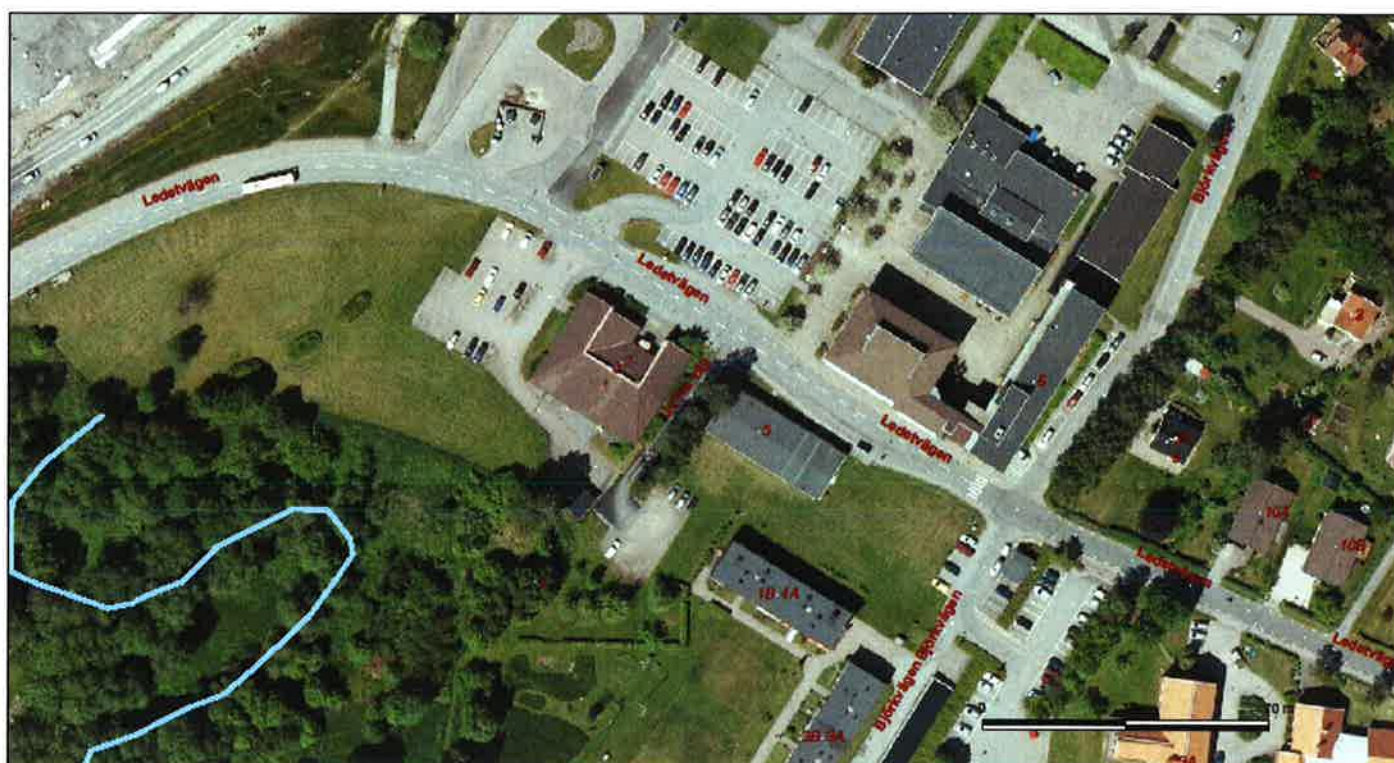


## Tillägg till detaljplan (335) för kontor inom Ledet 1:5 m fl

Ale kommun, Västra Götalands län



Antagen 2013-06-19  
Laga kraft 2013-07-22

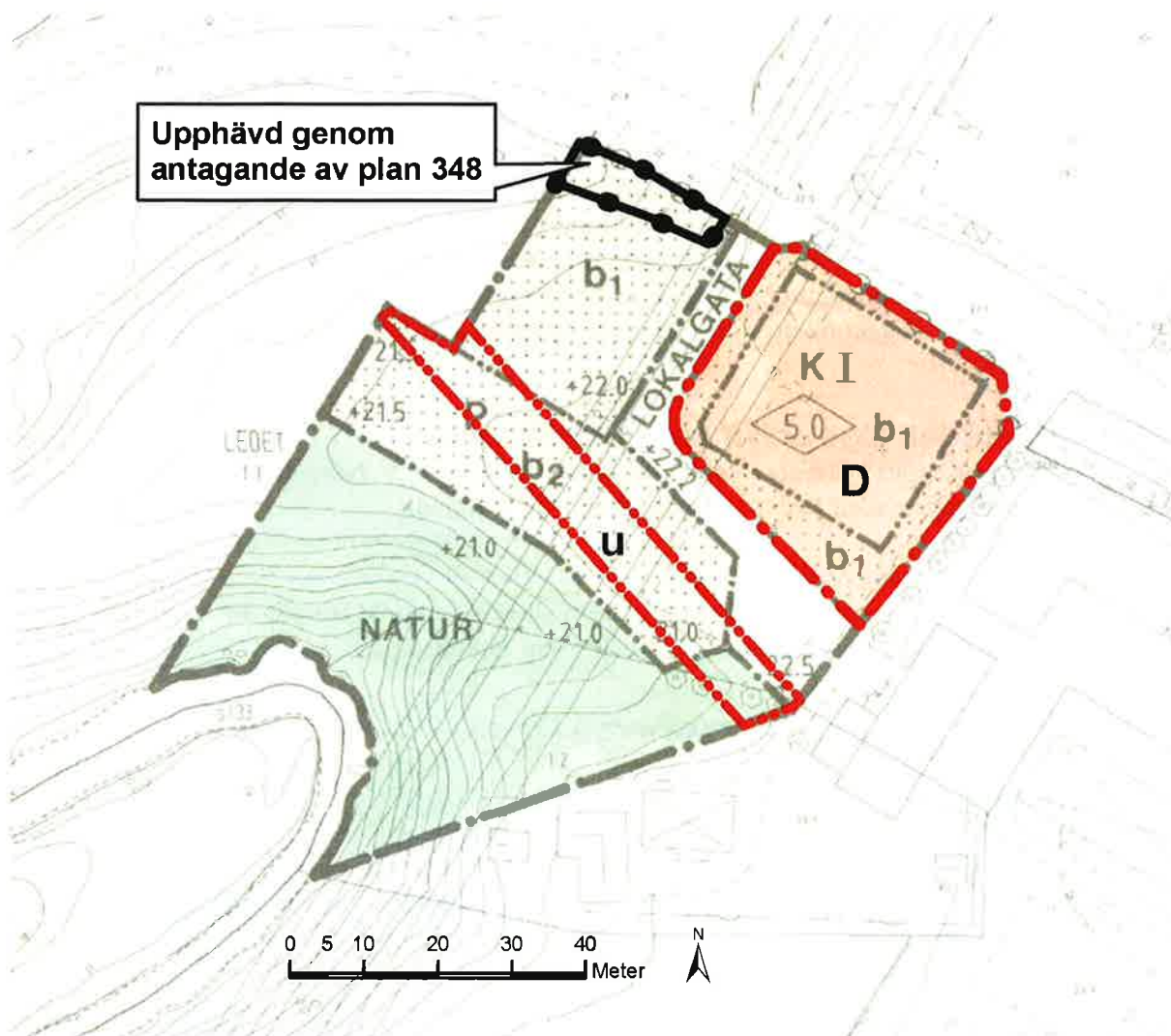
# HANDLINGAR

Följande handlingar ingår i planen:

Tillägg till detaljplan (335) för kontor inom Ledet 1:5 m.fl. (denna handling)  
Granskningsutlåtande, daterad 2013-05-29  
Fastighetsförteckning, daterad 2013-03-21  
Behovsbedömning MKB, daterad 2011-09-09

Tillägget till detaljplanen gäller tillsammans med ursprunglig detaljplan för Polishus i Alafors, plan 335, laga kraft 1991-04-09

# TILLÄGG TILL PLANKARTA



## TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

För områden med följande beteckningar på tillägget till plankartan gäller följande bestämmelser:

Användning av mark

D: vård och smådjursklinik

Egenskapsbestämmelser

u: marken skall vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

# TILLÄGG TILL 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.

## ÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Bakgrund och syfte

Fastighetsägaren till Ledet 1:5 i Alafors har inkommit med förfrågan till Miljö- och Bygghuset om att genomföra en planändring för att möjliggöra vårdverksamhet och smådjursklinik i det tidigare polishuset på fastigheten. Byggnadsnämnden har (MBN §7 2010-09-23) gett Miljö- och Bygghuset i uppdrag att påbörja en planprocess med syfte att möjliggöra en sådan planändring. Tillägget till detaljplanen upprättas med enkelt planförfarande enligt 5 kap 28§ PBL(1987:10).

