



Detaljplan för del av Rished 7:1
i Alafors, Ale kommun
Västra Götalands län

**PLANBESKRIVNING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

BESLUT

~~Antagen av KF~~ 2002-02-25
Laga kraft 2002-03-28

**Detaljplan för del av Rished 7:1
i Alafors, Ale kommun
Västra Götalands län**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planen bifogas.

- plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- planbeskrivning (denna handling)
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- utställningsutlåtande

Som underlag till planen finns:

- enkel miljökonsekvensbeskrivning, MKB, (naturmiljö och närrekreation)
- geotekniskt utlåtande beträffande risk för bergras
- planprogram för Sjövallavägen/Rishedsvägen

PLANENS SYFTE

Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra byggrätter för del av Rished 7 1

AVVÄGNINGAR ENLIGT NRL

En avvägning har gjorts mellan allmänna och enskilda intressen avseende områdets läge och dess karaktär som "närrekreationsområde". Planområdet berörs inte av några riksintressanta områden.

PLANDATA

Planområdet är beläget i södra delen av Alafors och nås via Sjövallavägen/ Rishedsvägen/Randåsvägen men även via Smedjebacken (gångväg), se bifogad översiktskarta.

Planområdets areal är ca 5500 m²

Marken är privatägd. Fastigheten Rished 7.1 ägs idag av Ahlafors Industrihotell AB, men inom fastigheten har tidigare ägare Christer Ådel genom avtal undantagit ett område och ansökt om planläggning för fyra villatomter. Under samrådtiden har planområdet utökats inom Rished 7:1 med två tomter i anslutning till vägen efter förfrågan av Ahlafors Industrihotell AB (Emris Olsson). Planarbetet har delvis legat nere på en exploateringsfrågans lösning, men återupptagits efter överenskommelse. Planuppdraget och exploateringsavtalet har övergått i sin helhet till Ahlafors Industrihotell AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Området är inte tidigare planlagt men ingår i utbyggnadsområdet för bostadsändamål "Rishedsvägen och Smedjebacken" enligt kommunens översiktsplan, ÖP 90. I huvudsak bedöms den nya bebyggelsen bli en komplettering av befintlig villa-bebyggelse.

För angränsande område mot Rishedsvägen upprättas samtidigt ett planprogram för hur området ska bebyggas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Delar av planområdet är starkt kuperad med kala berghällar som sluttar mot norr.

Naturen i området kan kort karaktäriseras som en lovkogsdominerad sluttning. Se bilaga "En enkel miljökonsekvensbeskrivning av tillkommande bebyggelse inom ett naturområde vid Alafors inom fastigheten Rished 7.1 mellan Randåsvägen och Rishedsvägen". Marken i sydväst var tidigare åkermark och har inga särskilda naturvården.

Geotekniska förhållanden

Områdets stabilitet är betryggande. För slutligt val av grundläggningsmetod samt för bestämning av bergschakt och terrassering rekommenderas undersökning i samband med bygglov.

För de två tillkommande tomterna på ångsmarken i väster avses en geoteknisk undersökning utföras i anslutning till bygglovet.

Inom inspekterade områden anses risken för bergras som liten även om området exploateras. Blockras och ytliga skred i lokalt branta moranpartier kan dock inte uteslutas i samband med schaktningsarbeten. Man bör därmed flytta större block där dessa riskerar att rasa i samband med schaktningsarbeten samt undvika placering av byggnader där schakt krävs i närheten av branta sluttningar.

Avverkning av skog i stor omfattning på brantare sluttningar kan också medföra ökad risk för ytliga skred, särskilt under nederbordsrika årstider

Radon

Enligt markradonutredning utförd av Sveriges Geologiska AB 1989 ligger området på gränsen mellan (på kartan redovisad) lågriskområde och normalriskområde. Inom normalriskområde består marken av berggrund, morän eller sand med låg – normal radiumhalt. För de hus som föreslås i sluttningen ska grundläggningen utföras radonskyddat om mätningar på platsen inte redovisar lågriskområde

Fornlämningar och kulturvärden

Inga kända fornlämningar finns i området

Den nya bebyggelsen

Möjlighet har lämnats i planförslaget till sex byggrätter vilket förutsätter en god terränganpassning och att val av hustyp medger detta. På terrängförhållandena föreslås vissa hus inom planområdet utföras med suterrängvåning. Efter utställnings-skedet har de båda västliga tomterna inklusive lokalgatan mellan de båda tomtområdena utgått ur planförslaget, i enlighet med yttrandet från SGI.

