

Detaljplan för bostäder inom del av Rished 7:1
Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING



Antagande: 2021-03-29
Antagen av: Kommunfullmäktige
Laga kraft: 2021-12-10

ANTAGANDEHANDLING

Normalt planförfarande (PBL 1987:10)
2020-06-04, reviderad 2020-12-08

Handlingar

Plankarta med bestämmelser, 2020-06-04, reviderad 2020-12-08
Illustrationskarta, 2020-06-04
Planbeskrivning, 2020-06-04, reviderad 2020-12-08
Genomförandebeskrivning, 2020-06-04, reviderad 2020-12-08
Samrådsredogörelse, 2015-03-02
Utställningsutlåtande, 2020-06-04
Utställningsutlåtande 2, 2020-12-08
Fastighetsförteckning, 2020-06-04

Utredningar

Meddelande angående avslutad arkeologisk utredning inom fastigheten Rished 7:1, 2014-05-22
Naturinventering, med fördjupning artinventering av groddjur 2020-05-05 ver.2
Hasselmusinventering och kompensationsåtgärder 2020-09-14
Dagvattenutredning, 2013-10-28 reviderad 2020-02-21
Trafikbullenberäkning, 2014-10-13 reviderad 2015-10-14
Kapacitetsutredning 2020-02-10
Trafikförslag Rished 7:1 2020-11-26
PM Geoteknik, Norconsult 2017-08-31, reviderad 2018-01-12
Projekterings-PM, grundförstärkning kc-pelare, Norconsult 2018-01-12
Geoteknisk utredning och byggbarhetsbedömning, 2010-06-29
Geoteknisk utredning: PM beträffande stabilitet, 2012-02-09
Geoteknisk undersökning, KC-pelare, PLAN, 2014-09-24
Solstudie

Innehållsförteckning

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Bakgrund	4
Syfte.....	4
Planområdets läge och areal.....	4
Markägoförhållanden	5
Planens huvuddrag.....	5
Planens förenlighet med Miljöbalken	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Regionen.....	6
Gällande översiktsplan	6
Program för planområdet.....	6
Detalplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	7
Kommunala beslut i övrigt.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR	8
Riksintressen	8
Nationella intressen	9
Natur och landskap.....	9
Bebyggelse.....	10
Kulturmiljö.....	11
Service.....	12
Tillgänglighet	13
Geotekniska förhållanden.....	13
Radon.....	13
Störningar, risker.....	13
Hästhållning.....	14
BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET	14
Föreslagen ny bebyggelse och gestaltning.....	14
Naturvärden	16
Grönområden, lek och rekreation.....	16
Gator och trafik.....	16
Teknisk försörjning.....	17
Räddningstjänst	19
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	19
Miljökvalitetsnormer	23
MKN för vatten	23
Behovet av miljökonsekvensbeskrivning	23
Miljömål.....	23
Administrativa frågor	24
Genomförandetid	24
Huvudmannaskap	24
Fortsatt arbete	25
Tidplan.....	25
Medverkande	25

PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen är till för att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och att redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Kommunstyrelsen uppdrog 2000-04-11, efter en förfrågan från markägarna, åt miljö- och byggnämnden (numera samhällsbyggnadsnämnden) att påbörja detaljplaneläggning av området.

Initiativtagare till planarbetet är Svenska Stenhus. Planarbetet inleddes med upprättandet av ett program som godkändes av kommunstyrelsen 2001. Parallellt med programarbetet pågick detaljplaneläggning av ett mindre angränsande område där detaljplanen vann laga kraft 2002-03-28 och tillåter friliggande villabebyggelse. Samråd har ägt rum under tiden 24 januari–17 februari 2014 genom att information om planförslaget och kallelse till samrådsmöte utsänts till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter med flera. Samrådsmöte hölls i kommunhuset i Alafors 11 februari 2014. Efter samråd har planområdet utökats. Planen var utställd mellan 21 april och 15 maj år 2015. Efter utställningen har förändringar gjorts i planförslaget, bland annat så har planområdet återigen minskats till att mer motsvara samrådsförslaget och planen har därför ställts ut på en ny utställning 12 juni – 10 augusti 2020.

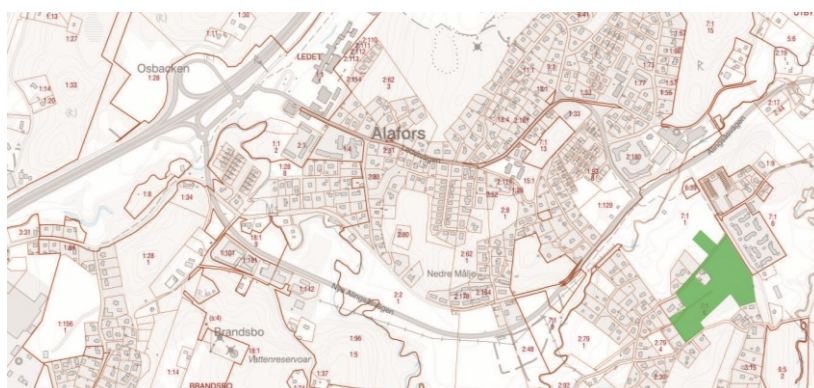
Detaljplanen handläggs enligt reglerna för normalt planförfarande, 5 kap 20§, Plan- och bygglagen (PBL 1987:10).

Syfte

Detaljplanens syfte är att skapa möjligheter för nya bostäder i Alafors. Ny bebyggelse ska anpassas till platsens topografiska förutsättningar och omgivande bebyggelse. Målet med den tillkommande bebyggelsen är att stödja Alafors utveckling genom att ge underlag för befintlig service. Planen säkerställer även gång- och cykelvägen i nord-sydlig riktning.

Planområdets läge och areal

Planområdet ligger i sydöstra Alafors längs med Sjövallavägen och Rishedsvägen och är cirka 3,4 hektar stort. I omgivningarna finns blandad bebyggelse med friliggande villor, radhus och mindre flerbostadshus. Området ligger nära både Hälltorpsjön och Alafors centrum.



Gröna markeringen visar på planområdets läge i Alafors.

Markägoförhållanden

I planen ingår del av fastigheten Rished 7:1 som är privatägd samt en liten del av Rished 1:93 som ägs av kommunen. Rishedsvägen, som ingår i planen tillhör Nol-Alafors vägförening (Nol ga:15). Andra rättigheter inom planområdet är Rished s:7 (dike) och Rished s:1 (väg) se fastighetsförteckning för vidare fastighetsinformation.

Planens huvuddrag

Planen möjliggör för cirka 150- 200 nya bostäder i lägenheter och småhus. I östra delen av planområdet föreslås en tät flerbostadshusbebyggelse i två till fyra våningar med möjlighet till gemensamma gårdar, källsortering och parkering. Bebyggelsen kan anpassas till terrängen med souterrängplan.

I västra delen anpassas exploateringen till omgivande villabebyggelse avseende skala och karaktär. Där möjliggör planen för friliggande hus, villor, parhus och/eller radhus.

Ny angöringsgata till området föreslås anslutas till Rishedsvägen respektive Sjövallavägen och planläggs som gata. Längs Sjövallavägen säkerställs plats för befintlig gång- och cykelväg.

Planens förenlighet med Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken.

Planområdet är beläget på vad som idag är jordbruksmark (betesmark). En begränsad lokaliseringsprövning gentemot Miljöbalkens krav i 3 kapitlet 4§ har genomförts som del i planarbetet. Läs mer under rubriken *Ianspråktagande av jordbruksmark* i slutet av denna beskrivning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Miljömål

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt.

Nedan görs en kortfattad redovisning av de miljömål som är relevanta för denna plan och som finns redovisade i kommunens översiktsplan, Ale ÖP07, och Naturvårdsprogram.

Ett rikt odlingslandskap

Odlingslandskapet utgör både natur- och kulturarv. Många av de akut hotade arterna i Sverige är kopplade till bortfall av gräsmarker som ängs- och hagmarker och det kulturlandskap som formats under århundraden är starka identitetsbärare för svensk landsbygd.

