



**Detaljplan för Ridanläggning vid Granåsvägen -
Vimmersjön - Nödinge 4:23, 4:26 m.fl. i Nödinge**
Ale kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING - GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planhandlingar:

- Plankarta med illustrationer och bestämmelser 2007-02-28 rev 2007-04-12
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling) 2007-02-28, rev 2007-04-12

Övriga handlingar:

- Programhandling för bostäder Vimmersjön, 2002-08-28
- Checklista med underlag för behovsbegränsning av miljökonsekvensbeskrivning (MKB), 2005-03-03
- Värdefulla odlingslandskap i Älvsborgs län, Länsstyrelsen, Rapport 1994:5,
- Natur i Älvsborgs län, Inventering och handlingsprogram för allmän naturvård, Länsstyrelsen.
- Utredning, Ridverksamhet i Nödinge, V:a Götalandsregionens Miljömedicinska Centrum, docent, överläkare Lars Barregård 2002-12-09
- Samrådsredogörelse 2005-08-22
- Tidigare utställningshandlingar med plankarta 2006-01-24
- Geoteknisk utredning 1991-11-13
- Geoteknisk utredning 2003-05-23
- Geoteknisk utredning, 2005-10-13
- Dagvattenutredning 2006-01-20
- Fastighetsförteckning 2006-01-24
- Arkeologisk utredning/förundersökning, Lödöse Museum Rapport 2002:02
- Arkeologisk förundersökning, Lödöse Museum Rapport 2004:36
- Arkeologisk förundersökning, Lödöse Museum Rapport 2005:21

Beslutsdatum

Godkänd av Miljö- och byggnämnden
Antagen av Kommunfullmäktige
Laga Kraft

2007-04-12
2007-05-28
2009-02-05

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- VARFÖR EN NY UTSTÄLLNING?
- FÖRÄNDRINGAR FRÅN FÖREGÅENDE
UTSTÄLLNINGSHANDLING
- PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG
- FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB
- PLANDATA
- HANDLÄGGNING
- TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE
- FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER
- NATUR
- BEBYGGELSEOMRÅDEN
- SKYDDSRUM
- FRIYTOR
- GATOR OCH TRAFIK
- RÄDDNINGSTJÄNST
- TEKNISK FÖRSÖRJNING
- STÄLLNINGSTAGANDE TILL MILJÖKONSEKVENSER
- UTVÄRDERING – BEDÖMNING AV BEHOV AV MKB
- GENOMFÖRANDE

BAKGRUND

Kommunfullmäktige antog detaljplanen 2006-05-29. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen vilken 2007-02-06 upphävde detaljplanen. Skäl till beslutet var att Länsstyrelsen ansåg att det inte tillräckligt framgick hur planen reglerar miljön beträffande eventuella byggnaders placering, byggnadsyta och höjd. Planförslaget har därefter reviderats och ställts ut på nytt.

FÖRÄNDRINGAR FRÅN UTSTÄLLNINGSHANDLINGEN

Sammanfattning av förändringar:

- Plankartan har reviderats så att bostadshuset ingår i område L1 igen.
- På plankartan är de rasthagar som tidigare låg utanför bebyggelsegräns enl. geoteknisk utredning borttagna.
- Den tidigare skrafferade ytan, som undantogs från planområdet av kommunfullmäktige, är borttagen från plankartan.
- Plankartan har kompletterats med U-område på kvartersmark vid Kilandavägen samt i anslutning till bostadsbebyggelsen vid Granåsvägen.
- Plankarta och planbeskrivning kompletteras med bestämmelse om att tillfartsväg till ridanläggningen får ha en maximal lutning om 8 %.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse om kulör och fasadmaterial för stall och manegebyggnad.
- Plankartan har kompletterats med planbestämmelse, b_2 , om höjdsättning av byggnader.
- Planbestämmelsen e_2 har redigerats och kompletterats med största byggnadsarea för manegebyggnad och med byggnadshöjd och taklutning för stallbyggnad samt att stall- och manegebyggnad skall utformas med särskild omsorg pga av det känsliga läget
- Plankartan har förtydligats med att största sammanlagda byggnadsarea inom hela L1 är 3000 kvm, exkl bostadshus.
- Plankartans geotekniska bestämmelser har kompletterats
- Plankartan har förtydligats avseende parkeringsplatser och garagebyggnads placering.
- Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om bullernivå på Kilandavägen

Avslutningsvis kan det noteras att även planbeskrivningen, genomförandebeskrivningen och plankartan justerats och kompletterats i redaktionellt avseende

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ale Kommun har utrett främst möjligheten att etablera en ny ridanläggning på den kommunala jordbruksmarken söder om Gamla Kilandavägen, väster om Granåsvägen och öster om Hållsdammsbäcken i Nödinge samhälle.

1. En ny ridverksamhet planeras där det skall finnas möjlighet att skapa en tävlingsverksamhet för hästdressyr, hästhoppning etc. och/eller ev. i ett senare skede även skapandet av en ridskola. Anläggningen är tänkt att innehålla i huvudsak tävlingsmanege med läktare, stall, förråd, paddock, gäststuga och ett tillhörande bostadshus. Det totala antalet hästar uppskattas initialt till 25- 30 st.
2. Den grönkorridor som sträcker sig från Vättlefjälls skogslandskap och norrut utmed Hållsdammsbäcken ravinlandskap mot Nödinge samhälle säkerställs. Markanvändningen kring ridanläggningen regleras i planen och avsätts för skyddsområde vid bäcken, odlings- och betesändamål. Därigenom kan landskapet behålla en stor del av sin ursprungliga

karaktär och fortsättningsvis hållas öppet och slyfritt.

3. Möjlighet ges att förtäta bebyggelsen utmed Gamla Kilanda- och Granåsvägen i enlighet med Nödinge Fördjupad översiktsplan, antagen 2000-04-25. Totalt medger planen att fem nya fristående enbostadshus (inkl. det som tillhör ridanläggningen) uppförs inom planområdet.

Ridanläggningens möjligheter till vidare utveckling är delvis begränsade då platsen är relativt centralt belägen i Nödinge och kringgårdad av annan markanvändning. Däremot är platsen lättillgänglig för kommuninvånarna.

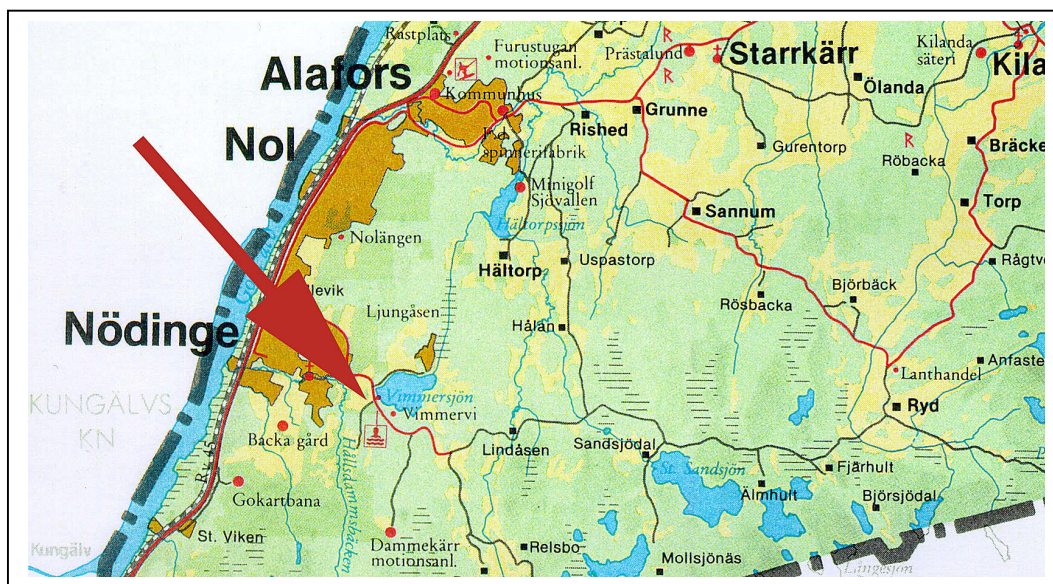
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Nödinge samhälle håller en snabb utvecklingstakt varför det är av stor vikt för både människor och djur att spridningskorridorer bevaras som kilar in i själva samhället. Det förutsätts att Hållsdammsbäcken inte kommer att skadas då denna utgör ett ekologiskt särskilt känsligt område samt är av riksintresse för naturvård,. Planbestämmelserna i detaljplanen reglerar markanvändningen för att hindra att skada uppstår.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget sydväst om Vimmersjön, väster om Granåsvägen och söder om Gamla Kilandavägen, ca. 2 km öster om centrala Nödinge/Ale torg i Ale kommun.

