckning, daterad 2024-04-22 rev. 2025-01-13

Grundkarta och fastighetsförteckning är lagrade i kommunens diariesystem.

Översiktsplan

Ale översiktsplan 2021, antagen av kommunfullmäktige 2021-11-15 §216.

Fördjupad översiktsplan Nödinge 2030, antagen av kommunfullmäktige 2018-06-18 §105.

Översiktsplanerna är lagrade i kommunens arkiv och finns tillgängliga på kommunens webbplats.

Andra kommunala planeringsunderlag

- Dagvattenpolicy, godkänd i samhällsbyggnadsnämnden 2013-11-14 §149

Undersökning enligt 5 kap. 11a § plan- och bygglagen (2010:900)

En undersökning om ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts. Sammanfattning återfinns under kapitlet Konsekvenser längre fram i handlingen. Undersökning av betydande miljöpåverkan är framtagen av samhällsbyggnadsförvaltningen och daterad 2024-02-26.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11a § plan- och bygglagen (2010:900) togs i ett delegationsbeslut inför samrådet 2024-05-13.

5.2 UTREDNINGAR

Dagvattenutredning

Effekter på vattenkvalitet i Hålldammsbäcken (Ramboll) – daterad 2006-01-20.

Utredningen är lagrad i kommunens diariesystem.

Geotekniska utredningar

Geoteknisk utredning för ändring av detaljplan 250 inom Nödinge 4:292 (Norconsult AB), daterad 2024-12-17. Denna inkluderar bilagor från tidigare utredningar från 2009.

Utredningen är lagrad i kommunens diariesystem.

5.3 REGIONALA

Vattenskyddsområde

Den 2025-04-03 upphävde regeringen Länsstyrelsen i Västra Götalands läns beslut om nytt vattenskyddsområde och lämnade tillbaka ärendet till länsstyrelsen för ny prövning.

Från 2022-07-01 till 2025-04-03 gällde Göta älv- och Vänersborgsvikens vattenskyddsområde (Gävso) enligt beslut från Länsstyrelsen Västra Götaland. Vattenskyddsområdet omfattade stora delar av Ale kommun och i stort sett hela tätorten Nödinge omfattades av den inre skyddszonen. Utanför den inre skyddszonen fanns även det yttre skyddsområdet. Med anledning av vattenskyddsområdet ökade kraven på rening av dagvatten.

Fastigheten inom aktuellt ändringsområde omfattades av vattenskyddsområdet för Göta älvs och Vänersborgsvikens vattentäkter, GÄVSO. Samtliga fastigheter låg inom den inre skyddszonen, vilket innebär att de omfattades av de särskilda vattenskyddsföreskrifter som trädde i kraft 2022-07-01. Det innebär även att allmän aktsamhet enligt 2 kap 3 § miljöbalken (SFS 1998:808), försiktighetsprincipen/bästa teknik, skulle iaktas för att undvika att Göta älv förorenas. Ansökan om tillstånd enligt vattenskyddsföreskrifterna skulle lämnas in till Miljöenheten.

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

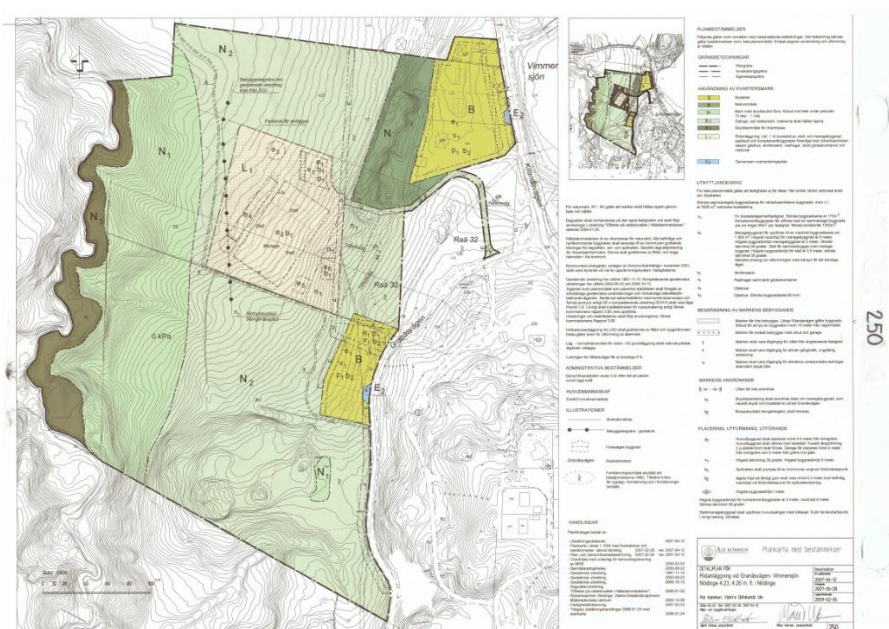
Detta avsnitt innehåller en redovisning av planeringsförutsättningarna, det vill säga de förutsättningar på platsen och i omgivningen som haft betydelse för ändringens utformning och omfattning. Avsnittet innehåller även en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för ändringen.

6.1 KOMMUNALA

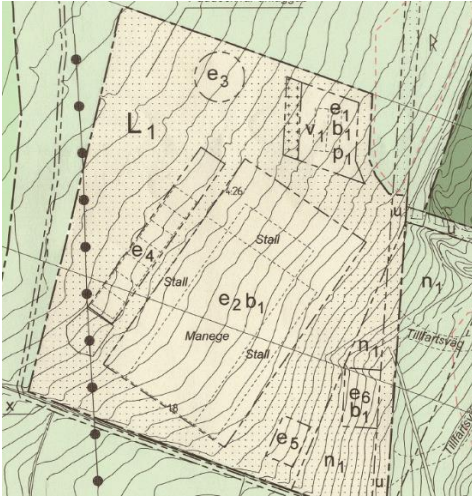
Detaljplan

Inom områdena för ändringen gäller detaljplan 250 för Ridanläggning vid Granåsvägen - Vimmersjön - Nödinge 4:23, 4:26 m.fl. i Nödinge. Genomförandetiden är utgången för planen.