Levande sjöar och vattendrag

Vatten är grunden för allt liv och jordens viktigaste livsmedel. Alla bäckar och åar i kommunen är tillflöden till Göta älv, som är dricksvattentäkt för flera kommuner i Göteborgsområdet. Älven är, tillsammans med sina biflöden, en i stora delar unik miljö. Med stor biologisk mångfald. Göta älv är Sveriges största och fiskrikaste vattendrag.

God bebyggd miljö

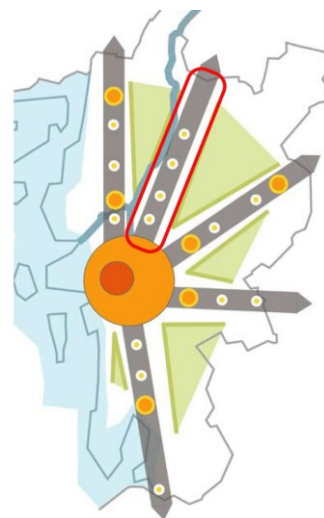
Städer, tätorter och annan bebyggd miljö skall utgöra en god och hälsosam livsmiljö. Natur- och kulturvärden skall tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar skall lokaliseras och utformas så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Ett rikt växt och djurliv

För att hejda utrotningen av arter behöver hänsyn tas till områden med höga naturvärden samt, i de fall det är möjligt, förstärka eller tillskapa habitat för hotade växt- och djurarter.

Regionen

Strukturbilden (till höger) för Göteborgsregionens kommunförbund (GR) ligger till grund för det gemensamma arbetet med att utveckla en långsiktigt hållbar struktur i regionen. Bilden redovisar utvecklingen av kärnan, stadsområdet, huvudstråken, kustzonerna och de gröna kilarna. Huvudstråken utgör ryggraden i Göteborgsregionen och ska stärkas för att alla delar av regionen ska bli långsiktigt livskraftiga. Utvecklingen av huvudstråken ska ske med stöd av en attraktiv och kraftfull pendel- och regiontågstrafik. Ett bostadsbyggande i stationsnära lägen, eller i orter som med god kollektivtrafik är knutna till stationslägena, stärker förutsättningarna för en uthållig tillväxt i Göteborgsregionen och ger förutsättningar för att kunna gå eller cykla till och från en pendel-/regiontågsstation, om bostadsbyggandet sker inom en kilometer från stationsläget. Ale kommun utgör ett av huvudstråken som tillsammans ska utgöra ryggraden i Göteborgsregionen.



Planområdet ligger i Alafors som har kollektiva förbindelser till Nol pendeltågstation. Restiden från närmsta busshållplats till pendeltågstationen är cirka fem till tio minuter. Närmsta busshållplats är belägen vid Alingsåsvägen cirka 400 meter norr om planområdet. Planområdet bedöms ingå i kollektivtrafikstråkets direkta upptagningsområde och framtida boenden bedöms ha goda förutsättningar till pendling inom regionen. Detaljplanen bedöms därför vara förenlig med strukturbilden.

Gällande översiktsplan

I Ale kommuns översiktsplan, Ale ÖP 07, är området markerat som pågående planering för bostäder. Översiktsplanen bedömdes vid den senaste aktualitetsprövningen inte längre som aktuell i flera delar och arbete med ny översiktsplan pågår.

Program för planområdet

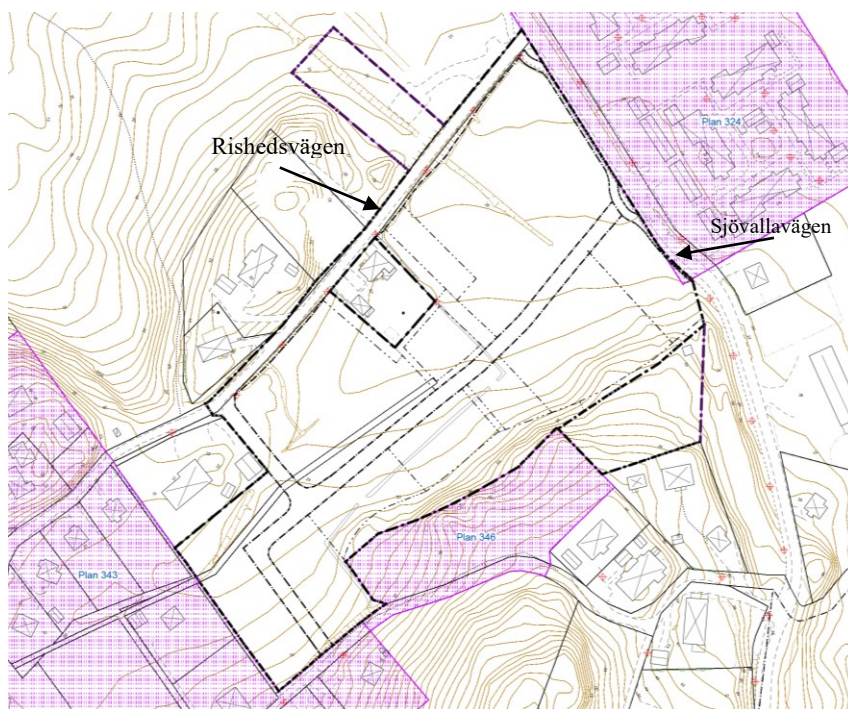
Ett planprogram upprättades för området 2001. Programmet omfattar en utbyggnad av cirka 25-30 bostäder i form av främst friliggande villabebyggelse. Området kring svalltornet föreslås i programmet att avsättas som naturmark på grund av dess naturvärden och betydelse för närrekreation. Norr om Rishedsvägen har ett mindre område avsatts för "framtidig ändamål" – bostäder eller idrottsplats/fotbollsplan. För att gå vidare med detta område konstaterades att geotekniken behövde utredas vidare.

Detaljplanen avser i huvudsak området söder om Rishedsvägen, norr om Rishedsvägen finns dock en yta avsatt för dagvattendamm. I detaljplanearbetet har nya ställningstaganden gjorts avseende exploateringsgrad, vilken är högre än vad som anges i programmet.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För planområdet väster om Sjövallavägen samt söder om Rishedsvägen finns idag ingen gällande detaljplan. Sjövallavägen ingår i detaljplan nummer 324, "Förslag till bebyggelseplan för Rishedsområdet" från år 1985, som vägmark. Denna plan föreslås i huvudsak ansluta till befintlig plangräns i öster. Omkringliggande detaljplaner tillåter bebyggelse i

1-2 våningar. Väster och söder om planområdet tillåter detaljplanerna friliggande bebyggelse och öster om Sjövallavägen medges flerbostadshus i två våningar.



Sjövallavägen ingår i detaljplan nummer 324. Planområdet saknar detaljplan, omgivande planer medger bostadsändamål.

Kommunala beslut i övrigt

Bostadsförsörjningsprogram

Kommunen har tagit fram ett bostadsförsörjningsprogram som visar på riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning. Programmets syfte är att skapa en balans mellan bostadsproduktion och kommunens ekonomiska möjligheter att skapa den nödvändiga infrastrukturen i form av vägar, vatten och avlopp samt skolor och förskolor. Det senaste programmet antogs av kommunfullmäktige den 30 januari 2017.

För aktuellt planområde räknar kommunen med att kunna påbörja utbyggnaden av bostäder kring 2021. Området bedöms kunna innefatta både småhus och flerbostadshus.

Naturvårdsprogram

Kommunens naturvårdsprogram som antogs av kommunfullmäktige 2007-09-24 är ett av flera underlag i kommunens miljöarbete och ska bland annat vara vägledande i kommunens arbete för att uppnå de prioriterade miljömålen. Programmet pekar ut särskilt känsliga och värdefulla områden ur natursynpunkt. De utpekade områdena har delats in i tre klasser beroende på vilken typ av värden det handlar om.

Aktuellt planområde ingår inte i något av de områden som pekats ut som särskilt värdefulla i naturvårdsprogrammet. Däremot finns de två näraliggande åarna, Sköldsån och Pers å, beskrivna som klass 1-områden med unika naturvärden vilket innebär att de har få motsvarigheter i landet eller i regionen. Åarna ingår även i riksintresset för naturvård.

