



**Detaljplan för
Bostäder – Vimmersjön – södra, etapp 1
Del av Nödinge 38:2, 3:20 m.fl. i Nödinge
Ale kommun, Västra Götalands län**

PLANBESKRIVNING



Planhandlingar:

- Plankarta med illustrationer och bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar:

- Programhandling, 2002-08-28
- Checklista med underlag för behovsbegränsning av miljökonsekvensbeskrivning (MKB), 2002-04-03
- Samrådsredogörelse, 2003-01-30
- Utställningsutlåtande, 2003-06-19
- Geoteknisk utredning, 2002-01-31
- Geoteknisk utredning, 2003-01-09
- Dagvattenutredning, 2003-01-31
- Kostnadsbedömning för VA-ledningar och gator, 2002-10-22
- Hydrogeologisk undersökning och riskbedömning vid grusplan, 2003-04-16
- Fastighetsförteckning

Beslutsdatum

Godkänd av Miljö- och byggnämnden
Antagen av Kommunfullmäktige
Laga Kraft

2004-01-21
2004-03-29
2004-04-29

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG
- FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB
- PLANDATA
- TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE
- FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER
- NATUR
- BEBYGGELSEOMRÅDEN
- SKYDDSRUM
- FRIYTOR
- VATTENOMRÅDEN
- GATOR OCH TRAFIK
- RÄDDNINGSTJÄNST
- TEKNISK FÖRSÖRJNING
- STÄLLNINGSTAGANDE TILL MILJÖKONSEKVENSER
- GENOMFÖRANDE

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att genom planläggning tillskapa ny tomtmark för friliggande en och tvåbostadshus i området söder om Vimmersjön. De allmänna anläggningarna vid badplatsen samt Vimmersjöns strandnära naturvärden skall säkerställas. En promenadstig skall iordningställas runt den del av sjön som ligger inom planområdet. Promenadstigen sträckning österut, utanför planområdet, skall knytas samman med Torpavägen. Utmed stigen, placeras bänkar ut på strategiska ställen, nära vattnet för t.ex. kontemplation. Möjlighet skall även finnas för t.ex. skolklasser till studier av djur- och växtlivet kring/i sjön. Områdena vid Vimmersjön, Dammekärr och idrottsplatsen Vimmervi skall i huvudsak nyttjas för friluftsliv och naturupplevelser för kommuninvånarna.

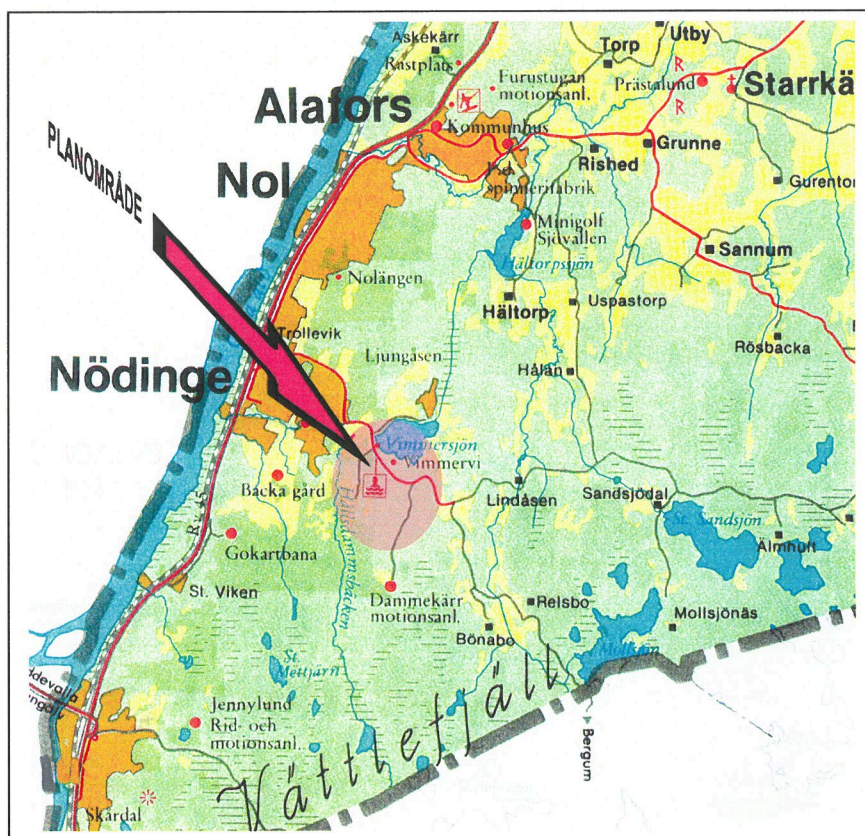
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Även om viss närrekreatiönsyta tas i anspråk är ett genomförande av planen förenligt med bestämmelserna i 3:e och 4:e kap. MB. Det krävs dock att dagvattenreningen fungerar och bräddningar från pumpstation ej uppkommer.

