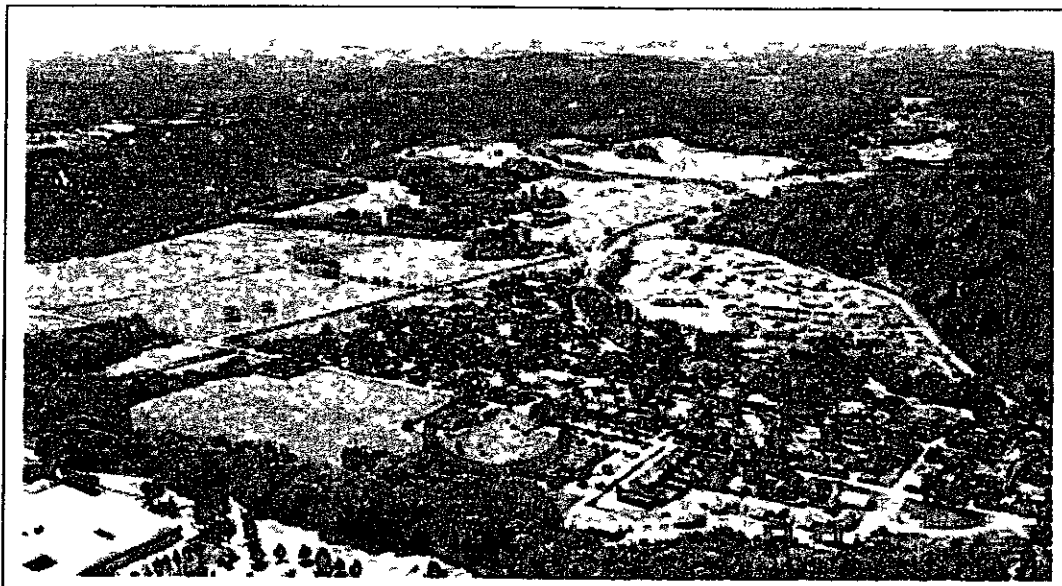


PLANBESKRIVNING GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Enkelt planförfarande

Detaljplan för

**Sarskilt boende och lagenheter vid Klockarevagen
Nodinge 38:25
Ale kommun, Västra Götalands län**

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta
- Planbeskrivning och genomförandebeskrivning, denna handling 2004-05-19
- Geotekniska utredningar, 1980-03-05 1992-03-20 och 2003-03-05
- Checklista för MKB 2002-11-13
- Programhandling för detaljplaner Nodinge-Stommen 1 37 m fl 2002-11-06
- Fastighetsförteckning 2004-04-02
- Sarskilt utlåtande 2004-05-19

BESLUT

Antagen av Miljö- och byggnämnden 2004-06-16
Laga kraft 2004-07-09

Enkelt planförfarande

Detaljplan för

Sarskilt boende och lägenheter vid Klockarevägen

Nódinge 38 25

Ale kommun, Västra Götalands län

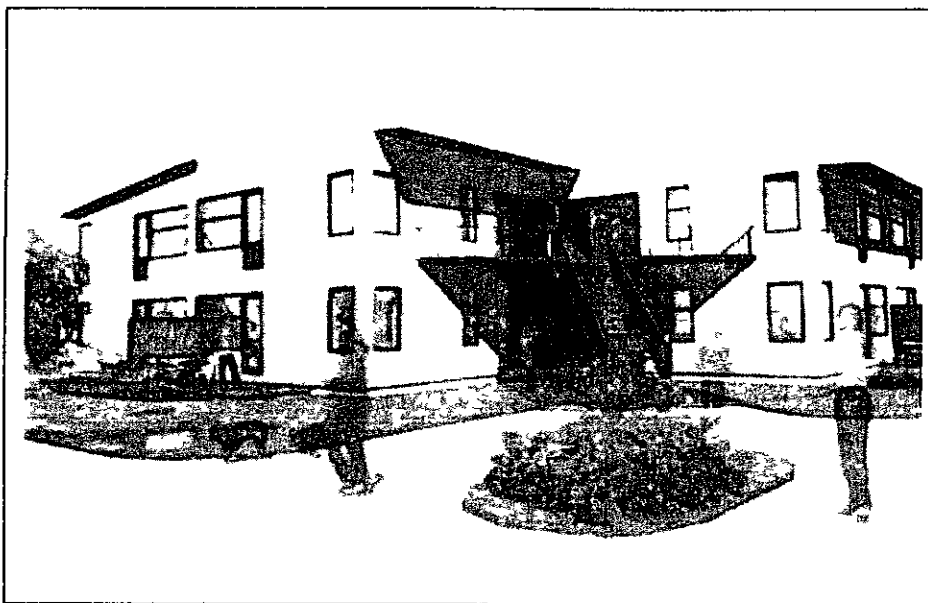
PLANBESKRIVNING

Planförslaget består av

- Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Geotekniska utredningar
- Översiktlig VA- och dagvattenutredning
- Fastighetsförteckning
- Sarskilt utlåtande