För att en exploatering inom planområdet inte ska påverka åarna negativt ska rening och fördröjning av dagvatten inom området ske. Se mer under rubriken *Dagvatten*

Kultur i arv

I ”Kultur i arv”, som är kommunens kulturarvsplan och ett av underlagen framtagna i samband med ÖP07, pekar kommunen ut värdefulla kulturmiljöer. Skriften föreslår principer för hur man jobbar med kulturarv som livsmiljöskapare och identitetsbyggare.

I Alafors finns ännu en del bebyggelse bevarat från tiden då brukssamhället var helt uppbyggt kring textilindustrin under sent 1800-tal och 1900-tal.

I anslutning till planområdets sydöstra del står ett svalltorn som är en lämning från en elförsörjningsanläggning som under delar av 1900-talet försåg Ahlafors fabriker med el genom vattenkraft. Svalltornet omnämns i skriften Kultur i arv och har ett kulturhistoriskt värde som en del av fabriksmiljön. Svalltornet är från 1937 och är i dag i dåligt skick. Fasadmaterial har troligen bytts ut under 50-talet och består av rödfärgad locklistpanel.



Svalltorn

Energi och klimatstrategi

I december 2019 antog kommunfullmäktige Energi- och Klimatstrategi 2030.

Vars mål är:

- Växthusgasutsläppen ska minska med 80 % till år 2030 från år 1990.
 - Senast 2045 ska Ale kommun inte ha några nettoutsläpp av växthusgaser till Atmosfären.
- Strategin pekar också ut fyra arbetsätt som kommunen behöver arbeta med för att nå goda resultat i energi- och klimatarbetet av vilka två är särskilt relevanta för detta planarbete
- Klimatplanering, nytänkande samhällsplanering som skapar förutsättningar för klimatsmarta miljöer och flöden.
 - Attraktiva samhällen, nya angreppssätt som gör regionen till en växtplats för framtidens produkter och samhällslösningar.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse. I närområdet finns Sköldsån och Pers å som båda ingår i riksintresse för naturvård. Åarna är biflöden till Göta älv och utgör viktiga vandrings-, lek- och uppväxtområden för bland annat lax, öring, asp och faren.

En exploatering inom planområdet enligt planförslaget bedöms inte påverka omgivande riksintressen för naturvård negativt, förutsatt att rening och fördröjning av dagvattnet sker.

Nationella intressen

Planområdet ligger inom ett område med jordbruksmark. Jordbruksmark är av nationellt intresse enligt definition i Miljöbalkens 3 kapitel 4§. För att det ska bedömas lämpligt att ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk för bebyggelse ska bebyggelsen utgöra ett väsentligt samhällsintresse och detta behov ska inte kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Natur och landskap

Landskap

Området ligger relativt högt beläget med utsikt norrut mot Ahlafors fabriker och resten av samhället. Norr om Rishedsvägen sluttar den öppna marken ner mot Sköldsån.

Landskapsbilden är typisk för Alafors som kännetecknas av småskalig bebyggelse och öppna gröna ytor i ett böljande landskap. Området är också väl synligt från Alingsåsvägen och delar av samhället.

Rekreation

Inom planområdet finns inga direkta rekreationsvärden. Från planområdet finns det goda gång- och cykelförbindelser till Hälltorpsjön och idrottsområdet Sjövallen som är belägna cirka 500 meter söderut. Vid idrottsområdet Sjövallen finns möjlighet till bad, fotbollsplaner och minigolfbana mm. Hälltorpsjön är viktig för bad och fiske. Väster om sjön finns ett större blandskogsområde som har stor betydelse för friluftslivet med välanvända stigar.



Sjövallen vid Hälltorpsjön söder om planområdet.

Mark och vegetation

Området består idag till stor del av gräsbevuxen åkermark som ej är i bruk. Området har använts som beteshagar för hästar. Längs med planområdets södra del löper en mindre skogsbevärd höjd med berg i dagen. Skogspartiet utgörs av främst ekar med inslag av andra lövträd med undervegetation av bland annat hassel och asp.

Under ett par decimeters mulljordstäckte utgörs marken av lera, vilken ställvis är siltig och på vissa ställen sulfidhaltig. Lerans mäktighet uppgår till cirka 5-23 meter, vilket innebär att

möjlighet till infiltration är starkt begränsad i området. Innan förmodad fast botten finns cirka 0,1-2 meter friktionsjord.

Stabilitetshöjande åtgärder har gjorts inom området i form av en KC-pelarskärm. Denna är utförd i ett område norr om planområdet och stabiliserar för skred mot Sköldsån. Genomförda åtgärder innebär att området inte längre är skredkänsligt och att last upp till 15 kPa i form av bebyggelse kan påföras området. Mer information om läge och utförande finns i ”Geoteknisk undersökning, KC-pelare, PLAN, 2014-09-24”

Topografi

Området är relativt plant. I södra delen av planområdet reser sig en mindre höjdrygg. Områdets lägsta del finns i de norra delarna. Sköldsån ligger ungefär på nivån +9 meter. Mellan Sköldsån och planerat bostadsområde skiljer det cirka +15 meter. Höjderna inom planområdets södra del (där föreslagna byggrätter finns) ligger på mellan +24 och +41, om man räknar med höjdpartiet i den södra delen. Utan höjdpartiet ligger höjden på cirka +34 meter, detta i planområdets nordvästra del.

Naturmiljöinventering, naturvärden

Planområdet består till största del av obrukad åkermark. Naturvärdena är starkt kopplade till de biotopskyddselement som finns inom området där särskilt stenvallen har ett värde (naturvärdesklass 3 påtagligt värde). Stenvallen är till stor del raserad vilket ger gott om skrymslen och gömslen för smådjur och reptiler. Det generella biotopskyddet gäller även diken, som också finns inom området.

Dispens från Länsstyrelsen har sökts och erhållits (2020-09-30) för att flytta en stenvall och ett dike som kommer i konflikt med byggrätter inom planområdet.

I planområdets sydöstra del finns ett ek- och hasselbestånd med naturvärden. Området har i en översiktlig inventering bedömts som potentiellt habitat för hasselmus och eventuellt också hasselsnok. Fördjupad inventering av hasselmus och hasselsnok planerades men genomfördes inte inför utställning då området delvis röjts och värdena därmed försvunnit. En hasselmusinventering har genomförts inför antagande, då det inkommit synpunkter om att hasselmus setts i området. Inventeringen har utförts den 9 september 2020 genom att området har genomsökts efter sommarbon. Inga hasselmöss har hittats inom området. En inventering av groddjur har genomförts, då det i området påträffats mindre vattensalamander och det i befintligt dike har påträffats groddagg. Inventeringen genomfördes 2020-04-07 (dagtid) och 2020-04-21 (natttid) och fann romklumpar från vanlig groda. Grodorna hittades inte i det dike där groddagg tidigare påträffats, utan i den norra delen av planområdet som planeras för dagvattendamm. Den sydöstra delen av planområdet har lagt ut som kvartersmark för bostäder men utan byggrätt. Bestämmelse har införts om att marknivån inte får ändras och att viss vegetation ska sparas.



Bebyggelse

Omgivningar

Alafors var tidigare ett aktivt industrisamhälle som byggdes upp kring Ahlafors Spinnerifabrik. Bostadsmiljön på orten kännetecknas av småskalighet med öppna

ytor och gröna och brukade marker. Orten präglas av i huvudsak villabebyggelse men här finns även radhus, hyresrätter och ett mindre antal bostadsrätter i flerbostadshus.



Befintlig bebyggelse öster om sjövallavägen, Alebyggen



Bebyggelse nordost om planområdet öster om Sjövallavägen

Villabebyggelse väster om planområdet.

Kulturmiljö

Områdets kulturmiljövärden är begränsade och kopplade till fabriken och specifikt dess kraftförsörjning. I planområdets södra del uppe på den skogsbeväxta sluttningen ligger ett svalltorn som användes för vattenförsörjningen till Ahlafors fabriks kraftverk. Ett svalltorn är ett slags vattentorn som har funktionen att utjämna eventuellt övertryck i ledningarna. Det är alltså en teknisk anläggning - det tekniska behovet är det som givit tornet dess form och i byggnaden ryms endast det rör där vattnets skulle kunna svalla vid behov. Men röret i tornet innebär också att det är svårt att bruka det till något annat. I samråd med antikvarie kan det dock vara möjligt att pröva en ny användning, som mötesplats, utsiktstorn eller liknande som kan fungera med byggnadens enkla utformning. De enda öppningarna är en dörr och två luckor högst upp på tornet, en i söder och en i norr. Byggnaden bör alltså inte förses med fönster eller annat som bryter den rena, enkla utformningen. Svalltornet har en skyddsbestämmelse (q) och får inte rivas.