I detaljplanens syfte ingår att etablera en ny ridanläggning, och att anläggningen är tänkt att innehålla bland annat gäststuga. Begreppet 'gästhus' används i plankartan, men däremot 'gäststuga' i planbeskrivningen. Vi gör bedömningen att begreppen syftar på samma sak, men använder framför allt begreppet 'gästhus' i planändringen eftersom det är vad som står i plankartan.



Figur 6 Bild av Detaljplan 250 för Ridanläggning vid Granåsvägen - Vimmersjön - Nödinge 4:23, 4:26 m.fl. i Nödinge.



Figur 7 Utsnitt ut Detaljplan 250 för Ridanläggning vid Granåsvägen - Vimmersjön - Nödinge 4:23, 4:26 m.fl. i Nödinge.

Användningen för ytorna för ändringen är L₁: 'Ridanläggning, inkl. 1 st bostadshus, stall- och manegebyggnad, paddock och komplementbyggnader förenliga med ridverksamheten, såsom gästhus, skrittmaskin, rasthagar, täckt gödselcontainer, och uteboxar'. Användningen L₁ gäller fortsatt för ytorna där ändringen av detaljplanen sker. Inom de aktuella ytorna för ändringen är användningen L₁; den ena ytan är en byggrätt på 60kvm för gäststuga och den andra ytan är mark som inte får bebyggas.

Största sammanlagda byggnadsarea för ridverksamhetens byggnader, inom L₁, är 3000 kvm, exklusive bostadshus.

Ridverksamhetens komplementbyggnader är placerade i plankartan med markerade ytor för byggrätter, och återstående mark är markerad som icke-byggbar mark, vilket försvårar möjligheten att uppföra komplementbyggnader på andra platser än vad plankartan medger.

Intill den föreslagna nya byggrätten finns ett u-område som reglerar att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar alternativt öppet dike. U-området är 5 meter brett.

Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-09-07 § 200 att ge sektor samhällsbyggnad (nuvarande samhällsbyggnadsförvaltningen) i uppdrag att inleda en planläggning för ändring inom fastigheten Nödinge 4:292.

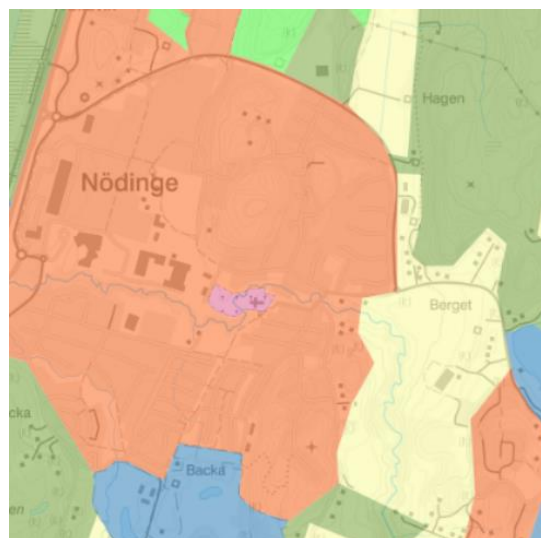
Översiktsplan

Ale översiktsplan 2021

Ale översiktsplan ÖP 2021 antogs av kommunfullmäktige 2021-11-15 § 216. Den bärande strategin för Ale kommuns utveckling är att förtäta i orterna med en högre koncentration vid pendeltågsstationerna.

Strategierna och riktlinjerna i ÖPn syftar till att skapa levande, starka orter med nya mötesplatser i de centrala delarna men även längs Göta Älv. ÖPn pekar även ut de ortsspecifika kulturvärdena som grundstenar och identitetsskapande element vid utveckling av de olika orterna. Utöver förtätning och kulturvärden är bostadsnära grönområden en bärande princip, vilket bidrar till att stärka den biologiska mångfalden och bjuder in till vistelse, rörelse och lek utomhus. Området som är aktuellt för ändring är i ÖP klassificerat som område för jordbruksmark.

Planförslaget bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

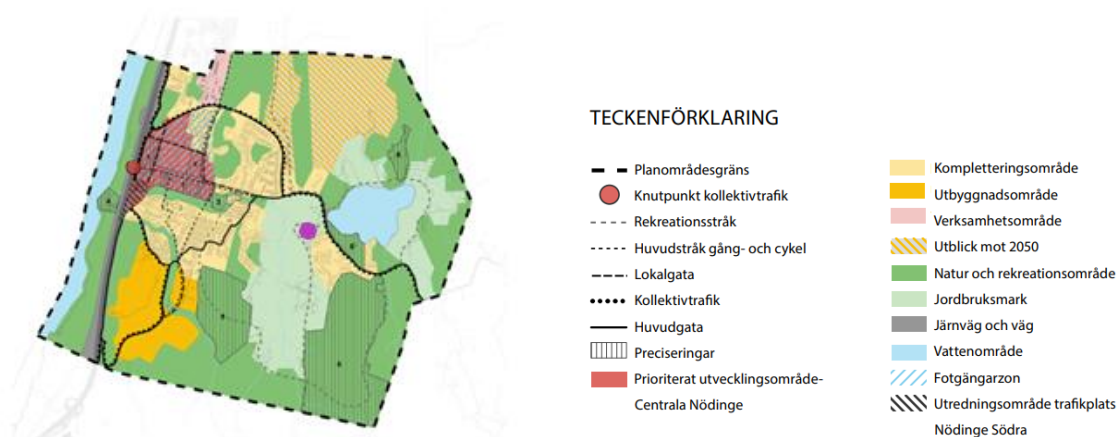


Figur 8 Karta över pågående markanvändning över Nödinge från översiktsplan 2021. Den gula färgen, där området för ändringen finns, representerar jordbruksmark.

