

Plan 360



Detaljplan för bostäder och förskola inom Nol 2:288 m.fl.
Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING



Normalt planförfarande (PBL 2010:900)
Upprättad 2018-10-29

Antagen 2018-09-27
Laga kraft 2018-10-25

Handlingar

Plankarta med bestämmelser, 2018-10-29
Illustrationskarta, 2018-10-29
Planbeskrivning (denna handling), 2018-10-29
Granskningsutlåtande 3, 2018-08-24
Granskningsutlåtande 2, 2018-04-13
Granskningsutlåtande 1, 2016-09-23
Samrådsredogörelse, 2015-11-18
Behovsbedömning MKB, daterad 2014-05-09
Fastighetsförteckning, daterad 2018-04-05

Utredningar

- Miljöteknisk markundersökning inom Nol 2:288 m.fl., Structor 2016-08-25
- Riskbedömning och åtgärdsutredning inom del av Nol 2:288 Ale kommun, Structor 2016-08-23 rev 2016-09-30
- Miljöteknisk markundersökning samt hälsoriskbedömning av lätt blyförorenad jord på uteplatser, Folketshusvägen 8-12 och Mossvägen 9-13, Structor 2018-02-21
- Miljöteknisk markundersökning på gräsyta mellan Folketshusvägen och Mossvägen, Structor 2018-02-05
- Projekterings-PM/Geoteknik, Bohusgeo 2015-05-07
- Projekterings-PM/Geoteknik, Bohusgeo 2015-05-26
- Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik (MUR/Geo), Bohusgeo 2015-05-07
- Dagvattenutredning till detaljplan för bostäder och skola inom Nol 2:288 m.fl., Sweco 2015-01-09
- Nol 2:288 m.fl. – Trafikbullerutredning, WSP 2014-07-10 rev. 2014-10-08
- Kartläggning av omgivningsbuller i Ale kommun År 2012, ÅF 2012-07-31
- Naturvärdesbedömning av detaljplaneområdet Folketshusvägen och Mossvägen, Ale kommun, 2014-06-25
- Risker i samband med närhet till Perstorp Oxo:s anläggning, Norconsult 2011-03-02 rev. 2012-06-19
- Solstudie, ABAKO, 2018-04-09

Innehållsförteckning

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Organisatoriska frågor	4
Bakgrund.....	4
Syfte	4
Planområdets läge och areal.....	4
Markägförhållanden	5
Planens huvuddrag	5
Planens förenlighet med Miljöbalken.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Regionen	5
Gällande översiktsplan (ÖP07)	6
Program för planområdet.....	6
Detaljplaner	6
FÖRUTSÄTTNINGAR	7
Riksintressen.....	7
Natur och landskap	7
Bebyggelse.....	8
Kulturmiljö	9
Service.....	9
Tillgänglighet	9
Teknisk försörjning	10
Geotekniska förhållanden	10
Radon	11
Förorenad mark	11
Störningar, risker.....	12
BESKRIVNING, GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET	15
Föreslagen ny bebyggelse – bostäder	15
Föreslagen ny bebyggelse – förskola i norr	16
Föreslagen ny bebyggelse – flexibel byggnad, förskola, vårdboende	16
Landskapsbild/stadsbild.....	16
Grönområden, lek och rekreation.....	16
Gator och trafik	17
Saneringsåtgärder.....	18
Teknisk försörjning	19
Räddningstjänst.....	20
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	20
Miljö kvalitetsnormer	21
Behov av miljökonsekvensbeskrivning.....	22
Miljömål	22
ADMINISTRATIVA, FASTIGHETSRETTSLIGA OCH EKONOMISKA FRÅGOR	23
Förtydligande av administrativa gränser	23
Genomförandetid	24
Huvudmannaskap.....	24
Avtal.....	24
Ansvarsfördelning	24
Fastighetsrättsliga frågor.....	25
Ekonomiska frågor.....	26
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	26
Medverkande	26

Planbeskrivningen är till för att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och att redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Organisatoriska frågor

Planärendet handläggs enligt reglerna för normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen 5 kap 6§.

Bakgrund

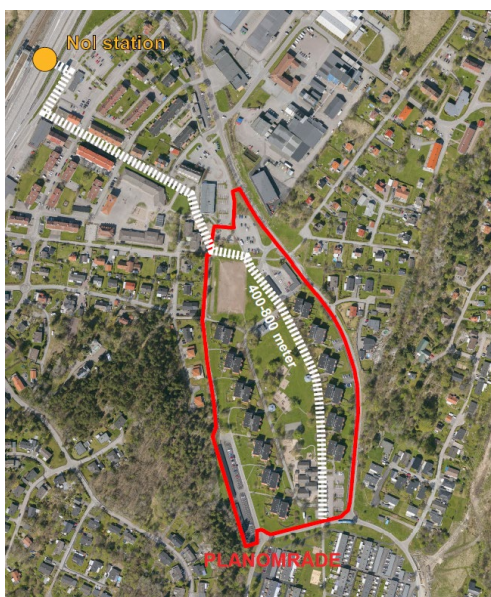
En ansökan avseende planläggning av bostäder och förskola vid Folketshusvägen och Mossvägen inkom till kommunen i december 2011. Efter kompletteringar till ansökan lämnade kommunen positivt planbesked i augusti 2013. Planarbetet påbörjades under våren 2014 och samråd hölls under sensommaren 2015. En första granskning hölls i januari 2016. Efter granskningen upptäcktes föroreningar inom planområdet i samband med grävarbeten för ledningar. En miljöteknisk markundersökning genomfördes som konstaterade omfattande blyföroreningar inom planområdet. Under hösten 2016 ställdes ett reviderat planförslag innehållande krav på saneringsåtgärder ut på en andra granskning. Därefter lämnade kommunen in en anmälan om saneringsbidrag som beviljades i juli 2017. Efter granskning två framkom behov av ytterligare justeringar i planförslaget varför en tredje granskning ansågs motiverad. Den tredje granskningen ägde rum 2018-05-30 till 2018-06-30. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-09-27 att anta detaljplanen. Då inget överklagande inkom under överklagandetiden vann beslutet laga kraft 2018-10-25.

Syfte

Detaljplanens syfte är att medge påbyggnad av befintliga flerbostadshus samt att möjliggöra för nya flerbostadshus, skola och vårdboende med tillhörande parkeringar. Detaljplanen ska säkerställa en god boendemiljö.

Planområdets läge och areal

Planområdet ligger öster om E45 och Norge-Vänernbanan, cirka 400 meter från pendeltågstationen i Nol. Planområdet är cirka 7,0 hektar stort och ligger mellan Folketshusvägen, Mossvägen och Oljeberget.



Översiktsbilden till vänster visar planområdet markerat med röd linje.

Möjligt stråk från planområdet till Nol station markerat med vit linje.

Markägoförhållanden

Marken ägs till största delen av Ale kommun och AB Alebyggen. En mindre flik av den privatägda fastigheten Nol 3:30 ingår i planområdet och ett smalt stråk genom planområdet ägs av samfälligheten Nol S:10.

Planens huvuddrag

Planen möjliggör påbyggnad med 1-2 våningar på befintliga punkthus vilket bedöms ge cirka 130 nya lägenheter. Planen medger också tillskapande av två nya punkthus vilket bedöms möjliggöra ett tillskott på ytterligare cirka 54 lägenheter till ett totalt tillskott på ca 184 bostäder. Detaljplanen möjliggör även två förskolor. En i norr som bedöms rymma 8 avdelningar och en i söder som bedöms rymma 4 avdelningar. För den södra förskolan föreslås en mer flexibel byggrätt som också medger boende, vårdboende, LSS-boende och motsvarande.

De nya punkthusen planeras längst norrut i området som en förlängning av den östliga raden befintliga byggnader. Det skapar en tydlig entré till hela området samt en bättre koppling mot Nols station. Parken som finns mellan de befintliga punkthusen lämnas så orörd som möjligt. Parkering för området föreslås ske i utkanten av området, i den norra och den södra delen, där även möjlighet till källsortering ska finnas.