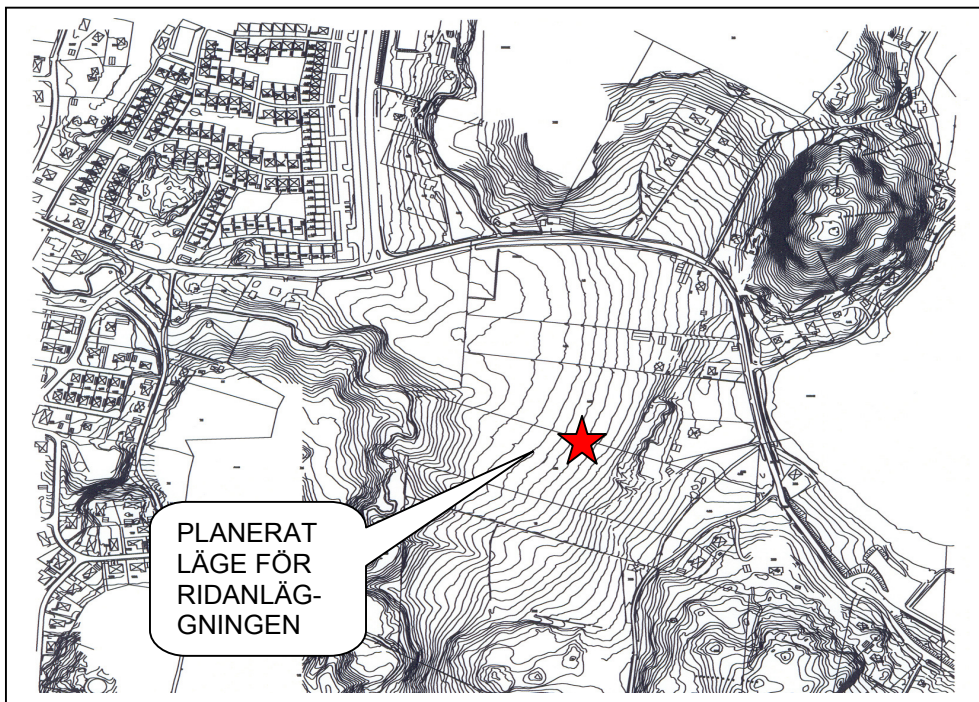


Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar drygt 15 ha och ägs till största delen av Ale kommun. Undantag är de befintliga villatomter som ligger utmed Granås- och Gamla Kilandavägen.

HANDLÄGGNING

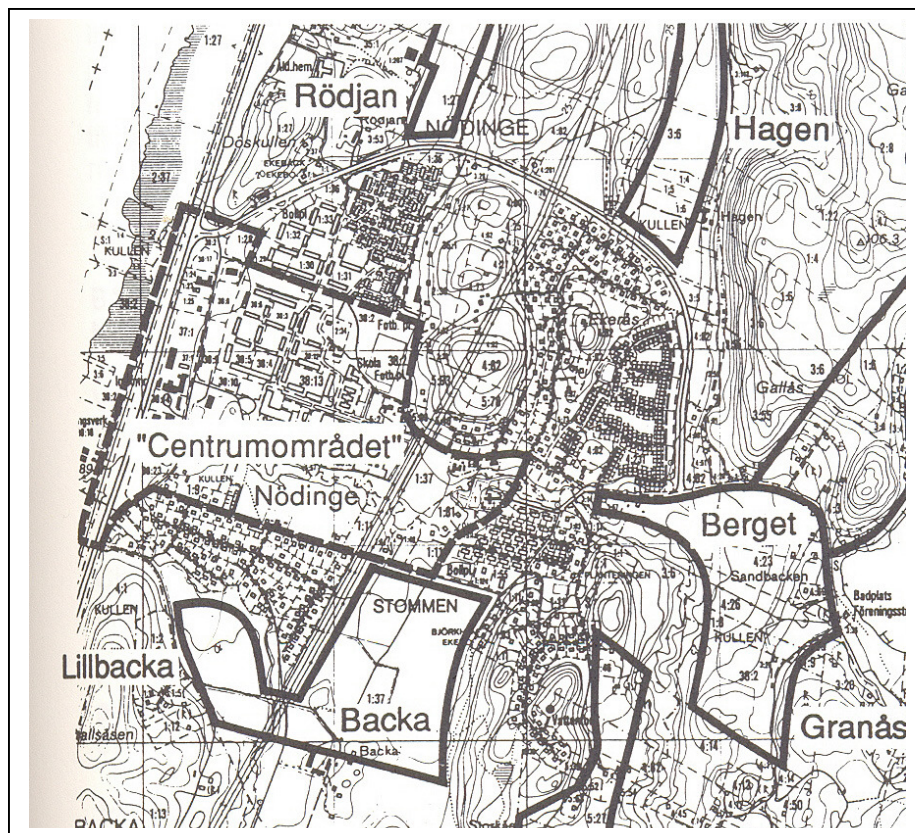
Detaljplanen har handlagts enligt reglerna i PBL för normalt planförfarande.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

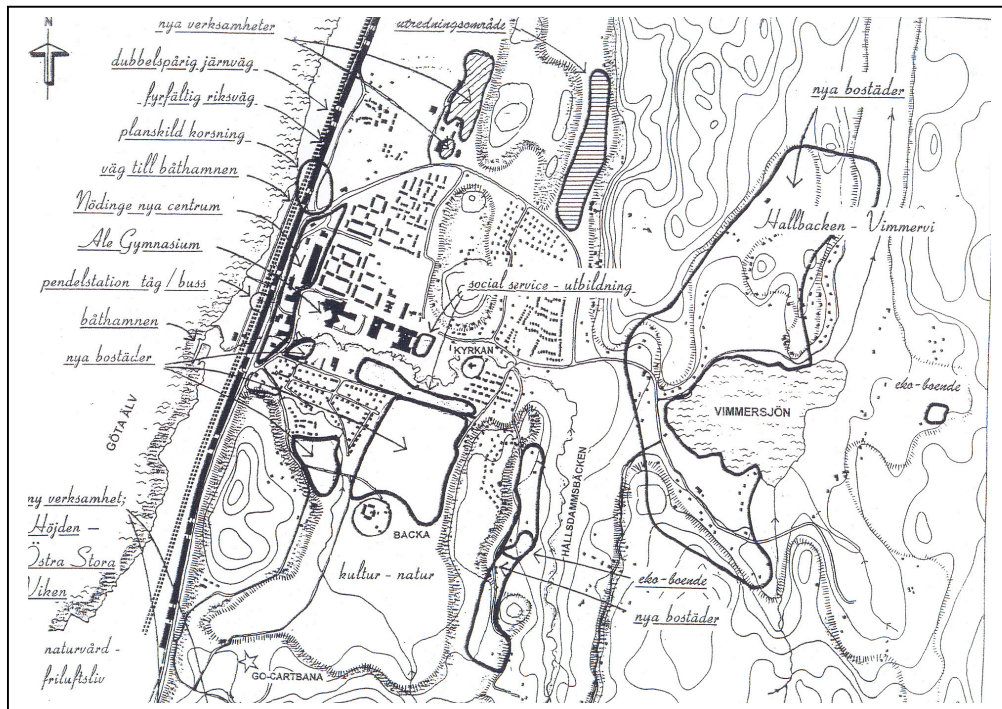
I översiktsplanen för Ale kommun från 1990 benämns området söder om Gamla Kilandavägen och väster om Granåsvägen för "Berget". Då gjordes en överslagsmässig bedömning om att ca: 180 bostäder skulle kunna rymmas inom det 19 ha stora området, se kartutdrag nedan.