Fördjupad översiktsplan Nödinge 2030

För planområdet gäller även fördjupad översiktsplan (FÖP) för Nödinge som vann laga kraft 2019-04-12. Ambitionen med den fördjupade översiktsplanen är att stärka ortens utveckling till en attraktiv småstad. FÖP Nödinge har en målbild som sammanfattas av värdeorden hållbarhet, närhet, identitet och trygghet. I FÖP Nödinge ingår ett antal utvecklingsstrategier och huvudprinciper som redovisar inriktningar för den långsiktiga utvecklingen av Nödinge. Planområdet är utpekad som Jordbruksmark. Där beskrivs att jordbruksmarken har betydande inslag av hästhållning och spridd bebyggelse, samt att enstaka väl motiverade kompletteringar av bebyggelse som syftar till att öka förutsättningarna för att fortsatt hålla landskapet öppet som hästgårdar ska prövas i detaljplan om de placeras i anslutning till befintlig planlagd bebyggelse.

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med den fördjupade översiktsplanens intentioner.



Figur 9 Användning av mark- och vattenområde i FÖP Nödinge 2030 - Cirkel i lila redovisar lokalisering av planområdet.

6.2 RIKSINTRESSEN

Området för detaljplaneändringen berörs av riksintresse för naturvård.

Naturvård

Ungefär 170 meter från områdena för ändringen, i dess avrinningsområde, ligger riksintresse för naturvård, Göta och Norde älvs dalgångar, som Hålldammsbäcken ingår i.

I den fördjupade översiktsplanen för Nödinge beskrivs hur miljön kring Hålldammsbäcken bidrar till Nödinges goda förutsättningar för rekreation och att tillkommande bebyggelse och infrastruktur ska anpassas så att naturvärdena inte skadas. Det står även att bäckmiljön utgör en viktig lek- och uppväxtmiljö för öring och lax, samt har stor betydelse för fågelliv, insekter och svampar. Den föreslagna placeringen för byggrätten ligger bortom stall- och manegebyggnaden i förhållande till Hålldammsbäcken, vilket minskar risken för påverkan.

6.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Jordbruksmark

Planområdet är utpekad som Jordbruksmark i den fördjupade översiktsplanen för Nödinge 2030. Där beskrivs att jordbruksmarken har betydande inslag av hästhållning och spridd bebyggelse. Denna detaljplaneändring ändrar inte markanvändningen, och är därmed också förenlig med hus-hållning med mark- och vattenområden i 3 kap. miljöbalken (1998:808).

Ekologiskt särskilt känsliga område

Ytorna för ändringen ligger i ekologiskt särskilt känsligt område, ESKO känslighetsgrad 1. Miljöbalken 3 kap. 3§: Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

Detta innebär att dagvatten, samt spillvatten- och avloppshantering, är av vikt att det tas om hand från komplementbyggnaden.

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

Luft

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft finns för elva olika luftföroreningar, av vilka kväveoxider och partiklar PM10 är svårast att klara. MKN överskrids inte i kommunen och även miljö kvalitetsmålet Frisk luft klaras. Luftkvaliteten bedöms utifrån mätningar eller beräkningar längs trafikerade vägsträckor. Vid den senaste mätningen, som gjordes i Bohus 2014, sågs en liten risk för att partikelhalten kan överskrida normen. En liten förhöjning av kväveoxidhalten finns längs E45 och vissa vältrafikerade vägar. År 2012 genomförde luftvårdsprogrammet i Göteborgsregionen beräkningar för kvävedioxid i Nödinge och partiklar i Nol. MKN innehölls på samtliga beräkningpunkter. Ytorna för ändringen har över 180 meter till en trafikerad väg.

Vatten

Vatten från de aktuella ändringsytorna avrinner till Hålldammsbäcken som är en vattenförekomst fastställd av Vattenmyndigheten. Vattenmyndigheten ansvarar för att sammanställa och rapportera hur alla vattenförekomster i landet mår, bland annat dess ekologiska status. All information om detta finns på <https://viss.lansstyrelsen.se/>

Den ekologiska statusen i Hålldammsbäcken är god, och miljö kvalitetsnormen är fastställd av Vattenmyndigheten enligt Vattendirektivet och löper i sexårs cykler. Vattenmyndigheten har gett tidsfrist till 2027 och då ska Hålldammsbäcken ha uppnått god ekologisk status, och fram till dess får den nuvarande statusen heller inte försämrats.

Kemisk status för Hålldammsbäcken bedöms i VISS att uppnå ej god med motivering att ett eller flera prioriterade ämnen har bedömts ej uppnå god status. Kvicksilver och bromerad difenyleter är undantag då bedömningen i VISS är att det är teknisk omöjligt att sänka halterna av kvicksilver till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus.

Från 2022-07-01 till 2025-04-03 gällde Göta älv- och Vänersborgsvikens vattenskyddsområde (Gävso) enligt beslut från Länsstyrelsen Västra Götaland. Ändringsytorna har legat inom inre skyddszonen av norra vattenskyddsområdet, GÄVSO, och omfattades därför av skydds föreskrifterna som skulle följas. Den 2025-04-03 upphävde regeringen Länsstyrelsen i Västra Götalands läns beslut om nytt vattenskyddsområde och lämnade tillbaka ärendet till länsstyrelsen för ny prövning.

Buller

Förordning (2004:675) om omgivningsbuller innehåller en målsättningsnorm om att kommuner ska sträva efter att begränsa skadligt omgivningsbuller. Enligt förordningen ska kommuner med fler än 100 000 invånare upprätta en kartläggning med åtgärdsprogram. Ale kommun har mindre än 100 000 invånare och omfattas därmed inte av detta krav.