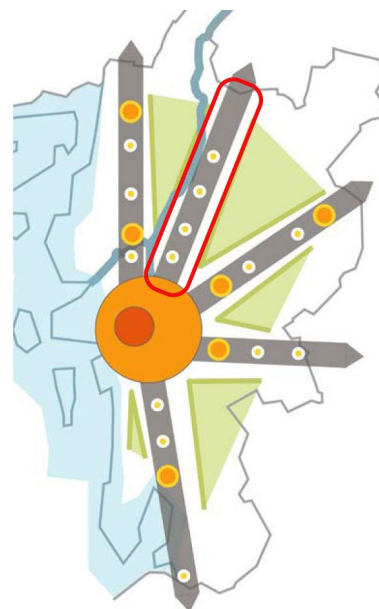
Planens förenlighet med Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Regionen

Strukturbilden (till höger) för Göteborgsregionens kommunförbund (GR) ligger till grund för det gemensamma arbetet med att utveckla en långsiktigt hållbar struktur i regionen. Bilden (till höger) redovisar utvecklingen av kärnan, stadsområdet, huvudstråken, kustzonerna och de gröna kilarna. Huvudstråken utgör ryggraden i Göteborgsregionen och ska stärkas för att alla delar av regionen ska bli långsiktigt livskraftiga. Utvecklingen av huvudstråken ska ske med stöd av en attraktiv och kraftfull pendel- och regiontågstrafik. Ett bostadsbyggande i stationsnära lägen, eller i orter som med god kollektivtrafik är knutna till stationslägena, stärker förutsättningarna för en uthållig tillväxt i Göteborgsregionen och ger förutsättningar för att kunna gå eller cykla till och från en pendel-/regiontågsstation, om bostadsbyggandet sker inom en kilometer från stationsläget. Ale kommun utgör ett av huvudstråken som tillsammans ska utgöra ryggraden i Göteborgsregionen.



Planområdet ligger cirka 400-800 meter från resecentrum med pendeltågstation i Nol. En exploatering inom planområdet för bostadsändamål bedöms vara i linje med Göteborgsregionens strukturbild och strategi om förtätning i stationsnära lägen längs stråken.

Gällande översiktsplan (ÖP07)

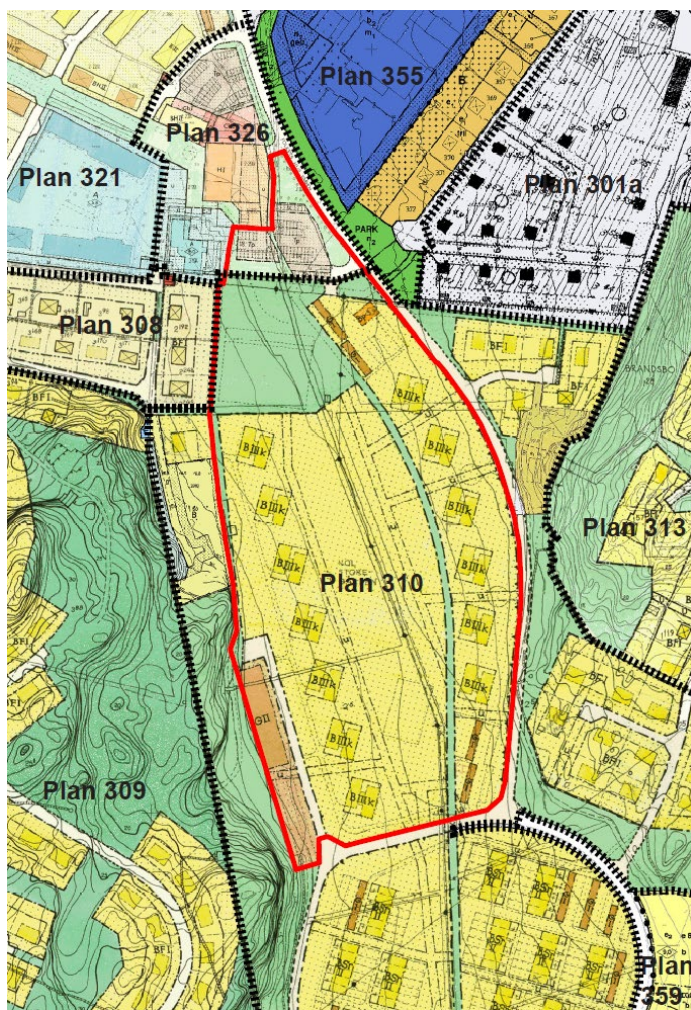
Området ligger inom detaljplanerat område i översiktsplanen. Oljeberget är utpekad som grönstruktur. Markanvändningen utgör bostadsändamål och allmänt ändamål i den del där förskolan ligger. Generellt ska förtätningar för bostäder eftersträvas i Nol. Planen innebär möjlighet till förtätning av bostäder och förskola varför förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner om att förtätning ska eftersträvas i Nol.

Program för planområdet

Detaljplanen har inte föregåtts av ett program.

Detaljplaner

Gällande plan där ny bostadsbebyggelse föreslås är *Förslag till ändring i och utvidgning av byggnadsplanen för Nol omfattande del av fastigheterna Nol Storegård 2:5 och 2:6 m.fl.*, plan 310. Planen vann laga kraft 1967 och genomförandetiden har gått ut. Inom planområdet anger plan 310 bostadsändamål, parkmark, garage, värmecentral. I den norra delen av planområdet påverkas även *Förslag till ändring i och utvidgning av byggnadsplanen för Nols centrum, Noltorget, plan 326 från år 1986*. I planen är marken som påverkas av den nya detaljplanen utpekad som parkmark och parkering. Nedan illustreras hur gällande planer påverkas av denna detaljplan.



Bilden visar de planer som gäller inom och i anslutning till planområdet.

Planområdet är markerat med röd linje.

Gränser mellan planer har förtydligats med svart streckad linje.

Alla gränser är ungefärliga.

Kommunala beslut i övrigt

Bostadsförsörjningsprogram 2017-2020

Bostadsförsörjningsprogrammet anger att kommunens befolkning ska öka med 3 % årligen. Huvuddelen av nya bostäder ska byggas i Nödinge och Älvängen. Ca en tredjedel ska byggas inom detaljplanelagt område i andra tätorter. 90% av all ny bebyggelse inom detaljplanelagt område ska planeras till kollektivtrafiknära lägen. För detaljplaner med över 75 bostäder ska variation i storlek och upplåtelseform i detaljplaner eftersträvas. De bör även innehålla ytor/lokaler för allmänt ändamål som t.ex. lekplatser. Bebyggelsemiljön ska utformas med utgångspunkt i landskapets och platsens förutsättningar samt ges en god arkitektonisk gestaltning. Livsmiljöerna ska präglas av attraktivitet, trygghet och i tätorterna folkliv. Barnperspektivet ska beaktas. Bostadsplaneringen ska alltid beakta behovet av skolor, förskolor och boende för äldre och personer med olika funktionsnedsättningar.

Naturvårdsprogram

Planområdet ligger inte i närheten av utpekade objekt i kommunens Naturvårdsprogram.

Kultur i arv

Planområdet ligger inte i närheten eller utgör miljöer som ingår i kommunen kulturvårdsprogram, *Kultur i arv*.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Inga riksintressen finns angränsande till planområdet.

Natur och landskap

Landskapsbild

Planområdet ligger i mynningen av en långsträckt dalgång som löper i nord-sydlig riktning där denna mynnar ut i Göta älvs dalgång i norr. Sydväst om planområdet ligger Oljeberget och öster ut ligger Brandsbobergen. Området är beläget i dalgångens botten och är huvudsakligen flackt. Bebyggelsen i området är mestadels småskalig villabebyggelse med inslag av radhus och flerbostadshus upp till 3-4 våningar. Norr om planområdet finns industribebyggelse med enstaka högre skorstenar och installationer. Topografin ger landskapsrummet en tydlig nordsydlig riktning. Från marknivån erbjuds få utblickar över landskapet då sikten skymms av byggnader och infrastruktur.

Rekreation

De rekreativvärden som finns inom planområdet är kopplade dels till parkmiljön mellan och omkring de befintliga byggnaderna samt till fotbollsplanen i planområdets norra del. Det finns goda gång- och cykelförbindelser till Nödinge cirka 2 kilometer söderut och cirka 2 kilometer norrut till Alafors. Det finns således närhet till badplats, idrottsplats med fotbollsplaner och minigolfbana med mer inom ett rimligt cykelavstånd.

Delar av planområdet kan troligen utgöra närrekreation för boende i anslutning till området och bedöms vara en tillgång för närområdet. Vid exploatering bör möjligheten att vistas inom området vara fortsatt god.

Mark, vegetation och topografi

Marken inom planområdet utgörs av befintlig bostadsbebyggelse med parkytor och hårdgjorda ytor som exempelvis parkeringsplatser. Markytan är flack och släntlutningen uppgår i regel till mindre än 1:10. Marknivån är belägen på omkring +15 till +16 (5,068 till 6,068 i RH 2000) meter i den västra delen, omkring +12 (2,068 i RH 2000) meter inom områdets centrala och norra delar och +14 till +15 (4,068 till 5,068 i RH 2000) meter i den östra delen. I anslutning till områdets västra del går berget i dagen.

Naturmiljöinventering, naturvärden

Största delen av området är redan ianspråktaget för bostäder, parkeringar, vägar och park m.m. Längs områdets östra och västra kanter finns små ytor med naturmark. De naturvärden som förekommer inom planområdet är uteslutande kopplade till träd. I de allra flesta fallen har de enskilda träden inga höga naturvärden men i området finns ett stort antal lövträd av många olika arter. I takt med stigande ålder kommer träden att utveckla biologiska värden, det är därför angeläget att så många träd som möjligt kan bevaras inom planområdet.

