ÄNGLIDEN

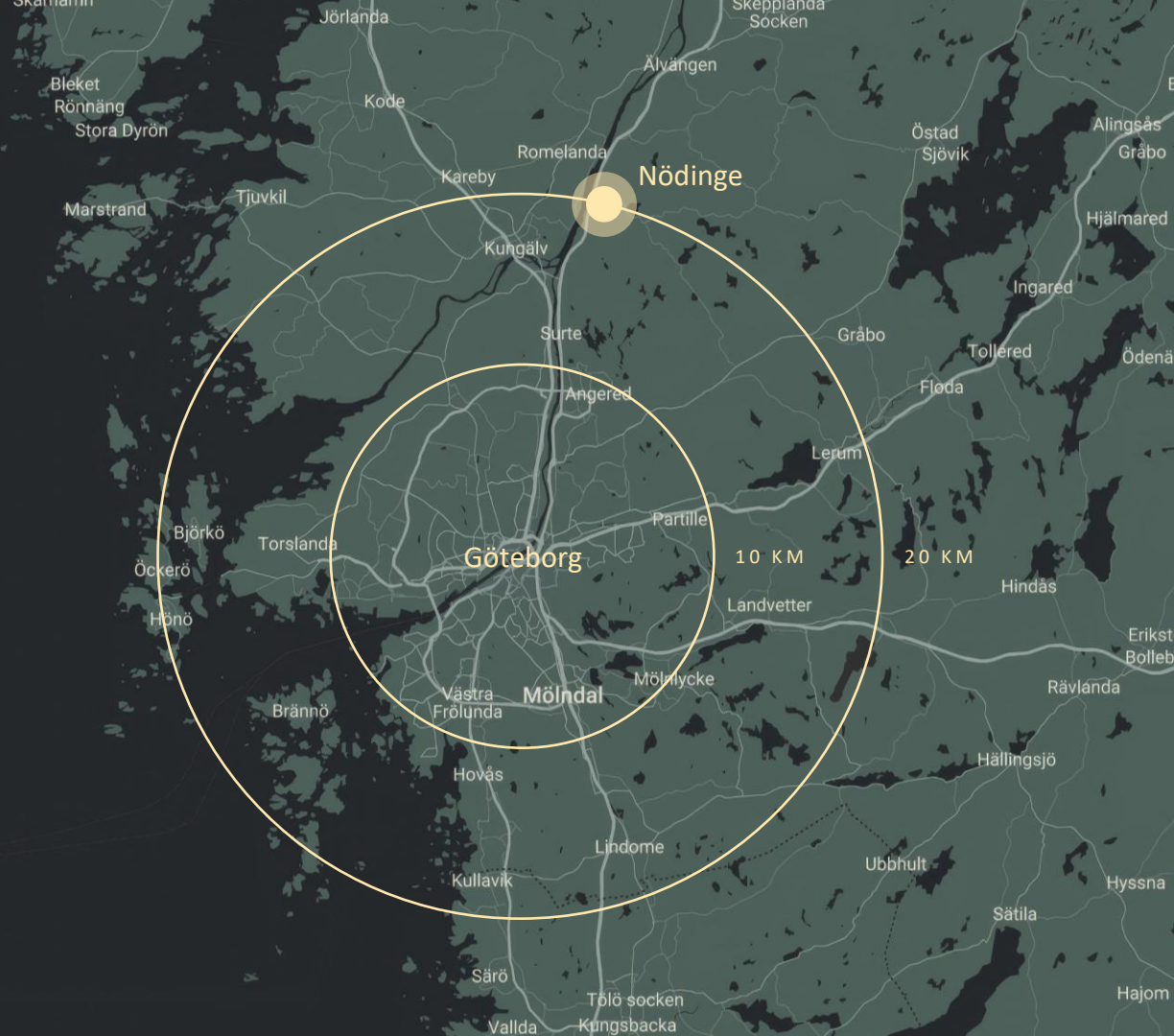
NATURLIGT NÄRA


Ett nytt bostadsområde i Nödinge, mitt i naturen, strategiskt läge och med långsiktig utvecklingspotential.
Naturligt nära

Läget

20 minuter till Göteborg

- Pendeltåg var 15:e minut
- 20 minuter till Göteborg
- Nybyggd järnväg och fyrfilig väg



Översikt

- Planområde ca 60 ha
- Totalt ca 600 bostäder
- Närhet till infrastruktur



Området utvecklas stegvis i fyra etapper, där varje del bidrar till en sammanhållen helhet över tid.

- **Etapp 1 – Lahallåsen**
  Lahallsåsen, Norra Bruksgatan och ingenjörsbostäderna. Den första etappen och starten på områdets etablering.
- **Etapp 2 – Ängen**
  Lodingebäcken och Norra trädgårdsdalen. En utbyggnad som knyter an till landskapet och skapar en tydlig fortsättning.
- **Etapp 3 – Trädgårdsstaden**
  Södra Bruksgatan, Södra trädgårdsdalen, Västra kanten och Triangeltomten. En mer omfattande etapp som bygger vidare och binder samman området.
- **Etapp 4 – Jakobsdal**
  Jakobsdal och Snäckan. Den avslutande etappen som fullbordar helheten.