PLANDATA

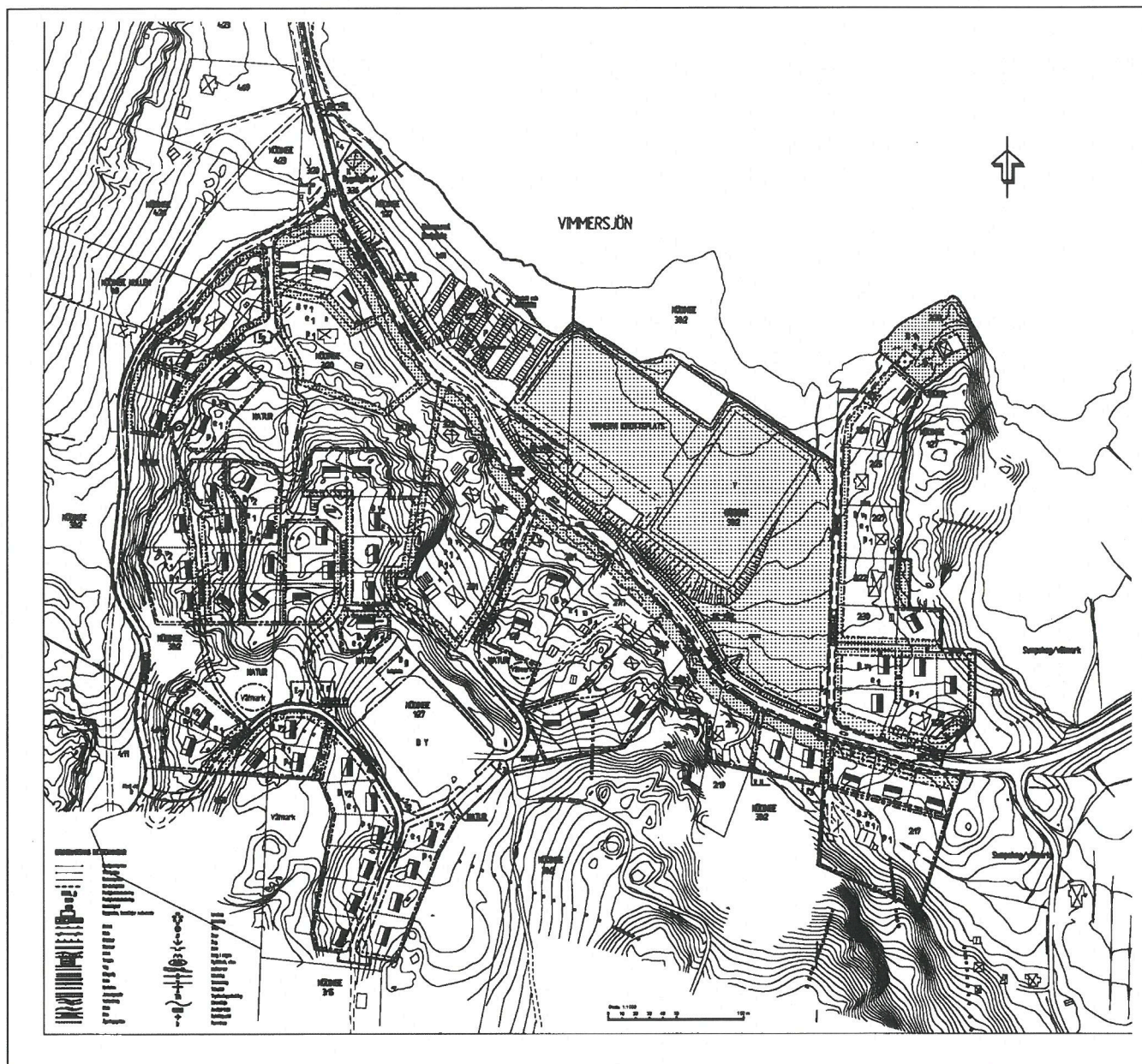
Läge

Planområdet är beläget söder om Vimmersjön, ca. 2 km öster om centrala Nödinge/Ale torg i Ale kommun



Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 25 ha och ägs både av privata markägare och kommunen.



Förslag till detaljplan Vimmersjön södra, etapp 1

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Ale kommun 1990 anger Hallbackenområdet och området väster och söder om Vimmersjön, som tänkta utbyggnadsreserver för tätorten Nödinge.

I den Fördjupade översiktsplanen för Nödinge antagen av kommunfullmäktige, 2000-04-25 anges Hallbackenområdet och området söder om Vimmersjön som föreslagna utbyggnadsområde för bostäder. Den del av föreslaget planområde som ligger närmast elljusspåret tangerar ett närrekreationsområde, som pekats ut i den fördjupade översiktsplanen.

Detaljplaner och förordnande

Detaljplaner saknas i området.

Strandskydd med 200 meter gäller för Vimmersjön. Närsaltstrategi finns för Vimmersjön och denna bör ej tillföras näringsämnen från nytillkomna källor.

Bostadsförsörjningsprogram

Planen stämmer överens med den ökade efterfrågan på villatomter inom Ale kommun.

Program för planområdet

Program för planområdet har upprättats och godkänts av byggnadsnämnden 2002-08-28. Två samråd har skett och samrådsredogörelser är upprättade 2002-08-28 och 2003-01-23. Utställning har skett 2003-02-11-2003-03-11 och utställningsutlåtande har upprättats 2003-06-19.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunen utreder för närvarande möjligheten att etablera ett nytt stall för hästverksamhet på fastigheten Nödinge_Kullen 4:23, direkt väster om planområdet. De planerade ridstigarna berör delar av Hållsdammsbäckens dalgång mellan Granåsvägen, Bräckans väg och Gamla Kilandavägen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet är mycket kuperat med nivåkillnader från + 50 till + 86 meter. Öster om Granåsvägen reser sig en höjdrygg vars vegetation domineras av tallskog med inslag av björk, gran och klen ek. Vid grusplanen, belägen vid Spejarstigens slut, finns en mindre medelålders granskog. En hel del mindre våtmarker finns inom planområdet, främst vid Fagerhultvägen och Spejarstigen. I områdets sydöstra del, i gränsen mot motionsspåret, ligger det en våtmark med artesiskt tryck.

I höjd med Gamla Kilandavägen övergår berget till ett flackt landskap bestående av tunna jordlager. Dessa jordlager övergår till lera ut mot Vimmersjön. Runt större delen av sjön växer ett bälte av bladvass och jättegröe. På några ställen går dock hållmark ända ut i sjön.

Lokalklimat

Planområdet är ganska kuperat och kalluftsjöar kan bildas i sänkor. På de tänkta tomterna, råder olika förutsättningar eftersom det skiljer mycket i terräng, väderstreck och vegetationsförhållanden. Uppe på berget vid Nödinge 3:20 och västerut kommer solen åt under större delen av dagen och ger extra värmetillskott.

Vid Fagerhultvägen är förhållandena i princip detsamma, om en del barrträd röjes. Vinden kan ev. kännas av speciellt på bergstomterna och då är det viktigt att göra en avvägning för att behålla vissa träd som lär men ej skuggar.

De nya tomterna mot Gamla Kilandavägen har svårare lägen då de ligger i en nord- och nordostslutning. Berget är brant på många ställen och en hel del vatten rinner från de ovanliggande våtmarkerna. Det finns risk för att det kan bli skuggigt, kallt och energikrävande. Här är det extra viktigt att man placerar bostadshusen på bästa sätt. Dels bör det finnas möjligheter att ta bort skuggande träd och dels se till att byggnaden förskjuts på tomten, så att en uteplats friläggs mot syd eller sydväst. Hänsyn skall tagas till antalet soltimmar för den goda bostaden.