Mellan gräsytan och bergsbranten i väster växer en bård av gallrad lövskog. Asp är det dominerande trädslaget med inslag av bl.a. sälj och enstaka ekar. Trädgården bedöms inte ha förhöjda naturvärden men det är positivt om det går att spara träd längs bergsfoten, t.ex. ekar som har goda förutsättningar att utvecklas till värdefulla träd på sikt.

Längst norrut i området finns ett öppet område med grusplan, gräsmattor, parkeringar och en del byggnader för fastighetsunderhåll m.m. Inga förhöjda naturvärden har påträffats.

Bebyggelse

Nol har en brokig historia som tillsammans med flera långlivade verksamheter skapat dagens Nol. Den industrianläggning som främst förknippas med Nol är batteritillverkaren AB Tudor, även om den idag har upphört och ersatts av ett industrihotell.

Liksom övriga tätorterna utmed E45 har Nol genomgått stora förändringar vilket har gjort att det mesta av äldre bebyggelse är borta. Under 1960- och 70-talet expanderade samhället och under den tiden byggdes bl.a. villor och hyreshus utmed Folketshusvägen, Mossvägen och Kärrvägen. Orten präglas av i huvudsak villabebyggelse men här finns även radhus, hyresrätter och ett mindre antal bostadsrätter.

Den befintliga bebyggelsen inom området består av flerbostadshus i form av punkthus i 3-4 våningar. Husen uppfördes 1969-1974 och idag finns sammanlagt 231 lägenheter av varierande storlek. Många av lägenheterna i markplan och på första våningen har stora uteplatser. Det är ett omtyckt område bland barnfamiljer där det finns stora grönytor och lekplatser.



Områdets norra del.



Områdets västra del.



Områdets södra del.



Områdets östra del

Kulturmiljö

Nols kyrka som ligger cirka 80 meter väster om planområdet ingår i RAÄ bebyggelseregister. Inget inom planområdet är skyddat ur kulturmiljösynpunkt.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns i eller i anslutning till området. Inom områdets norra del finns en sten som är den ena av två stenar som tillsammans utgjorde bron över Nolbäcken. Nolbäcken var tidigare en öppen bäck som rann genom Nol men som numera är kuverterad. Det är inte känt när bron anlades och hur länge stenarna legat där men i samband med att man skulle kulvertera bäcken grävdes stenarna bort. Vid byggnation måste hänsyn tas till stenen och den föreslås flyttas inom planområdet.

Service

Offentlig och kommersiell service

I Nol finns Nolskolan som är en F-6-skola samt fyra befintliga förskolor varav en inom planområdet. Huvudbiblioteket ligger i Nödinge men skolbibliotek finns i Nol. Distriktssköterska och vårdcentral finns i Nol. Tandläkare finns i Nödinge. I Nol finns en dagligvaruhandel, gatukök, pizzeria, bensin och ett fåtal fackhandel. På orten finns även Post och Räddningstjänst. Närmaste återvinningscentral är Sörmossen i Bohus.

Arbetsplatser

I Nol finns framförallt arbetsplatser i Nols industriområde där olika typer av verksamheter är belägna. I direkt anslutning till planområdets norra del har även en ny detaljplan tagits fram för verksamheter. I den detaljplanen tillåts inte verksamhet som är störande för omgivningen. Utöver verksamheter tillåts kontor.

Idag finns arbetsplatser på orten men en majoritet av den arbetande befolkningen pendlar ut, varav flertalet till Göteborg

Tillgänglighet

Närmsta hållplats för både pendeltåg och buss finns cirka 400-800 meter från planområdet vid Nol station. Stationen trafikeras frekvent av flera lokala busslinjer samt av pendeltågstrafik. Pendeltåget trafikerar Nols station med halvtimmes- respektive kvartstrafik och härifrån nås bland annat Göteborg på cirka 20 min och Trollhättan på cirka 40 min. Området är flackt och därigenom bedöms det vara tillgängligt för människor med rörelsehinder och barnvagnar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt i området och bedöms ha tillräcklig kapacitet. I södra delen av planområdet finns en avloppspumpstation.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av Sweco, daterad 2015-01-09. Enligt utredningen är det befintliga dagvattensystemet mycket hårt belastat och kommunen har bedömt att inget ytterligare dagvatten från planområdet får föras till dagvattensystemet.

El

Den nya bebyggelsen bedöms kunna anslutas till befintligt elnät utan att det behövs någon ny transformatorstation.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredningar har genomförts av Bohus Geo AB, dat 2015-05-07. Enligt utredningen är marken inom området flack och några stabilitetsproblem för befintliga förhållanden bedöms inte föreligga.

Sättningar och grundläggning

Med ledning av kompressionsförsöken, skjuvhållfastheterna och vattenkvoterna bedöms leran inte kunna påföras någon belastning, utan att långtidssättningar uppkommer. Ett sättningsförlopp bedöms pågå inom stora delar av området. I området har kontrollmätning av marknivåer utförts under ca 50 års tid på en del av de brunnar som finns i området. Sättningar på upp till 1.85 m har uppmätts vid parkeringsytorna i den norra delen.

Vid platsbesök kunde dessutom konstateras decimeterstora sättningar vid befintliga byggnader. En del av de befintliga byggnaderna är stödpålade till berg och delar är kohesionspålade. Orsaken till marksättningarna i området bedöms i huvudsak utgöras av de laster som fyllningarna i området orsakat. Centralt i området fanns tidigare en bäck som numera är kulverterad. I anslutning till den befintliga parkeringen i norr och vid förskolan i söder fanns tidigare mindre sjöar som fyllts igen. Inom dessa områden är sättningarna som störst.

För att säkerställa åtkomsten för trafik m.m. in i området i norr med hänsyn till höga vattenstånd har det bestämts att det för planarbetet skall antas att nivån +11 (+1,1 i RH2000) meter skall gälla som en miniminivå för nyprojektering. Sättningar på ytorna kan accepteras men nivån +11.0 bör vara dimensionerande för en tidsperiod av ca 20 år. En föreskriven höjd på +11,0 (+1,1 i RH2000) meter skrivs in på ytor i planområdets norra del. Sättningsreducerande åtgärder bedöms erfordras.

Grundläggning av nya byggnader bör utföras med stödpålning till berg. Sättningsreducerande åtgärder erfordras som ovan nämnts för den norra delen. Sannolikt erfordras även sättningsreducerande åtgärder vid de nya bostäderna och den nya förskolan. Åtgärderna skall detaljstuderas i samband med detaljprojektering. I detaljprojekteringen skall särskild vikt läggas på nivå-sättning och riskerna med sättningar under pålade byggnader. Även om byggnaderna pålas erfordras sannolikt kompensation med exempelvis cellplast under bottenplattor och eventuellt kan särskilda utformningar av grundkonstruktioner erfordras för att dölja pågående sättningar.

Ett lokalt omhändertagande av dagvatten och eventuell infiltration av dagvatten bör övervägas för att undvika grundvattensänkning i de övre jordlagren.

Gator och ledningar

Nivåsättning bör utföras så att uppfyllnader undviks. Ledningar bör utföras med strömningsavskärande fyllning, typ bentonitskärmar, för att inte orsaka utdränering av den övre grundvattennivån, som i sin tur medför sättningar.

Bergras och blocknedfall

Vid besök på plats observerades framskjutande bergspartier. Dessa hade emellertid inget markant överhäng och inga ogynnsamma sprickriktningar noterades. Någon risk för bergras eller blocknedfall som kan påverka detaljplaneområdet föreligger inte.

Radon

Jordlagren är täta varför marken kan klassas som lågradonmark enligt BFR R85:1988. Inga byggnadstekniska åtgärder bedöms därför erfordras ur radonskyddssynpunkt.

Förorenad mark

Norra delen av planområdet innehåller fyllnadsmassor med höga blyhalter. Miljöteknisk markundersökning samt riskbedömning och åtgärdsutredning har utförts för att klargöra föroreningsnivåerna, dess utbredning och förslag på åtgärder. Kompletterande provtagning har också utförts vid uteplatser vid befintliga bostadshus samt för tre punkter i parkområdet centralt i planområdet.

Utförda undersökningar visar att det finns kraftigt blyförorenade fyllnadsmassor inom undersökningsområdet. Svarta plastbitar (bakelit) har noterats i några av provgrupparna, men även andra typer av fasta avfall. Mängden fyllnadsmassor inom planområdet beräknas uppgå till mellan 20 och 40 tusen ton och mängden bly till mellan 200 och 400 ton.

Blyhalterna i fyllnadsmassorna är så höga att akuta hälsoeffekter förväntas vid oförsiktig exponering för massorna, exempelvis genom intag av jord i samband med markarbeten. Idag är fyllnadsmassorna täckta med jord/asfalt/gräsytor och några akuta åtgärder bedöms inte behövas. Sammantaget bedöms riskreducerande åtgärder vara nödvändigt för att aktuellt område ska kunna anses vara lämpligt för planerade ändamål.