Från tornet löpte en trumma över nu aktuellt planområde och vidare ner till en kraftanläggning norr om planområdet i anslutning till Sköldsån. Det finns fortfarande spår efter trumman i terrängen. Svalltornet och trumman byggdes 1937 för att försörja fabriken med el från en egen kraftstation som var placerad norr om planområdet i anslutning till Sköldsån. Från början löpte trumman där Sjövallavägen ligger idag, men flyttades senare något västerut till det läge där man ser spår idag.



Kulturmiljöobjekt kopplade till Ablaforsfabriker. Gula markeringen visar planområdets ungefärliga läge.

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom eller i direkt anslutning till planområdet. En arkeologisk utredning har genomförts av Lödöse Museum i maj 2014. Utredningen resulterade i att inga fornlämningar eller andra kulturlämningar kunde konstateras inom området. Länsstyrelsen har därför ur arkeologisk synvinkel inget att invända mot att området tas i anspråk för avsett ändamål.

Service

Offentlig och kommersiell service

En knapp kilometer nordväst om planområdet, längs med Ledetvägen, finns en mindre servicebutik. Livsmedelsbutiker finns i Nol, Älvängen och Nödinge centrum.

En utbyggnad enligt planförslaget kan öka underlaget för service i Alafors.

Det finns två skolor i Alafors. Himlaskolan, med årskurser F-6 och Ahlafors Fria skola som är en friskola med årskurserna F-9 ligger båda vid Ledetvägen. I Alafors finns tre förskolor av vilken en är kommunal.

Utredning av skola för Nol-Alafors pågår. Då Nolskolan är för liten, tittar enhet fastighet på alternativa lägen för att samlokalisera en större del av skolplatserna till en skola i Nol-Alafors. Himlaskolan är ett av de lägen som utreds.

Det finns inget tydligt behov av att utöka antalet skolplatser för att försörja Alafors behov specifikt. På Himlaskolan finns fortsatt kapacitet. Förskolans behov är mer svårbedömt. Idag är den kommunala förskolan i Alafors fullbelagd och en del familjer erbjuds därför plats i Nol istället. En fortsatt bostadsbyggnation enligt bostadsförsörjningsprogrammet innebär troligen att Alafors och Nol får fortsätta att ses som ett upptagningsområde till dess att det finns ett behov att bygga ytterligare en förskola i Alafors. En tomt med byggrätt för förskola finns i gällande plan längs Lövåsvägen. Byggrätten är dock liten och inte aktuell för utbyggnad för förskola i kommunal regi. Fastigheten är i privat ägo och kan bli aktuell för utbyggnad om intresserad privat aktör finns.

Arbetsplatser

Planområdet rymmer inga arbetsplatser.

Tillgänglighet

Planområdet är mestadels plant och förutsättningar finns för att skapa en tillgänglig miljö.

Geotekniska förhållanden

I samband med planarbetet har geotekniska utredningar och stabilitetshöjande åtgärder i form av en barriär bestående av kalkcementpelare utförts. Dessa redovisas i PM Geoteknik, Norconsult 2018-01-12, och Projekterings-PM, grundförstärkning kc-pelare, Norconsult 2018-01-12. Barriären ligger utanför planområdet, norr om detsamma. Den avgränsar detaljplanen från dalgångens botten samt Sköldsån. Säkerheten mot skred har kontrollerats och med utförda stabilitetshöjande åtgärder bedöms stabiliteten inom planområdet vara geotekniskt tillfredsställande för en maximal utbredd last av 15 kPa.



Bilden visar läget för utförd geoteknisk förstärkningsåtgärd. Från Projekterings-PM, grundförstärkning kc-pelare, Norconsult 2018-01-12.

Nordöst om planområdet rinner Pers å. Tidigare undersökningar visar att stabilitetsförhållandena där är förbättrade genom avschaktning och stödfyllning. Mellan Pers å och planområdet ligger ett befintligt bostadsområde. Stabiliteten för planområdet mot Pers å bedöms som tillfredsställande.

Radon

Enligt markradonutredning från Sveriges geotekniska AB 1989 ligger området inom lågriskområde avseende radon.

Störningar, risker

Buller

En trafikbullerberäkning med tillhörande kartor har tagits fram för Ale kommun av ÅF Infrastructure AB, daterat 2014-10-13, reviderad 2015-10-14. Med utredningen som

utgångspunkt är bedömningen att den ekvivalenta ljudnivån i planområdet understiger 55 dBA. Längs med Sjövallavägen har bebyggelsen som föreslås anpassats så att huvudbyggnadernas fasader understiger 55dBA. Dessvärre beräknas riktvärdet för maximal ljudnivå, 70dBA, på uteplats överskridas vid vissa av husen. Detta kan åtgärdas antingen genom att placera bostadshusen längre från vägen och/eller att uteplats placeras vid bullerskyddad fasadsida. Det är också möjligt att komplettera med gemensam uteplats där bullervärdet klaras. Liksom sker vid vissa av de befintliga bostäder. För byggnader där 70 dBA överskrids kan riktvärdet 45 dBA inomhus i sovrum överskridas. För att säkerställa att riktvärdet inomhus klaras bör utformning av fasad och planlösning studeras mer i detalj i samband med detaljprojektering. Detta säkerställs i bygglösa. Bullerutredningarna har 2030 som prognosår, kommunen bedömer att det är rimligt att anta att prognosår 2040 skulle ge ett liknande utfall, då inga ytterligare planändringar som påverkar trafikflödet längs Sjövallavägen planeras.



Hästhållning

En stallbyggnad ligger cirka 70 meter från närmsta byggrätt för bostäder. Rasthage finns närmare planområdet men gödselplattan är lokaliserad söder om stallbyggnaden, alltså ytterligare bort från planområdet. Planområdet är avskilt från hästgården av höjden i söder vilket innebär ett visst skydd mot allergenspridning. Även huvudsaklig vindriktning talar för att lokalisering enligt planförslaget är acceptabel sett till spridning av hästallergener. Den sammantagna bedömningen är därför att hästhållning inte bedöms vara i konflikt med föreslagna bostadsbebyggelse.

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

Föreslagna ny bebyggelse och gestaltning

Planförslaget ger möjlighet till bostadsbebyggelse med en högre exploatering i sydost mot Sjövallavägen. I den västra delen ansluter exploateringen till omgivande villabebyggelse avseende skala och delvis karaktär, då rad-/parhus medges. Sammanlagt möjliggörs en byggrätt med cirka 20 bostäder i småhusbebyggelse villor/radhus/parhus och cirka 130-180 bostäder i lägenheter i flerbostadshus. Vilket innebär att planen bidrar med underlag för bibehållen och möjligtvis utökad service på orten.



Denna och följande sida: Volymskisser över föreslagna bebyggelse

I anslutning till Sjövallavägen och vid infarten på Rishedsvägen möjliggörs en tätare bebyggelse med flerbostadshus. Flerbostadshusen har getts ett största fotavtryck för enskilda byggnader om 300 m². Inom del av området får byggnader sammanbyggas med garagevåning men ska i övrigt ges en utformning som upplevs som enskilda byggnadskroppar. Detaljplanen föreslår parkering i garage som kan försörja alla flerbostadshusen, för garage och andra komplementbyggnader medges en största byggrätt om 2000, respektive 2200 m². Besöksparkering samt handikapparkering kan ske som markparkering.



I området regleras bebyggelsen i huvudsak med med byggnadsarea. Med byggnadsarea menas den area en byggnad upptar på marken. Undantaget är byggrätterna för garage som anges som bruttoarea - BTA. BTA är den sammanlagda ytan som omges av väggar, alltså samtliga våningars yta.

Byggrätten är fördelad på fem områden där våningsantalet är två, tre eller fyra våningar. Högst byggnader föreslås i områdets sydöstra del för att ansluta till den befintliga höjdryggen. Takvinkel för byggnader ska vara mellan 25-45 grader vilket gäller inom hela området.