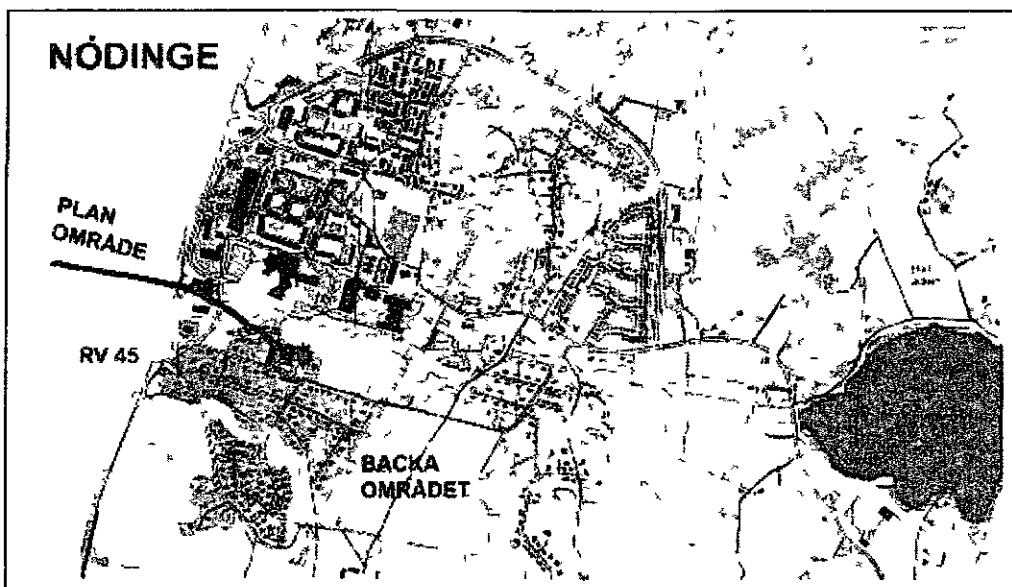
SYFTE

Vård- och omsorgsförvaltningen har önskemål om att skapa särskilda lägenheter för funktionshindrade vid Klockarevägen i Nódinge. Stor lägenhetsbrist råder idag på lägenheter innehållande dels stöd- och service-boende för funktionshindrade, dels anpassade lägenheter för rörelsehindrade och dessutom centralt belägna hyreslägenheter. Byggnationen är tänkt att bestå av två likvärdiga fristående lägenhetshus som vardera rymmer ca 12 stycken lägenheter i två plan. Båda bottenvåningarnas 6 lägenheter är anpassade till särskilt boende med tillgång till personal och gemensamma dagrum. Lägenheterna på andra våningen planeras för vanligt boende och att de lätt kan omvandlas till särskilt boende om behov av detta uppstår senare. Alebyggen avser att äga marken och bostaderna samt hyra ut lägenheter i bottenvåningen till kommunen (Vård- och omsorgsnämnden).



PLANDATA

Planområdet är beläget öster om Rv 45, vid Klockarevägen i Nodinge samhälle. Området är relativt tättbebyggt och begränsas av ett korttidsboende för funktionshandikappade barn i sydost, av Nodinge vårdcentral i väster och av Hållsdammsbäcken i norr. Områdets östra del är i princip obebyggt och kommunen har i sin fördjupade översiktsplan avsatt ytan för social service och utbildning.



Strax öster om planområdet planerar kommunen för ett nytt bostadsområde vid Backa säten.



I planområdets södra gräns löper Klockarevägen och här finns ett äldre villaområde av varierande karaktär.

Histonk

Nödinge har i äldre tider varit en kyrkby med jordbruksdrift som huvudsaklig näring. Sedan urminnes tider kallades den väg som idag heter Klockarevägen för Fagatan. Namnet vittnar om hur man förr drev kreaturen längs en rak fagata ner till de näringsrika betesängarna vid alven.

