

Detaljplan för
Rished 1:3, 7:1 m fl
Bostäder vid Rishedsvägen/Sjövallavägen
i Alafors, Ale kommun, Västra Götalands län

PLANPROGRAM

BAKGRUND

Bakgrunden till planläggningen är en begäran från ägarna till fastigheterna Rished 1:3 och Målje 6:1, Bengt Simberg samt Rished 1:7, Ahlafors Industrihotell (Emris Olsson).

HANDLINGAR

Planprogrammet består av:

- Denna beskrivning
- Plankarta
- Naturinventering/enkel miljökonsekvensbeskrivning

PROGRAMMETS HANDLÄGGNING

Planprogrammet avses resultera i förslag till två separata detaljplaner.

NUVARANDE FÖRHÅLLANDEN

Området är inte tidigare detaljplanelagt. Det ingår som framtida utbyggnadsområde i kommunens översiktsplan. Kommunstyrelsens projektgrupp för samhällsbyggnad anser att området har ett strategiskt läge i Alafors samhälle och förutsättningar ur den aspekten föreligger för att området skall kunna byggas ut. Kommunstyrelsens beslutade 2000-04-11 att uppdra åt miljö- och byggnämnden att påbörja detaljplaneläggning för området.

Geotekniska förhållanden

För delar av det aktuella området har de geotekniska förhållandena undersökts. GF har 1984-03-19 gjort ett *utlåtande över geoteknisk undersökning* tillhörande dispositionsplan för Rished. I denna anges att området sydväst om Rishedsvägen lämpar sig för småhusbebyggelse – men att kompletterande undersökning är nödvändig. För området norr om Rishedsvägen anges att det kan utnyttjas för bollplan eller liknande. Marken närmast Sköldsån (norr om det aktuella planområdet) kan med hänsyn till stabilitetsförhållandena inte utnyttjas

för bebyggelse eller andra anläggningar. I utlåtandet rekommenderas grundläggning med torpargrund, källare eller platta på mark och maximalt två våningar.



Redovisning av geotekniska utredningar

Höjdsättningen av husen skall vara sådan att uppfyllnader av marken undviks (eller i varje fall inte överstiger 0,5 m höjd).

GF har 1992-05-18 gjort en geoteknisk utredning rörande Rished 7:1 m fl där man bedömer att området ända fram mot Sköldsån bör kunna användas för bebyggelse efter det att stabiliserande åtgärder utförts.

GF har också gjort ett *utlåtande över geoteknisk undersökning* för fastigheten Målje 6:41 (1977-09-14). I denna konstateras att "Inom ett avstånd av 60 m från ån är slänten mycket hårt ansträngd med beräknade säkerhetsfaktorer kring 1,20. På större avstånd från ån ökar brottsäkerheten snabbt. För glidytor med fotpunkten ca 70 m från ån är säkerheten 1,6 faldig." Vidare anges att det är möjligt att bygga villor på de två tomterna Målje 6:40 och 6:41 (belägna norr om planområdet ca 50-120 meter från ån) eftersom de ligger "utanför de delar av slänterna ned mot Sköldsån som kan sägas ha otillfredsställande stabilitet".

Natur

Biolog Thomas Appelqvist, Pro Natura har gjort en enkel miljökonsekvensbeskrivning med naturinventering och översiktlig bedömning av naturvärdena i området.

Området sluttar svagt mot Sköldsån i norr och består till största delen av övergiven åkermark. De öppna ängarna domineras i sydväst av olika gräs. De norra och nordvästra delarna är fuktiga och bevuxna med högrter som rörlfen, tåg och älggräs. I kanten av den övergivna åkermarken växer delvis ung asp tillsammans med vide och högrtsängar. Thomas Appelqvist anser att de biologiska värdena är måttliga samt att flera likvärdiga bestånd finns i närheten. Därför får den tänkta utbyggnaden ingen större effekt på naturen utifrån en strikt naturvetenskaplig – biologisk bedömning.

I norr tangerar planområdet en mindre lövskogsbeklädd kulle med bl a ek, asp och björk. I södra delen av planområdet i slutningen upp emot Smedjebacken växer en lövskog med träd som ek, björk, asp, al och rönn, ett artrikt fältskikt samt många olika mossor. Dessa skogsbestånd är ur biologisk synpunkt de mest värdefulla partierna. De kan få ökad betydelse som närrekreation efter utbyggnaden. För att minimera de negativa effekter som utbyggnaden kan få här i form av bl a slitage, och för att förstärka de positiva karaktärer som området har idag föreslås en stegvis gallring med gynnande av de grova ekarna. På sikt kan detta utvecklas till en ek- och hasseldominerad grönyta med både biologiska och sociala värden som på mycket lång sikt kan bli betydande för Alafors och dess omgivning.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Hästhållning

Sydost om området ligger en ladugårdsbyggnad där viss hästhållning förekommer. Ladugården ligger ca 75 m ifrån det närmaste planerade bostadshuset. I ladugården finns i dagsläget en häst. Betesmarkerna vetter mot öster bort ifrån planområdet.