Naturmiljö och rekreation

Fina rekreativsmöjligheter med närhet till skog finns strax söder om planområdet. Håltorpssjön som ligger söder om planområdet har badplats samt på den östra sidan idrottsområde och minigolfbana.

Trafik och parkering

Området angörs via Rishedsvägen/Randåsvägen, varvid Randåsvägens inre del avses förbättras och den allmänna vägen byggas ut åt öster och avslutas med vändplats. Utanför planområdet finns möjlighet för gångtrafik att passera mot Smedjebacken i den samfallda marken för Rished.

I planeringsförutsättningarna ingår att den nu föreslagna bebyggelsen i framtiden ska angöras direkt mot Rishedsvägen. Nu redovisad vagmark mellan tomterna avses byggas ut senare i samband med planen för det obebyggda området söder om Rishedsvägen. Randåsvägen bör då stängas av på lämplig plats för att utesluta möjlighet till rundkörning.

Den delen av Randåsvägen som angränsar till planområdet kommer att förbättras resp. byggas ut (inkl. vägbelysning) enligt överenskommelse mellan Nol-Alafors vägförening och Ahlafors Industrihotell AB. Även den delen som ingår i planområdet kommer att byggas ut av Ahlafors Industrihotell AB enligt exploateringsavtal.

Parkering sker på respektive tomt.

Kollektivtrafik nås vid busshållplatsen utmed Alingsåsvägen på 500 m avstånd.

Service

Daghem finns vid Lövåsvägen på ca 300 m avstånd. Alaforsskolan 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 kommunhus, idrottshall, poliskontor samt medborgarhuset med bio och teater. Gymnasieskolan ligger i Nödinge på ca 7 km avstånd.

Livsmedelsaffär ligger vid Ledetvägen på 700 m avstånd. Post, kiosk och gatukök ligger vid Alingsåsvägen på ca 500 m avstånd.

Teknisk försörjning

Området föreslås anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Den privata ledningen avses byggas om så att vatten- och spillvattenledningarna flyttas ut i lokalgatan och därefter övertas av kommunen. En provisorisk anslutningspunkt för avloppet anvisas i Randåsvägens förlängning, enligt markering på plankartan.

För samtliga föreslagna tomter föreslås avloppet ledas norrut och sammanföras till en punkt och därefter pumpas till den kommunala anslutningspunkten via det utrymme som ska utgöra framtida vägmark. Exploatören ansvarar för denna ledning fram till dess vägen byggs ut mot Rishedsvägen och ledningen kopplas om. Anslutning av vattnet sker till den ombyggda ledningen i Randåsvägens förlängning

I planeringsförutsättningarna ingår att den nu föreslagna bebyggelsen i framtiden ska va-anslutas mot Rishedsvägen/Sjövallavägen och samordnas med planeringen för det obebyggda området söder om Rishedsvägen. Se bifogat planprogram för angränsande område.

Dagvattnet från lokalgatan ska avledas via öppna diken, enligt anvisning från tekniska förvaltningen.

Ale Elforening är ansvarig för eldistributionen

Hästhållning

Öster om området ligger en ladugårdsbyggnad där viss hästhållning har förekommit. Ekonomibygnaden ligger ca 110 m ifrån det närmaste planerade bostadshuset. I denna finns i dagsläget ingen 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 tatortsutbyggnad 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 riktvardena 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, förhållande 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 lövskogsbevuxna sluttningen i söder avskärmar ladugården från bostäderna

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap 2 § 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. Miljökvalitetsnormer gäller tillåten halt av bly, svaveldioxid och kväveoxid i luften.