AREAL

Arealen inom planområdet är 6675 m². Marken ägs för närvarande av Västfastigheter AB och Ale kommun men är under försäljning till Alebyggen.

TIDIGARE STALLNINGSTAGANDE

Enligt kommunens översiktsplan, Ale ÖP 90 redovisas området som Nödinge centrumområde. Här hänvisas till att, "Hela detta område behandlas i den fördjupade översiktsplanen för Nödinge. Bland annat studeras förutsättningarna och lämpligheten med exempelvis nya bostäder vid Klockarevägen".

I Nödinge fördjupad översiktsplan, antagen 2000-04-25, är planområdet avsatt för social service och utbildning.

Rubricerat område ingår i gemensamt upprättat program för område norr om Klockarevägen, för bostäder norr och Backa säteri och för golfbana vid Backa säteri. Planprogrammet antogs i Miljö- och byggnämnden, 2003-03-27, som underlag för fortsatt planläggning.

Inom planområdet norr om Klockarevägen har tidigare framförts önskemål om planläggning för särskilt boende av Tekniska nämnden enligt framställan från Vård- och omsorgsnämnden.

Den del av planområdet som Västfastigheter äger är idag, enligt gällande detaljplan fastställd 1984-10-24, avsett för allmänt ändamål. I denna plan har fastighet Nödinge 38 25 en byggrätt som omfattar 5625m². Nödinge vårdcentral utnyttjar 1450m² med sin verksamhet, exklusive parkeringsplatser och i den östra delen är resterande byggrätt utnyttjad. I det nya planförslaget har det redovisats en byggnadsarea på 1200m² för två byggnader.

Vård- och omsorgsnämndens arbetsutskott har 2002-04-15 förespråkat i första hand att del av Västfastigheters tomt och i andra hand tomten utmed Klockarevägen, öster om korttidsboendet, tas i anspråk för nybyggnad av stod- och serviceboende för funktionshindrade.

Behovet av att snarast bygga lägenheter för särskilt boende medför en lösning som skall vara färdigställd under 2004. Diskussioner har förts med Västfastigheter AB, om köp av mark inom "landstingstomten", Nödinge 38 25. Avtal har tecknats mellan Alebyggen och Västfastigheter om förvärvande av tomten.

Miljö- och byggnämnden har 2004-02-18 beslutat att ge miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ändring av gällande detaljplan, enkelt planförfarande, enligt PBL 5:28.

Samråd har skett genom Alebyggens försorg med de boende under vintern 2004. Detta i form av både samrådsmöte och personliga samtal.