### Planområdets läge och markägoförhållanden

Planområdet ligger i Alafors intill Ledetvägen. Planändringen berör fastigheten Ledet 1:5 som ägs av AB Alebyggen samt Ledet 1:1 som ägs av Ale kommun.

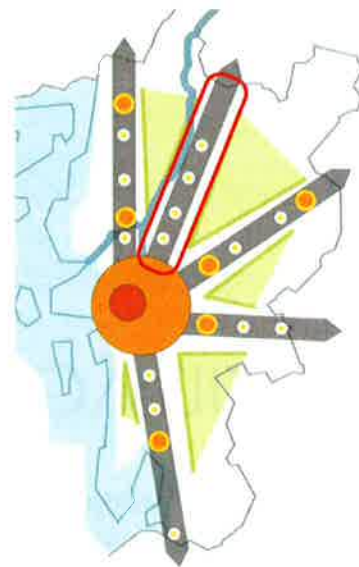
### Förenlighet med Miljöbalken

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

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Regionen

Strukturplanen (till höger) för Göteborgsregionens kommunförbund (GR) ligger till grund för det gemensamma arbetet med att utveckla en långsiktigt hållbar struktur i regionen. Bilden (till höger) 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 ca 1,5 km från närmaste pendeltågsstation som ligger i Nol.



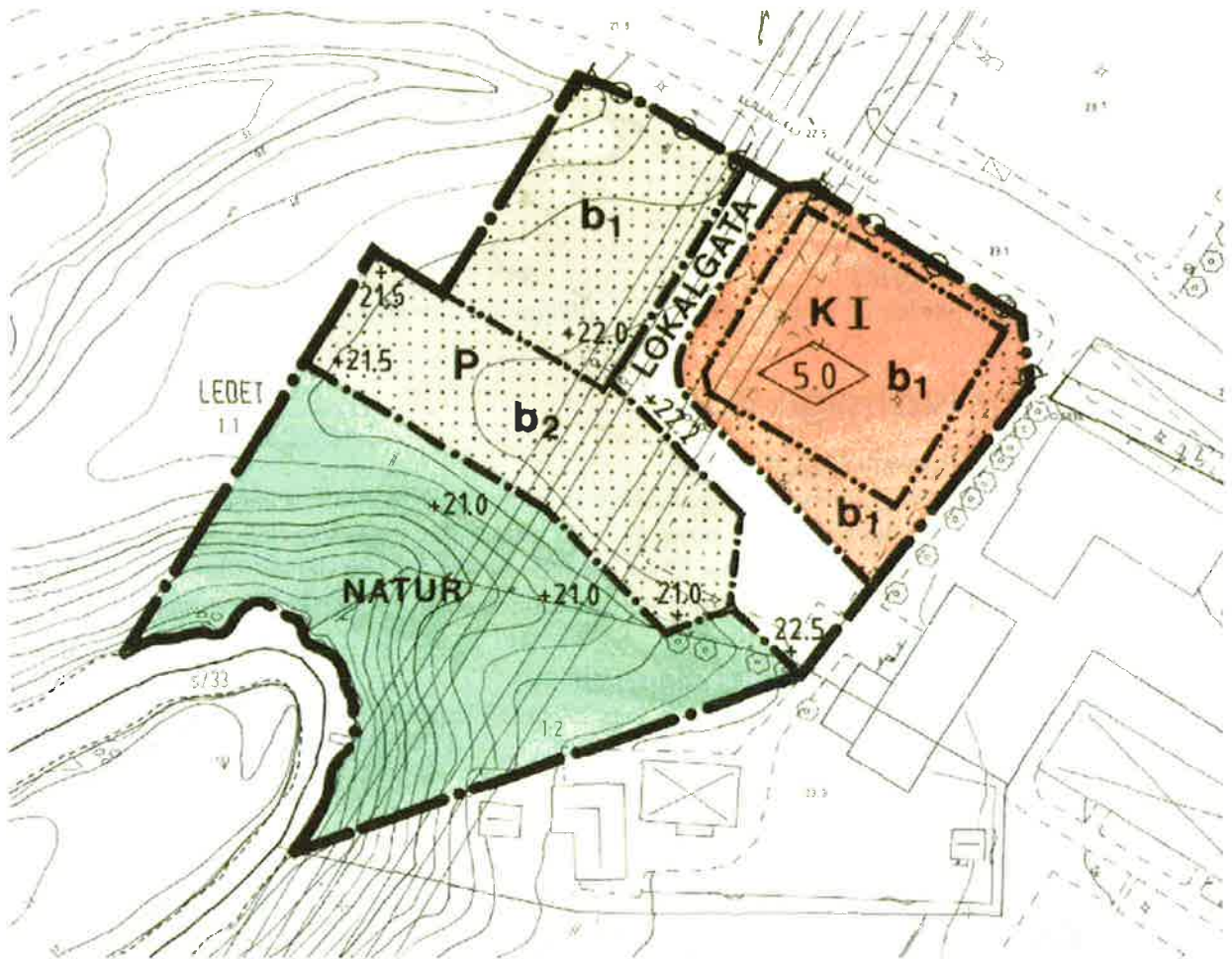
### Riksintressen, översiktliga planer och program