Geotekniska förhållanden

Större delen av utbyggnadsområdena är placerade inom höjdpartier med goda geotekniska förutsättningar. I höjd med Gamla Kilandavägen övergår berget till ett flackt landskap bestående av tunna jordlager. Dessa jordlager övergår till lera ut mot Vimmersjön. Geoteknisk undersökning har gjorts för hela området. En kompletterande stabilitetsundersökning har gjorts i övergången mellan fasta jordlager och lera. Båda undersökningarna visade att förutsättningar för byggnation är i huvudsak goda inom hela planområdet.

Förorenad mark – äldre grustäkt – nu bollplan

I planområdets sydöstra del, nära motionsspåret finns en plan grusyta om ca: 600m². På denna plats fanns under 1950-talet en täktverksamhet för sand/grus. Under slutet av 60-talet, när Nödinge samhälle byggdes, fylldes grusgropen igen av lermassor. Vid början av 1980-talet påbörjades en återställning av marken och från 1985 utgör ytan en träningsplan för Nödinge sportklubb. Planen har okulärbesiktigats och den är i tämligen dåligt skick då båda målen ligger ner på marken och det växer sly och ogräs där.

Utredning pågår p.g.a. att gamla indikationer ang. förorenad mark har funnits. Vid de nu pågående noggrannare undersökningarna av jordprover och grundvattnen har föroreningar ej hittats. Delrapport från dessa undersökningar gjordes klar under hösten 2002. Slutrapport färdigställdes 16 april 2003. Fortsatta provtagningar kommer att göras utifrån angivet provtagningsprogram i ett antal år, för att utreda eventuella långtidseffekter.

Markradon

Planområdet ligger inom normalriskområde. Området är mycket kuperat. Inom höjdpartierna, öster om Granåsvägen, består området av isälvsediment och svallgrus som sannolikt har normal radiumhalt. Inom de övriga områdena består marken av berg i dagen, morän, lera eller sand med låg – normal radiumhalt. Grundläggning för byggnader där personer stadigvarande vistas skall ändå utformas med radonskyddande åtgärder.

Risk för ras och skred - höga vattenstånd

I den geotekniska utredningen finns en rasriskbedömning gjord för bergsområdet utmed Gamla Kilandavägen. I huvudsak anses det ej föreligga en sådan risk. Innan byggnation i branta slänter kan ske bör aktsamhet iakttas och lösa block transporteras bort. Ytterligare kontroll skall ske av dessa områden enligt geoteknisk utredning 2003-01-09.

Några risker för höga vattenstånd i Vimmersjön är ej troligt då sjön har en mycket flack profil med ett största djup av ca. 4 meter.

Fornlämningar

Området väster om Vimmersjön innehåller ett antal stenåldersboplatser. Under stenåldern var dalgången mellan Vimmersjön och Bräckans väg en skyddad havsvik. Naturligt var att bosätta sig vid dess solbelysta västra stränder. Här hade man också tillgång till det viktiga färskvattnet i Vimmersjön och jaktmarkerna låg alldeles intill. I direkt anslutning till planområdet finns sålunda en hel del stenåldersboplatser utmed Granåsvägens västra sida. Planområdet innehåller ytterligare ett par fornlämningar. Det finns en hällkista vid fastigheten Nödinge 3:20 och en gränsmarkering på berget ovan denna, RAÄ 43. Länsstyrelsen har gett tillstånd för en slutundersökning av den senare, då den kommer att ligga inom kvartersmark för den nya planen.

Miljökonsekvensbeskrivning

Ale kommun gör bedömningen att detaljplanen inte kommer att medföra en betydande påverkan på miljön. Visserligen kommer en mindre del av ett närrekreationsområde att tas i anspråk för bebyggelse men genom att upprätta en grönsstrukturplan för Nödinge kommer kommunen på ett starkare sätt än hittills tillse att tillräckligt med grönytor och närrekreationsmiljöer sparas även i ett längre perspektiv. Viss osäkerhet finns kring funktionen på dagvattenreningen, på eventuella föroreningar under grusplanen och den uppkomna bullersituationen, längre ner i samhället utmed Gamla- och Norra Kilandavägen.

Trots att ett genomförande av planen kan få negativa effekter, blir dessa inte så betydande då förebyggande åtgärder kommer att vidtas. Konsekvenserna och de förebyggande åtgärderna redovisas sist i denna handling.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Planområdet karakteriseras av att den befintliga glesa villabebyggelsen längs Vimmersjön kompletteras och sålunda förtätas med nya tomter. Planområdet omfattar idag 18 bostadshus, inklusive ett fåtal sommarboende.

Planförslaget innehåller 59 nya tomter varav 43 st. ligger inom kommunalägd mark. Dessa siffror baseras på konceptet friliggande enbostadshus eller parhus 1-2 vån, alternativt souterrängshus.

Även om alla tomter i programskissen illustreras som friliggande enbostadshus så är en del tomter väl lämpade för parhus alternativt kedjehus. Det skapas då en möjlighet att få en mer blandad boendestruktur. Lämpliga tomter för detta ändamål finns t.ex. högt upp på berget, öster om Granåsvägen och vid Fagerhultsvägen, mot motionsspåret, där det är förhållandevis plant.

Av PBL 3 kap. 1-2 § framgår att byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnaderna skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.

Exploateringsgraden är följande: Minsta tomtstorlek inom kvartersmark anges till 650m². Största byggnadsarea per bostadshus är 150m² och högst 45m² för garage eller annan uthusbyggnad.

Reservyta för bostads-/idrottsändamål

Efter avslutat och godkänt provtagningsprogram för ytan betecknat B Y på plan-kartan, kan ett slutgiltigt ställningstagande ske. Ytan kan då bebyggas med t.ex. grupphus om ca 8 lgh. Detta skall förädlas av särskild geologisk- och miljöteknisk undersökning.

Se vidare information under punkt; Förorenad mark.