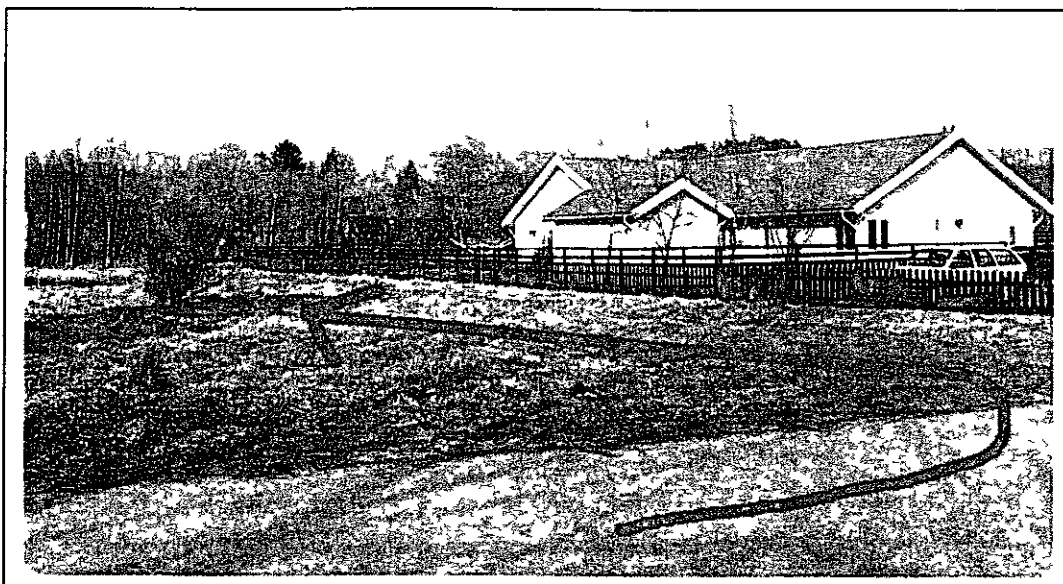
HANDLAGGNING

Detaljplanen har handlagts enligt reglerna i PBL 5:28 om enkelt planförfarande

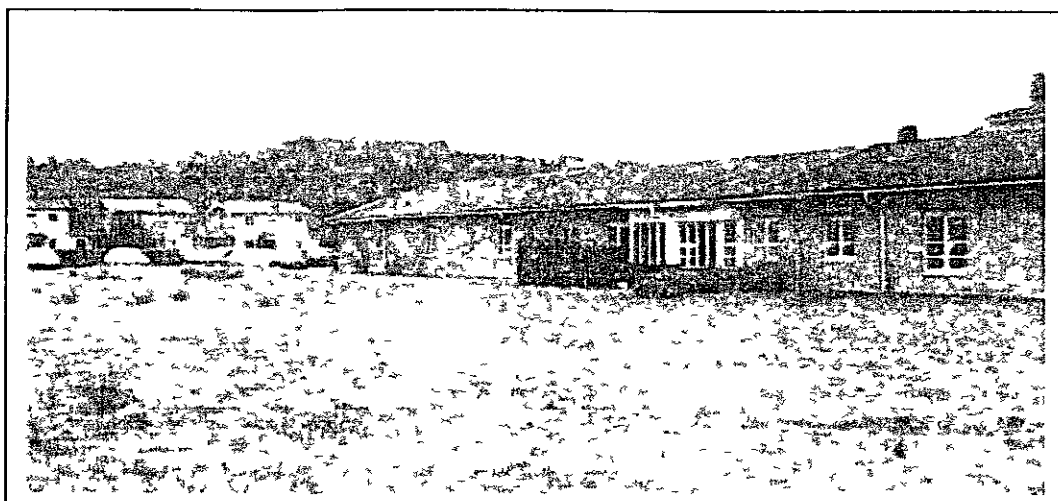
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark

Marken är för närvarande jordbruksmark och har varit utarrenderad för detta ändamål. Arrendet är från och med 2003-08-01 uppsagt. För att lösa tillfart och lämplig tomt för ändamålet måste tillköp av mark, ca 2300 m², ske från Nödinge 38:2 (denna mark ägs av kommunen)



Tillfart väster om korttidsboendet - det blå huset



Platsen för de nya lägenheterna – öster om vårdcentralen

Naturmiljö

Den närbelägna bäcken, Hållsdammsbäcken, i planområdets norra del, med dess ravinlandskap är av Lansstyrelsen klassad som riksintresse. Särskild hänsyn till naturmiljön skall tagas vid planering av gångstigar på ravinkanten och broar över bäcken.



Meanderslinga i Hållsdammsbäcken norr om planområdet

Geoteknik

Geotekniska faltundersökningar har utförts under januari och februari 2003, handlingen är daterad 2003-02-24 med ref nr 321 018 23. GF konsult har tidigare utfört en omfattande geoteknisk undersökning inom och väster om det nu aktuella området. Denna utredning är daterad 1980-03-05, ref nr 321 182 230. Strax väster därom har GF utfört undersökningar för Nodinge 1 21 m fl daterad 1992-03-20, ref nr 940 013 23. Delar av dessa utredningar har utnyttjats som underlag i föreliggande handling för detaljplan.

"Under myllatäcket finns en svag utbildad torrskorpa till ca 1 m djup. Därunder består jordlagren till största delen av lera ner till varierande men relativt stora djup. Backområdet uppvisar inga tydliga större skredårr, däremot finns tydliga sår av ett flertal slapp och mindre erosionsskred."

"Ur geoteknisk synpunkt kan planens intentioner genomföras under beaktande av nedan givna restriktioner och synpunkter med hänsyn till framstabilitet."

"Utförda stabilitetsberäkningar ger vid beskrivna antaganden, som bedöms vara något på säkra sidan, låga säkerhetsfaktorer för glidytor som slår upp vid slantkron inom naturområde enligt detaljplan och har låg säkerhet för att kunna utnyttjas. För glidytor som slår upp längre in i området ökar säkerheten succesivt. Bebyggelsegränsen är placerad ca 45 meter från Hållsdammsbäcken"

"Hänsyn har tagits till de riktlinjer som anges i "Skredkommissionens rapport 3 95" och motsvarar övre gränsen för säkerhetsfaktorer. Angiven gräns förutsätter att ingen pålastning större än 10 k Pa påförs bakom angivna gränser. Eventuell annan belastning kan vara möjlig men skall detaljstuderas"