6.5 MILJÖ

Dagvatten

Hela området hör till skyddsområdet för vattentäkt. Avrinningsområde från komplementbyggnaden är till Hålldammsbäcken. Dagvattnet inom planområdet ska så långt det är möjligt tas om hand lokalt så att föroreningar från vattnet inte når vattenförekomsten Hålldammsbäcken.

Kommunens dagvattenpolicy lyfter fram att dagvatten ska hanteras som en resurs som berikar bebyggelsemiljön avseende på upplevelser, rekreation, lek, naturvärden och biologisk mångfald. Den anger även att dagvattensystem ska utformas så att en så stor del som möjligt av föroreningar avskiljs och bryts ner under vattnets väg till recipienten samt att systemet ska utformas med hänsyn till platsens förutsättningar, dagvattnets föroreningsgrad och recipientens känslighet. Det innebär att man måste skapa fördröjningsmagasin i samband med ny bebyggelse.

Enligt plankartan ska dagvatten omhändertas på den egna fastigheten och skall följa anvisningar i utredning ”Effekter på vattenkvalitet i Hålldammsbäcken” – daterad 2006-01-20. Det framhåller behovet av LOD-lösningar och fördröjning av dagvatten. Utredningen är framför allt fokuserad på hästhållningen och den större manege- och stallbyggnaden, och inte komplementbyggnaderna. Innan avrinning till Hålldammsbäcken av vatten från takyta på manege och stall så bör flödesutjämning ske, exempelvis genom uppsamling och magasinering. Takytan från ändringens komplementbyggnad är väsentligt mindre, men anvisningarna bedöms även gälla den.

I den gällande detaljplanen styrs mark som inte får bebyggas med en planbestämmelse. Det ger utrymme för lokalt omhändertagande av dagvattnet. Ridanläggningen har en dagvattenhantering med utplacerade stenkistor och uppsamlingsbrunnar. Nybyggnationen av ridhus med stall fick slutbevis 2014 med genomförd och signerad kontrollplan, och antas därför vara utförd med nämndens beslut samt plan- och bygglagen. Dagvattnet från byggnaden som har det temporära bygglovet tas omhand inom befintlig dagvattenhanteringslösning där stenkistor finns utplacerade.

Naturmiljö

Ytorna för ändringen är i en sluttning med högre marknivå i öst och lägre i väst. I närheten av ändringsområdena finns öppna hagar och trädgångar.

6.6 HÄLSA OCH SÄKERHET

Omgivningsbuller

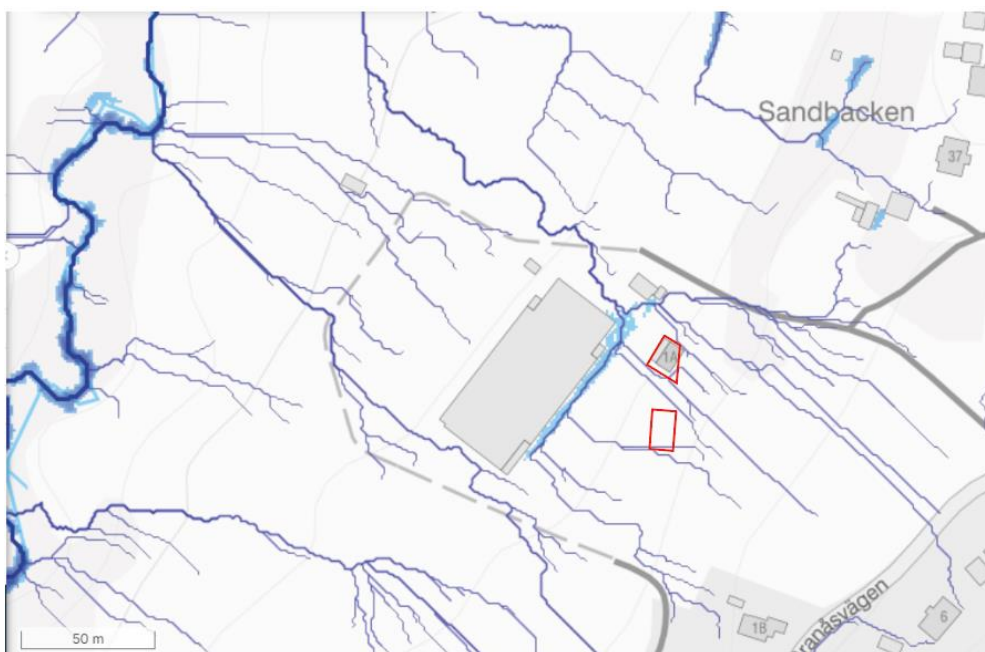
Buller bedöms inte vara av problem för området. Enligt övergripande kommunal bullerutredning genomförd 2012 nås inte ytorna för ändringen av vägbuller.

Risk för olyckor

Ingen ökad risk för olyckor bedöms finnas i områdena för planändringens närhet.