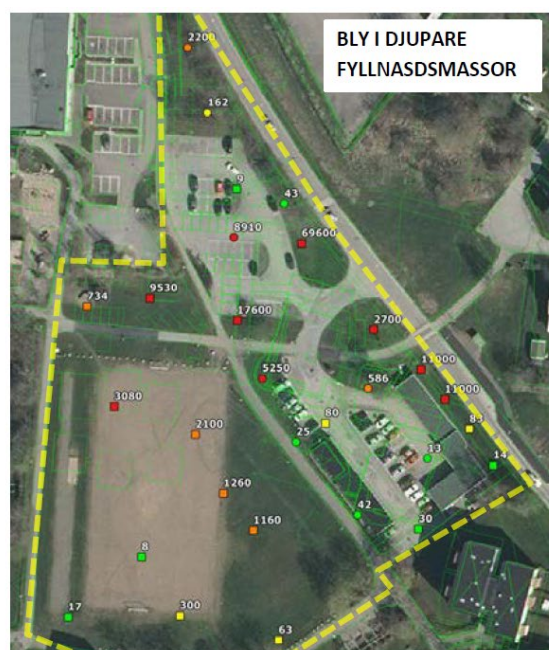
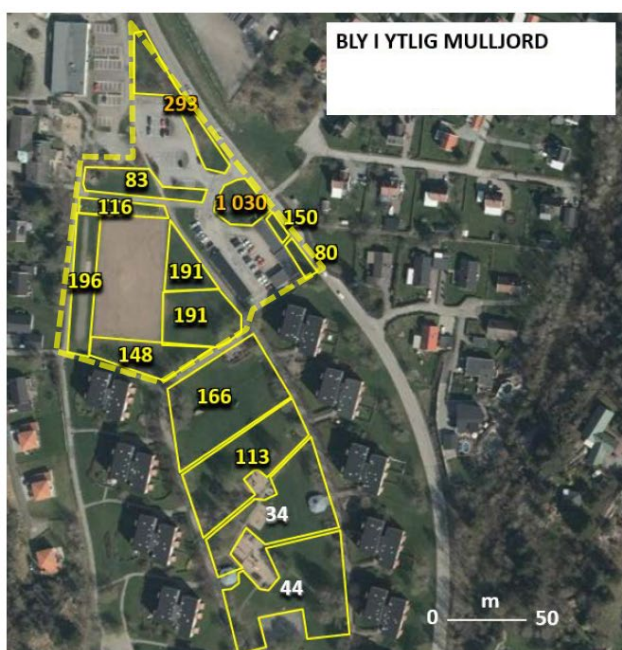


Bild från *Riskbedömning och åtgärdsutredning inom del av Nol 2:288, Ale kommun*, Structor 2016-08-23.

Störningar, risker

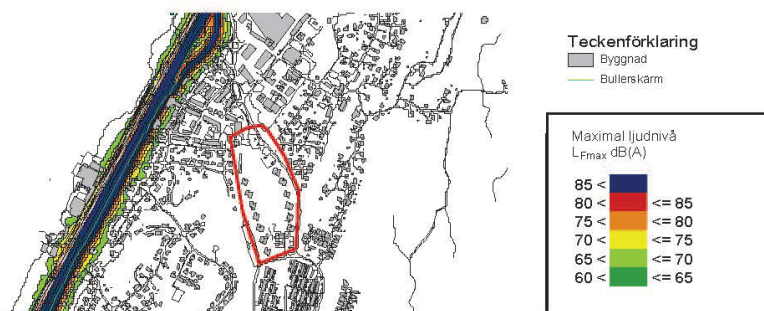
Farligt gods

Området ligger cirka 400-800 meter från E45/järnvägen och därför har en utredning avseende risk för farligt gods inte genomförts då planen inte bedöms ligga inom riskområde.

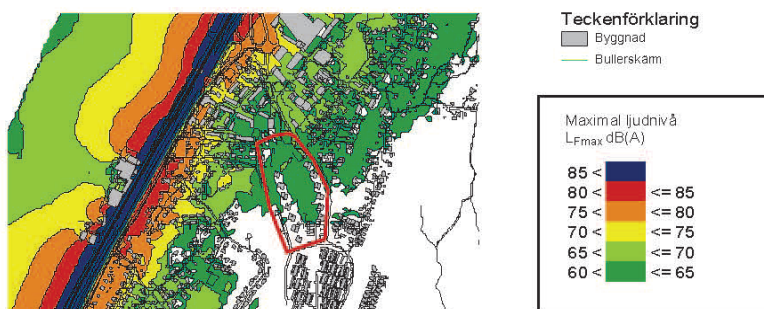
Buller

ÅF infrastructure har genomfört en kartläggning av omgivningsbuller i Ale kommun, daterad 2012-07-31. Den övergripande bullerutredningen omfattar trafikdata både för statliga och kommunala vägar. Inom de olika tätorterna utmed Göta älvdalen har de större vägarna ingått i utredningen. All trafikdata för järnvägen har levererats av Trafikverket och kommer från miljökonsekvensutredningen för projektet. Trafikeringen avser en utbyggnad av Norge/Vänernbanan år 2010.

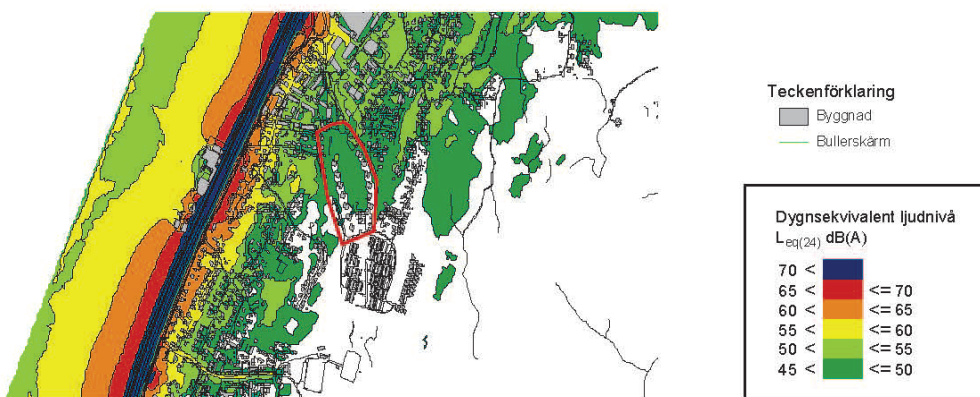
Kartorna nedan visar hur området anses påverkas av buller från E45 och Järnvägen både utifrån dygnsekivalenta och maximala bullernivåer. Bedömningen är att buller från E45 och järnvägen inte påverkar planområdet negativt.



Maximal ljudnivå dBA vägtrafik 2 m över mark



Maximal ljudnivå dBA tågtrafik 2 m över mark



Väg - och järnvägstrafik
 Dygnsekvivalent ljudnivå dB(A) 2 m över mark

Till detaljplanen har även en bullerutredning genomförts av WSP, daterad 2014-10-08, vilka gör följande bedömningar gällande buller inom området:

Bostäder

Beräkningarna visar att samtliga riktvärden kommer att klaras. Detta förutsatt att byggnaderna placeras med fasad minst 18 meter från Folketshusvägens mitt.

Förskola

Gällande skolgården så finns det inga riktvärden att förhålla sig till. Dock rekommenderas att minst 50 % av förskolegården klarar 55 dBA ekvivalent för att ge en så god utemiljö som möjligt för barn och personal. Det bedöms klaras för hela förskolegården.

Frifältsvärden

I bullerzonskartan kan viss diskrepans mellan redovisade fasadvärden och intilliggande bullerzon råda, exempelvis kan en fasad visa värdet 69 dB(A) men bullerzonen vid fasaden indikerar att ljudnivån i området är mellan 70 och 75 dB(A). Detta beror på att redovisade värden för fasadnivåerna är s.k. ”frifältsvärden” och redovisade värden i bullerzoner är total ljudnivå.

”Frifältsvärde” innebär att endast ljudet som når fasaden räknas, opåverkat av reflex i egen fasad. Omedelbart framför byggnaden är den totala ljudnivån summan av ljudet på väg mot fasaden samt det reflekterade ljudet från den. Det är denna nivå som redovisas i färgkartorna.

Fönsterkrav

Krav på ljudisolering för fönster och fönsterdörrar uttrycks i utredningen.

Störningar från verksamheter

I närheten av planområdets norra del finns en verksamhet som klassas som en A-anläggning, Perstorp oxo. Detta innebär att det i anläggningen bedrivs miljöfarlig verksamhet som är tillståndspliktig enligt Miljöbalken. I anläggningen hanteras dessutom brandfarliga varor och företaget är tillståndspliktigt för hantering av dessa.