Ur Ale ÖP-90 "Bergetområdet" redovisas för bostadsändamål

Nödinge Fördjupad Översiktsplan

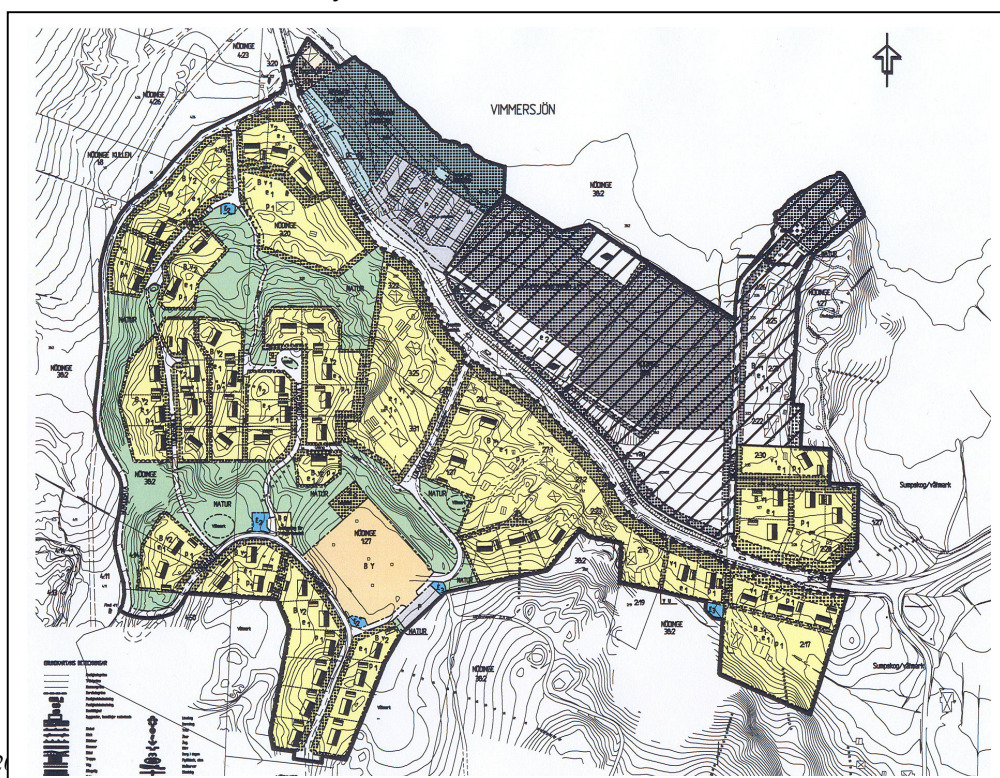
Översiktsplanen från 1990 har i Nödinge samhälle ersatts av Nödinge fördjupad översiktsplan antagen av kommunfullmäktige, 2000-04-25, se nedan.



I den fördjupade översiktsplanen har "Bergetområdet" i princip utgått från planerad bostadsbyggnation. Det är endast en sträcka utmed Gamla Kilandavägen som kvarstår för gles villabebyggelse. Hållsdammsbäckens landskap i dalgången är nu i stället lämnad öppen för bibehållande av grönstrukturen och befintlig jordbruks- och betesverksamhet.

Detaljplaner

Detaljplaner saknas inom planområdet. Dock finns närliggande planer varav den senaste antogs 2004-04-29. Denna gränsar direkt öster om aktuellt planområde och är avsedd för ca: 60 nya bostadstomter.



Förordnande

- Förordnande enligt § 47 Väglagen gäller för Lv 1967, Gamla Kilandavägen.
- Kulturminneslagen gäller för befintliga och nyupptäckta fornlämningar inom och utom planområdet.
- Strandskydd om 200 meter gäller för Vimmersjön.
- Strandskydd om 30 meter gäller för Hållsdammsbäcken
- Närsaltstrategi finns för Vimmersjön och Hållsdammsbäcken, dessa båda bör ej tillföras näringsämnen från nytillkomna källor.
- Hållsdammsbäcken, i planområdets västra del, med dess ravinlandskap är av Länsstyrelsen klassad som riksintresse. Bäckens lekvattnen för havsgående öring och får ej belastas negativt.
- Planområdet finns med i kommunens fördjupade översiktsplan för Nödinge och där benämns det som ekologiskt särskilt känsligt område.
- Biotopskydd gäller för stengärdesgårdar i jordbrukslandskapet utmed Hållsdammsbäckens dalgång.



Biotopskyddad stengärdesgård i odlingslandskap

Program för planområdet

Program för planområdet har ej upprättats.

Kommunala beslut – viktiga kommunala frågeställningar i övrigt

- Markköpsförfrågan har kommit in 2001-10-23 från ägaren till Älvängens ponnyranch om köp av 5 -20 ha. öppen hagmark. Förfrågan gäller markköp i Alafors, Älvängen, Skepplanda eller Nödinge för byggnation av ett ridhus för tävling samt ett stall för inackordering av tävlingshästar. Eventuellt kombinerat med lägenheter för övernattande ryttare. Övrig mark är tänkt att tillgodose behovet av främst betesmark.
- Den av Nödinge Ryttarsällskap bedrivna verksamheten på Backa gård har upphört fr.o.m. 2002-04-01 med hänsyn till planerad bostadsbyggnation.
- Kommunstyrelsen medverkar till en lösning för befintlig ridverksamhet vid Backa gård fr.o.m. 2002-04-01.
- Enligt beslut 2003-09-16 kommer stallplats att erbjudas medlemmar i Nödinge ryttersällskap när en ny anläggning är klar. Medlemmarna i Nödinge ryttersällskap har därefter avböjt kommunens erbjudande och funnit stallplats på annat håll. Därmed är frågan utagerad.
- Kommunstyrelsen har 2003-10-14 beslutat att försälja mark till Älvängens Ponnyranch för uppförandet av en ridanläggning. Kommunstyrelsen godkänner vid samma datum ett upprättat förslag på köpekontrakt mellan Ale kommun och ägaren till Älvängens Ponnyranch.
- Miljö- och byggnämnden beslutade 2003-11-06 att bevilja bygglov för nybyggnad av ett ridhus med stall, läktare, förråd och gäststuga vid området "Berget", på fastigheten Nödinge 4:23 och Nödinge 4:26.
- Bygglovets överklagats av de boende i området och bygglovets upphävs av Länsstyrelsen (inhibition) 2004-03-01. Orsaken är att ridanläggningen är av sådan omfattning att har påverkan på omgivningen och därför kräver en genomarbetad detaljplan.
- Länsstyrelsen anser därmed att en detaljplan skall upprättas innan bygglov kan beviljas.
- Kommunstyrelsen har 2004-03-19 gett samhällsplaneringsavdelningen i uppdrag att genomföra en detaljplanläggning för en ridanläggning i området "Berget" i Nödinge.
- Miljö- och byggförvaltningen har av samhällsplaneringsavdelningen fått i uppdrag 2004-10-27 att upprätta förslag till detaljplan för ridanläggning i ovanstående område, normalt planförfarande, enligt PBL 5:29.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