Från Klockarevägen mot bäckravinen

Lätta och sättningståliga byggnader kan preliminärt ur sättningssynpunkt grundläggas med plattor under förutsättning att kompensationsgrundläggning utförs

För större och mer rörelsekänsliga byggnader kan grundläggning med pålar erfordras. Vid pålgrundläggning är det dock viktigt att dessa utförs kontrollerat så att inte skadlig omgivningspåverkan uppkommer eller att höga portryck lokalt byggs upp i friktionsjorden och i slanten

Generellt skall höjsättningen av området vara sådan att befintlig marknivå följs och att uppfyllnader undviks

För att förhindra en yttig grundvattensankning bör vid ledningsdragning strömningsavskarande fyllning utföras

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området

Trafik – gång- och cykel – nu och i framtiden

I gällande detaljplan, fastställd 1984, skall trafiken ledas in direkt via Klockarevägen till planområdet. Byggrätten har i denna plan ej utnyttjats till fullo och därför har inte den förväntade trafikmängden uppnåtts, se sid 4 under rubrik "Tidigare ställningstaganden". I den nya planen blir inte trafikrörelserna fler än vad som är möjligt i den gällande. Det finns förslag- och det pågår en utredning om hur strukturen skall se ut på gång- och cykelvägarna söder om- och vid Hållsdammsbäcken. Kommunen har vid programhandlingarna för Backaområdet samt området norr om Klockarevägen lagt fram ett förslag med en framtida gångstig längs bäckravinsens kant med "slapp" på lämpliga ställen för att knyta an mot Klockarevägen. Vidare föreslås i samma program visionen om helheten - infrastrukturen i samhällsbyggandet. Då bör gångstigen knytas an norrut med små smäckra broar över bäckravinen. Broarna är tänkta att placeras och utformas i samarbete med kommunens ekolog och får ej "göra våld" på det av Länsstyrelsen avsatta riksintresset i Hållsdammsbäckens ravinlandskap. På plankartan finns x-område inlagt vilket betyder "allmän gångpassage". Detta för att säkerställa framkomligheten har i den fortsatta planeringen. I samma programhandling har man visionen om att Klockarevägen i framtiden bör gestaltas på ett mer trivsamt och funktionellt sätt med t ex gångytor och trädplanteringar utmed gatan.



Bild Utmed Klockarevägen öster om planområdet

Transport med farligt gods

Klockarevägen är ej avsedd för transport av farligt gods

Räddningstjänst

Insatstid

Bebyggelsestypen är i området av s k grupp II (fritids-/gruppbebyggelse) enligt Statens Räddningsverks definitioner. Därvid är den rekommenderade högsta insatstiden 20 minuter. För aktuell byggnation är den normala insatstiden 10 minuter från Nols brandstation.

Enligt gällande regler i plan- och bygglagstiftningen skall varje bostad ha tillgång till två av varandra oberoende utrymningsvägar.

Framkomstmöjlighet

Framkomligheten för brandfordon skall vara god, dvs. minsta korbredd 3 meter och marken bör klara av 23 tons belastning. Fordonen bör ha ett längsta avstånd om 50 meter till byggnader.

Brandvattenförsörjning - Vattenposter

Vatten för brandsläckning finns vid Klockarevägen i området VAV P83, mars 2001, ska användas för dimensionering av släckvattenkapaciteten. Framkomligheten för brandfordon skall vara god.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten- och elmatning – mål 8 i energiplanen