I samband med att en detaljplan (plan 355, vita linjen på kartan på nästa sida) togs fram för bostäder under 2012 gjordes en riskutredning av Norconsult, daterad 2012-06-19. Enligt den riskutredningen görs bedömningen att sannolikheten för en storbrand på Perstorp område kan ske en gång på 100 till 1 000 år. Konsekvenser för de kringboende är måttliga då den skada som kan uppstå vid brand är ytterst begränsad på det avstånd bostäderna ligger på. Inga stora materiella skador eller några personskador förväntas. Sannolikheten att röken från en storbrand

direkt berör bostäderna bedöms vara en gång på 10 000 till 100 000 år. Sannolikt kommer dock de boende att evakueras som säkerhetsåtgärd vid brand men risken att drabbas av mer än lindriga och övergående obehag eller begränsade materiella skador bedöms vara minimal.

Som jämförelse kan risknivån från Perstorp jämföras med risken för en brand i ett småhus som är så pass stor att en insats från räddningstjänsten krävs, vilket belyser risken för enskilda personer, den så kallade individrisken. Antal insatser vid bränder i småhus uppgick för 2009 till cirka 1,6 per 1000 (MSB 2010). Detta innebär att sannolikheten för en brand i ett småhus uppgår till cirka en gång per 625 år. Detta är i samma storleksordning som sannolikheten för en storbrand hos Perstorp. Konsekvenserna för en enskild person för en brand i det egna huset kan dock vara mångfalt större än vad konsekvenserna av en storbrand hos Perstorp bedöms vara för den enskilde. Riskerna för enskilda personer vid en brand från Perstorp är således klart lägre än risken från en brand i det egna huset.

Samhällsrisken, det vill säga antalet personer som berörs av en brand, är naturligtvis större vid en brand i Perstorps anläggning än vid brand i ett enskilt bostadshus. Om det tillåts att fler personer bor kring anläggningen så behöver man evakuera fler vid en större brand. Eftersom övriga konsekvenser av en brand vid Perstorp för de kringboende kan antas vara måttliga bedöms risknivån från Perstorp vara acceptabel.

Bedömningen som görs i riskutredningen pekar på att inga särskilda åtgärder krävs ur risksynpunkt för detaljplanen som är belägen närmare Perstorp oxo. Därför görs bedömningen att inga riskåtgärder heller krävs för genomförandet av denna detaljplan.



Den vita linjen visar på planområdet för plan 355, en detaljplan innefattande bostäder från 2012.

Perstorps anläggning är belägen norr om plan 355, se orange text.

Aktuellt planområde är markerat med röd linje.

Föreslagen ny bebyggelse – förskola i norr

I områdets norra del inom område planerat för skola (S) föreslås en ny förskola i 2 plan innehållande 8 avdelningar. Därtill tillkommer utvändiga förråd och miljöhus. Byggnaden får ha en högsta nockhöjd på 14 meter vilket innebär att en byggnad på 3 våningar kan uppföras. Detta tillsammans med den flexibla användningsbestämmelsen möjliggör att byggnaden kan göras om till en skolbyggnad i framtiden om behoven förändras. Byggnaden föreslås placeras mot norr för att ge plats åt en sammanhängande förskolegård i söder. Den totala ytan inom användningsområdet söder om gång- och cykelvägen är ca 6900 kvadratmeter. Med 8 avdelningar om 20 barn innebär det att förslaget ger plats för ca 35 kvadratmeter friyta utomhus per barn vilket anses vara acceptabelt. Norr om gång- och cykelvägen avsätts ett område inom skoländamål för parkering, angöring och komplementbyggnader såsom avfallshantering m.m. Tillfart till skolan föreslås ske från norr. Möjlighet finns även att skapa tillfart från öst över ytan som planeras för parkeringsändamål.

Föreslagen ny bebyggelse – flexibel byggnad, förskola, vårdboende

I områdets södra del, där den befintliga förskolan ligger, ges det plats för en byggnad i två våningar som medger en flexibel användning. Avsikten är att förskoleverksamheten ska kunna ligga kvar men vid förändrade behov kan platsen användas för exempelvis vårdboende eller LSS-boende. Byggnaden får uppföras i två våningar med en maximal nockhöjd på 8,5 meter och en största byggnadsarea på 900 kvadratmeter. Den totala ytan inom användningsområdet är ca 4 200 kvadratmeter. Med fyra avdelningar om 20 barn innebär det att förslaget ger plats för ca 40 kvadratmeter friyta utomhus per barn.

Landskapsbild/stadsbild

Landskapsbilden bedöms inte påverkas av förslaget. Upplevelsen av närområdet kommer att förändras något genom den högre höjden på bebyggelsen och tillkommande bebyggelse. Då området huvudsakligen strukturerat och karaktär bevaras bedöms dock inte påverkan bli betydande.

Grönområden, lek och rekreation

Grönområdet mellan punkthusen föreslås lämnas till stora delar orörd. Förutom att fotbollsplanen tas i anspråk för skolan bedöms inget grönområde av värde eller betydelsefulla lek- och rekreationsområden påverkas. Som ersättning för den bollplan som försvinner i områdets norra del där förskolan planeras kan en mindre bollplan anordnas i parken mellan de befintliga punkthusen (inom kvartersmark för bostäder). Förslag på läge för bollplanen illustreras på illustrationskartan.

Inom kvartersmark för bostäder värnas de centrala grönyttorna genom bestämmelser som innebär att marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 20 centimeter. Fällt träd ska ersättas med nytt träd inom planområdet med ett stamomfång om minst 20 centimeter. Träden mäts på det smalaste stället under brösthöjd (1,3 meter över marknivå). På flera ytor tillåts inte parkering vilket minskar risken att dessa ytor hårdgörs.

Genomförande, drift och underhåll

AB Alebyggen ansvarar för genomförande, drift och underhåll avseende kvartersmark för bostäder, flerbostadshus samt grönområdet mellan punkthusen.

Ale kommun ansvarar för genomförande, drift och skötsel av förskola och förskoletomt samt för tomt i söder som är avsedd för skola, bostäder samt vårdändamål.

Sociala frågor

I områdets norra del finns idag en bollplan. Genom förtätningen med bostäder och förskola kommer denna bollplan att bebyggas. En ersättning för bollplanen kan anordnas inom parkområdet söder om förskolan. Den kan med fördel bestå av konstgräs så att den kan användas under större delen av året. I övrigt föreslås inga förändringar som påverkar tillgången till lek- och mötesplatser i området. Eventuell ersättning av bollplanen ansvarar fastighetsägaren för.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet kommer inte att innebära någon utbyggnad av det övergripande gatunätet utan den befintliga struktur som finns föreslås användas i så stor utsträckning som möjligt. Ny infart från Folketshusvägen, norr om planområdet, kommer att byggas och utgör allmän platsmark gata, enligt angränsande, gällande detaljplan. Angöring till den norra förskolan föreslås ske norrifrån via den nya infarten och därefter söderut, via den befintliga parkeringsplatsen vid vårdcentralen och folkets hus. Tillfarten över kvartersmark föreslås säkras genom servitut eller genom bildande av gemensamhetsanläggning. Som alternativ finns möjligheten att anordna angöring direkt från Folketshusvägen genom området avsatt med parkering som huvudsakligt ändamål.

Till förmån för den kommunägda SBD-tomten i söder avses ett servitut bildas för att den ska kunna nås via, av Alebyggen ägd, parkeringsyta i söder.

I områdets sydvästra del har större delen av Mossvägen lagts med i planen som allmän plats gata med enskilt huvudmannaskap. Gatan har utvidgats i norr för att medge en större vändplats. Kommunen har på sikt för avsikt att ta över huvudmannaskapet för vägarna i området från Nol-Alafors vägförening. Dialog med vägföreningen kommer att ske när detta blir aktuellt.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafiken förändras något i den norra delen av planområdet med anledning av planerad ny bebyggelse. Gång- och cykelvägen i väst-östlig riktning får en justerad placering omedelbart norr om den planerade förskolan och de nya punkthusen. Kartan på nästa sida visar hur gång- och cykelvägarna planeras.

Kollektivtrafik

I och med tillgängligheten till pendeltågstationen bedöms kollektivtrafiken vara tillfredställande för området. Ingen utbyggnad för kollektivtrafik planeras.

Parkering, utfarter

Enligt gällande riktlinjer för parkeringstal (parkeringsnorm) från 2014 ska varje bostad i flerfamiljshus ha 0,8 parkeringsplatser. Gällande parkeringsnorm vid tillfället för bygglovsgivning ska vara styrande avseende antal parkeringsplatser. Planförslaget beräknas efter full utbyggnad kunna rymma ca 415 bostäder inom planområdet. Med en parkeringsnorm på 0,8 boendeparkeringar per bostad innebär det att ca 332 parkeringsplatser för boendeparkering bör möjliggöras inom planområdet.