Vattenvård - Riksintresse – Hållsdammsbäckens ravinlandskap

Planområdet gränsar till Hållsdammsbäckens dalgång. Hållsdammsbäcken med dess ravinlandskap är av Länsstyrelsen klassad som riksintresse. Närsaltstrategi finns för Hållsdammsbäcken och den får ej belastas negativt från nytillkomna källor då bäcken är lekvattnet för havsgående öring. Strandskydd om 30 meter gäller.

Särskilt ekologiskt känsligt område

Bäckområdet med dess ravinlandskap finns med i kommunens fördjupade översiktsplan för Nödinge och där benämns det som ekologiskt särskilt känsligt område. De större träd som växer utmed bäcken bör bevaras som skuggvegetation och skydd för fisk. Borttagande av träd kan även skapa erosion som i sin tur förändrar stabiliteten i ravinen.



Hållsdammsbäcken i planområdets västra del

Mark och vegetation

Planområdet består till huvudsak av öppen åker- och ängsmark som sluttar svagt åt väster, från Granåsvägen i öster ner till Hållsdammsbäcken i väster. I planområdets södra del respektive i anslutning till dess norra och östra gräns finns uppstickande höjdparter där berget går i eller nära dagen. Granåsvägens högsta punkt ligger på knappt +60 meter och den lägsta punkten ligger på +23 meter nere i bäckravinsens botten. Dock är ravinkanten mycket brant, från "släntrönet" och ner till bäcken.

Biotopskydd

Inom planområdet, i det öppna jordbrukslandskapet, förekommer biotopskyddade objekt i form av stengärdesgårdar. Dessa skall betraktas som planeringsförutsättningar. För området kan dispenser från biotopskydd samt kompensationsåtgärder komma att bli aktuella.

Betesdrift – öppna marker

Betesdrift och hållande av häst torde tillfredställa planens intention i de högre belägna områdena. I de lägre belägna delarna nere i bäckravinen och i ravinens branta sluttningar är bete med hästar mindre lämpligt då många eller tunga djur kan ge upphov till trampsador som medför erosion. Plankartan innehåller planbestämmelser för området närmast bäcken, N3 = skyddsområde för riksintresset Hållsdammsbäcken. I själva bäckravinen är planbestämmelse N2 inlagd = betesförbud under perioden 15 september – 1 maj. Alternativet för dessa känsligare områden torde vara bete med lättare djur eller röjning. I de fall bete ej sker skall annat hävdande ske för att säkerställa öppna marker.



Från Granåsvägen och norrut mot Gamla Kilandavägen och Börsagårdens radhus



Från Granåsvägen västerut mot Hållsdammsbäcken - Aleklätten synlig i fjärran

Öster om Granåsvägen reser sig en höjdrygg. I detta område pågår f.n.en omfattande projektering för ny bostadsbebyggelse. Området domineras av tall med inslag av björk, gran och klen ek.



Höjdryggen öster om Granåsvägen, där projektering för ny bostadsbyggnationen har påbörjats

I planområdets södra del reser sig ett litet skogsparti med berg i dagen.



Från Granåsvägen och västerut mot skogspartiet i planområdets södra del.

I höjd med Gamla Kilandavägen och Granåsvägen övergår berget till ett flackt landskap bestående av tunna jordlager. Dessa jordlager övergår till lera ut mot Vimmersjön och ner mot Hållsdammsbäcken.

Skyddsplantering krävs

En primär åtgärd för lokaliseringen av ridanläggningen är att exploatören ansvarar för- och utför/planterar en träd- och vegetationsbarriär av lågväxande lövträd öster om anläggningen. Den s.k. skyddsplanteringen säkerställs med planbestämmelser mot avverkning på grund av dess strategiska funktion som skydd eller barriär mellan planerad ridanläggning och kompletterande bostadsbebyggelse. Den kommunala huvudvattenledning som löper genom planområdet skall beaktas vid plantering och samråd skall ske med VA-ansvarig inom kommunal förvaltning.

Lokalklimat

Planområdet ligger i en nordsydlig dalgång och landskapet är relativt öppet. I väster gränsar ravinlandskapet mot en höjdrygg vid Bräckans väg och planområdet är lägt och skyddat. Solen kommer åt under större delen av dagen och ger extra värmetillskott. Den förhärskande vindriktningen är väst och sydväst - en naturlig vindrörelse från söder i dalgången och norrut. Invid skogsbrynet, i planområdets södra del, skapas dock en del skugglägen. Det är viktigt att göra en avvägning för att behålla vissa trädridåer som läar men ej skuggar.

Strandskydd

Områden för planerad kompletterande bostadsbebyggelse i planområdets östra delar omfattas idag av strandskyddsbestämmelser. Strandskyddsförordnande om 200 resp. 30 meter gäller för Vimmersjön resp. Hållsdammsbäcken. Länsstyrelsen kan godta att upphäva strandskyddsbestämmelser för planerad kvarterismark med beteckningen B och L på den formella plankartan. Ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelser har beviljats av Länsstyrelsen.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar/utredningar för området har gjorts vid tre tillfällen. Första gången 1991-11-13 inför arbetet med Ale kommuns översiktsplan, andra gången 2003-05-23 i samband med en bygglovsansökan för ridanläggningen. En tredje geoteknisk utredning betr. stabilitetsförhållanden är utförd 2005-10-13

Området utgörs i huvudsak av åker och ängsmark som sluttar västerut ner mot Hållsdammsbäcken. Ravinkanten är mycket brant, mellan lutningen 1:1 och 1:3. Från "släntkrönet" och ner till bäcken är nivåskillnaden ca 10-12 meter. Övrig mark har en medellutning mellan 1:10 och 1:20. I anslutning till berg i dagen är jordlagren genomgående fasta och består av friktionsjord, sand och/resp. torrskorpelera med relativt ringa mäktigheter. Med ökat avstånd från berget, väster om Granåsvägen ökar lermäktigheten norr och västerut och torrskorpeleran underlagras här av siltig lera vilken kan innehålla skikt med silt och sand. Mot öster och nordost består jordlagren av friktionsjord (sand och isälvsmaterial).

