



ALE KOMMUN
Miljö- och byggnamnden

Detaljplan för
Bostadsändamål inom
Alvhem s:5
Ale kommun, Västra Götalands län
Enkelt planförfarande

PLANBESKRIVNING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

BESLUT
Antagen av Miljö- och byggnamnden 2004-11-17
Laga kraft 2006-04-10

Detaljplan för
Bostadsändamål inom
Alvhem s:5
Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

Planförslaget består av:

- Plankarta med bestämmelser samt lageskarta
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Geoteknisk utredning, 1983-01-25
- Fastighetsförteckning
- (Sarskilt utlåtande)

SYFTE

Syftet är att skapa en byggrätt inom den gemensamma kvarterslekplatsen

PLANDATA

Planområdet är beläget väster om Rv 45, med infart via Hajs väg med angroring till Stinsvagen. Planområdet är begränsat till samfälligheten Alvhem s:5 i norr mot Stinsvagen, i öster till en gångstig, i söder till Dressinvägen och i väster till ett befintligt bostadshus



Planområdet, från Stinsvagen

AREAL

Arealen inom planområdet är ca 610 m². Marken ägs av de boende vid Stinsvagen inklusive Alebyggen genom gemensamhetsanläggningen Alvhem s 5

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

För området gäller detaljplan fastställd 1984-10-24, avsett som lek område för de boende i området.

Miljö- och byggnamnden har 2003-06-26 beslutat att ge miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ändring av gällande detaljplan.

Samrådsmöte har tidigare skett genom Alebyggens försorg, 2002-10-29, med de boende i samband med frågan om planändring Alebyggen, genom Sven Burgren, har fått i uppdrag att handlägga planärendet för samfällighetens räkning.

Detaljplanen avses handläggas enligt reglerna i PBL 5:28 om enkelt planförfarande

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark

Marken består av en mindre lekplatsyta (f.d. åkermark) med gräs och gungor.



Planområdet, från Dressinvägen

Bebyggelse

Avsikten är byggnation av en villa i samma stil som befintliga hus utmed gatan, 1½ våning utan kallare. Samfallighetens ägare är överens om att lekplatsen inte sköts på ett bra sätt och att ingen av de kringboende vill skota lekplatsen eller dess utrustning. Vidare anser man att det inte finns behov för denna lekplats i området. Tillstyrkan finns från Alebyggen om att lekplatsen på angränsande fastighet, Alvhem 2 84, får nyttjas. Alebyggen har även redovisat en situationsplan med hus och garage för den aktuella fastigheten.

Geoteknik

Geoteknisk undersökning har utförts för området av GF, 1983-01-25. Marken består av lera med stor maktighet. Leran i ytskiktet är svagt överkonsoliderad, vilket medför att lätta byggnader orsakar förhållandevis små sättningar. Större markuppfyllnader bör undvikas. Uppfyllnader under och runt huset får ej överstiga 0,2 m. Stabiliteten för området bedöms som tillfredsställande. Huset föreslås grundläggas med hel kantförstyvad bottenplatta på mark. Kantbalkar i betong är att föredra framför lättklinkerblock. Även grundläggning med s. k. torpargrund är möjlig.

Service

I Alvhem finns en förskola/skola för barn mellan 1 år till 11 år, därefter finns skola i Skepplanda och Älvängen. En lanthandel finns i omedelbar närhet vid Adolf Fredriks väg. Övrig social och kommersiell service finns också i Skepplanda och Älvängen.

Väster om Alvhem och Rv45 ligger idrottsplatsen Glantevi där Alvhems idrottsforening har sina klubblokaler.

Kollektivtrafik nås via busshållplats vid Rv45 på ca 100 meters avstånd.

Trafik

Trafiksituationen i samband med den södra anslutningen till Alvhem har förbättrats genom ombyggnad, under 2003, med en avfartsfil till Alvhem från söder. I samband med detta byggdes också en trafiksäker passage under Rv45 för gång- och cykeltrafik.

RÄDDNINGSTJÄNST

Insatstid

Bebyggelsestypen är i området av s.k. grupp II (fritids-/gruppbebyggelse) enligt Statens Raddningsverks definitioner. Därvid är den rekommenderade högsta insatstiden 20 minuter. För aktuell byggnation är den normala insatstiden 15 minuter från Nols brandstation.