Förslag på illustration av ev. framtida byggnation på "reservytan för bostads- och idrottsändamål"

Övrig bebyggelse

Den kommunala badplatsen får i den nya planen en byggrätt för att kunna beredas en möjlighet till anläggande av en mindre byggnad för omklädning och toalettbesök. Läget för denna är i direkt norr om parkeringsplatsen.

Bygdegård - Bastu

Inom planområdet finns en bygdegård med en samlingslokal kombinerat med en bastu i källaren. Byggnaden ligger nere vid strandkanten direkt väster om badplatsen. Det är en stor tillgång för de boende att kunna hyra anläggningen för olika sammankomster. Bygdegården ges en ökad byggrätt i planen för en ev. framtida expansion.

Offentlig service

Planområdets behov av offentlig service tillgodoses i Nödinge. Avståndet mellan planområdet och centrala Nödinge är knappt 2 km. och där är servicen relativt komplett. I Nödinge finns förskola, låg- och mellanstadieskola, högstadieskola, gymnasieskola, idrottshall, vårdcentral, särskola, arbetsförmedling, socialkontor, tandläkare, etc.

Kommersiell service

Närservice saknas inom planområdet. All handel med varor och tjänster förväntas ske i Nödinge samhälle. Här finns livsmedelsbutiker, bank, ur & guld, restauranger, apotek, klädbutiker, presenter, tips, tobak, bensinstation, taxi, trafikskola, bilverkstad, optiker, systembolag, djurklinik etc.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen och markens tillgänglighet förbättras för personer med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga. Nya gång- och cykelbanor med säkrare överfarter vid G:a Kilandavägen planeras. Bättre tillgänglighet till motionsspåret, naturområdet däromkring samt till bad-, idrottsplats och bygdegård planeras då många nya platser för besöksparkering anordnas.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet karakteriseras idag av den befintliga glesa villabebyggelsen längs Vimmersjöns södra del. Från "början" var de flesta av dessa mindre enklare sommarhus som så småningom har konverterats till större moderna helårsbostäder. I anslutning till planområdet finns en del äldre gårdar och många nya villor har byggts på avstyckningar från dessa.

Huvuddelen av den mark som avses bebyggas skall utgöras av tomtmark med tillhörande byggnader. Sprängning skall undvikas i största möjliga mån och husen skall vara rimliga i sin utformning, utföras med sadeltak eller pulpettak och anpassas till landskapet. Vägar, parkering och övriga hårdgjorda ytor skall följa naturens formspråk och utföras på ett sådant sätt att ingrepp i naturen blir så ringa som möjligt. Garageuppfarter kan med fördel markbeläggas med armerat gräs alternativt grus.

SKYDDSRUM

Besked om skyddsrum behandlas i samband med bygglovsansökan.

FRIYTOR

Idrottsplatsen Vimmervi

Ytor för lek och rekreation finns inom planområdet. Fotbollsklubben Nödinge sportklubb ansvarar för skötseln av idrottsplatsen Vimmervi. Här finns gräsplan/matchplan, grusplan, nybyggt klubbhus och en hall för inomhusfotboll.

Lekplats

Vid den västra delen av grusplanen, betecknad B Y på plankartan, finns en yta avsatt för närlekplats. I anslutning till denna skall även några bänkar uppföras.

Naturmiljö

Det finns stora naturområden som gränsar direkt till planområdet.

Motionsspår

Söderut, i anslutning till planområdet, vid Dammekärr, har kommunen en motionscentral och orienteringsklubben Alehof bedriver där sin klubbverksamhet. Härifrån utgår dels elljus- och motionsspår och dels ett antal vandringsleder ut i Vättlefjällsområdet. Detta område är populärt och en viktig tillgång för de boende i Nödinge.

Gångstig runt sjön

I enlighet med Nödinge fördjupade översiktsplan skall en gångstig runt sjön anläggas inom - och i anslutning till planen österut. V.g. se rubrik GATOR OCH TRAFIK

Kommunal Badplats – "Björkpark"

Inom planområdet, väster om Vimmervi idrottsplats ligger Nödinges kommunala badplats med bryggor ut i Vimmersjön. Badplatsen skall ha en möjlighet att kunna expandera både mot väster och öster i framtiden.

Mot väster, mot den gamla badplatsen, kan själva området för badandet utvecklas och där är sjöbotten bra. En del röjning av sly krävs dock. Mot öster – norr om själva parkeringen krävs en större insats med röjning av sly och gallring av björk. Karaktären av denna del av badplatsområdet skall vara parklik med större björkar som solitärer och klara siktlinjer mot sjön. I denna del av badplatsområdet planeras även en ny toalett – och omklädningsbyggnad för allmänheten.



VATTENOMRÅDEN

Strandskydd

Strandskydd på 200 meter råder runt Vimmersjön. I den nya detaljplanen har kommunen fått Länsstyrelsens tillstånd att upphäva strandskyddet inom kvarteretsmark för planområdet. Motivet till detta är den pågående omfattande expansionen av Nödinge tätort i enlighet med Nödinge fördjupad översiktsplan. Restande strandområde, öster om badplatsen, förläggs utanför planområdet där strandskyddet sålunda bibehålles. Detta säkerställer vass- och våtmarkspartiet där det finns djur och naturvärden som bör bevaras. Planbestämmelserna ger i princip likartat skydd som strandskyddsbestämmelserna. Ett upphävande av strandskyddet säkerställer de allmänna anläggningarna, bad- och idrottsplats, inom strandskyddet och tillåter en förtätning av de lucktomter som finnes inom planområdet.



Strandområde där strandskyddet kvarstår

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Vägstandarden inom planområdet är av olika karaktär. Vägverket är väghållare för G:a Kilandavägen (LV 1967) och denna har nyligen fått en upprustning i samband med nedläggning av kommunalt VA. En trottoar med bredden 1,40 m. löper utmed dess norra sida fram till badplatsens parkering. Hastigheten på denna väg är ej tillfredsställande. Miljö- och byggförvaltningen har utfört trafikräkning och hastighetsmätningar och konstaterat att i genomsnitt kör 63% för fort.