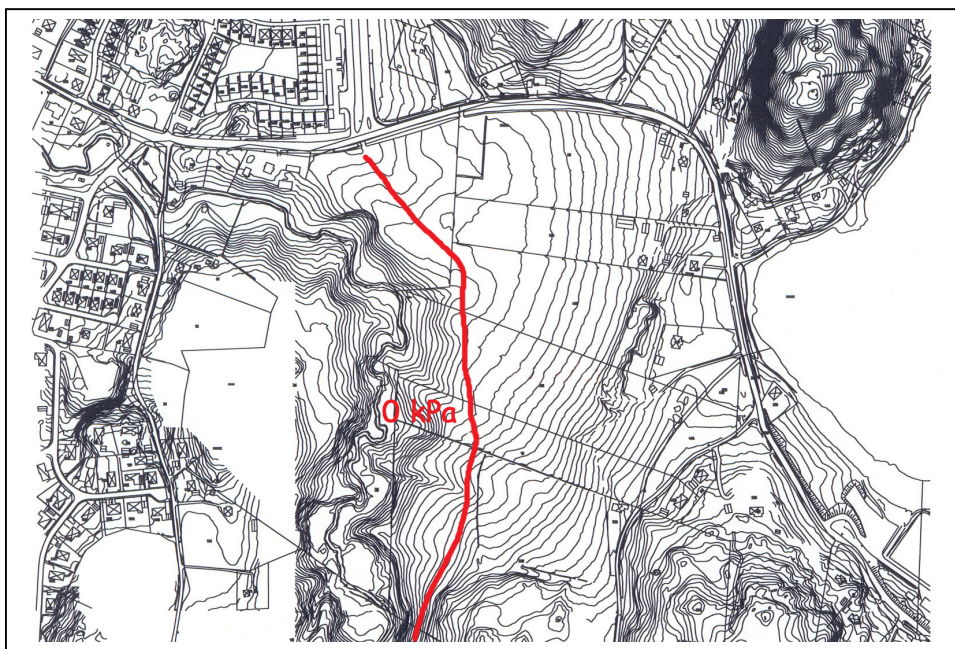
Leran har en uppmätt mäktighet av som mest ca 11 meter och underlagras i sin tur av ett mäktigt friktionsjordlager som vilar på berg.

Sättningar

Inga belastningsförsök har utförts på leran i området. Bedömningsvis är leran svagt överkonsoliderad. Dock kan ovan bedömda utdränering av lerlagret medföra en torrskorpetillväxt, dvs. en ökad belastning på resterande lera vilket leder till sättningar. Förutsättningarna för utnyttjande av området bör närmare anges, d.v.s. anvisningar för hur både schakt och fyllning skall ske och begränsningar i övrig markbelastning.

Stabilitet

Stabiliteten anses vara lägre i anslutning till bäcken då ravinkanten är brant. En begränsningslinje finns inlagd i utredningen från 1991 - väster om denna får marken ej belastas med byggnader. Markytan i övrigt lutar svagt och det krävs sannolikt både schaktning och fyllning inom området, speciellt vid byggnader.



I den geotekniska utredningen daterad 2003-05-23, förutsätts att grundläggning av ridanläggningens byggnader utföres som en kompensationsgrundläggning. I utredningen daterad 2005-10-13 kan man utläsa att; "Vid detaljprojektering av ridanläggningen skall alla markarbeten som innebär tilläggsbelastning eller avschaktning inom lerområdet föregås av en stabilitetskontroll av geoteknisk sakkunnig så att varken total- eller lokalstabiliteten äventyras". Inför bygglovsskedet skall sålunda en slutlig geoteknisk undersökning utföras.

Erosion - Risk för ras och skred

Det är inte uteslutet att mindre skred vid släntröner kan uppkomma. Det bedöms dock i den senaste utredningen, 2005-10-13, att omfattningen av ett sådant skred endast kommer att vara lokalt och att det inte finns förutsättningar för att det skulle påverka ett större område. Genom bäckens meandringsprocess kan släntstabiliteten komma att förändras i framtiden. Med tanke på de skyddsvärden som finns i vattendraget är det i planen (beteckningarna N1 och N3) inlagt ett skyddsavstånd som är så stort att erosionsskydd och kulverteringar inte skall behöva bli nödvändiga i ett senare skede för att skydda det som anlagts. Det bör nämnas att borttagande av träd kan skapa erosion som i sin tur förändrar stabiliteten i ravinen.

Även åkerbruket kan ge upphov till erosion om det sköts på ett sådant sätt att blottlagd jord står obeväxt under längre tider. Erosion kan förhindras genom att lämpliga krav på dagvattenhantering och markanvändning ställs. I den senaste geotekniska utredningen, 2005-10-13, kan man utläsa att; "Nu utförda beräkningar med en förhöjd portrycksprofil visar att säkerheten för stallanläggningen fortfarande är tillfredsställande".

Gammastrålning

Uppmätta värden på gammastrålningen innebär låga till normala värden.

Radon i markluft

Kontroll av radonhalten i markluft har genomförts i sex punkter. De naturliga jordlagren är relativt mäktiga och innehåller inom en stor del av området hög andel finmaterial (lera), vilket ger en låg permeabilitet och små möjligheter för emitterad radongas att transporteras genom jordmaterialet. Sålunda gäller att områden som består av berg i dagen, morän, lera eller sand har låg – normal radiumhalt. I området med isälvsmaterial, dvs. inom områdets nordöstra delar är dock permeabiliteten något högre och har sannolikt normal radiumhalt.

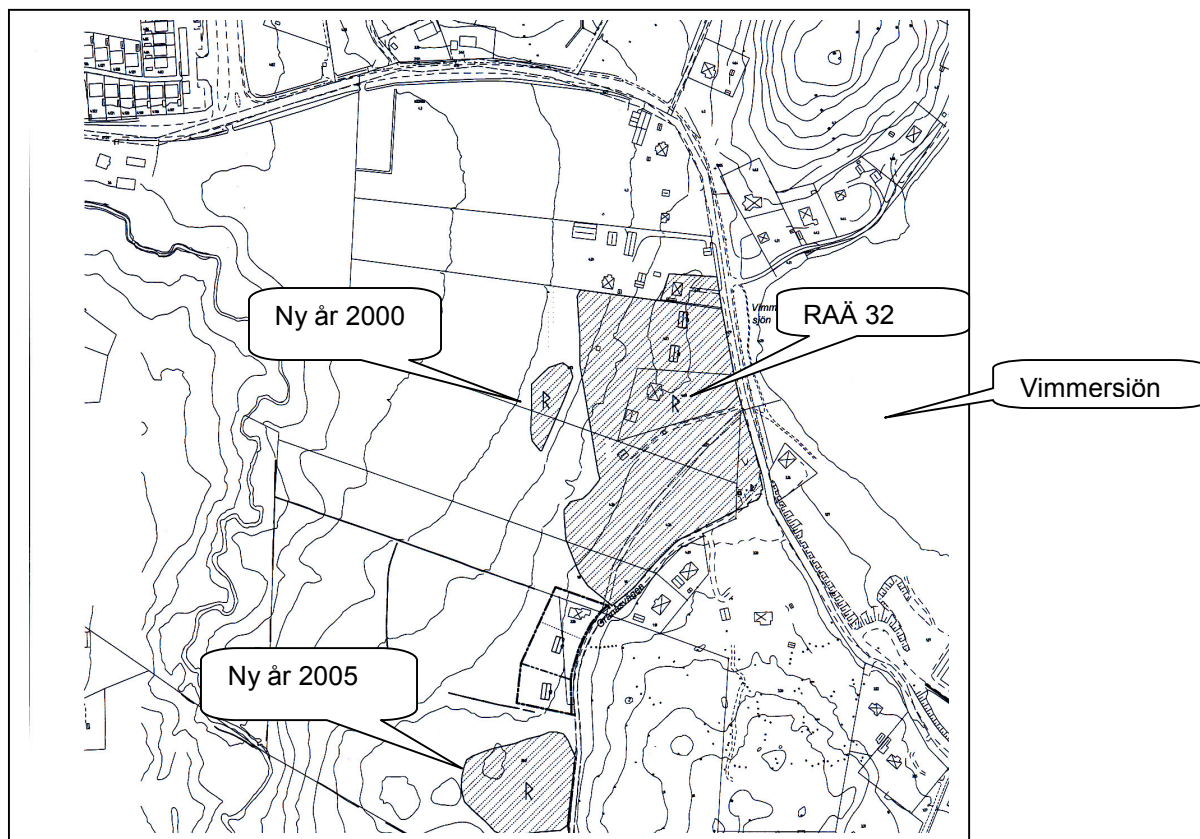
Området klassificeras i enlighet med av myndigheter utgivna rekommendationer som normal radonmark, vilket medför att grundläggning för byggnader där personer stadigvarande vistas skall utformas med radonskyddande åtgärder.