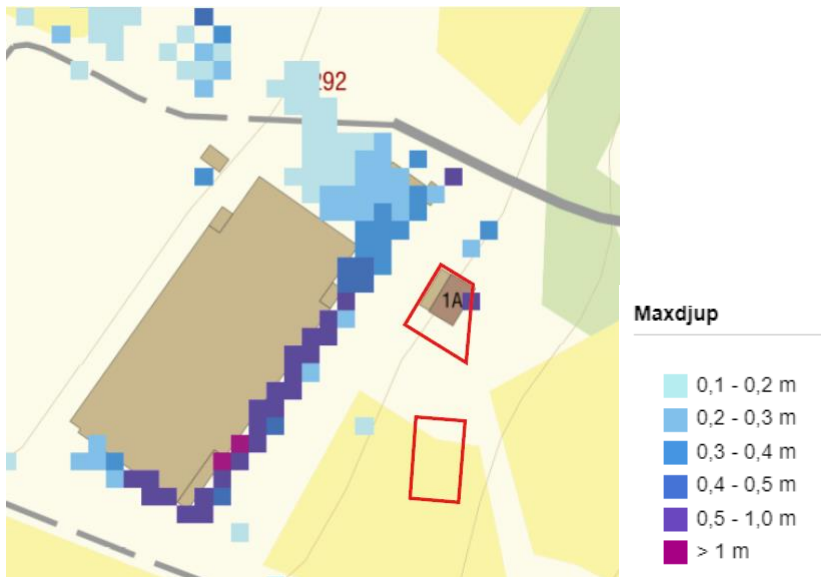
Risk för översvämning

En översiktlig skyfallsanalys har genomförts med hjälp av programmet Scalgo Live för 70 mm nederbördsintensitet, vilket motsvarar ett framtida 100-årsregn under en timme med klimatfaktor 1,25. Scalgo Live är en lågpunktsanalys som ger en statisk analys som visar rinnvägar och översvämmade områden, men inte varaktighet eller flöden då dessa är dynamiska parametrar.



Figur 10 Rinnvägar och översvämmade områden vid 70 mm nederbörd. Ändringsytorna illustreras i rött. Den norra är den föreslagna byggrätten. Bakgrundsbild från Scalgo Live. 2024-04-26

Det finns i dagsläget inga större översvämmade områden på grund av instängda områden eller lågpunkter inom ytorna för ändringen. Den generella avrinningsriktningen är sydväst till nordväst genom ändringsytorna och det intilliggande området. Två lokala skyfallsstråk invid byggnaden sker från kullen ovanför, emellertid utan någon vattensamling. Nedströms rinner vattnet som en del av ett större avrinningsområde till Hålldammsbäcken.



Figur 11 Översvämmade områden vid ett 100årsregn. Ändringsytorna illustreras i rött. Den norra är den föreslagna byggrätten. Bakgrundsbild från Skyfallskartering, DHI

Enligt den genomförda skyfallskarteringen av DHI (2021), är det bara små vattensamlingar vid 100-årsregn inom området. Vattensamlingen som övergår 0,5 meter återfinns vid den östra sidan av den föreslagna byggrätten.

Risk för erosion, skred och ras

Aktsamhetsområde för skred finns utpekad i översiktsplanen väster och norr om planändringsytorna. Enligt översiktlig stabilitetskartering (2001) utpekad i översiktsplanen ingår ändringsytorna i Stabilitetszon 1, Lera eller Silt/Sand på Lera. Jordarten under föreslagen byggrätt är däremot isälvsediment, vilket räknas till klassen fastmark, och ligger utanför området med finkorniga lerarter som har risk för skred. Ytorna för detaljplaneändringen omfattas i dagsläget inte av någon utpekad risk för erosion eller ras.

Förorenad mark och byggnad

Inga misstankar om föroreningar i mark, byggnader, grundvatten, ytvatten, sediment eller i okända fyllnadsmassor bedöms finnas på platsen. Innan byggnationen av gästhuset och ridanläggningen intill har området använts som åkermark sedan lång tid tillbaka. Ingen förorening är känd för området enligt kommunens övergripande kartlager avseende förorenade områden och äldre ortofoton.

Gästhuset som står på platsen är byggt 2010, långt efter att farliga byggmaterial såsom PCB, Asbest och lättbetong användes i byggnationer, och bedöms inte ha risk för föroreningar.

Dialog har hållits med kommunens miljöenhet som delar ovanstående bedömning.

6.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt Geoteknisk utredning för ändring av detaljplan 250 inom Nödinge 4:292 (Norconsult AB), daterad 2024-12-17, bedöms planändringen kunna genomföras utan påverkan på de geotekniska förhållandena. Den beskriver att tidigare stabilitetsutredning visar att stabilitetsförhållandena är tillfredställande för aktuellt planområde och med de ändringar som planändringen medger.

Den geotekniska utredningen (2024-12-17), som är översiktlig, har gjorts för ökad läsbarhet och tydlighet av tidigare utredningar, enligt rekommendation av SGI Vägledning 8 och SGI:s kommunvägledning. Den översiktliga utredningen har som bilagor 'Ridanläggning i Nödinge – Rapport Geoteknisk undersökning, RGeo (Norconsult AB), daterad 2009-04-17, samt 'Ridanläggning i Nödinge – Geoteknisk utredning, PM' (Norconsult AB) daterad 2009-04-17. Dessa geotekniska utredningar hänvisar även till ännu äldre utredningar.

I tidigare stabilitetsutredningar har Göteborgs lokala höjdsystem, GH88, använts, medan nuvarande höjdsystem för planändringen är RH2000. Den relativa skillnaden mellan dem är 9,953 meter. Planändringen föreslår en högsta nockhöjd på +41 m, i RH2000, vilket innebär ca 5-7 m över befintlig marknivå för ytan som utgår aktuell planändring.

Utredningen (2024) beskriver hur jordlagerförhållanden bedöms bestå av fast lagrade friktionsjordar, som består av fast lagrad sand, med ett djup på ca 6-7 m till förmodat berg inom aktuella ändringsytor. Jordlagrens mäktighet avtar mot öster där berg i dagen observerats i anslutning till Granåsvägen. Mot väster övergår jordlagren till löst lagrad sand och lera. Grundvattennivån varierar mellan ca 1,5-3 meter under markytan. I de ytliga friktionsjordlagren bedöms grundvattennivån variera med nederbördsförhållandena. Risken för sättningar bedöms enligt utredningen ej föreligga inom ytorna som berörs av detaljplaneändringen.