Nödinge norra vägförening är väghållare för Granåsvägen och vid utbyggnaden av denna skall ej de biotopskyddade stengärdesgårdarna mot väster röras. Breddning av vägen sker mot berget i öster. Vägområdet är idag drygt 4 meter. Miljö- och byggförvaltningen har haft samråd med vägföreningen, kommunens tekniska förvaltning och driftskontoret. En vägbredd på 5,5 meter, har diskuterats.

Trafiksäkerhet

Granåsvägens utfart mot Gamla Kilandavägen är ej tillfredsställande. Den har mycket dåliga siktförhållanden. Hela korsningen är i stort behov av trafiksäkerhetsförbättrande åtgärd. I den nya planen redovisas ett förslag på ny anslutning från Granåsvägen i "rät vinkel" mot Gamla Kilandavägen. Farthinder planeras dessutom i form av refuger på ömse sidor av korsningen.

Nya anslutningar mot Gamla Kilandavägen bör undvikas. Förslag på utfartsförbud finns med i planförslaget. Vidare har Gamla Kilandavägen idag förordnande enligt § 47 Väglagen. Detta innebär att all byggnation, även uthus och garage ej får utföras inom 12 meter från vägområde. Detta utgår när den nya detaljplanen vinner laga kraft. Efter samråd med vägverket har beslut fattats att en bebyggelsefri zon på 10 meter skall finnas, för att uppnå god trafiksäkerhet längs vägen.

Hastighetsdämpande åtgärder krävs utmed Gamla Kilandavägen då 63% av bilisterna kör för fort. Planförslaget redovisar totalt tre punkter. Korsningen Granåsvägen- Gamla Kilandavägen text enl. ovan, korsningen Spejarstigen – Gamla Kilandavägen och korsningen Sjövägen - Gamla Kilandavägen. Alla tre korsningarna förses med refuger på ömse sidor av dessa, försedda med låglampor. Kantlinjen målas tätare vid refugerna för att uppnå en visuell förträngning av vägen. Övergångar för gående och cyklister sker på markerad yta över en av refugerna i varje korsning.

Alla bilar skall kunna vändas inne på eller i anslutning till egen tomt och ej direkt ut på allmän gata.

Kollektivtrafik - Busshållplats

Bussförbindelse finns ej idag längs Gamla Kilandavägen. När pendeltågstationen anläggs i Nödinge planeras för en lokalbuss bl. a. upp till Vimmersjön. Ny busshållplats utmed Gamla Kilandavägen föreslås att ligga i korsningen med Spejarstigen där utrymme lämnats i planen.

Parkering - Idrott- badplats och bygdegård

Infarten till parkeringsplatsen är flyttad västerut, på krönet, där sikten är bättre. Gemensam infart till idrotts- badplats och bygdegård gör att trafiksäkerheten ökar. Ju fler trafikrörelser som kan samlas kring en punkt, desto starkare blir densamme. Detta för även med sig en hastighetsdämpande åtgärd. Parkeringsytan har utökats västerut och rymmer 165 platser i planförslaget. Under parkeringsytan finns ett perkolationsmagasin för omhändertagande av dagvatten. Av denna anledning skall ytan fortsättningsvis vara grusad eller av likvärdigt genomsläppligt material.

Parkering – vid Reservytan för bostads- och idrottsändamål intill grusplan

Erforderlig parkering för de nya fastighetsägarna anordnas på den egna tomten. Ett 20-tal parkeringsplatser för besökande till friluftsområdet förläggs öster om ytan betecknad B Y på plankartan.

Båda parkeringarna anges i planen som kvartersmark betecknat P på kartan.

Parkering – bergstomterna

En mindre besöksparkering med fyra platser skapas uppe på berget, öster om Granåsvägen. Denna yta är en gemensamhetsanläggning för de boende i denna del av planområdet. .

Gång- och cykelväg

En bra gång- och cykelväg ger goda möjlighet för kollektivåkare att lätt ta sig till de allmänna kommunikationerna i Nödinge. Gångväg finns idag utmed Gamla Kilandavägen och fram till badplatsen. I planförslaget har Miljö- och byggförvaltningen redovisat ett förslag som innebär en breddning av gångväg (1,4 m.) till gång- och cykelväg (ca: 2,5 m.). En förlängning av denna krävs både ner till samhället och österut, till Dammekärsvägen. Detta behövs för att garantera en trafiksäker väg för skolbarnen som även rör sig till aktiviteterna vid Dammekärr. Vid korsningen Sjävägen – Gamla Kilandavägen leds gång- och cykelvägen över till motstående sida av Gamla Kilandavägen där siktförhållandena är goda.

Promenadstråk runt sjön – ”Vimmersjön runt”

Planerna på promenadstråket är en del av ”Vimmersjön runt” som överensstämmer med beskrivningen i Nödinge fördjupade översiktsplan. Befintlig promenadstråk/stig finns idag från korsningen Hallbackevägen – Gamla Kilandavägen – förbi bygdegårdens norra sida - vidare till Vimmersjöns badplats. Stråket går vidare över badplatsområdet, nära stranden och upp vid parkeringsplatsens norrsida. Här tar gångstråket slut idag och fortsättning saknas.



Bygdegården från väster



Sjävägen sedd från Gamla Kilandavägen

I den nya detaljplanen planeras en trygg vidarekoppling österut – till Torpavägen. Från parkeringsplatsen kan man välja att gå upp på Gamla Kilandavägen, följa den nya gång och cykelvägen eller gå norr om bollplanerna, framför fotbollshallen och fram till Sjävägen. V.g. se illustration på plankartan.

Vid Sjävägen leds promenadstigen vidare österut, mellan de nya fastigheterna parallellt - nedanför Gamla Kilandavägen och fram till Torpavägen. Härifrån skall man kunna fortsätta sin promenad runt sjön.

Farligt gods

Lv 1967 (Gamla Kilandavägen) är inte klassad som primär eller sekundär transportled för farligt gods. Sedvanliga transporter av eldningsolja till fastigheter samt bränsle till fordon och jordbruksmaskiner förekommer dock.

Skolväg

Barnens väg mellan planområdet och skolan är idag hänvisad till befintlig trottoar utmed Gamla Kilandavägen, v.g. se rubrik Gång- och cykelväg. En trafiksäker skolväg är under särskild utredning.