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

Framkomstmöjlighet

Framkomligheten för brandfordon skall vara god, dvs. minsta korbredd 3 meter och marken bör klara av 23 tons belastning. Fordonen bör ha ett långsta avstånd om 50 meter till byggnader.

Brandvattenförsörjning - Vattenposter

Vatten för brandsläckning finns vid Kungsvagen vid återvinningsstation
Alternativsystemet gäller med tankbil Framkomligheten för brandfordon är god

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten-, avlopp- och dagvattenledningar

Vatten- och avloppssystem finns utbyggda i Stinsvagen och Dressinvagen
Ingen förbindelsepunkt finns upprättad Dagvattenledning med rannstensbrunn
finns väster om planområdet i gångstigen

El, tele och data

Ledningsnät för elkraft och tele finns utbyggt till planområdet

Värme - energisystem

Kommunens energiplan, antagen av Kommunfullmäktige i november 2001,
skall vara styrande vid val av uppvärmningssystem i fastigheten.

Störningar

Från det tillkommande bostadshuset förväntas inga störningar.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap 2 § PBL skall miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap 3 § miljöbalken, MB,
iakttas vid planering och planläggning En miljö kvalitetsnorm ska ange de
förorenings- eller störningsnivåer som människor eller miljön kan belastas med
utan fara för betydande eller påtaglig olagenhet. Miljö kvalitetsnormer gäller
tillåten halt av bly, svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid, bensen
och partiklar (PM10) i utomhusluften.

Av en nyutkommen rapport från miljöförvaltningen i Göteborg (2002) framgår att
miljö kvalitetsnormen per dygn för kvävedioxid i dagsläget riskeras inte att över-
skridas i Alvhem. Vidare visar andra undersökningar att normen för kvävedioxid
överskrids vid de mest trafikerade lederna i Göteborg. I mer perifera lagen i
regionen, dit planområdet får räknas, är de kända halterna lägre än de tillåtna
gränsvärdena

Det bedöms att tillskott av fordonstrafik som följer av planens genomförande
inte medför risk för att gränsvärdena kommer att överskridas

Bedömning av behov av MKB

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för aktuellt planförslag går ut 5 år efter det datum då planens antagandebeslut vinner laga kraft

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Ale kommun har även ingenjör Sten-Åke Christenson medverkat

Alafors 2004-04-20

○
Ann-Marie Carlsson
Planing.

○
BESLUT
Antagen av Miljö- och byggnämnden 2004-11-17
Laga kraft 2005-12-05

Detaljplan for
Bostadsändamål inom
Samfälligheten Alvhem s:5
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 har ingen självständig rättsverkan.

Ansvarsfördelning

Planområdet innehåller ingen allmän platsmark. Planområdet är en del av ett större område invid Stinsvägen inom vilket vägföreningen är huvudman för allmän platsmark.

Alebyggen ansvarar såsom den störste delägaren/fastighetsägare för utbyggnad av området. De övriga ingående delägarna har gett Alebyggen i uppdrag att driva plan- och lantmäteri-frågan vidare.

Ale kommun är huvudman för vatten, avlopp och dagvattenssystemet.

Ale Elförening är ansvarig för eldistributionen.

Ev omlagning av el- eller teleledningar kommer att regleras genom överenskommelse mellan fastighetsägaren och ledningsägaren.

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

Tidplan

Samråd	maj	2004
Antagande	juni	2004
Byggstart	hösten	2004
Fardig byggnad	årsskiftet	2004-2005

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 5 år efter det att planen vinner laga kraft.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Alebyggen och Miljö- och byggförvaltningen, Ale kommun.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Genom fastighetsförrättning ombildas Alvhem s:5 till ny fastighet för bostadsändamål.