När det gäller förskoleverksamheten så ska enligt parkeringsnormen korttidsparkering motsvarande 15% av elevantalet anordnas för hämtning och lämning av barn. Utöver detta antas verksamheten ha 4-5 anställda per avdelning. Hur stor andel av dessa anställda som bör ha parkeringsmöjlighet vid förskolan framgår inte av parkeringsnormen. Den norra förskolan planeras för åtta avdelningar. Med en genomsnittlig storlek om 20 barn per avdelning innebär det

ca 160 barn. Därmed bör korttidsparkering för 24 bilar ordnas i anslutning till förskolan. För den södra förskolan som planeras för fyra avdelningar är motsvarande siffra 12 platser. Med anledning av närheten till kollektivtrafik, goda förutsättningar för att gå och cykla till förskolorna samt möjlighet för samutnyttjande inom planområdet bedöms det inte nödvändigt att planera för parkeringsplatser för samtliga anställda inom förskoleverksamheten. En rimlig nivå bedöms vara att planera för parkeringsplatser motsvarande halva personalstyrkan vilket skulle innebära ca 18 platser för den norra förskolan och ca 9 för den södra vilket resulterar i ett totalt parkeringsbehov på ca 63 platser för förskoleverksamheten (42 för den norra och 21 för den södra). Ett vårdboende eller LSS-boende på platsen för den södra förskolan skulle enligt parkeringsnormen innebära betydligt mindre behov av parkeringsplatser.

Totalt innebär det ett beräknat parkeringsbehov på ca 400 parkeringsplatser inom planområdet.

Större parkeringsområden föreslås i söder och i norr. Det föreslås även långsgående parkeringar vid Folketshusvägen och delvis vid Mossvägen. Vid Mossvägen i planområdets sydvästra del möjliggörs uppförandet av ett parkeringshus i två våningar.

Cykelparkeringar med tak kan uppföras på byggrätten samt inom så kallad plusprickad mark vilket lämpligen görs i anslutning till entréer.

Genomförande, drift och underhåll

AB Alebyggen ansvarar för alla åtgärder vad gäller de parkeringar som tillhör AB Alebyggens bostäder. Ale kommun svarar för alla åtgärder vad gäller förskolans parkeringar. Servitutsavtal föreslås upprättas mellan kommunen och Alebyggen avseende de parkeringar som den norra förskoletomten samt den södra SBD-fastigheten eventuellt inte kan lösa inom sin egen fastighet men som kan behövas för deras verksamhet.

Saneringsåtgärder

Då området innehåller förorenade massor krävs det att saneringsåtgärder genomförs. För att säkerställa att riskreducerande åtgärder genomförs inom det kraftigt förorenade området i norr innan den tas i bruk kräver planen att marken sanerats till nivåer motsvarande känslig markanvändning. Det görs som ett villkor för startbesked för uppförande av byggnader för bostads- eller skoländamål. För saneringen av detta område har bidrag sökts och beviljats från Länsstyrelsen och Naturvårdsverket. Ansökan har baserats på den riskbedömning och åtgärdsutredning (Structor, 2016-09-30) som utförts i samband med planarbetet. Av bidragsbeslutet från Naturvårdsverket (2017-06-29) framgår att åtgärds målet för efterbehandlingen är att föroreningshalten i marken inte ska överstiga Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning. Sanering av den förorenade marken ska ske så att underhåll av allmännyttiga ledningar ska kunna genomföras utan att markarbeten krävs i förorenad mark.

Söder om saneringsområdet, i de norra delarna av parkytan mellan punkthusen samt i anslutning till de två befintliga punkthusen längst i nordväst, har lägre föroreningshalter påträffats. Halterna är dock över riktvärdet för känslig markanvändning varför åtgärder är motiverade. En bestämmelse har därför införts som villkorar nybyggnad eller tillbyggnad av bostäder i området med att de översta 50 cm av markytan ska saneras så att det platsspecifika riktvärdet för bly på 80 mg/kg som har beräknats i riskbedömning och åtgärdsutredningen inte överskrids.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Anslutning till kommunalt dricksvatten- och spillvattensystem bedöms inte innebära några svårigheter. Med hänsyn till planerade punkthus erfordras dock en mindre omläggning av dricksvatten- och tryckavloppsledningar samt förlängning av en självfallsledning för spillvatten. Saneringsåtgärderna kan också komma att innebära omfattande ledningsomläggning i den norra delen av planområdet. För befintlig avloppspumpstation i planområdets södra del avsätts mark i detaljplanen inom användningen E – teknisk anläggning.

Dagvatten

Förändringen av bebyggelsen har ringa påverkan på dagvattenflödet då den inte bedöms medföra några eller mycket små förändringar i andelen hårdgjorda ytor. Vid dimensionering av nya dagvattensystem är det dock branschpraxis att beakta klimatförändringar och med hänsyn till detta kan en utjämningsvolym om cirka 150 m³ erfordras inom planområdet. Det bör beaktas att dagvattensituationen i Nol som helhet är ansträngd och att det finns ytor inom området som kan användas för omhändertagande av dagvatten. Om det bedöms som lämpligt att utjämna dagvatten inom området kan detta t.ex. ske i en s.k. torr damm eller översvämningsyta. Dessutom föreslås att så stor andel som möjligt av takytorna i området utformas som s.k. gröna tak. Därtill föreslås att ny asfaltering undviks och att dessa ytor istället förses med genomsläpplig beläggning.

Samtliga lågpunkter inom området bör identifieras för bedömning av om det är lämpligt att marken översvämmas eller inte vid extrem nederbörd. Befintliga lågpunkter finns där såväl punkthusen som den nya förskolan planeras, varför marken om möjligt bör höjas här. Även med hänsyn till dag- och spillvattensystemen är höjdsättningen, av såväl markytan som systemen, mycket viktig då avledning med självfall bör eftersträvas.

Planen möjliggör att erforderliga dagvattenmagasin kan anordnas exempelvis inom parkmarken.

Den nya dagvattenkulverten avses att ligga kvar på samma plats som idag och bör säkras via servitut/ ledningsrätt.

Uppvärmning

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

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

Fjärrvärme finns i anslutning till planområdet vilket möjliggör att den nya bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Där en av de nya bostadsbyggnaderna föreslås ligger idag en mindre byggnad som innehåller en fjärrvärmecentral. Denna central måste placeras i en annan fastighet innan byggnaden rivs.

Avfallshantering

Gemensam avfallshantering ska lösas inom kvartersmark. Avfallshanteringen föreslås flyttas ut från parkmiljön i syfte att få mindre renhållningsfordonstrafik inne på gården/parken. Befintliga avfallshanteringsplatser i parkområdet medges dock ligga kvar. Vanligt hushållsavfall föreslås hanteras med Molok-systemet. All avfallshantering måste studeras och redovisas mer specifikt i

samband med bygglovhanteringen. Respektive fastighetsägare svarar för att avfallshantering ska ske enligt kommunens anvisningar.

Underjordiska ledningar

Inom planområdet finns ett flertal ledningar vilka behöver läggas om, inte minst i samband med planerat saneringsarbete. U-områden har skapats för att göra marken tillgänglig för befintliga samt tillkommande underjordiska ledningar.

Genomförande, drift och underhåll för den tekniska försörjningen

Kommunen ansvarar för vatten- och avloppssystemet fram till anslutningspunkter samt för utbyggnad av vatten- och avloppssystemet inom kvartersmark för förskola. Ifall att VA-ledningar behöver läggas om eller byggas ut inom kvartersmark för bostäder svarar AB Alebyggen för detta. AB Alebyggen ansvarar för eventuell utjämning av dagvatten inom sin kvartersmark. Avloppspumpstationen i södra planområdet säkras via servitut/ ledningsrätt alternativt genom markförsäljning till kommunen. Övriga VA-ledningar säkras via servitut/ledningsrätt.

Ale Elförening har ansvaret för eldistribution till planområdet.

Eventuell omläggning av ledningar för genomförande av detaljplanen kommer att bekostas av respektive fastighetsägare. De ledningar som idag är säkrade föreslås efter ledningsflytt att säkras på motsvarande sätt som tidigare eller via komplettering till befintligt markupplåtelseavtal.

Räddningstjänst

Insatstid

Insatstiden från Nols brandstation bedöms vara cirka 0-10 minuter vilket bedöms vara acceptabelt för föreslagen bebyggelse.

Framkomstmöjlighet

Utryckningsfordon bör i en akutsituation kunna komma så nära att avståndet mellan fordon och aktuell byggnad inte överstiger 50 meter. För att säkerställa att utryckningsfordon kan komma fram behövs en minsta körbredd på 3,0 meter, en fri höjd på 4,0 meter och att marken klarar av 23 tons belastning, vilket bevakas i bygglov.