RÄDDNINGSTJÄNST

Insatstid

Bebyggelsestypen är av s.k. grupp II (fritids-/gruppbebyggelse) enligt Statens Räddningsverks definitioner. Därvid är den rekommenderade högsta insatstiden 20 minuter. Med nuvarande organisationsform är insatstiden från Nols brandstation under 10 minuter.

Vatten för brandsläckning

Försörjning av brandvatten skall ordnas. Fast vattennät med brandposter dimensioneras mot bakgrund av brandbelastning och avstånd mellan byggnader eller enligt schablonregler. Alternativsystem kan även användas.

Framkomstmöjlighet

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns utbyggt till planområdet enligt särskild VA-plan. Anslutningsavgift sker enl. kommunens taxa. Pumpstation finns idag vid Sjövägen.

Dagvatten

Ledningar för dagvatten saknas i området. Ett lokalt omhändertagande av dagvattnet i öppna diken och i våtmarker är planerat för området i sin helhet. En särskild dagvattenutredning finnes med redovisade detaljerade lösningar för de allmänna anläggningarna och för varje enskild fastighet. Dagvattnet som rinner västerut utmed Gamla Kilandavägen samlas upp i ett perkolationsmagasin under den stora parkeringsplatsen vid sjön.

U-område

Finns redovisade på plankartan för VA, dagvatten och elledningar.

Våtmark

Lokalt omhändertagande av dagvatten planeras i befintliga våtmarker utmed Fagerhultvägen och i sumpskogsområdet öster och norr om Dammekärsvägen.

V.g. se särskild dagvattenutredning daterad 2003-01-31

Värme

Kommunens energiplan, antagen av Kommunfullmäktige i november 2001, skall vara styrande vid val av uppvärmningssystem i fastigheterna.

Varje enskild fastighetsägare ansvarar dock själv för uppvärmning av den egna fastigheten. Uppvärmning förväntas ske genom system med låga och samtidigt effektiva energiuttag. Fossila bränslen bör undvikas. Kombinerade pannor som i huvudsak eldas med biobränslen som t.ex. pellets kan användas. System som t.ex. panna kopplad mot en ackumulatortank, med uttag av lågvärdig värme för uppvärmningsbruk, golvvärmesystem, bergvärme, värmeväxlare etc. är bra system i dessa sammanhang. Solfångare ger goda tillskott även under vinterhalvåret.

Bostäderna skall placeras så att den passiva solvärmens utnyttjas maximalt. Även befintlig vegetation som kan ge skydd för väder och vind, bör tas tillvara.

Alternativa energikällor som sol, vind och vatten kan användas där förutsättningarna för dessa är gynnsamma. Kommunen ställer sig positiv till energisparlösningar som kan vara till gagn för den totala energiförbrukningen.

Fjärrvärmeförsörjning inom planområdet kan ej påräknas.

El och tele

Ledningsnät för elkraft och tele finns utbyggt till planområdet. Befintliga transformatorstationer finnes vid korsningarna Granåsvägen - Gamla Kilandavägen och vid Sjövägen - Gamla Kilandavägen. Plats finns avsatt i planen, vid Spejarstigen intill parkeringsytan vid grusplan för ytterligare en. Befintlig transformatorstation utmed Gamla Kilandavägen, vid korsningen Sjövägen, flyttas. Denna förläggs längre söderut utanför tänkt tomtmark.

Avfall

Gemensamt sophus är planerat utmed Fagerhultvägen. Detta är en gemensam anläggning för de boende som har utfart mot Fagerhultvägen. I planen finns plats avsatt för ytterligare gemensamma sophus. Dessa platser kan bebyggas efter hand som samordning sker med fastighetsägarna till den äldre bebyggelsen i området.

Gemensamhetsanläggning för trädgårdsavfall

Gemensam anläggning för deponering av trädgårdsavfall är planerat utmed Fagerhultvägen, nära platsen för det gemensamma sophuset. Detta är ämnat att motverka de rishögarna som ofta uppstår på naturmarken i närheten av tätbebyggda områden. Tömning av denna plats skall ske regelbundet, förslagsvis efter varje sensommarsäsong.

STÄLLNINGSTAGANDE TILL MILJÖKONSEKVENSER –

Behov av MKB

Särskild checklista för bedömning av miljökonsekvenser är utförd 2002-04-03. Sammanfattande kommentarer angående betydande miljöpåverkan enligt följande;

Trots att ett genomförande av planen kan få negativa effekter, blir dessa inte så betydande då förebyggande åtgärder kommer att vidtas.

Förebyggande åtgärder för miljökonsekvenser

- Grönstrukturplan för att säkerställa närrekreationsmiljöer och grönytor i Nödinge kommer att upprättas genom kommunledningens försorg inom snar framtid.
- En särskild dagvattenutredning är utförd 2003-01-31 med redovisade lösningar för Vimmersjöns allmänna anläggningar och för varje enskild fastighet.
- En särskild hydrogeologisk undersökning är utförd 2003-04-16. Eventuella föroreningar under grusplanen kommer att klargöras och säkerställas genom ett utarbetat provtagningsprogram.
- Bullersituationen utmed Gamla Kilandavägen klargöres genom att använda en beräkningsmetod från utförd trafikmätning.
- Strandskyddet är genom Länsstyrelsen upphävt inom kvartersmarken. Öster om badplatsen kvarstår det dock då området ligger utanför planområdets gräns. Ett upphävande av strandskyddet säkerställer de allmänna anläggningarna, bad- och idrottsplats inom strandskyddet och tillåter en förtätning av de lucktomter som finnes inom planområdet.
- Biotopskyddet för stengärdesgårdarna utmed Granåsvägen säkerställs genom breddning av vägen mot öster.

GENOMFÖRANDE

Genomförandetiden utgår 10 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Miljö- och byggförvaltningen
Alafors 2003-06-26

.....
Sten Hedelin
Förvaltningschef/Arkitekt SAR/MSA


Katarina Lidström
Arkitekt SAR/MSA



**Detaljplan för
Bostäder – Vimmersjön – södra, etapp 1
Del av Nödinge 38:2, 3:20 m.fl. i Nödinge
Ale kommun, Västra Götalands län**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

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

Ansvarsfördelning

Kommunen är ej huvudman för allmän plats inom planområdet. Skälet är att området ej angränsar till den del av Nödinge samhälle där kommunen är huvudman. Väghållningen är även redan idag reglerad via vägförening och det bedöms därför vara praktiskt att det förhållandet består.