EKONOMISKA FRÅGOR

Alebyggen ansvarar för de kostnader som uppkommer i och med planens genomförande om ej något annat avtalas

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Ale kommun har lantmätare Lars Lindstrom medverkat

Alafors 2004-04-20

Ann-Marie Carlsson
Planing

BESLUT

Antagen av Miljö- och byggnämnden 2004-11-17

Laga kraft 2005-12-05



Miljö- och byggnamnden

**Särskilt utlåtande angående detaljplan för fastigheten Alvhem s:5
i Alvhem, Ale kommun. Enkelt planförfarande**

Detaljplaneförslaget har varit föremål för samråd enligt bestämmelserna i PBL 5 28 under tiden 2004-04-22 – 2004-05-24. Även berörda markägare har tillsammans handlingar under samrådstiden. Ett antal yttranden har inkommit både från Alebyggens hyresgäster och från berörda fastighetsägare. Markägarsamråd har därefter skett 2004-06-29, bilaga 1. I samband med samrådsmötet forlangdes samrådstiden till 2004-07-16. Alebyggen AB, genom Sven Burgren har haft ett möte 2002-10-29 och nytt möte 2004-08-25 med delägarna i samfälligheten, bilaga 2 och 3.

De inkomna yttrandena och framförda synpunkter sammanfattas och kommenteras nedan.

- 1 Lansstyrelsen, 2004-05-12, kommentar
- 2 SGI, 2004-05-19, ingen erinran
- 3 Vägverket Region väst, 2004-05-07, ingen erinran
- 4 Comcarta AB, 2004-04-29
- 5 TeliaSonera, 2004-05-13
- 6 Ale Fjärrvärme, 2004-05-10, ingen erinran
- 7 Göteborgs Energi, 2004-06-01, ingen erinran
- 8 Göteborgs Energi GothNet AB, 2004-06-11, ingen erinran
- 9 Tekniska förvaltningen, 2004-05-24 (muntligt), ingen erinran
- 10 Raddningstjänsten, 2004-06-22, ingen erinran
- 11 Lennart Sandström, Alvhem 2:72, Sven och Lisbeth Sandström, Alvhem 2:73, Monica Johansson, Alvhem 2:75, Stefan Johansson, Alvhem 2:103, Claes-Erik Wall och Pia Persson, Alvhem 2:106 samt Jennie Olsson och Anders Niklasson, Alvhem 2:107. Samtliga samma skrivelse, 2004-05-13.
- 12 Alebyggens hyresgäster; Malin Oscarsson, Carola och Thomas Karlsson, Kim Olofsson och Jennie Andersson, Ejvor Martinsson, Viveka Backvall, Tore och Camilla Klarborg, Lizz och Ingemar Andersson, Leif Egenvall och Diana Karlsson, Bo och Lisbeth Hogland, Gunilla Hjert samt Martin Andersson, Alvhem 2:84, Samtliga likalydande skrivelser, 2004-05-13
- 13 Claes-Erik Wall och Pia Persson, Alvhem 2:106, ny skrivelse 2004-07-06

De framförda synpunkterna i skrivelserna 1, 4, 5, 11-13 kommenteras enligt följande:

1. Länsstyrelsen

”Länsstyrelsen bedomer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplan enligt förslaget **inte** kommer att provas ”

Motiv för bedomningen

Länsstyrelsen befarar inte att riktintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iaktas eller att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet

Synpunkter i övrigt

Bostadssociala aspekter

Länsstyrelsens uppfattning är att boendets behov av ytor för närrecreation dock måste respekteras och noga beaktas samt att varje planeringssituation även måste väga in eventuella framtida behov av desamma

Säkerhet

Väsentligt är att god kunskap avseende markområdets geotekniska grundförutsättningar finns i samband med planering för en ny belastningssituation ”

I anslutning till planområdet inom Alebyggens fastighet (Alvhem 2 84) finns en iordningställd lekplats som idag nyttjas av de närboende barnen. I övrigt finns även lekplats vid skolan på ca 100 meter avstånd och en storre gräsbevuxen yta (bollplan) som klipps. I Alvhemstatorn väster om Väg 45 finns ca 90 hushåll och någon ytterligare utbyggnad/fortätning inom statorn är inte planerad, se även punkt 12, Alebyggens hyresgäster

Geoteknisk undersökning finns för området och de geotekniska förutsättningarna kommer att bevakas i bygglovskedet. SGI har inte framfört några synpunkter vid samrådet

4. Comcarta AB

Comcarta AB har oversant en karta som redovisar Telias befintliga nät över planområdet. I övrigt hänvisas till yttrande från TeliaSonera

Se punkt 5, TeliaSonera

5. TeliaSonera

TeliaSonera har en slang med en kabel i rakt över fastigheten. Telia förutsätter att exploitoren står för kostnaden i samband med undanfrysning av kabeln

Ledningen måste flyttas då den ligger inom föreslagen byggrätt. Enligt de uppgifter som finns i fastighetsregistret saknas ledningsrätt eller inskrivna avtal för Telias ledningar inom Alvhem s.5. Omlagning av ledningen kan ske, på allmän platsmark, i Stinsvagen och på befintligt gronområde till Dressinnvagen. De kostnader som uppstår vid omlagning av ledningen får regleras mellan TeliaSonera och exploitoren. Omlagningen bör samordnas med byggnationen.