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.

Inom och utanför planområdet finns sålunda en hel del stenåldersboplatser utmed Granåsvägens västra sida. Den största registrerade är RAÅ 32 och den sträcker sig i huvudsak utmed Gamla Kilandavägens västra sida – på en sandig åsrygg – från korsningen med Hallbackevägen i norr till korsningen med Granåsvägen i söder och en bit in på Granåsvägen.

Vid nedläggning av nya VA-ledningar år 2000 och i jan - 2005 upptäcktes lämningar av ytterligare stenåldersboplatser



RAÄ 32 och två nyupptäckta fornlämningar – alla är boplatslämningar från stenåldern

Boplatslämningarna upptäckta år 2000

Regionmuseet i Lödöse har på uppdrag av Länsstyrelsen utfört en utredning benämnd; "Arkeologisk förundersökning av fornlämning på fastigheten Nödinge 4:23, Nödinge socken, Ale kommun". Under förutsättning att den planerade ridanläggningen kommer att förläggas väster om den förundersökta fornlämningen, med ett avstånd av minst 20 meter väster om befintlig VA-ledning, har Länsstyrelsen inget att erinra mot att marken används för avsett ändamål". Den nya fornlämningen från 2005 berör ej något utbyggnadsområde utan skall i detaljplanen avsättas för odlings- och betesändamål. Kommunen avvaktar Länsstyrelsens beslut i frågan.

Hästar och allergier – Miljömedicinskt centrum

En särskild utredning för området är gjord av Västra Götalandsregionens Miljömedicinska centrum vid namn "Ridverksamhet i Nödinge", av Docent, överläkare Lars Barregård, daterad 2002-12-09. Sammanfattningsvis kan man utläsa att; "Den planerade lokaliseringen av ett nytt ridstall bedöms inte ge upphov till några nya fall av hästallergi för närboende som inte själva rider eller arbetar med hästar". Om det finns närboende med hästallergi bedöms lokaliseringen inte medföra någon påtagligt ökad risk för symtom hos dessa personer jämfört med nuläget".

Djurskydd

Ridanläggningen (byggnaden) är förprövningspliktig hos Länsstyrelsen samt att 16 § - tillstånd enligt djurskyddslagen krävs av Miljö- och byggnämnden.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bebyggelsekaraktär – kultur och gestaltning

Planområdet och det närliggande området karakteriseras idag av äldre gårdsmiljöer med betes- och jordbruksverksamhet i ett öppet landskap.



Komplett gårdsmiljö som gränsar till planområdets gräns i norr

Inom själva planområdet finns 3 fristående bostadshus varav det ena har tillhört en gård vars ekonomibyggnader ej längre finns kvar. Både den kommunägda och den privatägda åkermarken används i dagsläget för odling och betesdrift av både hästar och får. Vid Granåsvägen, Gamla Kilandavägen och vid den angränsande Vimmersjön karaktäriseras området av en blandning mellan äldre mindre bostadshus och större nyare villor. De flesta är konverterade i olika grad från sommarstugor till året runt bostäder.

Manegebyggnad – krav på tävlingsmått för manege - 28x60 meter

En ridanläggning innefattas till stor del av en manegebyggnad. En manege byggs idag för tävlingsändamål där det invändiga måttet 28x 60 meter är givet. Sedan krävs ytterligare plats för läktare, domarplats etc. Högsta nockhöjd är 8 meter, högsta byggnadshöjd 5 meter och högsta takvinkel 38 grader. Det är av största vikt att en byggnad av denna storlek förläggs på bästa sätt på tomten. Alla möjligheter för att både fysiskt och visuellt dela upp den stora byggnadsvolymen skall beaktas.

Gestaltning

Alla nyttillkommande byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan anpassad till de lokala byggnadstraditionerna på platsen.

Krav i bygglovsskedet

Miljö- och byggnämnden har poängterat betydelsen av att särskild omsorg kommer att krävas för den estetiska gestaltningen av ridanläggningen. Detta främst p.g.a. att vald placering innebär ett betydande blickfång i ett, i princip, orört småskaligt jordbrukslandskap och i en relativt central del av Nödinge.

Nyttillkommande bostadshus i området

Planförslaget innehåller 5 nya bostadstomter. Fyra av dessa tomter är s.k. lucktomter belägna utmed Gamla Kilandavägen och Granåsvägen. Det femte bostadshuset skall placeras intill ridanläggningen som tillhörande denna.

Stallbyggnad

Till ridanläggningen hör även en stalldel innehållande 25-30 boxar, spolplats, sadelkammare m.m. Denna skall ligga i anslutning/sammanbyggas med manegebyggnaden. Högsta byggnadshöjd är 3,5 m och högsta taklutning är 38 grader.

Förråd, gäststuga och uthus

Till ridanläggningen hör också en del ekonomibyggnader såsom uteboxar (dvs. hästboxar med tak), skrittmaskin etc. och en gäststuga om maximalt 60 kvm.

Övriga anläggningar som paddock, rasthagar etc.

Anläggningar som paddock, rasthagar, uppställningsytor för hästtransportkärror m.m. som tillhör en sedvanlig ridanläggning tillåts att utföras/uppföras inom L1-området.

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

Ridanläggningen har god tillgänglighet för kommuninvånarna och skall i bygglovsskedet uppfylla kraven för funktionshindrade personer.

Inom den nystartade projekteringen av området söder om Vimmersjön planeras nya gång- och cykelbanor med säkrare överfarter vid Gamla Kilandavägen. Därmed ökar även tillgängligheten för de närliggande aktiviteterna vid bad-, idrottsplats och bygdegård.

SKYDDSRUM

Behov av skyddsrumsanvisning föreligger ej för närvarande.

FRIYTOR

Idrottsplatsen Vimmervi

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

Naturmiljö

Det finns stora naturområden, bl.a. Vättlefjällsområdet, Hållsdammsbäckens dalgång och Dammekärrsområdet som gränsar direkt till planområdet i väster, söder och öster.

Motionsspår

Österut, 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.



Kommunens motionscentral vid Dammekärr

Kommunal Badplats

I anslutning till planområdet, väster om Vimmervi idrottsplats ligger Nödinges kommunala badplats med bryggor ut i Vimmersjön.



Badplatsen vid Vimmersjön

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Vägverket är väghållare för Gamla Kilandavägen (LV 1967). Vägen har idag en hastighetsbegränsning på 50 km/h.

Granåsvägen väghålls av Norra Nödinge vägförening och är i dagsläget föremål för en breddning i samband med projekteringen för det nya bostadsområdet öster om planområdet, söder om Vimmersjön.

Gång- och cykelväg utom planområdet

Miljö- och byggförvaltningen har i angränsande plan beslutat att bredda befintlig gångväg utmed Gamla Kilandavägen, från korsningen Gamla- och Norra Kilandavägen och upp till badplatsen vid Vimmersjön. Breddningen kommer att innebära att nuvarande gångväg (1,4 m.) blir en gång- och cykelväg (ca: 2,5 m.). Utmed Granåsvägen planeras ingen gång, alt. gång- och cykelväg.