1. Vägverket är väghållare för väg 1967.
2. Norra Nödinge vägförening är sedan tidigare väghållare för befintliga vägar inom planområdet; Granåsvägen och Sjövägen.
3. Ansvaret för idag oreglerade vägar åvilar fastighetsägarna inom planområdet; Spejarstigen och Fagerhultsvägen.
4. Reglering av ansvaret för nytillkommande vägar kommer att ske genom förrättning enligt anläggningslagen. Kommunen kommer att ansöka om förrättning och då föreslå att hela vägnätet, av praktiska skäl, skall handhas av Norra Nödinge vägförening.

Kommunen svarar för iordningställande av nya vägar inkl. vägbelysning (gäller inte väg 1967 - GENOMFART). Därefter övergår ansvaret för väghållningen av dessa till vägföreningen alternativt annan/andra föreningar som bildas för ändamålet.

Ansvaret för allmän platsmark, NATUR, kan också regleras via förrättning enligt anläggningslagen alternativt ligga kvar hos kommunen såsom ägare till marken om så befinns lämpligt.

Kommunen är huvudman för VA-nätet och perkolationsanläggning vid parkeringsytan för bad-, idrottsplats och bygdegård.

Ale Elförening är ansvarig för eldistributionen.

Genomförandet av anläggningar på kvartersmark åligger exploatörerna/ fastighetsägarna.

Tidplan

Samråd	december - januari	2002 -03
Utställning	februari - mars	2003
Godkänd	juni	2003
Antagande KF	okt.-nov	2003
Laga kraft	årsskiftet	2003-04

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio 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.

För område betecknat B, Y är nuvarande användning bollplan. Området kan i ett senare skede bli aktuellt för bostäder sedan det i planbeskrivningen redovisade provtagningsprogrammet har avslutats. I annat fall används området fortsättningsvis för idrottsändamål.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Genomförandeavtal

Avtal skall träffas med ägaren av fastigheten Nödinge 2:17, Jens Back, avseende exploatering inom fastigheten. Avtalet skall i huvudsak reglera fastighetsägarens ansvar för att erlagga exploateringsbidrag samt principer för erläggande av VA-anläggningsavgift. Fastighetsägaren ansvarar för avstyckning av tomter samt inrättande av gemensamhetsanläggning för utfart och VA.

Avtal skall träffas med Doris och Agne Gustavsson, ägare till fastigheten Nödinge 3:20. Avtalet skall reglera markbyte för att skapa föreslagna tomter, överlåtelse av allmän platsmark till kommunen, erläggande av exploateringsbidrag samt principer för erläggande av VA-anläggningsavgift. Fastighetsägaren ansvarar för avstyckning av tomter samt inrättande av gemensamhetsanläggning för utfart och VA.

Vidare skall avtal träffas med ägarna till fastigheten Nödinge 27:2, Magnus och Veronica Yverås. Avtalet skall reglera marköverlåtelse, erläggande av exploateringsbidrag, ansvar för inrättande av gemensamhetsanläggningar för väg, VA och dagvattendike samt principer för erläggande av VA-anläggningsavgift.

Även med ägarna till fastigheten Nödinge 28:1, Bertil Söderberg och Gunnar Söderberg, skall avtal träffas som reglerar deras ansvar att erlagga exploateringsbidrag för den nya tomt som bildas inom fastigheten.

Ovanstående fyra avtal skall vara träffade innan detaljplanen antas. Avtalen kommer att föreläggas kommunfullmäktige för godkännande samtidigt som planen antas.

Övriga avtal

Med ägaren till Nödinge 2:28, Rune Corneliusson, skall kommunen träffa avtal avseende markreglering, ändring av utfart samt detaljplanens verkan på befintliga servitut avseende biluppställningsplats och avloppsledning.

Avtal skall träffas mellan kommunen och ägarna till fastigheterna Nödinge 2:16, Nödinge 2:22, Nödinge 2:26, Nödinge 3:25 och Nödinge 3:31 angående utökning av fastigheterna med mark som kommunen äger.

Fastigheterna Nödinge 1:19 och 4:39 ges i planen möjlighet att utvidgas med mark som hör till fastigheten Nödinge 3:20. För att genomföra detta krävs att avtal träffas mellan berörda fastighetsägare.

Avtal skall träffas mellan ägaren till Nödinge 4:50 och kommunen angående den nya detaljplanens inverkan på fastigheten.

Avtalen under denna rubrik behöver inte föreligga vid planantagandet utan kan genomföras senare.

Avstyckning

Nya fastigheter föreslås bildas utifrån planförslaget, respektive markägare ansöker om avstyckning. Inom respektive fastighet får ej fler avstyckningar ske än det antal som illustrerats. Fastigheterna ska i princip bebyggas med friliggande hus. I vissa fall medges att hus sammanbyggs till parhus med fastighetsgräns i skiljeväggen.

Gemensamhetsanläggningar m.m.

Detaljplanen anvisar fyra områden, märkta med g, för gemensamma utfartsvägar och VA-ledningar. Ansvaret för att ansöka om att inrätta och bygga ut de tre gemensamhetsanläggningar som ska betjäna nya byggrätter inom fastigheterna Nödinge 3:20, 27:2 och 2:17 kommer att regleras i de ovan nämnda genomförandeaftalen.

Det fjärde området avsett för gemensam utfart och VA-ledning, beläget öster om Sjövägen och norr om fastigheten Nödinge 2:28 kommer att inrättas som gemensamhetsanläggning genom kommunens försorg. Kommunen kommer att bygga ut anläggningen och överlåta den för framtida drift och underhåll till de fastigheter som ansluts till den, bl.a. fastigheter som avstyckas från kommunens fastighet Nödinge 1:27 och som har nytta av anläggningen. Eftersom området även ska nyttjas mer övergripande för gångtrafik bör någon av kommunens fastigheter i området, förslagsvis Nödinge 38:2, ges andel i gemensamhetsanläggningen. I ovan nämnt avtal med ägaren till fastigheten Nödinge 2:28 kommer dennes ansvar för att delta i gemensamhetsanläggningen att regleras. Möjlighet finns för fastigheten Nödinge 2:30 att ingå i gemensamhetsanläggningen om infart ordnas från g-området i stället för direkt från Sjövägen. Den frågan får prövas inom ramen för förrättningen.