11. Lennart Sandström, Sven och Lisbeth Sandström, Monica Johansson, Stefan Johansson, Claes-Erik Wall och Pia Persson, samt Jennie Olsson och Anders Niklasson.

Se kommentar under punkt 12

12. Alebyggens hyresgäster; Malin Oscarsson, Carola och Thomas Karlsson, Kim Olofsson och Jennie Andersson, Ejvor Martinsson, Viveka Bäckvall, Tore och Camilla Klarborg, Lizz och Ingemar Andersson, Leif Egenvall och Diana Karlsson, Bo och Lisbeth Hogland, Gunilla Hjert samt Martin Andersson

Likalydande yttranden har lamnats från 17 boende i Alebyggens lagenheter (11 av 12 lgh) samt 9 boende från angränsande fastigheter (6 fastigheter).

Det framförs synpunkter på lekplatsområdet som legat i trada på gata att ingen velat ta ansvaret för en gemensam skötsel och de boende i området ifrågasätter varför kommunen och Alebyggen inte satsar på att bygga en riktig lekplats då avsaknaden av lekplatser är stor i Alvhem. Det påpekas att lekplats inom Alebyggens fastighet som kan utnyttjas av angränsande fastigheter inte är mycket att yvas över, då det saknas gungor och klätterställningar.

Tidigare har Alebyggen tagit på sig ett visst ansvar för skötsel och underhåll. Då Alebyggen nu trottnat på att sköta området har frågan om planändring till byggrätt för bostadshus diskuterats mellan berörda parter, se bilaga 2.

1992 gjordes en förrättning (Alvhem ga:4) enligt anlaggningslagen berörande Alvhem 2:13, 2 84 och 2:103-2:107. I anlaggningsbeslutet anges bl a lekplatsens läge, utrustning och beskaffenhet, utförande, drift, deltagande fastigheter, andelstal mm. Anläggningen skulle utföras av Broderna Aaltonens Byggnads AB enligt exploateringsavtalet. I protokoll från sammanträde 1992-08-26 framgår att sakkägnarna "kom fram till att befintlig sandläda och i stort sett alla buskar kunde tas bort och ersättas med grasmatta, medan däremot befintlig gunga och fyra ronnar borde få stå kvar." Kristian Aaltonen åtog sig för sitt bolags räkning att utföra detta. Anläggningens utförande och utrustning finns även med i bilagan till anlaggningsbeslutet Alvhem ga:4. Därefter skulle skötsel och underhåll tas över av samfälligheten den 1 november 1992. Enligt uppgift från Lantmäteriet har någon förening aldrig bildats för skötsel av samfälligheten.

Det framförs att nämnden bör beakta att det förväntas att en generationsväxling sker inom den närmaste framtiden och redan nu har många barnfamiljer flyttat till Alvhem.

De boende föreslås istället att platsen görs om "till en boulebana, basketkorgar och en ramp runt om, som vintertid kan polas och användas som isbana, och en riktig lekplats. Dels för de äldre, till en trevlig samvaro med lite boule och för nuvarande och framtida barn en lekplats med bollplank, klätterställning, gungor och bollplan enligt EUs regler." Kritik framförs även på att inga satsningar görs i Alvhem, jämfört med ombyggnad av lekplatser i Skepplanda.

Enligt uppgift från tekniska kontoret har ett flertal lekplatser tagits bort i Skepplanda och i samband med detta har ett fåtal rustats upp. Kommunen har inga möjligheter att ta över och sköta ytterligare områden. Denna fråga har tidigare diskuterats vid ortsutvecklingsmötet i Alvhem.