Västerut i området föreslås bebyggelsen anpassas i skala och utförande till den befintliga villabebyggelsen.

Här föreslås villor, radhus eller parhus. Största byggnadsarea per tomt är 155 kvadratmeter och största antal tomter har angetts för att motsvara en ungefärlig minsta tomtstorlek 600 m² för friliggande hus, samt 400 m² från radhus. En tomt kan vara en egen fastighet eller del av en fastighet. Huvudbyggnad får uppföras i två våningar. Högsta byggnadshöjd är 3,5

meter för komplementbyggnad. Huvudbyggnad ska placeras 4,0 meter från tomtgräns och/eller gatumark, rad- parhus får sammanbyggas i tomtgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från tomtgräns mot annan bostadstomt eller sammanbyggas över tomtgräns. Garage ska placeras minst 6,0 meter från infartens gräns mot gatumark. Takvinkel för huvudbyggnader ska vara 25-45 grader.

Nockhöjd är till största delen satt som plushöjd, vilket betyder höjd över nollplan (höjdsystem RH2000). Undantaget är för markbostäderna i väster där höjd är angiven somnockhöjd. Inom del av området medges en suterrängvåning utöver största antal våningar.

Naturvärden

För att minimera de negativa effekterna som utbyggnaden kan få på skogshöjden söder om planområdet i form av bland annat slitage, och för att förstärka karaktären på naturområdet har en bestämmelse om att markhöjden inte får ändras införts på ett avstånd cirka 10 meter söder om byggrättsgräns (bestämmelse n₃) och marklov har införts för fällning av större träd (större än 20 cm i diameter i brösthöjd) och hasselbuskar med en minsta höjd 2 meter (bestämmelse n₄). På sikt kan området utvecklas till en ek- och hasseldominerad grönyta med både biologiska och sociala värden. Befintligt svalltorn ligger inom skogshöjden och har getts skyddsbestämmelse q som anger att byggnaden ska bevaras.

Diken och stenmurar finns inom området vilka till stor del påverkas. Dispens från det generella biotopskyddet har sökts och erhållits (2020-09-30). Som kompensationsåtgärd ska ett småvatten utföras öster om Sjövallavägen. Delar av stenmuren ska flyttas till kvarstående betesmark inom Rished 7:1 öster om Sjövallavägen (likt småvatten enligt ovan). Området består av jordbruksmark och därför kommer de nya anläggningarna att bli biotopskyddade. Mindre delar av befintlig mur har fått bestämmelse om att dessa ska bevaras. Kvarvarande och tillkommande diken inom området är i första hand till för att dagvatten ska kunna avledas kontrollerat. Den dagvattendamm som föreslås inom området kan utföras på ett sådant sätt att den har förutsättningar att bli lekområde för grodor. Möjlig utformning beskrivs i den till planen hörande dagvattenutredningen. Dammens och dikenas funktion är alltså främst teknisk, men beroende på utformning kan också dessa fylla en biologisk funktion, liksom tillföra estetiska värden till området.

Grönområden, lek och rekreation

Skogshöjden i södra delen av planområdet kan få en ökad betydelse för närrekreation när området byggs ut. I den östra delen av planområdet föreslås tätare bebyggelse med gemensamma gårdar. På gårdarna finns utrymme för att anordna lekmöjligheter för barn.

En gemensam yta om cirka 520 kvadratmeter planläggs som lekplats. Området ligger på en central plats i området och har goda solförhållanden över dygnet.

Gator och trafik

Gatunät

En ny lokalgata (GATA) anläggs på ett centralt läge genom planområdet. Gatan föreslås bli 4,8 respektive 5,5 meter och utgör allmän platsmark. Den totala bredden på gatumarken är 8,3 respektive 7 meter och ska förutom körbana rymma gångbana, dagvattenavledning och stödremisor. Under gångbanan kan dagvatten fördröjas i ett makadamdike/magasin. Gatan ansluter till Sjövallavägen och till Rishedsvägen.

Anläggning av gatan innebär att befintlig gång- och cykelväg (GÅNG) parallellt med Sjövallavägen i delar behöver byggas om, så att korsningen får acceptabel trafiksäkerhet för långsamma trafikanter. Det innebär att korsningen behöver hastighetsssäkras. Detta kan till exempel göras med en mittrefug eller att körbanan smalnas av. Ett farthinder i form av ett gupp är inte lämpligt av geotekniska skäl. I plankartan har GÅNG lagts över gata. Det är alltså gång- och cykelvägen som är huvudsaklig användning där denna passerar av gatan.

Rishedsvägen ingår i planen men inte Sjövallavägen, eftersom Sjövallavägen redan är planlagd som allmän plats. Båda vägarna är enskilda. I kommunen pågår ett långsiktigt arbete med övertagande av enskilda vägar inom tätorterna. I planen föreslås enskilt huvudmannaskap så att vägövertagandet kan ske samlat.

Rishedsvägen föreslås utformas med gångbana och trafiksäkerhetshöjande och skiktförbättrande åtgärder genomföras.

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen säkerställer markområden för befintlig gång- och cykelväg parallellt med Sjövallavägen. En ytterligare korsningspunkt över GC-vägen innebär att GC-vägen blir mindre attraktiv, då det finns fler punkter där cyklister och fotgängare måste vara uppmärksamma på korsande motortrafik. För att uppmärksamma bilister på den korsande gång- och cykelvägen föreslås åtgärder så som sidoförflyttningar med hjälp av chikaner eller mittrefug utföras. Liknande åtgärder föreslås där gång- och cykelväg passerar Rishedsvägen. Längs Rishedsvägen föreslås gångbana byggas.

Säker skolväg

Till planområdet finns gång- och cykelväg mot Alafors norra delar liksom mot Hälltorpssjön. För att ta sig till norra Alafors där skolor, busshållplats i sydlig riktning och huvuddelen av ortens service och bebyggelse finns måste Alingsåsvägen passeras. Gång- och cykelvägen passerar Alingsåsvägen i plan (signalreglerat övergångsställe). Kommunen vet om att flera incidenter har rapporterats i korsningen och för dialog med Trafikverket kring hur korsningen kan utformas för ökad säkerhet. Detta arbete pågår och är prioriterat. Kommunen får dock inte utföra åtgärder på Trafikverkets vägar utan deras medgivande. I dagsläget är skolvägen för barn i Rishedsområdet alltså något tveksam ur säkerhetssynpunkt, vilket är något som begränsar barn och ungas rörelsefrihet. Kommunen arbetar aktivt med säkerhetshöjande åtgärder i sin dialog med Trafikverket.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns längs Alingsåsvägen cirka 400 meter från planområdet. Bussar går i kvartstrafik vid högtrafik, likt pendeltågen. Befintlig gång- och cykelväg ansluter till hållplatslägena och fortsätter vidare till Alafors respektive Nol. Till Nol pendeltågstation tar det cirka fem till tio minuter med buss, beroende på riktning. Från Nol pendeltågstation nås övriga orter i Ale på under 15 minuter och Göteborg nås på cirka 20 minuter.

Planområdet bedöms ha goda möjligheter till kollektivpendling.

Parkering, utfarter

Enligt kommunens gällande riktlinjer för parkeringstal (2014) ligger planområdet inom zon 2. P-tal för bil för bostäder i flerbostadshus är i denna satt till 1. För villor/radhus/ parhus gäller 2,0 parkeringsplatser om de anordnas inom respektive tomt. Om de samordnas i garage gäller 1,7 parkeringsplatser för bil. P-tal för cykel är 2,5 platser/bostad oavsett bostadsform.

Gällande parkeringsnorm vid tillfället för bygglovsgivning ska vara styrande avseende antal parkeringsplatser.

Angöring till nya tomter ska ske från lokalgatan/Rishedsvägen. Utfartsförbud finns inlagt längs del av Rishedsvägen, mot anslutande område för småhusbebyggelse.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för VA. Ny bebyggelse inom planområdet kan anslutas till kommunala ledningar och verksamhetsområde för vatten och spillvatten föreslås utvidgas med tillkommande byggnader. Området föreslås anslutas från Sjövallavägen. Ale kommuns VA-enhet förespråkar att avledning sker till anslutningspunkt i

Sjövallavägen då denna har känd kapacitet, till skillnad från de ledningar som finns i Rishedsvägen. Kapaciteten bedöms vara god, men för de högre byggnaderna kommer sannolikt tryckstegring att krävas, denna planeras ske inom berörda byggnader.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för detaljplanen (Norconsult, 2013-10-28 reviderad 2020-02-21) där det beskrivs att hela planområdet omfattas av ett avrinningsområde, som avrinner åt nordväst mot Sköldsån.