Etapp 1

Lahallsåsen



Ett upphöjt läge där området tar sin början.

- Överblick och tydlig struktur
- Närhet till naturen
- Stark första etablering

105 villor/parhus, 20 lägenheter



Etapp 2

Ängen



Ett öppnare landskap med mer luft och utblickar.

- Ljusare och friare kvarter
- Koppling till det öppna landskapet
- Variation i bebyggelsen

168 villor/parhus, 48 lägenheter



Etapp 3

Trädgårdsstaden



Ett mer avskilt läge med tydlig närhet till naturen.

- Nära Vättlefjäll
- Stark naturkoppling
- Aktivt friluftsliv

63 villor/parhus, 58 lägenheter



Etapp 4

Jakobsdal



Ett sammanhängande område som binder ihop helheten.

- Binder samman helheten
- Nära stråk och rörelse
- Blandad bebyggelse

44 villor/parhus



Översiktskarta, fastigheter och planområde



Fastighetsområdet omfattar totalt cirka 245 hektar, efter antagande och laga kraft, fördelat över flera fastigheter och aktörer.

Planområde

Detaljplaneområdet utgör cirka 60 hektar och utgör grunden för den första utvecklingsfasen. Det vitlinjerade området omfattar detaljplan för bostäder och skola inom Backa 1:13 m.fl.

Mark och aktörer

- Nödinge [illegible]
- Ale kommun
- Gränsen mot [illegible] Johansson
- Norge
- Golfbana

- Denofa Fastighetsbolag AB

Denofa Exploatering Ale AB
– bostadsområde med 6 bostäder

Denofa Bostadsbolag Ale AB
– bostadsområde med 12 bostäder

Denofa Exploatering Ale AB (DE)

Ingenjörsbostäder: 2 hus (6 bostäder)



Denofa Bostadsbolag Ale AB

5 hus (12 arbetarbostäder)



Hyresintäkter 2025:

- Denofa Exploatering: 412 000 kr
- Denofa Bostadsbolag: 825 000 kr



Byggrätter
Denofa Exploatering Ale AB

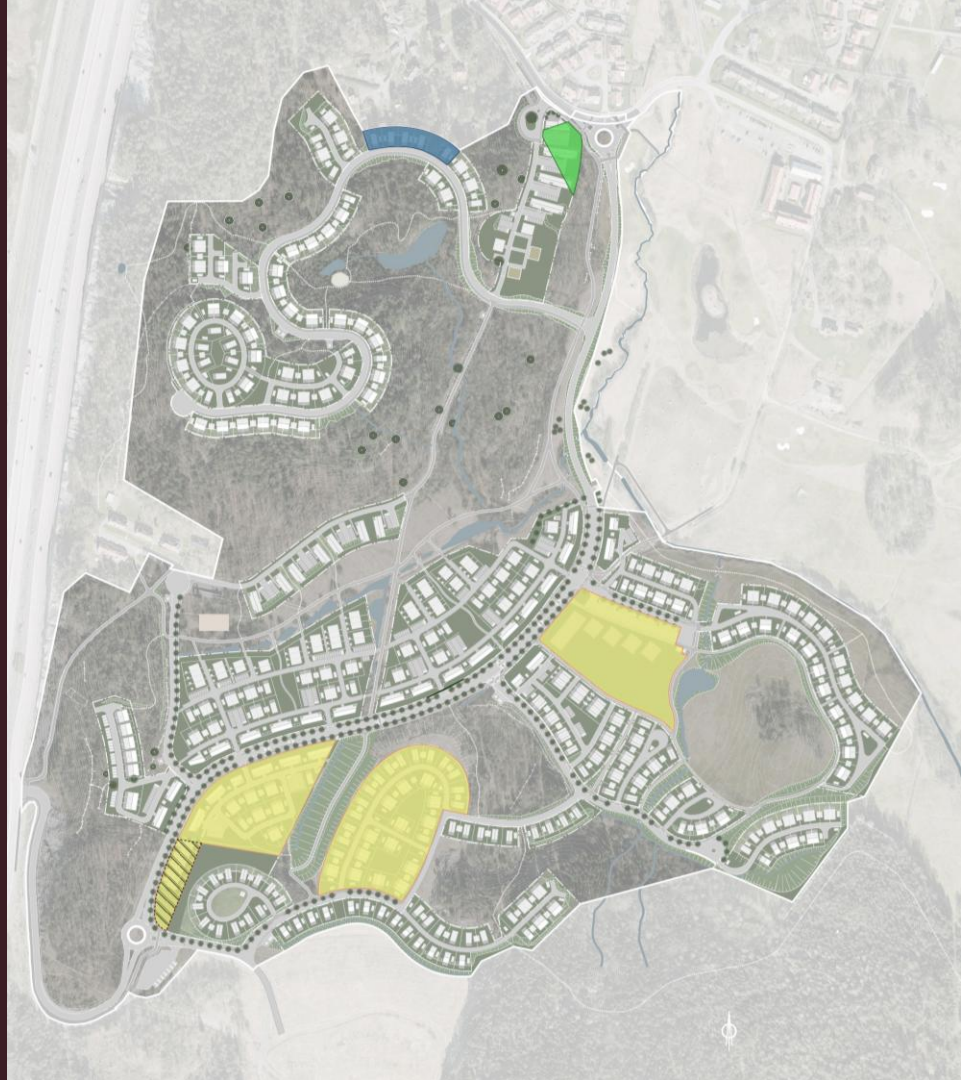
Detaljplanen möjliggör totalt 597 bostäder.