Man ifrågasätter hur miljö- och byggnamnden kan gå med på att placera en ny byggratt på den lilla marken, att det kan bli insyn till Alebyggens hus och till fastigheten väster om, att det blir mörkt för angränsande hus speciellt vintertid, att huset med största sannolikhet blir svårsålt, mm

De boende runt området Alvhem s.5 vill ”att en omprovning bör göras av hela projektet Tomten i fråga var planerad för, lekplats och skall rustas upp av kommunen till det den från början var avsedd för och ej till husbyggnation Vi ger ett rungande NEJ till projektet ”

Miljö- och byggnamnden har i tidigare beslut, inför ansökan om planändring, tagit ställning till att marken är lämplig för en ny byggratt och att redovisad narlekplats inom Alvhem 2.84 är av god kvalitet, framförallt för de mindre barnen. För de större barnen finns även lekplats inom skolans område på ca 100 meter avstånd och en större grasbevuxen yta (bollplan) som ags och klipps av kommunen

13. Claes-Erik Wall och Pia Persson, Alvhem 2:106, ny skrivelse 2004-07-06

Som närmaste granne till det nya huset är fastighetsägarna negativa till byggrattens utformning och till 1½-plan hus Han anser att huset medför sämre boendemiljö, kommer för nära och medför insyn, att det kommer att bli mörkt på g a mindre sol, medför störningar, att det kommer påverka fastighetens värde mm. Som delägare tillåter de inte byggnation inom Alvhem s 5

Fastighetsägarna redovisar följande sammanfattning och krav vid en eventuell byggnation, trots allt

” Punkt 1 Vår fastighet kommer att förlora i värde mot nuvarande status Vi kommer att avkrava kommunen kompensation för detta, eftersom de har gett bygglov ”

Att bygglov beviljas i enlighet med gällande detaljplan kan inte utlösa ersättningskyldighet för kommunen

”Punkt 2 Vi kommer aldrig att upplåta vår andel av marken ifråga för byggnation I så fall får vi begära expropriation för lösen av vår andel ”

Överlåtelse av andelen i samfälligheten hanteras inom ramen för lantmateriförordningen (ersättning skall utgå enligt reglerna i expropriationslagen)

”Punkt 3 De andra i samfälligheten kommer inte att något vis bli storda, så som vi närmast boende, av detta byggprojekt Då skall rimlig ersättning utgå till oss, för när vi köpte fastigheten så fanns dess planer överhuvudtaget inte med Även en sänkning av taxeringsvärdet kommer att avkravas kommunen ”

Eventuella ersättningsanspråk får diskuteras mellan delägarna Frågor om taxeringsvärde hanteras av Skatteverket, inte kommunen

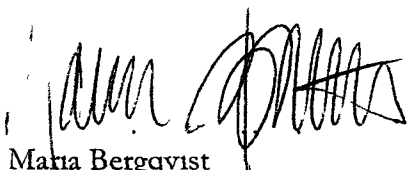
”Punkt 4 När Aaltonen byggt färdigstallde fastigheterna så blev det muntligt framförande från Aaltonen att detta var en gemensam yta, som samfälligheten och Alebyggen skulle skota Vid närmare undersökning, visar dock att några papper ej blev skrivna men det finns vittnen på att det gått till på detta sätt ”

Noteras

Enligt nytt möte mellan delägarna 2004-08-25, har Claes-Erik Wall åter framfört en avvikande åsikt om den kommande användningen av marken. Om det blir byggnation förbehåller sig han rätten att påverka placeringen av fönstren på det nya huset.

Lamplig placering av fönstren åt väster, på det föreslagna huset, kommer att ske genom samråd med fastighetsägarna till Aluhem 2.106 i bygglovskedet. Planförslaget innehåller planbestämmelser angående byggnads höjd 3,5 meter och takvinkel 38^o för att bättre anpassas till befintlig villabebyggelse utmed gatan.

De framförda synpunkterna medför ingen ändring av planförslaget. Miljö- och byggnämnden föreslås anta planförslaget enligt PBL 5:29.



Maria Bergqvist
Stadsarkitekt



Ann-Marie Carlsson
Planingenjör

Bilagor

- 1 Anteckningar från markägarsamråd 2004-06-29
- 2 Anteckningar från möte 2002-10-29
- 3 Anteckningar från möte 2004-08-25