Stabiliteten för befintliga förhållandena, och med de ändringar som aktuell planändring medger, bedöms enligt utredningen vara tillfredställande utifrån tidigare genomförda stabilitetsberäkningar. Den befintliga byggnaden, som är föremål för detaljplaneändringen, ligger på fast lagrad friktionsjord över 100 m från befintlig gräns för belastningsfritt område enligt gällande detaljplan. Det belastningsfria området är i anslutning till Hålldammsbäcken. Utredningen bedömer att för befintlig byggnad, och föreslagen byggrätt, är stabiliteten tillfredsställande under förutsättning att rekommendationer och maxbelastningar framtagna i tidigare stabilitetsutredning för Ridanläggningen efterlevs: gränsen för belastningsfritt område enligt gällande detaljplan gäller och uppfyllnader inom området får maximalt uppgå till 1,5 m över befintlig markyta.

Enligt utredningen (2024) har byggnaden på platsen inte visat några tecken på sättningproblematik eller sättningsskador, och risken för sättningar bedöms ej föreligga inom ändringsytorna. Jordlagren under byggrätten benämns av SGU's jordartskarta för isälvs sediment, vilket räknas till klassen fastmark, och har generellt goda förutsättningar för grundläggning.

Översiktlig radonriskkarta från SGU visar att aktuellt område utgörs av normalriskområde. Markradonhalterna understiger med största sannolikhet 50 Bq/kg. Byggnader med stadigvarande vistelse bör grundläggas med radonskyddande åtgärder för om de är på mark med normal radonhalt.

6.8 KULTURMILJÖ

I kommunens kulturmiljöprogram, Kultur i arv, finns inget skyddsvärt område inom ytorna för ändringen.

Det närliggande området karakteriseras idag av, förutom av ridverksamhetens byggnader, av äldre gårdsmiljöer med betes- och jordbruksverksamhet i ett öppet landskap, samt av friliggande villor.

Fornlämningar

Planändringen berör lagskyddat fornlämningsområde tillhörande fornlämningarna L1965:9602, L1965:9606 och L1965:9603. Alla markingrepp inom fornlämning eller fornlämningsområde är tillståndspliktiga enligt 2 kap kulturmiljölagen. Ett tillstånd kan komma att villkoras med en arkeologisk åtgärd.

6.9 FYSISK MILJÖ

Båda ytorna ligger uppe på en sluttning med stall- och manegebyggnad nedanför och med Hålldammsbäcken drygt 200 m västerut. Den södra ytan, där den gällande byggrätten för gästhus föreslås släckas genom ändringen, är i dagsläget gräsbeklätt med viss skyddsplantering. På den norra ytan, som föreslås få en byggrätt för komplementbyggnad genom ändringen, står i dagsläget en byggnad sedan 2010 med temporärt bygglov.

Friytor, lek- och rekreationsområden

Ridverksamheten i sig ger möjlighet till rekreation och närliggande område har påtagligt sociotopvärde, genom djur och natur i vackert landskap.



Figur 12 Utdrag ur Sociotopvärden i Ale kommun, 2017. Ytorna för ändringen ligger intill område nr.35 Sandbacken och Granåsvägen.

Bebyggelse och stadsbild

Enligt den befintliga detaljplanens planbeskrivning ska alla nytillkomna byggnader ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan anpassad till de lokala byggnadstraditionerna på platsen. Omkringliggande bebyggelse har lutande tak, framför allt sadeltak. Det är ett villaområde på kullen i sydöst, samt friliggande hus i kanten av odlingslandskap och vid vägarna i norr.

Tillgänglighet

Placeringen av byggrätten är uppe på en sluttning och har en höjdskillnad i förhållande till stall- och manegebyggnaden.

Det finns i dagsläget en tillgänglighetsanpassad toalett i personalhuset i samma plan som stall- och manegebyggnaden.

Placeringen av byggrätten har en tydlig plats i entrén till området.

6.10 SOCIALA

Ridverksamheten i sig ger möjlighet till rekreation och ger sociala värden, samt ingår i ett område med påtagligt sociotopvärde.

Barn

Barnkonventionen inkorporerades i svensk lagstiftning den 1 januari 2020. Enligt barnkonventionen ska barnets rättigheter beaktas vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn.

Ridverksamheten besöks av barn och unga varje vecka.

6.11 TEKNIK

Vatten och avlopp

Inom ytorna för ändringen finns en del av ledningsrätten 1440-862.C. Där finns vatten- och spillvattenledningar med Ale kommun som VA-huvudman. Ledningarna är i bra skick och lades i 2015. Ledningsrätten är i dagsläget delvis under den byggnaden som står på plats med temporärt bygglov, och ledningarna ligger för nära ett hörn av byggnaden för att ledningsarbeten ska kunna göras på ett sätt som inte riskerar att skada byggnaden med dagens utformning.

Brandvattenförsörjning

Närmsta brandpost finns nordost om den föreslagna byggrätten utanför ändringsytan och inom planområdet. Brandposten finns i ett område som säkerställer vattentrycket genom en tryckstegningsstation.

Elförsörjning

Området ingår i Ale elförening. Ale El ekonomisk förening är nätägare i området.

Fiber

Området har ej fiber.

Uppvärmning

Fastigheten är ej ansluten till fjärrvärmenätet.

Avfall

Sophantering sker på fastigheten med kommunal hämtning. Närmsta återvinningstation finns vid Rödjans väg, cirka 2,1 kilometer bort med cykel eller bil.

6.12 SERVICE

Intill ändringsytorna ligger Ale Ponnyranch som har ridverksamhet för barn och unga. Närmsta skolor ligger knappt 2 km bort. Till centrala Nödinge med handel är det drygt 2 km.

6.13 TRAFIK

Ale kommun har som mål att ha ett tillgängligt och effektivt trafiksystem, med goda förutsättningar för hållbara transporter och persontrafik. Ytorna för ändringen har goda kopplingar till kollektivtrafik.