Gångstig inom planområdet – reserverat område - etapp 1

En enklare gångstig kan bli aktuell från Granåsvägen och in till Nödinge samhälle i framtiden. För att säkra tillkomsten av en sådan i en första etapp inom denna plan har en ungefärlig sträckning lagts ut. Gångstigen planeras börja vid planområdets södra del, vid Granåsvägen. Därefter löper dennas sträckning direkt söder och sedan väster om den planerade ridanläggningen, utmed befintlig biotopskyddad stengärdesgård. Hur stigen sedan skall ledas utmed bäcken och in mot Nödinge samhälle skall avgöras i kommande planarbete för området.

Skolväg

Barnens väg mellan planområdet och skolan är i dagsläget hänvisad till befintlig gångväg utmed Gamla Kilandavägen, v.g. se rubrik Gång- och cykelväg utom planområdet.

Trafiksäkerhet

En del ökad trafik med hästtransporter förväntas till planområdet. Dessa bedöms dock ej vara av den omfattning att en betydande störning behöver uppstå för de boende utmed Granås- och Gamla Kilandavägen.

Trafiksäkra anslutningar mot Gamla Kilandavägen

Nya anslutningar mot Gamla Kilandavägen bör undvikas. Gemensamma trafiksäkra väganslutningar skall utföras i största möjliga mån. Gamla Kilandavägen har idag förordnande enligt § 47 Väglagen. Detta innebär att all byggnation, även uthus och garage ej får utföras inom 12 meter från vägområde. I angränsande planarbete har samråd skett med Vägverket. Beslut fattades då som innebär att en bebyggelsefri zon på 10 meter skall finnas. Förslagsvis görs samma bedömning inom detta planområde och 10 meter av den tomtmark som ligger mot Gamla Kilandavägen beläggs med byggnadsförbud.

Utfart – infart till ridanläggningen

Utfarten från ridanläggningen skall anläggas så att den är trafiksäker. Samråd angående slutlig utformning har skett med Vägverket och trafikansvarig, Ale kommun. För tillfartsvägen gäller Kulturminneslagen (KML) då sträckningen berör fornlämning RAÄ 32, (se bild sid 15). Länsstyrelsen anser även att för anläggande av tillfartsväg till ridanläggningen kan beslut om dispens från strandskyddsbestämmelser komma att krävas.

Nuvarande anslutningsväg till planområdet för ridanläggningen med utfart mot Gamla Kilandavägen får ej användas i befintligt skick. Skall denna användas kräver Vägverket att utfarten skall uppfylla samma standard som korsningen Gamla Kilandavägen – Granåsvägen. Denna korsning har nyligen varit föremål för ett större förändringsarbete för ökad trafiksäkerhet.

Tillfartsvägen för ridanläggningen förläggs ca. 50 meter från denna korsning in på Granåsvägen. Den nya vägsträckningen skall ha en maximal lutning om 8 % för att tillgodose tillgänglighetskraven och sålunda vara tillfredsställande för fordon och större transporter samt uppfylla räddningstjänstens och kommunens önskemål.

Ridstigar

Det pågår ett översiktsplanearbete där uppdrag finnes att utreda behov och lägen för ridstigar inom bl.a. Nödingeområdet, dess förbindelser med omgivande naturmark och redan etablerade ridstigar. Utrymme skall finnas för att i framtiden kunna anlägga ridstigar på områden markerade med N2 på plankartan, betes- och odlingsmark.

Parkering

Alla bilar och även hästtransporter skall kunna parkera och vändas inne på eller i anslutning till egen tomt. Tomtanslutningar/infarter som medför backmoment ut på Gamla Kilandavägen accepteras ej.

Parkering och övriga hårdgjorda ytor skall utföras på ett sådant sätt att ingrepp i naturen blir så ringa som möjligt. Garageuppfarter kan med fördel markbeläggas med armerat gräs alternativt grus.

Varje fastighet ska ha minst två parkeringsplatser.

Kollektivtrafik - Busshållplats

Bussförbindelse finns ej idag längs Gamla Kilandavägen. När den framtida pendeltågstationen anläggs i Nödinge planeras för en ny lokalbuss upp till området vid Hallbacken/Vimmersjön.

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.

Trafikbuller

En trafikbullerberäkning har utförts av Vägverket för de nya planerade bostadstomterna utmed Gamla Kilandavägen. För att uppnå en god boendemiljö för bostäder har ytterligare skyddsavstånd lagts till utöver de 10 meter som redovisas enl. stycket ovan. Inom detta skyddsområde får dock garage och uthus uppföras. (se "kryssad mark" på plankartan)

RÄDDNINGSTJÄNST

Den största byggnaden är manegebyggnaden. Under tävling vistas maximalt 40-50 personer och 1 häst samtidigt i lokalen. Under träning finns det motsvarande i manegen maximalt-8 ryttare och samma antal hästar.

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

Insatstid

Med nuvarande organisationsform kan inte räddningstjänstens ingripande förväntas inom normal insatstid (10 minuter). Förväntad insatstid från Nols brandstation är drygt 10 minuter.

Åtkomlighet för räddningstjänsten

Utryckningsfordon bör i en akutsituation kunna komma så nära aktuell byggnad att avståndet mellan fordon och ytterdörr eller uppställningsplats för bärbar stege inte överstiger 50 meter. För att säkerställa att utryckningsfordon kan komma fram behövs en minsta körbredd på 3 meter, en fri höjd på 4 meter och marken ska tåla 23 tons belastning (axeltryck 100 kN).

Släckvattenförsörjning

Släckvattenförsörjning anordnas genom system med brandposter (dimensioneras mot bakgrund av brandbelastning och avstånd mellan byggnader eller enligt schablonregler) alternativt med alternativsystem enligt VAV P83. En befintlig brandpost finnes inom planområdets nordöstra del.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns utbyggt och löper genom planområdet. Denna VA-ledning är huvudvattenledning för det nya bostadsområdet söder om Vimmersjön. Detaljlösningar för ridanläggningens VA-anslutningar och ev. behov av pumpning skall lösas i samråd med ansvarig på teknisk förvaltning.

Dagvatten – LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten)

Ledningar för dagvatten saknas i området. Hållsdammsbäckens är klassad som riksintresse för naturvård. Närheten till dess känsliga miljö ställer höga krav på att dagvattnet inte når bäcken i orenat skick. För ridanläggningen gäller att dagvattnet skall renas eftersom gödsel och urin kommer att ansamlas i rasthagarnas, paddockens och liknande ytors ytskikt och därifrån läcka närsalter via dräneringsvattnet till Hållsdammsbäcken. (Även vattnet från spolplattan skall ingå i dagvattenlösningen och renas före utsläpp till bäcken). Marken inom planområdet består av lera vilket gör infiltrationsförmågan liten. Felaktigt anlagda dagvattenlösningar kan skapa erosion i bäckravinen som i sin tur kan förändra markens stabilitet.

Fastighetsägarna inom planområdet ansvarar själva för lokalt omhändertagande av dagvattnet (LOD) inom de egna bostadstomterna. Särskild dagvattenutredning, Ramböll 2006-01-20, skall ligga till grund för den mest lämpliga lösningen för LOD för ridanläggningens helhet, för de ytor där hästar stadigvarande vistas. Utredningen rekommenderar sammanfattningsvis att allt dag- och dräneringsvatten från ridanläggningen skall passera en särskilt uppbyggd växtzon vilket reducerar kvävet före utsläpp i Hållsdammmsbäcken.