Vatten för brandsläckning

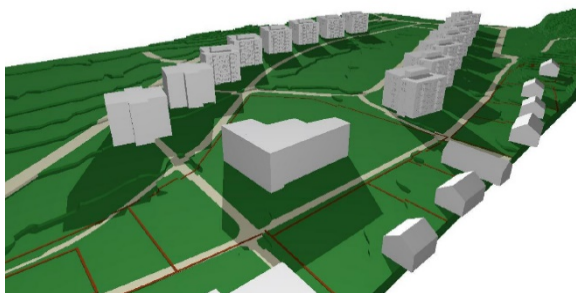
I ett tätbebyggt område bör avståndet mellan brandposter inte överstiga 150 meter vilket uppfylls inom hela planområdet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ny bebyggelse bedöms vara positivt för orten och bedöms inte ha någon negativ påverkan på omgivningen. Befintlig infrastruktur, vägar och VA kan nyttjas mer effektivt och förslaget innebär utökad underlag för service på orten. Möjligheten att skapa fler förskoleplatser och vårdboende/LSS-boende i området innebär förbättrad service för boende i norra Nol. Marken inom området bedöms ha goda geotekniska förhållanden vad det gäller hälsa och säkerhet och en exploatering bedöms inte påverka omkringliggande byggnader av geotekniska skäl. Förslaget innebär också en möjlighet att sanera den mark som innehåller markföroreningar inom planområdet vilket bedöms vara mycket positivt ur miljösynpunkt.

En negativ konsekvens är att föreslagen byggnation beräknas innebära att trafiken på Folketshusvägen kommer att öka. Däremot bedöms inte trafikbullernivåerna vara sådana att de

påverkar boende i eller omkring planområdet ur hälsosynpunkt. En volym- och solstudie har utförts för förslaget och bedömningen utifrån denna är att påverkan på befintlig bebyggelse är liten och acceptabel inom området.



Solstudie. Vy från Nordväst, 20 mars klockan 10:00.



Solstudie. Vy från Nordväst, 20 mars klockan 16:00.



Solstudie. Vy från Nordost, 20 september klockan 10:00.



Solstudie. Vy från Nordost, 20 september klockan 16:00.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL) skall miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap 3 § miljöbalken (MB) iakttas vid planering och planläggning. En miljö kvalitetsnorm ska ange de förorenings- eller störningsnivåer som människor eller miljön kan belastas med utan fara för betydande eller påtaglig olägenhet. Miljö kvalitetsnormer gäller tillåten halt av bly, svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid, bensen och partiklar (PM10) i utomhusluften.

Av en rapport från miljöförvaltningen i Göteborg, Luftkvalitetsmätning Bohus, Ale kommun 2014 Rapport 157 (2014) framgår att luftkvaliteten i Bohus centrum ligger långt under miljö kvalitetsnormerna. Mätplatsen har valts för att trafikintensiteten på E45 bedöms vara störst här. Vidare visar en luftutredning för Nödinge centrum (Luftutredning Nödinge, Sweco 2016) att samtliga miljö kvalitetsnormer och miljömål för luft bedöms klaras för ett scenario år 2030 ca 150 meter från E45. Därmed bedöms risken vara liten att miljö kvalitetsnormen överskrids för det aktuella området.

Aktuell detaljplan är dels inte betydande i sin storlek och dels inte ensidigt inriktat mot bilåkande. Bebyggelsetillskottet som detaljplanen medför, bedöms därför inte utgöra en olämplig lokalisering i det regionala sammanhanget med hänsyn taget till miljö kvalitetsnormerna.

Behov av miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen (PBL) 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan. Kommunens bedömning är att ett genomförande av planen inte leder till en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt. En miljökonsekvensbeskrivning för planen har därför inte upprättats.

Miljömål

I Ale kommuns översiktsplan anges att tre av de sexton nationella miljömålen har särskilt stor betydelse för arbetet med ett hållbart samhällsbyggande. Dessa tre mål är *Begränsad klimatpåverkan*, *God bebyggd miljö* och *Ett rikt växt och djurliv*.

Planförslaget har stämts av mot målen och en sammantagen bedömning är att innehållet i detaljplanen är i linje med målsättningarna eller att förslaget varken innebär en försämring eller förbättring. Nedan kommenteras miljömålen:

Begränsad klimatpåverkan

Planera för a) minskade utsläpp av växthusgaser.

a) Alternativ till bilen finns med utbyggd gång- och cykelbana samt god kollektivtrafik i anslutning till planområdet.

God bebyggd miljö

Planering för a) miljöanpassade och resurssnåla transporter, b) kulturhistoriska och estetiska värden, c) grön- och vattenområden, d) effektivare energianvändning och förnyelsebar energi, e) minskat buller, f) människor utsätts inte för skadliga luftföroreningar, kemiska ämnen, ljudnivåer och radonhalter eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker.

- a) Planområdet ligger inom ett avstånd på 400-800 meter till Nols station. Benägenheten att använda kollektivtrafiken sjunker ju längre gångavståndet är. 400 meter utgör ett kvalitetsvärde avseende gångavstånd mellan bostaden och hållplatsen, vilket främjar kollektivt resande.
- b) Kulturhistoriska och estetiska värden tas tillvara i befintliga byggnader och påverkan på omgivning bedöms vara marginell.
- c) Genom att planera i detta område där marken redan är ianspråktagen kan naturområden med högre naturvärden sparas.
- d) Kommunens energiplan ska vara vägledande för en effektivare energianvändning.
- e) Exploateringen kan innebära en något ökad trafik på Folketshusvägen då fler bostäder föreslås. Ökningen bedöms inte påverka ljudnivåer på ett sätt att riktvärden för buller överskrids. Befintlig hastighet är 50 km/h på vägen som går förbi planområdet.
- f) Delar av marken inom aktuellt planområde är förorenat av bly. En exploatering innebär att sanering av marken kan ske vilket minskar risken att människor utsätts för skadliga ämnen.

Ett rikt växt- och djurliv

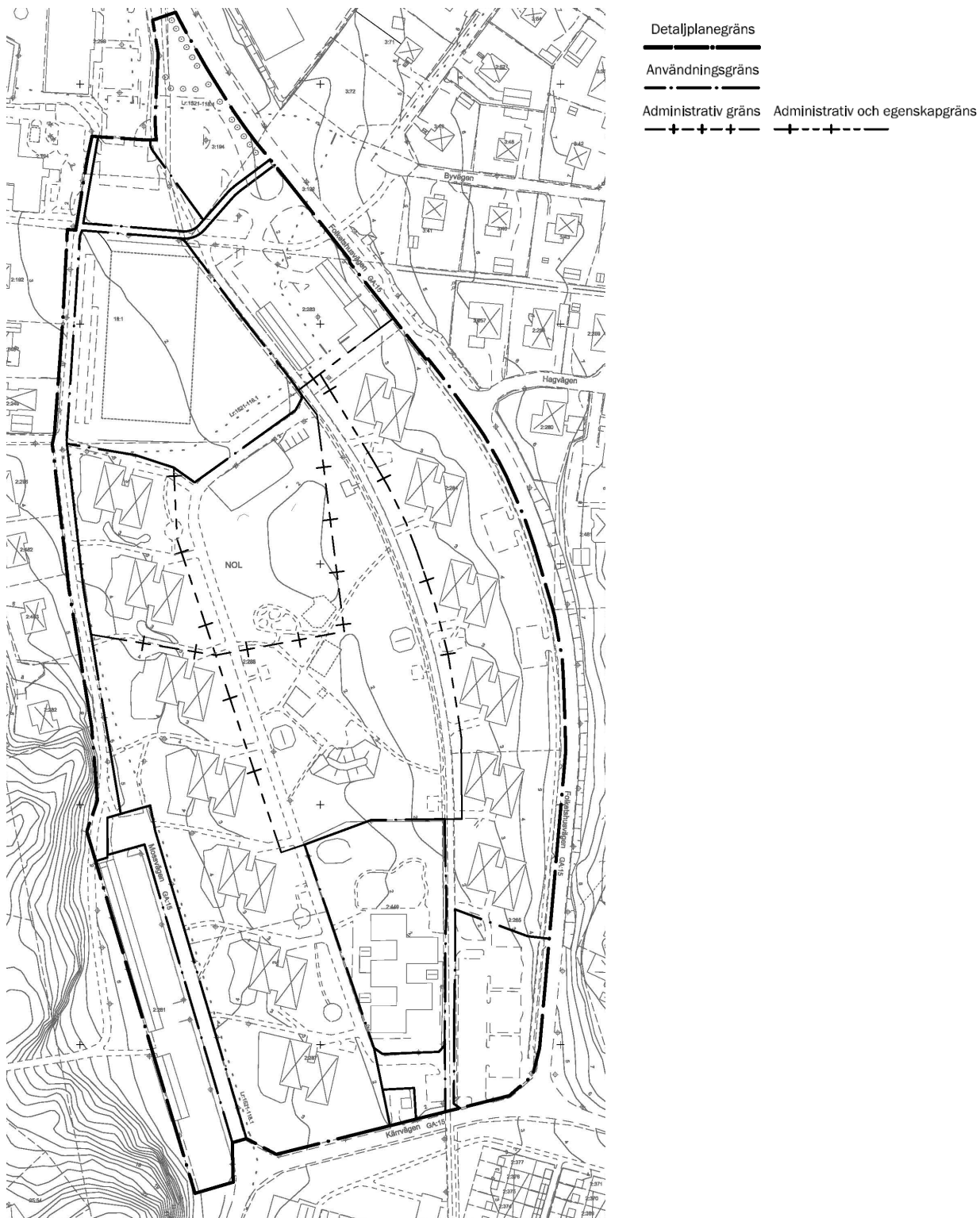
Planering för att hejda a) förlust av biologisk mångfald och b) minskad andel hotade arter.

