

Detaljplan for
OMRÅDE VID BRANDSBOVÄGEN
Fastigheten Brandsbo 1:28 mfl
i Nol, Ale kommun, Vastra Gotalands lan

PLANBESKRIVNING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Antagen av Miljö- och byggnadsnämnden	1999-06-16
Laga kraft	1999-07-14

Detaljplan för
OMRÅDE VID BRANDSBOVÄGEN
Fastigheten Brandsbo 1:28 mfl
 i Nol, Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av

- plankarta med bestämmelser
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- särskilt utlåtande
- geoteknisk undersökning samt undersökning om radonförekomst

SYFTE

Planförslagets syfte är att möjliggöra avstyckning av del av fastigheten Brandsbo 1 28 samt en modernisering av gällande detaljplan

PLANDATA

Planområdet är beläget vid Brandsbovägen i Nol. Det har en areal av ca 2 ha. Marken är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller detaljplan fastställd 1939-06-07. Planen redovisar området för bostadsändamål (villor). Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 1998-08-26 att detaljplanen bör ändras.

HANDLÄGGNING

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Området består i västra delen av relativt plan mark som övergår i en brant sluttning upp till ett höjparti.

Utredning om de geotekniska förhållandena samt radonförekomst har utförts av GF-Geoteknik 1999-06-07.

Området närmast Brandsbovägen består av lera overlagerat med mulljord, sand och silt till djup mellan 4-6 meter. I östra delen av området är jordlagermaktigheterna mycket

små och kalt berg forekommer inom stora delar av de planerade byggnadslagena
Stabilitetsförhållandena inom området är tillfredsställande

På variationer i jordlagrens mäktighet och relativa fasthet rekommenderas att de två
foreslagna byggnaderna utmed Brandsbovägen grundläggs med pålning. Uppfyllna-
derna intill husen bör begränsas, åtminstone i de västra delarna. De tre planerade
husen i östra delen kan grundläggas utan grundförstärkning. Eventuellt behöver mer
detaljerade undersökningar göras vid projekteringen på den tomt där lermäktigheten
varierar.

Området har undersökts med avseende på risk för blocknedfall eller berggrus. Inga
erinringar finns mot bergets kvalitet. Någon risk för ras bedöms ej föreligga inom plan-
området.

Kontroll av gammastrålning visar på normala halter. Normala halter av markradon har
uppmätts i två punkter. Med ledning av dessa resultat kan marken betecknas som
normalradonmark. Hus som byggs på normalradonmark skall uppföras i radonskyd-
dande utförande. Det kan dock inte uteslutas att lokalt högre halter kan förekomma i
områden med friktionsjord, vilket skulle kunna innebära krav på radonsäkert utföran-
de. En mer noggrann kontroll kan behövas vid byggnadsprojektering för någon av
tomterna.

Genom planområdet redovisas i gällande detaljplan en väg som avsåg förbinda
Brandsbovägen med Lunnavägen i Alafors. På lutningsförhållandena har vägen ald-
rig kunnat byggas ut och de flesta av byggrätterna har ej utnyttjats.

Från den tankta vägen redovisades på höjddatån en anslutande väg söderut till
Bryggareleden. Den del har heller inte byggts ut. Flera avstyckningar som gjorts under
åren omöjliggör nu genomförandet av vägen.

Brandsbo 1:28 utgjorde tidigare en jordbruksfastighet. För att möjliggöra en avstyck-
ning och försäljning av bostadshus med ladugård och uthus, behöver gällande detalj-
plan ändras.

I nu aktuellt planförslag redovisas det befintliga bostadshuset med en tomt på ca
4 000 m², två befintliga villafastigheter samt fem byggrätter för nya hus. Jämfört med
gällande detaljplan har en av byggrätterna på höjddatån utgått på grund av närheten
till högspänningsledningarna.

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 olägenhet. Miljö kvalitetsnormer gäller tillåten halt av bly, svaveldioxid
och kväveoxid i luften.