Inom planområdet finns inga riksintressen. Gällande översiktsplan anger allmänt ändamål som pågående markanvändning. Planområdet berörs inte av bostadsförsörjningsprogrammet eller program för verksamheter i Ale. Det berörs inte heller av "Kultur i arv" som är kommunens kulturarvsplan. En mindre del av gällande detaljplans planområde närmast Sköldsån behandlas i Naturvårdsprogrammet där det bedömts inneha unika naturvärden. Denna del påverkas dock inte av föreslagen planändring. Det finns inte något planprogram framtaget för området. Tillägget att

möjliggöra användningen vårdverksamhet inom befintlig byggrätt medför liten påverkan och bedöms inte innebära någon ändring som måste belysas i ett program.

### Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, plan nr 335, detaljplan för polishus i Alafors, laga kraft 1991-04-09, anger kontor i en våning, parkering samt natur. I planen har även begränsningar för maximal belastning av marken införts (b<sub>1</sub>, b<sub>2</sub>). En liten del i norra hörnet av gällande plan har upphävts i och med att plan nr 348, som vann laga kraft 2005-11-02, tar en bit av den befintliga planens område i anspråk för gång- och cykelvägs ändamål.



Utdrag ut gällande detaljplan för kontor (plan nr 335).

## FÖRSLAGETS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Tillägget till planen innebär att användningen "kontor" utökas med användning "vård och smådjursklinik" inom befintlig byggrätt. Utöver detta skapas ett u-område för att säkerställa stråk med befintliga el-ledningar som i gällande plan (nr 335) saknar ledningsreservat. Förslaget innebär ingen förändring i den fysiska miljön på platsen. Användningen vård och smådjursklinik bedöms inte ge upphov till ökade behov av service eller infrastruktur i förhållande till befintlig markanvändning och gällande plan.

En geoteknisk utredning har utförts 1991-01-30 i samband med planarbetet för gällande detaljplan (nr 335). Rekommendationerna från utredningen anger att den nu gällande planens (nr 335) intentioner kan genomföras med vissa restriktioner ur geoteknisk synpunkt. Förslaget tillägg medför ur geoteknisk synpunkt ingen förändring. Vid eventuell schakt för underjordiska ledningar skall mycket stor försiktighet iaktas med hänsyn till gällande geotekniska förutsättningar.

## Behovet av miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har genomförts (daterad 2011-09-09). Ale kommun bedömer att ett genomförande av tillägget till detaljplanen för att möjliggöra vård och smådjursklinik på Ledet 1:5 m.fl., inte leder till en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser enligt 5 kap. 18§ i PBL (1987:10). En miljöbedömning för planen skall därför inte upprättas.

# TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING

## Administrativa frågor

### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från dess att tillägget vinner laga kraft.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningen Nol ga:15 som förvaltas av Nol-Alafors vägförening finns inom planområdet. Den del som ligger inom planområdet kallas Julias väg och motsvarar området betecknad lokalgata i gällande plan. Detta område berörs till viss del av föreslaget u-område. Någon konflikt mellan u-området och gemensamhetsanläggningen bedöms inte finnas.

### Lantmäteriförrättning för ledningsrätt


Ledningshållaren ansvarar för och bekostar eventuell lantmäteriförrättning för ledningar inom i tillägget föreslaget u-område.

## Medverkande tjänstemän

I arbetsgruppen från Ale kommun har Magnus Lövdahl, Magnus Blombergsson, Charlotte Lundberg och Emely Lundahl medverkat.

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg

Alafors 2013-07-23

  
.....  
Magnus Blombergsson  
Stadsarkitekt

  
.....  
Magnus Lövdahl  
Planarkitekt

Beslut

Antagen av Samhällsbyggnadsnämnden 2013-06-19

Laga kraft 2013-07-22