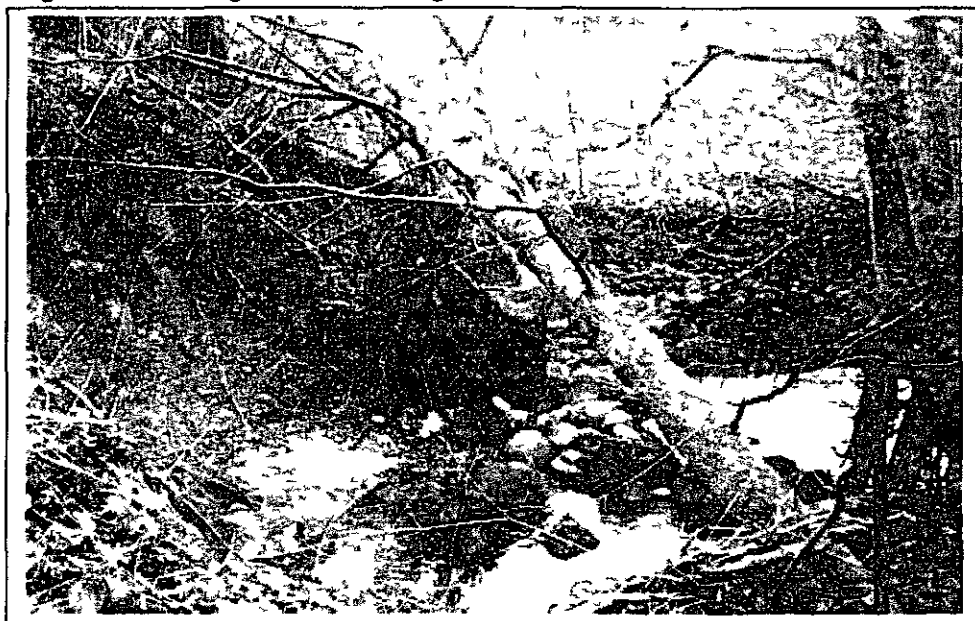
Enskilda vatten- och elmätare skall installeras i varje lägenhet.

Vatten-, avlopp- och dagvattenledningar

Kommunen har i planbestämmelserna lagt in text enligt följande, "Alla nya byggnader skall anslutas till godkända VA- och dagvattenlösningar". Laget för kommunens vattenledning finns redovisat som u-område inom planen. Närheten till Hållsdammsbäcken ställer krav på VA-lösningar där även dagvatten måste hanteras så att risk för Hållsdammsbäcken, som lekvattnet för havsöppning, ej belastas negativt. Ej heller får halten av närsalter öka i ovan nämnda bäck. Se Länsstyrelsen yttrande 2003-05-28 och MKB, Scandiakonsult daterad 2003-03-27.

Dagvatten

Dagvattensystemet leder idag vattnet utmed Klockarevägen mot Nödingevägen och Göta älv. Systemet för dessa dagvattenledningar skall omarbetas och kompletteras med ett nödavlopp mot Hållsdammsbäcken. Vid extrem nederbörd och vid kraftig snösmältning skall vattnet kunna bredda ut i bäcken och inte ut på vägen eller till angränsande fastigheter.



Hållsdammsbäcken

Avrinning från nyttillkommande tak- och parkeringsytor skall tas om hand och i första hand släppas ut på befintligt system utmed Klockarevägen. Från de ytor inom planområdet som dagvattnet avser att ledas ut till Hållsdammsbäcken med ny ledning krävs särskilda åtgärder med förslagsvis oljeavskiljare, stenkista, perkolationsmagasin eller liknande, innan utsläpp sker till bäckens känsliga miljö. Detta gäller bäckens hela lopp och sålunda även före och efter det aktuella planområdet. Allt dagvattnet inom Hållsdammsbäckens avrinningsområde inkl. Lodingebäcken, kan påverka bäckarnas vattenkvalitet.

För att förhindra en yttlig grundvattensänkning bör vid ledningsdragning strömningsavskärande fyllning utföras, se geoteknisk utredning.

El, tele och data

Ledningsnat för elkraft och tele finns utbyggt till planområdet.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledning passerar planområdet inom redovisat utområde från Klockarevägen och norrut.

Varme - energisystem

Kommunens energiplan, antagen av Kommunfullmäktige i november 2001, skall vara styrande vid val av uppvärmningssystem i fastigheterna. I enlighet med denna plan bör lägenhetshusen kopplas in på fjärrvärmesystemet.

Störningar

Från den tillkommande verksamheten förväntas inga störningar

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap 2 § 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 nyutkommen rapport från miljöförvaltningen i Göteborg (2002) framgår att miljö kvalitetsnormen per dygn för kvävedioxid i dagslaget överskridas på några ställen utmed Rv 45, däribland i Nödinge. Vidare visar andra undersökningar att normen för kvävedioxid överskrids vid de mest trafikerade lederna i Göteborg. I mer perifera lägen i regionen, dit planområdet får räknas, är de kända halterna lägre än de tillåtna gränsvärdena.

Det planerade bostadshuset ligger på ca 400 m från Rv 45 och området vid backavinen bedöms ha en god luftkvalitet.