Trafikflöden

Ytorna för ändringen nås via Gamla Kilandavägen och sedan in på Granåsvägen.

Utformning av gator

Till ridanläggningen leder en asfalterad väg. Avfarten in till byggrätten är ej asfalterad.

Angöring och parkering

Intill byggrätten för komplementbyggnaden finns utrymme för parkering för minst 2 bilar. Det finns även större utrymme för bil- och cykelparkering på fastigheten nedanför slutningen i nivå med stall- och manegebyggnaden.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är Hallbackevägen som är ca 300 m från byggrätten gångväg via Granåsvägen. Buss 415 trafikerar hållplatsen mot Nödinge C var trettionde minut på morgnarna och på eftermiddagarna och tar cirka 7 minuter.

6.14 MILJÖMÅL

Inga miljömål påverkas avsevärt av planändringen.

7 KONSEKVENSER

Detta avsnitt redovisar och sammanfattar de konsekvenser av olika slag som detaljplaneändringen och dess genomförande för med sig. Beskrivningen av konsekvenser kan bland annat öka förståelsen av vad detaljplaneändringen innebär för berörda sakägare.

7.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Inga enskilda fastighetsägare utanför planområdet kommer att påverkas av detaljplaneändringen med avseende på fastighetsindelning, avstående, upplåtelse eller inlösen av mark. Inom planområdet 'flyttas' byggrätt för komplementbyggnad på privat mark.

7.2 EKONOMISKA KONSEKVENSER

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Anslutningsavgifter och andra kostnader kopplade till genomförandet av planen. Vid bygglovsprövning utgår bygglovsavgifter enligt gällande taxa.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Vid bygglovsprövning utgår bygglovsavgifter enligt gällande taxa. Detaljplanen bedöms få positiva ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare.

Fastighet Nödinge 4:292

- Byggrätten får ökad flexibilitet för vad den kan innehålla. Fastighetsägaren får möjlighet att bygga komplementbyggnad förenlig med ridverksamheten, såsom gästhus, personalutrymme eller samlingslokal, i stället för endast gästhus.
- Fastighetsägaren får en byggnadsarea på 145 kvm varav minst 55% av största byggnadsarea utgörs av öppenarea, i stället för nuvarande byggnadsarea för gästhus på max 60 kvm. Totalt ändras däremot inte den största sammanlagda byggnadsarean för ridverksamhetens byggnader.
- Fastighetsägaren får möjlighet att bygga upp till en högsta nockhöjd på 41m över nollplanet i stället för en högsta nockhöjd på 6 meter över markplan. Förändringen är marginell, men möjliggör den tillfälliga byggnadens utformning.

7.3 NATUR

Grönområde

Byggrätten tar visst område för skyddsplantering i anspråk. Det kommer fortfarande finnas område för skyddsplantering mellan byggrätten och bostäderna längs Granåsvägen, och detta bedöms därför inte ge negativa konsekvenser.

Landskapsbild

Byggnaden har redan stått på platsen sen 2009 och är därmed redan en del av landskapsbilden. Ändringen får en högsta nockhöjd och anpassas därmed till sluttningens höjder. Byggrätten får bestämmelser för takvinkel vilket gör att den passar in i omgivande bebyggelselandskap med lutande tak. Ändringen bedöms vara förenlig med landskapsbilden med gårdsmiljöer i öppet landskap.

Friytor, lek- och rekreationsområden

Kan påverkas positivt i och med att ridverksamheten i sig ger möjlighet till rekreation och ingår i ett område med påtagligt sociotopvärde.

7.4 MILJÖ

Miljöbedömning

Kommunen gör med hänvisning till genomförd undersökning bedömningen att betydande miljöpåverkan inte riskerar att uppstå på grund av planförslaget varför fortsatt strategisk miljöbedömning inte anses nödvändig och en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen har gjort en undersökning i enlighet med 5 kap 11a § plan- och bygglagen om genomförande av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om en betydande miljöpåverkan inte kan antas enligt det beslut som avses i 5 kap. 11 a § tredje stycket, ska skälen för bedömningen i den frågan anges. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande ej bedömts medföra betydande miljöpåverkan.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplaneändringen:

- Inte påverkar Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28 § miljöbalken
- Inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål eller folkhälsomål
- Inte ger upphov till risker för människors hälsa eller säkerhet
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids
- Inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus såsom riksintressen eller naturreservat

Dagvatten

Den totala tillåtna största byggnadsarea på samtlig bebyggelse tillhörande ridverksamheten ökar ej och kommer fortsatt att vara 3000 kvm, även om byggrätten för komplementbyggnaden inom ändringen ökar. Dagvattnet tas omhand från byggnaden, och bedöms inte ha betydande miljöpåverkan.

Genom att möjliggöra för en något ökad byggrätt kommer de hårdgjorda ytorna att ha tillåtelse att vara större än vad dagens byggrätt tillåter. Nästintill hela byggrätten är i dagsläget redan hårdgjord i och med det temporära bygglovets, och infiltrationen i området kommer därför inte förändras nämnvärt. Långsiktigt innebär däremot detta att den hårdgjorda ytan kan vara kvar, och att ny infiltrationsyta inte kommer att skapas.

Dagvattnet från byggnaden som har det temporära bygglovets tas omhand inom befintlig dagvattenhanteringslösning där stenkistor finns utplacerade.

Kommunens bedömning är att dagvattenhanteringen som redan finns bör fungera även för framtida byggrätt. Ytor inom fastigheten Nödinge 4:292 finns som även möjliggör för alternativ eller kompletterande dagvattenhantering.

7.5 MILJÖKVALITETSNORMER

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

Luft

Planförslaget förväntas inte ge en ökad trafik, och därför inte heller ökade utsläppshalter i jämförelse med dagens förhållanden.