Vid projekteringen av infiltrationsanläggningen för LOD samt utformning av utloppet mot Hållsdammmsbäcken skall samråd ske med kommunekolog, miljö- och hälsoskyddsinspektör och teknisk förvaltning i Ale kommun. Detta gäller också för hur åkerdräneringen utformas.

U-område

Finns redovisade på plankartan för vatten-, avlopp och teleledningar.

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 kan användas. System som t.ex. panna kopplad mot en ackumulatortank, med uttag av lågvärdig värme för uppvärmningsbruk, golvvärmesystem, jordvärme, värmeväxlare etc. är bra system. Solfångare ger goda tillskott även under vinterhalvåret då landskapet här är tämligen öppet mot söder och väster.

Bostadshusen skall placeras så att den passiva solvärmens kan utnyttjas. Ridanläggningen behöver enligt uppgift ej värmetillskott ur denna aspekt. Väderstrecksorienteringen har därför ingen större betydelse.

Även befintlig vegetation som kan ge skydd för väder och vind, bör tas tillvara. Kommunen ställer sig positiv till energisparlösningar som kan vara till gagn för den totala energiförbrukningen.

Ljusinsläpp - dagsljus

Det skall poängteras att dagsljusinsläpp är en viktig faktor för ridanläggningens inomhusmiljö och då särskilt för manegebyggnadens volym.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeförsörjning inom planområdet kan ej påräknas.

El och tele

Ledningsnät för elkraft och tele finns utbyggt till planområdet. Befintlig transformatorstation finnes vid korsningen Granåsvägen – Gamla Kilandavägen.

Avfall

Antalet tillkommande bostadshus är få så det är i dagsläget ej möjligt att planera för gemensamma sophus. Däremot skall de tillkommande bostadshusen ha gemensam sophantering ihop med de befintliga hushållen så långt det är möjligt. Gemensamma ytor för detta ändamål markeras med E2 på plankartan. För ridanläggningen förutsätts att sopbilen kan köra in och vända på aktuell fastighet. Inga sopbilar skall stanna på Gamla Kilandavägen, om detta kan undvikas.

Stallgödsel

Gödsel från stallbyggnaden skall förvaras i uppställd vattentät container på berörd fastighet. Detta för att undvika luktstörning i området och för att onödigt läckage ej skall ske till Hållsdammsbäckens känsliga miljö. Verksamhetsutövaren ansvarar för att containern hämtas och töms i enlighet med gällande lagstiftning.

Detta innebär att gödslet ej får läggas på deponi utan skall återcirkuleras till naturens kretslopp utan att närliggande vattendrag störs. Samråd skall ske med miljö- och hälsoskyddsinspektör.

Trädgårdsavfall

Trädgårdsavfall skall hanteras på den egna tomten alternativt köras till anvisad plats på Sörmossens återvinningsstation i Bohus. Miljö- och byggförvaltningen ser positivt på förslag till de boende för gemensamma kompostlösningar gällande trädgårdsavfall. Detta för att motverka de rishögar som ofta uppstår på naturmark i närheten av villabebyggelse.

STÄLLNINGSTAGANDE TILL MILJÖKONSEKVENSER –

Miljökonsekvensbeskrivning – Checklista –

Särskild checklista för bedömning av miljökonsekvenser har upprättats

Sammanfattande kommentarer - Behov av fördjupade utredningar

Ale kommun gör bedömningen att i det fortsatta planarbetet kommer fördjupade utredningar angående geoteknik och arkeologi att genomföras.

Behov av MKB

Sammanfattande kommentarer angående betydande miljöpåverkan enligt följande;

UTVÄRDERING – BEDÖMNING AV BEHOV AV MKB

Med utgångspunkt från upprättat planförslag och checklista för MKB, bedöms en planläggning för en Ridanläggning vid Granåsvägen, ej ge en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. Trots att ett genomförande av planen kan få negativa effekter, blir dessa inte så betydande då förebyggande åtgärder kommer att vidtas, i enlighet med klass 2 i nedanstående fyrgradiga skala. Denna bedömning kan komma att ändras under den fortsatta detaljplaneprocessen om ny kunskap tillkommer.

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

Klassning graderad i en fyrgradig skala enligt nedan.

1. Ett genomförande av planen har ingen påvisbar negativ effekt på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

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

3. Ett genomförande av planen kan få en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. En MKB enligt 5 kap. 18§ PBL erfordras.

4. Andra lokaliseringsalternativ för "projektet" bör utredas.

Förebyggande åtgärder för miljökonsekvenser

Konsekvenserna och de förebyggande åtgärderna redovisas i huvudsak i särskild handling benämnd; "Checklista med underlag för behovsbegränsning av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)" 2005-03-03, särskild dagvattenutredning Ramböll konsult 2006-01-20 och i plan- och genomförandebeskrivningen (denna handling).

GENOMFÖRANDE

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Miljö- och byggförvaltningen

Alafors 2007-02-28 rev 2007-04-12

Björn Ekblad
Planarkitekt

Måns Werner
Stadsarkitekt



UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplan för Ridanläggning vid Granåsvägen – Vimmersjön - Nödinge 4:23, 4:26 m.fl. i Nödinge Ale kommun, Västra Götalands län

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 skall åtfölja detaljplanen men har ingen självständig rättsverkan.

Ansvarsfördelning

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap.

Enskilda fastighetsägare ansvarar såsom markägare för all utbyggnad inom kvartersmark i planområdet.

Ale kommun är huvudman för vatten- och avloppssystemet. Ledningar för dagvatten saknas i området. Närheten till Hållsdammsbäcken ekologiskt känsliga miljö ställer höga krav på att dagvattnet från nytillkommande tak, parkeringsytor, rasthagar, paddockar och liknande ytor i stallets närhet, inte når bäcken i orenat skick. Krav på lokalt omhändertagande av dagvattnet (LOD) ställs i planbeskrivning och i planbestämmelser. Fastighetsägarna ansvarar själva för att lämplig utredning/lösning görs i samråd med kommunekolog och ansvarig på tekniska förvaltningen.

För allmänt ledningsnät på kvartersmark finns u-område inlagt i planen.

Ale Elförening är ansvarig för elnätet i området.

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

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

Tidplan

Samråd	våren	2005
Utställning	mars/april	2007
Godkännande	våren	2007
Antagande	vår/sommar	2007

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Avtal

Exploateringsavtal skall upprättas mellan Ale kommun och Älvängens Ponnyranch angående marköverlåtelse, utfart, ekonomiska regleringar m.m.

Genomförandeavtal är tecknat mellan Ale kommun och ägaren till Nödinge 3:26. Avtalet reglerar fastighetsägarens ansvar för plan- och exploateringskostnader.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighet för ridverksamhet inkl. bostadshus skall avstyckas och ytterligare fyra fastigheter för enbart bostadsändamål.

Kommunens VA-ledningar avses säkerställas med ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader som uppkommer i och med planens genomförande regleras i ovan nämnda avtal.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Ale kommun har arkitekt Katarina Lidström, ingenjör Carita Sandros och lantmätare Lars Lindström medverkat.

Alafors 2007-02-28 rev 2007-04-12

.....
Björn Ekblad
Planarkitekt

.....
Måns Werner
Stadsarkitekt

BESLUT

Godkänd av Miljö- och byggnämnden
Antagen i Kommunfullmäktige
Laga kraft vunen

2007-04-12
2007-05-28
2009-02-05