Det bedöms att tillskott av fordonstrafik som följer av planens genomförande inte medför risk för att gränsvärdena kommer att överskridas vid Klockarevagen i Nödinge. Påpekas bör att samhället har en väl fungerande kollektivtrafik på kort gångavstånd, ca 300 m, väster om planområdet med pendelparkering.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Rubricerat område ingår i gemensamt upprättat program med särskilt upprättad miljökonsekvensbeskrivning för område norr om Klockarevagen, för bostäder norr om Backa säteri och för golfbana vid Backa säteri. Enligt denna framgår främst tre huvudfrågor där det kan finnas behov av fördjupade utredningar:

1. Frågan om huruvida Hållsdammsbackens meandrande på sikt kan påverka områdets stabilitet.
2. Vidare påpekas att en biologisk inventering bör göras i Hållsdammsbackens ravin och ett förslag till skotsplan bör upprättas som bl a redovisar hur rojning lämpligen bör ske och hur och var broar över bäcken bör uppföras.
3. Bullerpåverkan från go-cartbanan på föreslagna bostäder.

Bedömning av behov av MKB

Med utgångspunkt från programhandling och checklista för MKB, bedöms en planläggning för social service, offentliga verksamheter och utbildning på Klockarevagen ej ge en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. Trots att ett genomförande av planen kan få effekter av oönskad karaktär blir dessa inte så betydande då förebyggande åtgärder kommer att vidtas.

En MKB enligt 5 kap 18§ PBL bedöms ej erfordras.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för aktuellt planförslag går ut 10 år efter det datum då planens antagandebeslut vinner laga kraft

MEDVERKANDE TJANSTEMÅN

Från Ale kommun har arkitekt Katarina Lidstrom, kommunekolog Goran Fransson och ingenjör Ster-Åke Christenson medverkat

Alafors 2004-05-19

Katarina Lidstrom
Arkitekt SAR/MSA

BESLUT

Antagen av Miljö- och byggnämnden 2004-06-16
Laga kraft 2004-07-09

Enkelt planförfarande

Detaljplan för

Särskilt boende och lägenheter vid Klockarevägen

Nödinge 38 25

Ale kommun, Västra Götalands lan

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

En genomförandebeskrivning skall belysa frågorna när, hur och av vem plangenomförandet ska ske. Den skall framför allt ange medel som behövs för att genomföra planen. Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

Ansvarsfördelning

Enskilt huvudmannaskap gäller inom planområdet då detta inte innehåller allmän platsmark. Planområdet är en del av ett större område invid Klockarevägen inom vilket vagnforeningen är huvudman för allmän platsmark.

Alebyggen ansvarar såsom fastighetsägare för dels all utbyggnad inom kvartersmark och dels för att på plankartan markerat x-område hålls tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Ale kommun är huvudman för vatten, avlopp och dagvattenssystemet. Fastighetsägaren ansvarar för att det inom kvartersmark sker en omläggning av det enskilda dagvattenssystemet för att anpassning skall ske till Hallsdammsbäckens kansliga miljö. Avrinning från befintliga och nytillkommande tak- och parkeringsytor skall tas om hand lokalt innan utsläpp sker till ovan nämnda bäck.

Ale Elforening är ansvarig för eldistributionen.

Ev omläggning av el- eller teleledningar kommer att regleras genom överenskommelse mellan fastighetsägaren och ledningsägaren.

Anslutningspunkt, vattenmatning, sophantering mm kommer att ske enligt kommunens anvisningar.

Tidplan

Samråd	april	2004
Antagande	juni	2004
Byggstart	hösten	2004
Färdig byggnad	årsskiftet	2004-2005

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 10 år efter det att planen vinner laga kraft.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Alebyggen och Miljö- och byggförvaltningen, Ale kommun

Exploateringsavtal skall upprättas mellan Alebyggen och Ale kommun. Avtalet skall bl a reglera marköverlåtelsen och säkerställa x-området, gällande den framtida gangstigen utmed backravinens södra kant

Avtal mellan Alebyggen och Göteborgs energi skall upprättas då den nya fastigheten förväntas anslutas till fjärrvärmesystemet inom planområdet

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

För att kunna genomföra planen krävs att Alebyggen köper den östra delen av landstingsstomten från Västfastigheter och en del av den kommunalägda marken Nödinge 38 2. Se bifogad karta – Markköp/fastighetsreglering, sida 15

x-märkat område inom kvartersmark på plankartan redovisar att marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

u-märkat område inom kvartersmark redovisar att marken skall vara tillgänglig för allmänt ledningsnät som vatten, avlopp, dagvatten, el, tele och fjärrvärme

För x- och u-områden skall rättigheterna tillkomma genom servitut eller ledningsrätt