Ytterligare områden anvisas som gemensamhetsanläggningar för lekplats, parkering, anläggning för omhändertagande av trädgårdsavfall, sophus och öppna dagvattendiken.

Dessa berör kommunens nyexploatering i sydvästra delen av planområdet och kommer att inrättas och byggas ut genom kommunens försorg. Framtida drift och underhåll kommer att åvila de fastigheter som ansluts till respektive anläggning.

Inom fastigheten Nödinge 2:17 redovisas ett u-område avsett för ledningar till/från redovisad transformatorstation. Ale Elförening kan säkerställa rätten att nedlägga och bibehålla ledningar inom området med servitut eller ledningsrätt.

Detaljplanen redovisar 5 st u-områden inom kvartersmark avsedda för allmänna underjordiska VA-ledningar alternativt diken. Kommunen avser att säkerställa rätten att anlägga och bibehålla sina ledningar inom dessa områden med hjälp av servitut eller ledningsrätt.

I sydvästra delen av planområdet finns ett område, redovisat med både x, y och u, avsett att nyttjas dels för allmän gångtrafik, dels för enskild utfart och dels för allmänna underjordiska VA-ledningar. Utfartsrätten kommer att säkras med servitut i samband med avstyckning av den fastighet som har nytta av den. Samtidigt säkras rätten till gångtrafik genom servitut. Ledningen säkras med servitut eller ledningsrätt. Kommunen ansvarar för erforderlig fastighetsbildning.

För att planmässigt säkerställa befintligt utfartsservitut för fastigheten Nödinge 2:19 (belägen utanför planområdet) mot Gamla Kilandavägen har ett y-område för enskild utfart angivits inom fastigheten Nödinge 38:2 (kommunens).

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för utbyggnad av allmän platsmark, upprättande av detaljplan inkl utredningar m.m. kommer att fördelas på de fastigheter som erhåller nya byggrätter i planen. Detta regleras dels i de fyra genomförandeavtal som skall träffas, dels genom att kostnaderna ingår i tomtpriset vid försäljning av kommunala tomter.

Kostnader för utbyggnad av de gemensamhetsanläggningar som betjänar kommunens nyexploatering kommer att ingå i tomtpriset. Kostnader för övriga gemensamhetsanläggningar regleras i genomförandeavtalen och kommer att belasta respektive exploatör.

Kostnader för utbyggnad av kvartersmark belastar respektive fastighetsägare. För kommunen gäller det bl. a. parkeringsplats vid badplats/idrottsplats som byggs ut vid behov, besöksparkering vid motionsspåret som byggs ut vid behov enligt överenskomelse med aktuell nyttjare samt gemensamma sophus.

Avstyckningar och fastighetsregleringar betalas av resp. fastighetsägare om inget annat avtalats.

Plankostnad kommer att tas ut enligt kommunens taxa vid nya bygglov för befintliga fastigheter enligt följande;

Utmed Självägen, Nödinge 2:20, 2:26, 2:25, 2:27, 2:22, 2:30 och 2:28.

Utmed G:a Kilandavägen och Spejarstigen, Nödinge 2:17, 2:16, 2:23, 27:2, 27:1, 28:1, 3:31, 3:25, 3:22 och 3:36.

Utmed Granåsvägen, Nödinge 3:20 och Nödinge Kullen 4:39 och 1:19.

Eventuell flyttning av Telias befintliga anläggningar bekostas av den fastighetsägare som begär flyttning. Löses via överenskommelse med Telia.

Kostnad för ny anslutning till elnätet erläggs till Ale Elförening enligt av dem fastställd prislista.

För att klarlägga kostnadsfördelningen skall avtal tecknas mellan Vägverket och kommunen för de åtgärder som krävs utmed Gamla Kilandavägen (LV 1967).

TEKNISKA FRÅGOR

Kommunala VA-ledningar kommer att anläggas fram till fastighetsgräns utom i de fall då annan förbindelsepunkt anvisas i de genomförandeavtal som träffas.

Kommunen ansvarar för anläggande och underhåll av den återvinningsanläggning som finns redovisad på plankartan norr om bygdegården.

Samråd har skett mellan kommunens tekniska förvaltning och vägföreningen om standard och de åtgärder kommunen avser att utföra på deras vägar. För nya vägar och gångvägar har standardfrågor diskuterats så att de byggs i sådant skick att vägföreningen kan överta drift och underhåll av dem om det i kommande förrättning beslutas att de ska vara vägföreningsvägar.

Kommunens vägutbyggnad innefattar ombyggnad av korsningarna Gamla Kilandavägen/Sjövägen, Gamla Kilandavägen/Spejarstigen och Gamla Kilandavägen/Granåsvägen. Vidare ingår utbyggnad av gång- och cykelväg inom planområdet utmed Gamla Kilandavägen och ev. framtida busshållplatser.

Utbyggnad av promenadväg runt sjön, utanför planområdet, ingår inte i exploateringen.

Geoteknisk utredning har utförts. För slutligt val av grundläggningsmetod inom lerområdet i den östra delen kan eventuellt ytterligare undersökningar behöva utföras av fastighetsägare i samband med bygglovsgivning.

Minst 4 månader innan några arbeten påbörjas i närheten av Telias anläggningar skall beställning på eventuell undanflyttning ha inkommit till Telia.

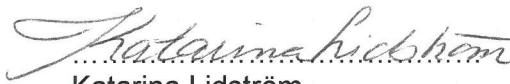
Elnätet skall byggas ut av Ale Elförening och två tomter för nya transformatorstationer har anvisats inom planområdet.

MEDVERKANDE

Tekniska förvaltningen och samhällsbyggnadsenheten har medverkat vid upprättandet av genomförandebeskrivningen.

Miljö- och byggförvaltningen
Alafors 2003-06-26

.....
Sten Hedelin
Förvaltningschef/Arkitekt SAR/MSA


Katarina Lidström
Arkitekt SAR/MSA