Föreslagen exploatering kommer att leda till en ökad dagvattenavrinning från planområdet. Fördröjning ska anordnas i enlighet med Ale kommuns dagvattenhandbok (20 mm/m² hårdgjord yta, som tak, asfaltytor och andra ytor som inte släpper igenom vatten). För småhusen föreslås fördröjningen ske inom egen tomtplats. För kvarteren med flerbostadshus föreslås en samlad dagvattenfördröjning i damm, yta för dagvattendamm finns avsatt norr om Rishedsvägen i befintlig lågpunkt. Dagvattenanläggningen föreslås vara enskild, alltså inte införas i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Att den gemensamma dagvattenanläggningen finns på plats är en förutsättning för att erhålla startbesked.

Det kommer också att behövas avskärande diken längs bergspartierna i den sydvästra delen av planområdet. Dikenas syfte är att skydda de nya byggnaderna från terrängdagvatten, alltså vatten som rinner från naturmark/berget ner mot bebyggelsen. De avskärande diken ska anläggas på kvartersmark, läge och utformning studeras vidare i projektering av byggnader och mark och redovisas i bygglov.

Det dagvatten som idag avleds via området från kringliggande bebyggelse kommer också fortsatt att avledas genom området, om än i delvis annat läge.

Några större föroreningsmängder förväntas inte utifrån föreslagen användning. Större parkeringytor föreslås samlas i p-garage som kommer att vara helt eller delvis underjordiska. Från dessa föreslås förorenat vatten från till exempel smutsig snö att avledas till och samlas i rännor för avdunstning för att sedan sopas bort. Vägdagvatten föreslås avledas separerat från dagvatten från kvartersmark. Där det är möjligt ska vägdagvatten avledas i öppna diken. I huvudsak föreslås dock vägarna i området utformas med makadamdiken, där både fördröjning och rening sker. Detta för att rymma avvattningen inom vägområdet.

Genom föreslagna åtgärder minimeras påverkan på Sköldsån och i förlängningen Göta älv. Eftersom dagvatten föreslås fördröjas så att framtida flöde inte skall överskrida befintligt maxflöde, bedöms påverkan på nedströms belägna vattendrag vara försumbar.

El

Den nya bebyggelsen kan matas från befintliga transformatorstationer vid Rishedsvägen respektive Lövåsvägen.

Uppvärmning

Ale kommun ser gärna att exploitören sörjer för energieffektiva lösningar såsom passivhus, det vill säga hus utan konventionell uppvärmning eller lågenergihus och att solenergi eller annan förnyelsebar energi utnyttjas för uppvärmning av området.

Avfallshantering

Ale kommuns avfallsförordning ska följas när platser för avfallshantering anordnas.

Underjordiska ledningar

Nya underjordiska ledningar föreslås förläggas i gata. Ledningsdragning för att avleda dagvatten till föreslagen damm föreslås inom kvartersmark. Terrängdagvatten från avskärande diken föreslås avledas genom kvartersmark till det dike som föreslås öster om fastigheten 2:82. Möjliga lägen finns redovisade i dagvattenutredningen, men har inte låsts i plankartan. För tillkommande ledningar har u-område (område för allmännyttiga underjordiska ledningar) lagts ut inom både kvartersmark och GATA. Bestämmelse om att avskärande dike ska finnas har införts på kvartersmark angränsande slutningen i söder.

Geoteknik

Enligt utförda geotekniska utredningar är stabiliteten inom planområdet geotekniskt tillfredsställande för en maximal utbredd last av 15 kPa. Maximal markbelastning regleras i planen genom bestämmelse.

Räddningstjänst

Insatstid

Insatstiden från Nols brandstation till den aktuella fastigheten bedöms vara cirka 10 minuter. För föreslagen bebyggelse bedöms 15-20 minuter vara acceptabelt.

Framkomstmöjlighet

Avstånd mellan uppställningsplats för utryckningsfordon och insatspunkt får inte överstiga 50 meter. För att säkerställa att utryckningsfordon kan komma fram behövs en minsta körbredd på 3,0 meter, en fri höjd på 4,0 meter och att marken klarar av 23 tons belastning.

Vatten för brandsläckning

I tätbebyggt område ska avståndet mellan brandposter inte överstiga 150 meter för att konventionellt system (alltså brandposter) ska kunna användas. I större delen av planområdet kan dock det så kallade alternativsystemet, där tankbilar försörjer räddningstjänst med brandvatten, användas. Alternativsystemet kan dock bara användas för bostäder som är lägre än fyra våningar. Det finns alltså behov av att komplettera med minst en brandpost för området, denna placeras lämpligen relativt nära korsningen mellan tillkommande gata och Sjövallavägen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Förslaget innebär en förtätning av bostäder inom befintlig struktur på mark som tidigare utgjorts av jordbruk men som idag inte brukas. En förtätning av bostäder innebär möjlighet till utveckling av Alafors med bostäder i lantlig miljö med närhet till naturen samtidigt som goda pendlingsmöjligheter med kollektivtrafiken och närhet till befintlig service finns. Ett ökat bostadstillskott innebär bättre förutsättningar för bibehållen service.

Teknisk försörjning finns utbyggd till området. Föreslagen exploateringen innebär en mer effektiv användning av befintliga system.

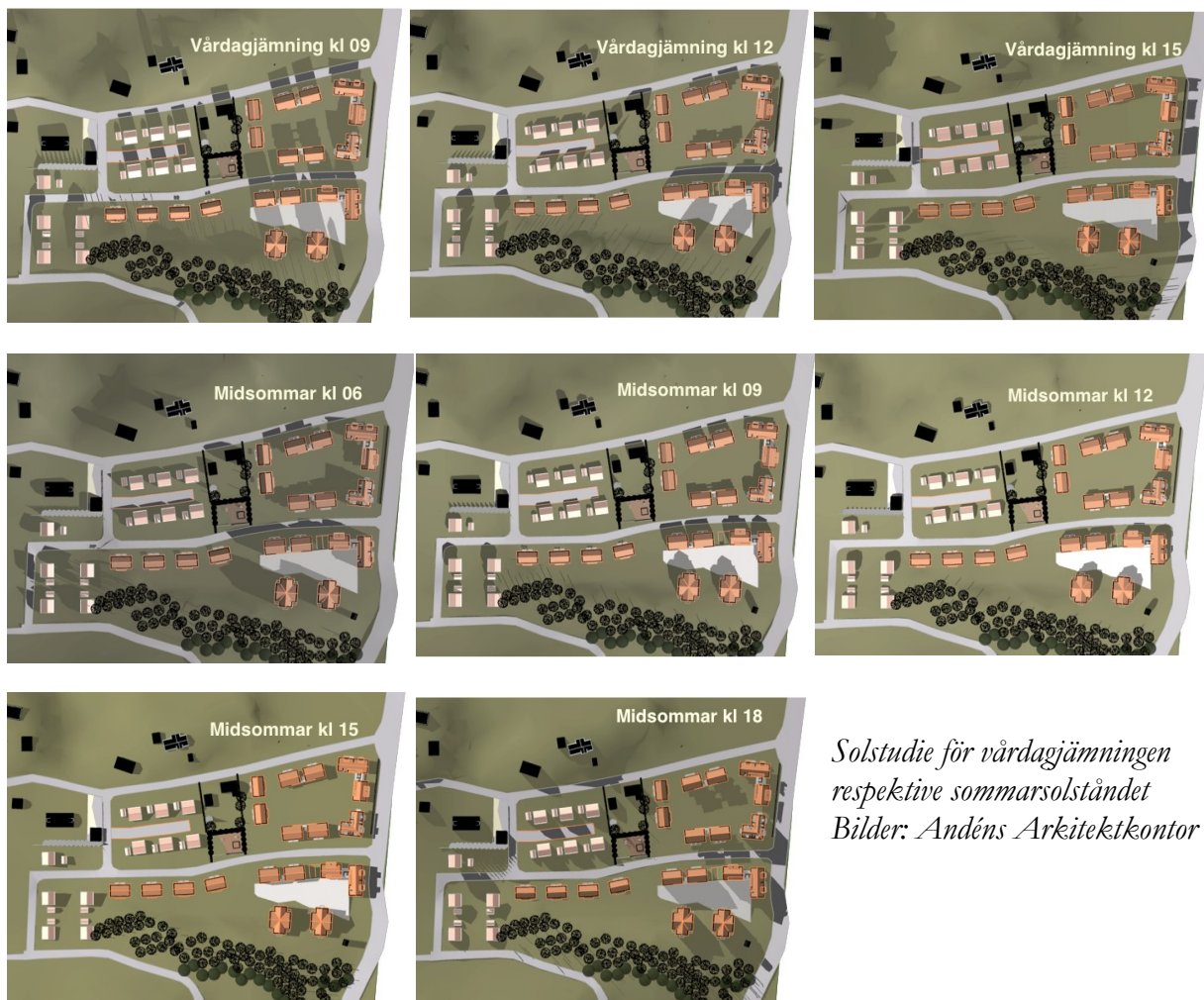
Genomförandet av planen bedöms ge liten negativ påverkan på kulturmiljön då kulturvärden inom planområdet är begränsade.