Vatten

Avrinningsområde från komplementbyggnaden är till Hållsdammsbäcken. Den totala tillåtna största byggnadsarea på samtlig bebyggelse tillhörande ridverksamheten ökar ej och kommer fortsatt att vara 3000 kvm, även om byggrätten för komplementbyggnaden inom ändringen ökar. Dagvattnet tas omhand från byggnaden, och bedöms inte påverka Hållsdammsbäcken. Kommunens bedömning är att planförslaget inte motverkar möjligheten att nå miljö kvalitetsnormen god ekologisk status för Hållsdammsbäcken.

7.6 HÄLSA OCH SÄKERHET

Beräkning av omgivningsbuller

Omgivningsbuller bedöms inte påverka detaljplaneändringen.

Översvämning

Området ligger högt, och påverkas därför inte av stigande havsnivåer. Den föreslagna byggrätten ligger mestadels utanför skyfallstråk och vattensamlingar, och bedöms inte påverkas av översvämning från skyfall.

Erosion, skred och ras

Jordlagren under byggrätten har bedömts vara fast lagrad friktionsjord med ett djup på 6-7 meter till förmodat berg. I befintlig plankarta är det illustrerat ett skyddsavstånd från Hållsdammsbäcken där det rekommenderas att marken inte ska belastas med byggnader, för att undvika erosion, skred och ras. Ytorna för detaljplaneändringen ligger utanför skyddsavståndet. För att säkerställa att stabiliteten är tillfredställande får uppfyllnader inom detaljplanen maximalt uppgå till 1,5 m över befintlig marknivå, och detta säkerställs genom en planbestämmelse inom den föreslagna byggrätten att markens höjd inte får höjas mer än 1,5 m över befintlig marknivå. I Ale kommun behövs även marklov för markändring på mer än 0,5 meter, vilket bidrar till säkerställande av stabiliteten. Planändringen bedöms därför inte bidra till risk för erosion, skred och ras.

Grundläggningsförutsättningarna för föreslagen bebyggelse bedöms som goda.

Kommunen bedömer att detaljplaneändringen är lämplig sett till risken för erosion, skred och ras.

Radon

Utförande av byggnad med hänsyn till radonavgång regleras enligt Boverkets byggregler (BBR). Detta bevakas i samband med bygglov alternativt bygganmälan. Planförslaget har bedömts ligga inom normal-riskområde för radon. Byggnader med stadigvarande vistelse bör grundläggas med radonskyddande åtgärder om de är på mark med normal radonhalt.

Förorenad mark och byggnader

Det föreligger inga misstankar om föroreningar i mark, byggnader, grundvatten, ytvatten, sediment eller i okända fyllnadsmassor. Det bedöms inte heller finnas någon risk att planändringen orsakar markföroreningar, eftersom planändringen endast möjliggör en byggrätt för komplementbyggnad. Eventuella byggföroreningar kommer att övervakas i samband med bygglov eller bygganmälan.

Kommunens bedömning är att marken som är föremål för ändring är lämplig sett till förorenad mark och byggnader.

7.7 SOCIALA

Barn

Byggrätten för komplementbyggnad förenlig med ridverksamheten, såsom gästhus, personalutrymme eller samlingslokal, bedöms kunna bidra till ridverksamheten i stort, och därför även ha en positiv påverkan för barn och unga. Placeringen ger en överblick över stall- och manegebyggnaden, samt infarten till området, vilket skulle kunna bidra till en känsla av trygghet.

7.8 RIKSINTRESSEN

Nedan redovisas eventuella konsekvenser för de riksintressen som tidigare (se avsnitt *Planeringsföresättningar*) konstaterats beröra detaljplanen.

Naturvård

Planförslaget tillsammans med befintlig plan möjliggör för ytor för dagvattenhantering, och bedöms inte påverka riksintresset för naturvård Göta och Norde älvs dalgångar.

7.9 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Sammantaget bedöms detaljplaneändringen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap. miljöbalken.

Jordbruksmark

Ändringen är på område utpekad som jordbruksmark i översiktsplanen, där ridverksamhet ingår. Ändringen bedöms inte påverka användningen.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Området ligger inom Hålldammsbäckens dalgång som är ESKO klassat känslighetsgrad 1. Ändringen bedöms däremot inte påverka ESKO då ändringen endast innefattar en komplementbyggnad och dess dagvatten, samt spill- och avloppsvatten, tas omhand.

7.10 TRAFIK

Motortrafik

Ändringen använder redan befintlig infrastruktur och trafiken bedöms inte öka nämnvärt i och med sin begränsade omfattning.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafiken bedöms inte påverkas nämnvärt i och med den begränsade omfattningen av ändringen.

Parkering

Utrymme för parkering finns vid gäststugan. Ändringen använder redan befintlig infrastruktur.

8 MEDVERKANDE I PLANARBETET

Ansvarig projektledare för detaljplanen och deltagare i arbetsgrupp är representanter från enhet planering och exploatering på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

I planarbetet har representanter från följande enheter, förvaltningar och funktioner deltagit:

- Infra VA
- Kommunekolog
- Bygglov
- Miljö

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Planering och exploateringsenheten
Nödinge 2025-04-10

Kajsa Reimers
Enhetschef planering och exploatering

Maria Björnberg
Planarkitekt

Tommy Lumitaival Janram
Planarkitekt

Linda Lundgren
Mark- och exploateringsingenjör

DETALJPLAN 250 – ÄNDRING INOM NÖDINGE 4:292

ANTAGEN AV SBN 2025-05-07

LAGA KRAFT 2025-06-06

Planering och exploateringsenheten
Samhällsbyggnadsförvaltningen

ALE KOMMUN

LEDETVÄGEN 6
461 83 ALAFORS
plan@ale.se