Denofa Exploatering Ale AB:s andel uppgår till 506 byggrätter (efter markbyte med kommunen), fördelat på:
126 lägenheter. 380 villor / parhus.

Ale kommun:
- 78 byggrätter samt skolområde

Övriga aktörer:
- Grannen: 5 byggrätter
- Nordr AB: 8 byggrätter)

BTA Arealer	Kommunen	Orkla	Total
Lägenheter	3 050	15 759	18 809
Villor	8 072	59 343	67 415
Kontor		240	240
Nordr / Grannen		1 536	1 536
Total summa	11 122	76 878	88 000
Skoltomt	3 200		3 200
Summa inkl. skoltomt	14 322 (16%)	76 878 (84%)	91 200 (100%)



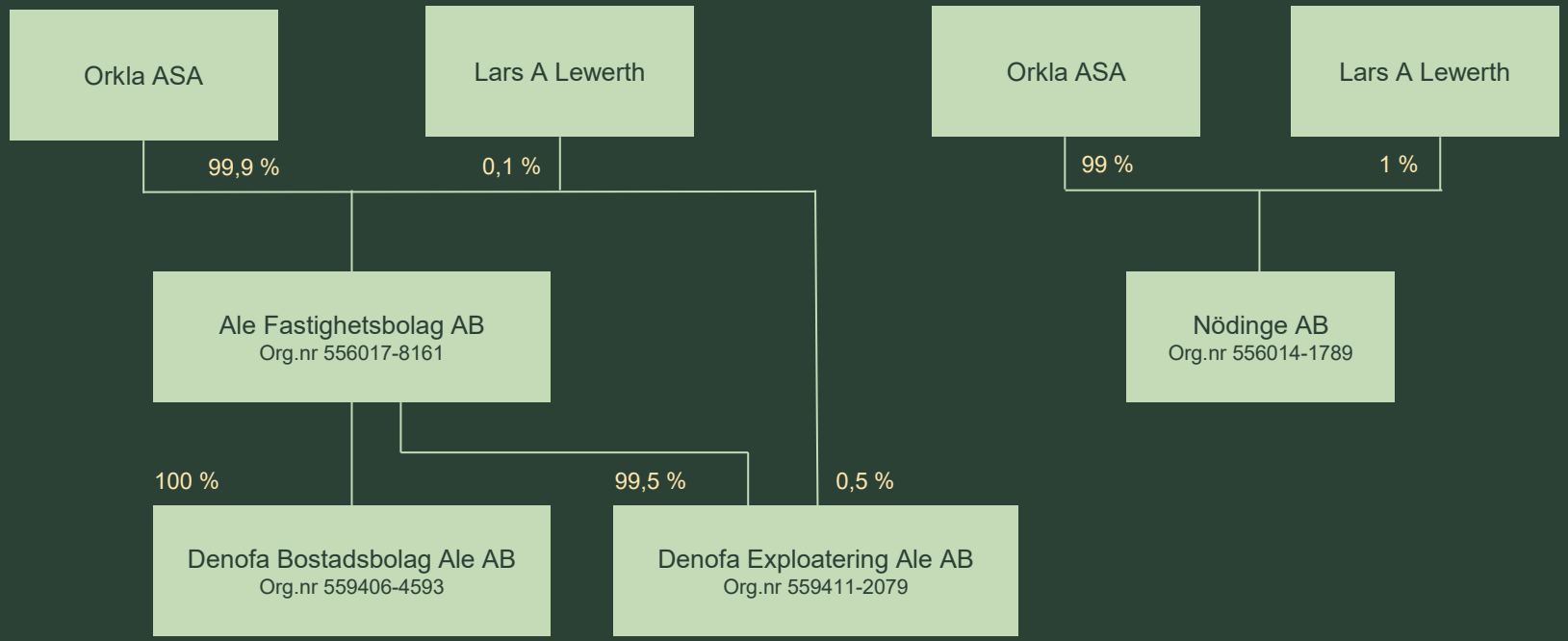
Tidsplan

Ängliden



Bolagsstruktur

Ale Fastighetsbolag AB och Nödinge AB



Kontakt



Gjert Brun
Managing Director

gjert.brun@orkla.no
+47 91853110



Christian Schøning
Projekt- och utvecklingsdirektör

christian.schoning@orkla.no
+47 900 95 100

Orkla Real Estate