Gatunätet påverkas av förslaget genom att en ny allmän gata föreslås som ansluter mot Rishedsvägen respektive Sjövallavägen. Standardhöjande åtgärder kommer också att krävas på Rishedsvägen.

En KC-pelarskärm har utförts som stabiliserande åtgärd. Planförslaget bedöms därav inte få några geotekniska konsekvenser för omgivningen.

Påverkan på befintlig bebyggelsen har studerats genom volym- och solstudie. Byggrätter har anpassats för att minska påverkan på befintliga bostäder genom att begränsa våningsantal och säkerställa avstånd. Sammantagen bedömningen är att påverkan på befintlig bebyggelse är acceptabel inom området. Föreslagen höjd på den närmaste byggnaden till fastigheten 2:89 minskades redan i utställning 1 för att minska påverkan på den befintliga fastigheten. Att höjden satts som nockhöjd och plushöjd innebär att bestämmelsens konsekvens blivit tydligare.

Solstudie för aktuellt förslag redovisas nedan:



*Solstudie för vårdagjämningen
respektive sommarsolståndet
Bilder: Andéns Arkitektkontor*

Ianspråktagande av jordbruksmark

Bedömningen om det är möjligt att ianspråka jordbruksmark för bebyggelse är en bedömning som görs i tre steg.

1. Är jordbruksmarken brukningsvärd?

Så som lagen tolkas enligt praxis så är all jordbruksmark brukningsvärd, fast för olika ändamål.

2. Innebär ianspråktagandet ett väsentligt samhällsintresse?

Bostadsförsörjning räknas som ett väsentligt samhällsintresse och då planförslaget, ur ett lokalt perspektiv, innebär ett ansenligt bostadstillskott så är det en rimlig tolkning att kravet uppfylls.

3. Kan annan mark (som inte är jordbruksmark) tas i anspråk för att tillfredsställa behovet?

Ur ett nationellt perspektiv är det rimligtvis möjligt att tillfredsställa behovet av bostäder på andra platser än i just Alafors. Men Ale ingår i en tillväxtregion där bostadsbehovet är stort och tillgången inte svarar mot efterfrågan. Ur ett regionalt perspektiv så behöver samtliga kommuner bidra till bostadsförsörjningen. Ale har goda förutsättningar i form av kommunikationer i form av E45 för biltrafik och Vänerbanan med regional kollektivtrafik både söder- och norrut och är därför en väl integrerad del av i regionen.

Ur ett kommunalt perspektiv så är det översiktsplanen som ska styra planeringen på en strategisk nivå, men ÖP 07 har i stora delar bedömts som inaktuell. Det är alltså, även om området i ÖP pekats ut för bostadsändamål, inte självklart att ta stöd i gällande översiktsplan.

Utifrån Alafors förutsättningar, bäckdalgångar med skredrisk, höjdparter och raviner med i många fall höga natur- arkeologiska- eller rekreationsvärden, topografi som innebär stora svårigheter att kunna angöra områden utan att vägglutningar överskrider rimliga tillgänglighetskrav, så är dock alternativen för utbyggnad starkt begränsad. Av de områden som pekades ut för bostadsförsörjning i ÖP 07 har ett bedömts som olämpligt på grund av svårigheten att kunna angöra området (Brandsboberget), två är utbyggda (i anslutning till rekreationsområdet Furulund, respektive Ahlafors fabriker) och det tredje är detta område (Rished). Förutom dessa områden finns ett utredningsområde för bostadsutbyggnad direkt söder om detta planområde (Smedjebacken). Smedjebacken är inte närmare studerat, det är inte fullt så brant som Brandsboberget, men likväl brant. Trafikstrukturen behöver sannolikt ses över helt om Smedjebacken ska vara möjligt att utveckla för bostäder. Då befintlig väg är brant och har delvis skydd sikt.

Jämfört med andra orter i Ale är Alafors är en relativt liten ort, vilket innebär lokala utmaningar och förutsättningar. Kommunen strävar efter att möjliggöra utveckling utifrån våra olika orters förutsättningar och anser att det är nödvändigt för att vi långsiktigt ska kunna uppfylla det kommunala välfärdsuppdraget. I dag är servicen ojämnt fördelad och landsbygdsbefolkningen och invånarna i de mindre orterna får därför mindre närservice trots att kommunalskatten är densamma.

Om några få orter expanderar fortare än andra blir detta extra tydligt i en kommun där alla orter är små (Ales största orter har 2020 ett invånarantal runt 6000) och där det inte finns någon självklar huvudort. Den relativa upplevelsen av att vissa drar ifrån medan andra står stilla är något kommunen i möjligaste mån vill motverka. Då det är osäkert om det i längden är socialt hållbart att glappet mellan orter växer alltför mycket. Utifrån planens syften och ur det lokala perspektivet, så är det därför viktigt att nya bostäder tillkommer i lägen där befintliga orter kan ges förutsättningar att utvecklas, eller åtminstone inte avvecklas.

Ett starkt önskemål är också att utveckla i lägen där det redan finns befintlig infrastruktur som är möjlig att koppla på, då detta är sunt ur ett resursanvändningsperspektiv.

Alafors har i dag cirka 2000 invånare, kommunal service i form av förskola, skola och idrottsplats samt viss kommersiell service. Det är främst den kommersiella servicen som är känslig för bristande befolkningsunderlag och också den allra svåraste att planera för, särskilt då handeln står inför stora strukturförändringar i form av snabbt ökande e-handel inom allt fler handelssegment och en trend som hittills gått mot färre och större handelsanläggningar.

Ett bostadstillskott om 150-200 lägenheter skulle svara mot en 10-20 procentig befolkningsökning (beroende på lägenhetsstorlekar) och ge ett välkommet tillskott som underlag för befintlig och i bästa fall tillkommande, service. I denna prövning har därför endast alternativa lokaliseringar i och kring Alafors bedömts. För att alternativ lokalisering ska bedömas som ”från allmän synpunkt tillfredsställande” har alternativa områden bedömts utifrån följande parametrar:

- Tillfredställande markstabilitet enligt kända underlag
- Inga påtagliga konflikter med andra allmänna intressen som natur- och kulturvärden, höga sociotop och rekreationsvärden, riksintressen eller dylikt
- Närhet till kollektivtrafik (600 m) med minst relativt god tillgänglighet
- Inom rimligt cykelavstånd (1,2 km) till Alafors befintliga service och som referenspunkt har valts en punkt mellan befintlig servicebutik och ortens kommunala förskola.
- Topografi som möjliggör angränsning med rimliga väglutningar.

Avstånden har valts för att det används i Ale kommuns vägledning för parkeringstal. Där 600 m motsvarar gångavstånd och 1,2 km motsvarar cykelavstånd. Då benägenheten att cykla kan antas minska inom områden med stora höjdskillnader har områden med kraftiga höjdskillnader inte tagits med.