EKONOMISKA FRÅGOR

Alebyggen ansvarar för de kostnader som uppkommer i och med planens genomförande om ej något annat avtalas

MEDVERKANDE TJANSTEMAN

Från Ale kommun har arkitekt Katanna Lidström och lantmätare Lars Lindström medverkat

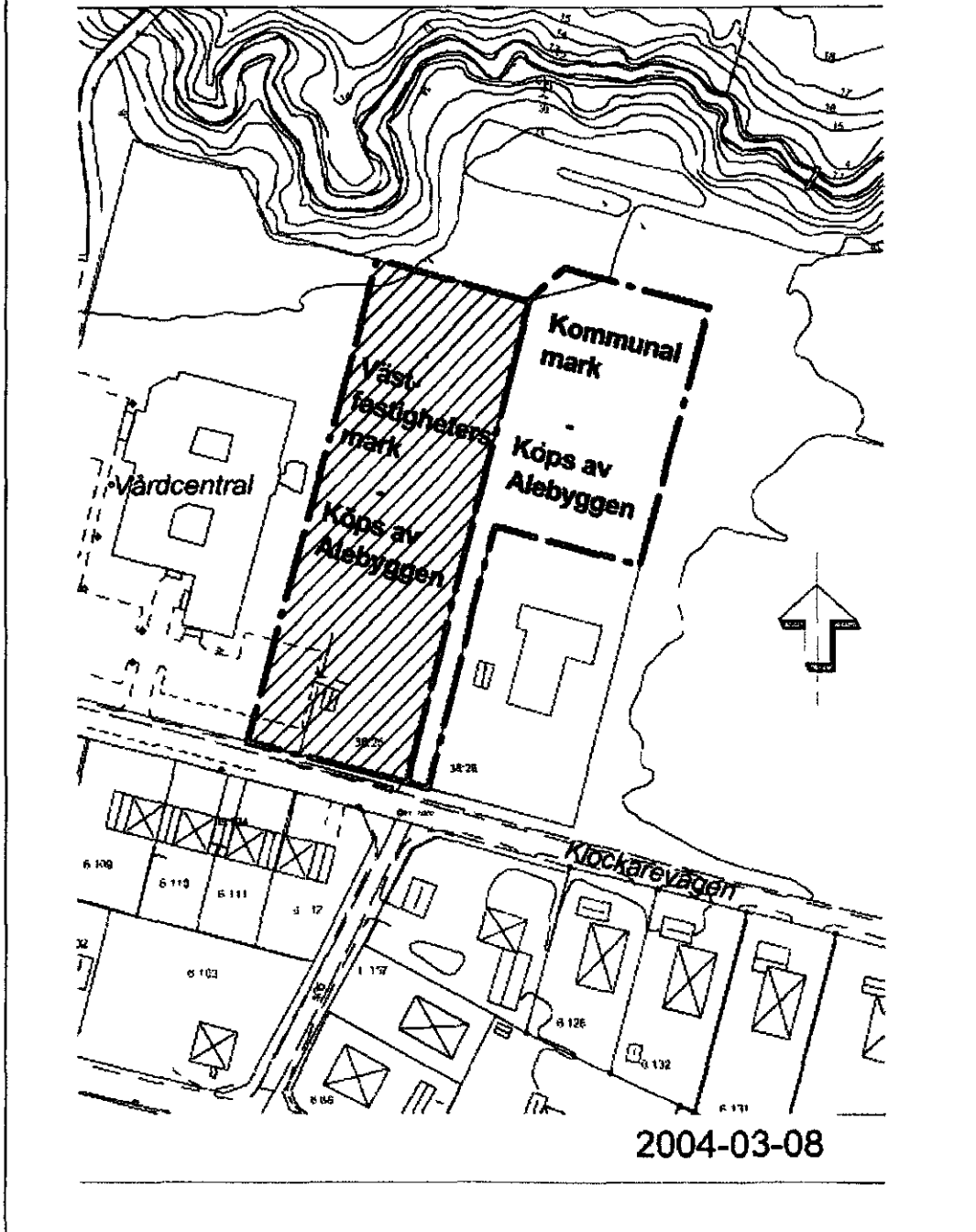
Alafors 2004-05-19

Katanna Lidström
Arkitekt SAR/MSA

BESLUT

Antagen av Miljö- och byggnämnden 2004-06-16
Laga kraft 2004-07-09

FASTIGHETSREGLERINGSKARTA



Dessa båda marktytor förväntas köpas av Alebyggen för att genomföra projektet