Skyddsavståndet mellan bebyggelse och ridanläggning anges i "Bättre plats för arbete" (Boverket 1995) till 500 meter vid nyanläggning. Socialstyrelsen har tidigare rekommenderat att avståndet inte bör understiga 200 m. Avståndet motiverades med hänsyn till lukt, ansamling av flugor, buller samt allergiska reaktioner (mot hästallergen) hos känsliga individer. Omgivningspåverkan från djurhållning är mer eller mindre accepterad på landsbygden men konflikter kan uppstå i samband med tätortsutbyggnad i jordbruksområden.

Särskilda motiv t.ex. verksamhetens omfattning eller speciella förutsättningar kan påverka avståndet. Från Boverkets sida anser man att skyddsavstånden kan vara kortare än riktvärdena om det rör sig om små verksamheter, gynnsam topografi eller avgränsande bebyggelse. En bedömning måste ske från fall till fall med hänsyn tagen till antal djur, antal och typ av bostäder, förhärskande vindriktningar etc.

I ett annat ärende i Ale kommun har länsstyrelsen 1998 ansett att hästhållning (stall med 6 hästar) innebar sanitär olägenhet för en grannfamilj vars bostad var belägen 50 m från stallet. Man ansåg dock att områdets karaktär av landsbygd gjorde att hästhållarens intressen vägde åtminstone lika tungt och att sanitär olägenhet därför fick accepteras.

Beträffande allergirisken saknas vetenskapligt underlag i form av mätningar av hästallergen som motiverar ett skyddsavstånd på just 200 eller 500 m. Enligt docent Magnus Wickman, miljömedicinska enheten i Stockholm, kan ett skyddsavstånd på 50 m från hästanläggningar rekommenderas, då man vid detta eller längre avstånd inte kunnat påvisa någon hästallergen i luft.

I det aktuella planförslaget bör avståndet mellan planerad bebyggelse och ladugården kunna accepteras eftersom endast en häst hålles stallad och den löskogsbevuxna sluttningen i söder avskärmar ladugården från bostäderna.

PROGRAMFÖRSLAGET

Området angörs från Rishedsvägen och därifrån byggs nya vägar
.....

Förslaget innebär att planområdet bebyggs med ett trettiotal nya bostadshus uppdelat på tre områden. Det sydvästra delen (Rished 7:1) innehåller 14 nya villor, det östra (Rished 1:3) 14 villatomter och området norr om Rishedsvägen (del av Rished 1:3 och Målje 6:1 föreslås som framtida reservat, antingen för allmänt ändamål eller bostäder.

Befintliga villor på Rished 2:89 och 2:82 avses också ingå i detaljplanerna.

Skogssluttningen söder om den planerade bebyggelsen sparas som naturmark.

Inom området skall även väg och VA-ledningar från den planerade villabebyggelsen vid Randåsvägen förläggas.

SERVICE

Daghem finns vid Lövåsvägen på ca 200 m avstånd. Alaforssskolan för årskurs 0-3 ligger på ca 1 km avstånd. Årskurserna 4-6 går i Furuskolan och 7-9 går i Ledetskolan på ca 1,5 km avstånd. Här ligger också kommunhuset, bibliotek, idrottshall, poliskontor samt medborgarhuset med bio och teater. Gymnasieskola ligger i Nödinge på ca 7 km avstånd.

Livsmedelsaffär ligger vid Ledetvägen på 600 m avstånd. Post, kiosk och gatukök ligger vid Alingsåsvägen på ca 400 m avstånd.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

Området föreslås anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Avloppsledning från den planerade bebyggelsen vid Randåsvägen skall genomkorsa området.

EXPLOATERINGSKOSTNADER

Exploatörerna ansvarar för kostnaden för planläggningen. Utbyggnaden av gatanläggning, vatten- och avloppsledningar mm regleras i exploateringsavtal mellan Ale kommun och exploatörerna.

TIDSPLAN

Samråd beträffande programmet beräknas kunna ske under april 2001. Fortsatt detaljplanearbete beträffande första etappen beräknas kunna ske under våren med ett antagande hösten 2001.

Bostadsbyggnationen är tänkt att påbörjas tidigast 4:e kvartalet 2001.

Lerum 2001-03-21
Aspekt Arkitektgrupp AB

Lennart Dahlberg
Arkitekt SAR