Ortofotot ovan redovisar utbyggnads- (röd skraffering) och utredningsområden (röd linje) för bostäder i gällande ÖP. Av dessa är område 23 och 24 utbyggda, 22 är Risbedsområdet. För utbyggnadsområde 20, Brandsbobergen, har arbete med fördjupad översiktsplan påbörjats och avbrutits då det inte bedömts möjligt att angöra området på ett sätt som medger rimliga lutningar (längdsektion) och att området därför inte bedöms som möjligt att göra tillgängligt. Utredningsområde 21, Smedjebacken, har inte studerats, men har också besvärlig topografi och befintligt trafiksystem är inte välutformat och därför svårt att bygga vidare på. Ytterligare ett område, ”Kiosk-tomten” har lagts in med cyanfärgad linje och nummer 25. Området ligger mycket centralt i Alafors och är därför attraktivt att utveckla. Men området har kända stabilitetsproblem. Det är också möjligt att tänka sig en fortsatt exploatering i anslutning till de båda utbyggda områdena, men i anslutning till område 23 finns rekreationsvärden och område 24 ligger i anslutning till Alafors fabriker som har höga kulturvärden. Rimligtvis går det att hitta mindre ytor i Alafors samhälle där det är möjligt att komplettera med ett mindre antal bostäder, men större utvecklingsområden är det ont om. Höjdkurvor redovisas i brunt.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL) skall miljökvalitetsnormer enligt 5 kap 3 § miljöbalken (MB) iakttas vid planering och planläggning. En miljökvalitetsnorm ska ange de förorenings- eller störningsnivåer som människor eller miljön kan belastas med utan fara för betydande eller påtaglig olägenhet.

MKN för luft

Miljökvalitetsnormer gäller tillåten halt av bly, svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid, bensen och partiklar (PM10) i utomhusluften.

Av en rapport från miljöförvaltningen i Göteborg, *Luftföroreningar i Nordöstra passagen. Rapport 129 (2002)* framgår att miljökvalitetsnormen per dygn för kvävedioxid i dagsläget riskerar att överskridas på några ställen utmed E 45, bland annat i Nödinge. Vidare visar andra undersökningar att normen för kvävedioxid överskrids vid de mest trafikerade lederna i Göteborg. I mer perifera lägen i regionen, dit detta planområde räknas, är de kända halterna lägre än de tillåtna gränsvärdena.

MKN för vatten

Recipient för planområdet är Sköldsån. Sköldsån, som mynnar i Göta älv, har enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) klassificerats av Vattenmyndigheterna och Länsstyrelsen i Västra Götalands län med avseende på kemisk och ekologisk status. Den kemiska statusen i Sköldsån har klassificerats som ”uppnår ej god” (senaste klassningen 2019-07-10). Statusklassningen grundar sig i överskridande av normhalten för kvicksilver (Hg) samt gränsvärde avseende polybromerade difenyletrar (PBDE). Den ekologiska statusen är påverkad av övergödning samt vandringshinder och har klassificerats som ”måttlig” (2019-08-27). Gällande kvalitetskrav avseende kemisk och ekologisk status är att vattenförekomsten ska uppnå god såväl kemisk som ekologisk status senast år 2027.

Några större föroreningsmängder förväntas inte uppkomma inom planområdet. Se mer under rubriken *Dagvatten* där fördröjning och rening beskrivs närmare.

Planenheten bedömer att utökningen med aktuell detaljplan dels inte är betydande i sin storlek, dels inte ensidigt inriktat mot bilåkande. Bebyggelsestillskottet som detaljplanen innebär bedöms därför inte utgöra en olämplig lokalisering i det regionala sammanhanget även med hänsyn taget till miljökvalitetsnormerna.

Behovet av miljökonsekvensbeskrivning

Ale kommun bedömer att ett genomförande av planen på (del av) fastigheten Rished 7:1 inte leder till en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser enligt 5 kap.18 § i PBL (Plan- och bygglagen 1987:10). En miljökonsekvensbeskrivning för planen har därför inte upprättats.

Miljömål

I Ale kommuns översiktsplan anges att tre av de sexton nationella miljömålen har särskilt stor betydelse för arbetet med ett hållbart samhällsbyggande. Dessa tre mål är *Begränsad klimatpåverkan*, *God bebyggd miljö* och *Ett rikt växt och djurliv*. Planförslaget har stämts av mot målen och en sammantagen bedömning är att innehållet i detaljplanen är i linje med målsättningarna eller att förslaget varken innebär en försämring eller förbättring. Nedan kommenteras miljömålen:

Begränsad klimatpåverkan

Planera för a) minskade utsläpp av växthusgaser.

- a) Alternativ till bilen finns med utbyggd gång- och cykelbana samt god kollektivtrafik i anslutning till planområdet.

God bebyggd miljö

Planering för a) miljöanpassade och resurssnåla transporter, b) kulturhistoriska och estetiska värden, c) grön- och vattenområden, d) effektivare energianvändning och förnyelsebar energi, e) minskat buller.

- a) Planområdet ligger inom ett avstånd på 400-500 meter från närmaste hållplats. Benägenheten att använda kollektivtrafiken sjunker ju längre gångavståndet är. 400 meter utgör ett kvalitetsvärde avseende gångavstånd mellan bostaden och hållplatsen, vilket främjar kollektivt resande.
- b) Befintligt svalltorn har getts bestämmelse om att det ska bevaras så som kulturhistoriskt värdefullt. Estetiska värden, så som landskapsbild bedöms påverkas. Påverkan på omgivning har bedömts som acceptabel
- c) Påverkan på de närliggande åarna Sköldsån och Pers å, som ingår i riksintresse för naturvård, bedöms bli liten.
- d) Kommunen kan inte styra uppvärmningsform. Kommunens energiplan ska dock vara vägledande.
- e) Exploateringen kommer innebära ökad trafik på Sjövallavägen och Rishedsvägen. Ökningen bedöms inte påverka ljudnivåer på ett sätt att riktvärden för bostäder överskrids. Befintlig hastighet är 30 km/h.

Ett rikt växt- och djurliv

Planering för att a) hejda förlust av biologisk mångfald och b) minskad andel hotade arter.

- a) Påverkan på befintliga murar och diken kräver dispens från generellt biotopskydd. Kompensationsåtgärder för bortfall av biotopskyddade småbiotoper föreslås ske utanför planområdet i befintlig jordbruksmark. I planarbetet har inventering av groddjur genomförts. Ytterligare inventeringar planerades men bedömdes inte rimliga att genomföra då det möjliga habitatet röjts kort tid innan inventeringen. Planarbetet kan därför ha inneburit skada på de hotade arterna hasselmus och hasselsnok. Inventering av hasselmus har gjorts inför antagande, några hasselmöss hittades inte.
- b) Inventeringen av groddjur visade på ett mindre antal romklumpar av vanlig groda. Dessa hittades norr om Rishedsvägen i ett dike som i nuläget inte är vattenförande under hela året. Inom planområdet föreslås att dagvatten avvattnas till färre diken och att det samlas i just det dike där romklumpar hittats. I anslutning till diket föreslås också en dagvattendamm som kan utformas på ett sådant sätt att groddjur får bättre förutsättningar för lek och vinterdvala.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförande tiden är tio år från den dagen planen vinner lagakraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark, för GATA och GÅNG är huvudmannaskapet enskilt.

Fortsatt arbete

Tidplan

Utställning 2 kvartal 2 2020

Antagande kvartal 1 2021

Laga kraft kvartal 1 2021

Laga kraft är under förutsättning att planen inte blir överklagad.

Medverkande

Från Ale kommun har följande tjänstemän medverkat:

Utställningshandling 2: Mikaela Ranweg, Karin Svensson (Plan), Jenny Wendel, Bodil Ljungkvist (Miljö), Karin Heimdal (VA), Daniel Ledner (Renhållning), Emma Lundholm, Gustaf Nilvall (Infra), Sandra Vokstrup (MEX). Samt trafikkonsult Christina Lundqvist Atkins

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg

Alafors 2020-06-04, reviderad 2020-12-08

.....
Kajsa Reimers
Planchef

.....
Mikaela Ranweg
Planarkitekt

Ärendenummer:

KS.2021.63

PLAN.2011.76