Tillåtna halter överskrids enligt vad som är kant genom regionala utredningar, endast på ett fåtal centrala delar i Goteborgsregionen och vid vissa vaderleksförhållanden. I de mer perifera lägen i regionen, dit Alafors får räknas är de kända halterna lägre än de tillåtna gränsvärdena. Det bedöms att det marginella tillskottet av bebyggelse och fordonstrafik, som följer av planens genomförande, inte medför risk för att gränsvärdena kommer att överskridas i Alafors. En ökning av befolkningen i regionen medför sannolikt en ökning av biltrafikarbetet på de regionala trafiklederna i centrala delen av Göteborg. För att motverka denna ökning görs en regional satsning på kollektivtrafik mm. Den aktuella detaljplanen är mycket begränsad i sin omfattning och planområdet i Alafors bedöms därför inte utgöra en olämplig lokalisering i det regionala sammanhanget med hänsyn till miljökvalitetsnormerna

Administrativa frågor

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmark som ingår i eller gransar till planområdet.

Genomförandetiden går ut vid det årsskifte som infaller närmast efter 5 år från det datum då planens antagandebeslut vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har Bert Andersson samt tekniska förvaltningen medverkat

Alafors 2001-12-06
Miljö- och byggförvaltningen

Sten Hedelin
Miljö- och byggchef

Ann-Marie Carlsson
Planingenjör

**Detaljplan för del av Rished 7:1
i Alafors, Ale kommun
Västra Götalands län**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat genomförande av detaljplanen.

HUVUDMÅN

Nol-Alafors vägförening är huvudman för de allmänna platser som ingår i och gränsar till planområdet.

Kommunen är huvudman för va-nätet i anslutning till planområdet och inom planområdet.

Ale Elforening är ansvarig för eldistributionen

Exploatören Emris Olsson, Ahlafors Industrihotell AB, är ansvarig för utbyggnaden inom kvartersmark.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden går ut vid det årsskifte som infaller närmast efter 5 år från det datum då planens antagandebeslut vunnit laga kraft.

TIDPLAN

Samråd: april – oktober 1999

Utställning: maj 2001

Antagande: september 2001

FASTIGHETSBLDNING

Kommunens rätt att ha vatten- och spillvattenledningar inom vägområdet löses genom servitut.

Vägmark inkl. vändplats ska upplåtas med servitutsrätt inom Rished 7:1 och för vägmark inom s/93 till Nol-Alafors vägförening.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ale Elförening är ansvarig för eldistributionen

Kommunen är huvudman för va-natet fram till anslutningspunkten. När va-ledningar finns framdragna till anslutningspunkten från norr ska ledningarna kopplas om mot Rishedsvägen.

Den privata va-ledningen i Randåsvägens forlangning byggs om och forlaggs i vägmark och övertas därefter av kommunen enligt överenskommelse i exploateringsavtal.

Exploatören är ansvarig för den provisoriska avloppsledningens utbyggnad, drift och underhåll till dess att området ansluts mot Rishedsvägen

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Den del av Randåsvägen som gränsar till planområdet kommer att förbättras och byggas ut enligt överenskommelse mellan Nol-Alafors vagförening och Ahlafors Industrihotell AB.

Avtal har träffats mellan tekniska förvaltningen och exploatören angående va-anslutning och vägens standard samt mellan vagföreningen och exploatören angående deltagande i utbyggnaden av vägen och upplåtelse av vägmark. När vägen byggts ut och godkänts ska den övertas av vägforeningen med avseende på drift och underhåll.

Del av väg (framtidig anslutning mot Rishedsvägen) avses byggas ut i ett senare skede när angränsande planområde avses bebyggas. När vägen inom detta område byggts ut kan denna del av vägen kopplas till för angröring mot Rishedsvägen. Kostnaden för denna del av vägen kommer då att debiteras berörda fastighetsägare.

Plan- och exploateringskostnader regleras i avtal mellan exploatören och kommunen

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTVERKAN

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan

Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid olika huvudmäns genomförande av detaljplanen. Beskrivningen skall godkännas av miljö- och byggnämnden i samband med planärendets behandling

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid framtagande av genomförandebeskrivningen har Bert Andersson och tekniska förvaltningen medverkat.

Alafors 2001-12-06

Miljö- och byggförvaltningen

Sten Hedelin
Miljö- och byggchef

Ann-Marie Carlsson
Planingenjör