- a) Genom att planera i området är bedömningen att det inte sker någon betydande förlust av biologisk mångfald eller negativ påverkan på hotade arter. Området är redan ianspråktaget och hyser inga höga naturvärden.
- b) Förändringen av bebyggelsen har ringa påverkan på dagvattenflödet från området då den inte bedöms medföra några eller mycket små förändringar i andelen hårdgjorda ytor.

ADMINISTRATIVA, FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Förtydligande av administrativa gränser

Då plankartan innehåller mycket information och ibland kan vara något svår att läsa redovisas nedan ett utdrag ur plankartan där användningsgränser, administrativa gränser samt kombinerade administrativa och egenskapsgränser framgår tydligare.



Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till 5 år, räknat från den dag då planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägaren får ersättning för förlorad byggrätt. Tiden kan förnyas högst fem år i taget. Föreslagen utbyggnad är avsedd att genomföras i direkt anslutning till att detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Allmän plats såsom vägar, natur och parkmark inom och i anslutning till planområdet har idag och sedan tidigare enskilt huvudmannaskap. Kommunen avser på sikt ta över huvudmannaskapet samlat för hela Nol.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan exploitören och Sektor samhällsbyggnad, Ale kommun.

Överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas mellan Ale kommun och AB Alebyggen där frågor ska behandlas kring bland annat marköverlåtelse, fastighetsbildning, ansvarsfördelning för utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark, anslutning till kommunalt VA etc. I denna överenskommelse regleras även fortsättningen av gång- och cykelvägen, österut utanför planområdet, för att säkra att den byggs av och bekostas av Alebyggen. I denna överenskommelse ska även vem som bygger den nya infarten norrifrån och på vems bekostnad hanteras.

Servitutsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och Alebyggen för parkeringar, in- och utfarter samt för avloppspumpstation och diverse kommunala VA-ledningar.

Överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas med ägaren till den privata fastigheten Nol 3:30 som äger en smal markremsa inom planområdet. Denna remsa ska överföras till Alebyggens fastighet där den ingår i parkeringsytan.

De ledningar inom planområdet som idag är tryggade men som behöver flyttas med anledning av de saneringsåtgärder som krävs, föreslås säkras på motsvarande sätt som tidigare eller via komplettering till befintligt markupplåtelseavtal.

Ansvars- och kostnadsfördelning för övriga åtgärder som eventuellt krävs regleras i separat avtal mellan kommunen och Alebyggen.

Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Planen omfattar även kvartersmark för bostäder och skola. AB Alebyggen ansvarar för genomförande, drift och underhåll vad gäller kvartersmark för bostäder, inklusive parkområdet samt av Alebyggen ägd parkering. Ale kommun ansvarar för genomförande, drift och underhåll vad gäller kvartersmark för skola inklusive av Ale kommun ägd parkering.

Nol-Alafors vägförening ansvarar för driften av allmän platsmark.

AB Alebyggen bekostar och svarar för eventuell flytt av befintliga ledningar som berör det område som AB Alebyggen ska bebygga och Ale kommun bekostar och svarar för eventuell flytt av befintliga ledningar som berör det område som Ale kommun ska bebygga.

Om det finns befintliga ledningar inom planområdet som inte är tryggade ansvarar berörda ledningsägare för att säkra sina ledningar på egen bekostnad.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering ska ske mellan Ale kommun och AB Alebyggen avseende området i norr som är utlagt som kvartersmark bostäder, det vill säga del av Nol 3:192 och del av Nol 3:194. Detta område ska överföras till Alebyggens fastighet Nol 2:283.

Den del av Nol 3:194 som är utlagd som parkering (PBS) i norr ska överföras till närliggande, av Alebyggen ägd, fastighet. Den privatägda fastigheten Nol 3:30 äger en smal markremsa inom tänkt parkering i norr som också bör överföras till Alebyggens fastighet genom fastighetsreglering. Även den del av Nol S:10 som ingår i parkeringsytan ska regleras till Alebyggens fastighet.

Fastighetsreglering ska ske mellan Ale kommun såsom fastighetsägare till Nol 18:1 och AB Alebyggen såsom fastighetsägare till Nol 2:285, Nol 2:284 och Nol 2:283. Fastighetsregleringen avser den markremsa som idag ägs av Nol 18:1 och går längs med västra sidan av Folketshusvägen men som i nya planen är utlagd som kvartersmark och därför ska överföras till AB Alebyggens angränsande fastigheter.

Fastighetsreglering ska ske mellan Ale kommun och AB Alebyggen avseende det markområde som i detaljplanen ingår i södra delen av den norra förskoletomten men som hör till Alebyggens fastighet. Denna del ska överföras till Ale kommuns fastighet. Till Ale kommuns skoltomt ska fastighetsregleras även del av Nol S:10 som går igenom den tänkta skoltomten. Även fastighetsregleringar mellan kommunala fastigheter samt avstyckning kommer att ske för att bilda lämplig förskoletomt.

Fastighetsregleringar ska ske till Nol 18:1 från berörda fastigheter för att bilda gång- och cykelvägen tvärs igenom planområdet (genom norra skoltomten).

Fastighetsreglering ska ske av liten del av Nol 2:288 som ska överföras till Nol 18:1 för att utgöra vändplan i väster (Mossvägen).

Omprövning av Nol-Alafors vägförening behöver ske för att ta med allmän platsmark väg samt gång- och cykelväg.

Den del av Nol 18:1 som tidigare utgjorde gc-väg och som går från norr till söder genom planområdet ska fastighetsregleras till lämplig, av Alebyggen ägd, fastighet.

Genom planområdet går en gammal samfällighet, Nol S:10 med ändamål dike. Då dagvattenhanteringen är löst på annat sätt och diket inte längre existerar kommer den del som ingår i planområdet lösas in och överföras till lämpliga fastigheter genom fastighetsreglering. Deläggande fastigheter i samfälligheten är:

Hallbacken 3:2

Hallbacken 6:1

Nol 2:46

Nol 2:47

Nol 2:51

Nol 2:53

Nol 2:145

Nol 2:178

Nol 2:188
Nol 2:194
Nol 2:286
Nol 3:6
Nol 3:8
Nol 3:10
Nol 3:25
Nol 3:99
Nol 18:1

På plankartan med ”u” markerade områden ska vara tillgängliga för underjordiska ledningar. Diverse VA-ledningar samt dagvattenkulvert inom planområdet tryggas via ledningsrätt/servitut.

Ale kommun och AB Alebyggen ansöker gemensamt om de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen. Kostnaderna för fastighetsbildningen fördelas utifrån parternas nytta av åtgärderna. Kommunen bekostar förrättning av allmän platsmark samt gällande kvartersmark skola. På övrig kvartersmark bekostas detta av exploatör.

Gemensambetsanläggningar mm.

Gemensambetsanläggningar kan behöva bildas för gemensamma anordningar inom planområdet såsom t.ex. eventuell in- och utfart samt gemensam parkering.

Ekonomiska frågor

Inlösen, ersättning m.m.

Ersättning för markregleringar kommer att regleras i ovan nämnda avtal alternativt genom beslut av lantmäterimyndigheten.

Kostnader för eventuella övriga åtgärder fördelas mellan Ale kommun och AB Alebyggen enligt separat avtal.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Medverkande

Planarbetet har bedrivits av planenheten, Ale kommun. Deltagare från verksamheterna Teknik, Miljö, Mark- och exploatering, Internservice, Utvecklingsavdelningen och sektor Utbildning, Kultur- och fritid, med fler har medverkat.

Radar arkitektur & planering AB har varit stöd i arbetet och upprättat plankartan. Genomförandefrågorna har beskrivits av medverkande från Mark- och exploatering, Ale kommun. Skisser och underlag för bostäderna är framtaget av Abako Arkitekter. Skisser för förskolan är framtagen av OkiDoki! Arkitekter AB.

Birgitta Wiktorsson Ekman
Enhetschef Plan

Magnus Lövdahl
Planarkitekt