Tillåtna halter överskrids enligt vad som är känt genom regionala utredningar, endast
på ett fåtal centrala delar i Göteborgsregionen och vid vissa väderleksförhållanden. I
de mer perifera lägena i regionen, dit Noll får räknas är de kända halterna lägre än de

tillåtna gransvardena. Det bedoms att det marginella tillskottet av bebyggelse och fordonstrafik, som följer av planens genomförande, inte medför risk för att gransvardena kommer att överskridas i Nol. En ökning av regionens befolkning medför sannolikt en ökning av biltrafikarbetet på de regionala trafiklederna i centrala delen av Göteborgsregionen. För att motverka denna ökning görs en regional satsning på kollektivtrafik m m. I Nol finns det goda kollektivtrafikmöjligheter med busshållplats på mindre än 200 meter från området. Den aktuella detaljplanen är mycket begränsad i sin omfattning och innebär inget bebyggelsestillskott utöver vad som gäller i fastställd detaljplan. Planområdet vid Brandsbovagen bedoms därför inte utgöra en olämplig lokalisering i det regionala sammanhanget med hänsyn till miljö kvalitetsnormerna.

Vägar och trafik

Det befintliga bostadshuset samt två av de nya villorna trafikmatas direkt från Brandsbovagen. Fastigheten Brandsbo 1:125 har utfart mot Brandsbovagen över Brandsbo 1:28.

Det föreslås att den tankta vägsträckningen i backen mellan Brandsbovagen och Lunnavagen utgår och att byggrätterna på höjdpåsen istället trafikmatas via ett tomtskaff till Lunnavagen. Därigenom kan också Bryggarelidens förlängning utgå.

Dock skall möjligheterna hållas öppna för allmän gångtrafik mellan Brandsbovagen och Lunnavagen.

Kraftledningar

I anslutning till planområdet löper flera högspänningsledningar. Vattenfall har två 20 kV luftledningar som matar ett stallverk vid Lunnavagen. Parallellt med dessa har Ale Elörening en 10 kV luftledning. Denna ledning ligger närmast den föreslagna bebyggelsen på höjdpåsen. Enligt elsäkerhetsföreskrifterna gäller ett byggnadsfritt avstånd på 5 m från närmaste lina på ledningen. Dock bör ett något större försiktighetsavstånd väljas. Ale Elörening har utfört matning av det elektromagnetiska fältet 10 m väster om 10 kV-ledningen. Magnetfältet uppmättes i denna punkt till 0,25 mikroTesla. Det rekommenderade gränsvärdet är 0,2 mikroTesla vid byggnad där personer stadigvarande vistas. Det föreslås ett byggnadsfritt avstånd på 18 meter från närmaste lina på ledningen till det närmast liggande bostadshuset.

Teknisk försörjning

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns i Brandsbovagen. De nya bostadshusen kan anslutas till ledningarna. Genom planområdet går en fjärrvärmeledning tillhörande Ale fjärrvärme samt en telekabel. För ledningarna läggs u-område in. Telia har ett större kabelstråk innehållande mellanortskablar utmed Brandsbovagen. Detta förutsatts kunna kvarligga i oförändrat läge.

I sydöstra delen av området finns en privat vattentäkt och reservoar som ett 15-tal fastigheter är anslutna till. I planen tillförsäkras möjligheten att komma åt vattentäkten för eventuella serviceåtgärder.

For elforsorjningen till området behöver Ale Elforening utföra vissa kompletteringsarbeten

Service

Flera daghem finns i Nol-Alafors relativt nära planområdet. Nolskolan 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 km avstånd. Vid Ledetskolan ligger kommunhuset, bibliotek, idrottshall, polis-kontor samt medborgarhuset med bio och teater. Gymnasieskola ligger i Nödinge på ca 5 km avstånd.

Post, livsmedelsaffär, kiosk och några specialaffärer ligger i Nols centrum på ca 1 km avstånd. Livsmedelsaffär finns även vid Brukstorget på ca 200 m avstånd. Kollektivtrafik nås vid hållplats vid Alevagen på 200 m avstånd.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden går ut vid årsskiftet som infaller närmast efter 10 år från det datum då planens antagandebeslut vinner laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser i anslutning till planområdet. Huvudman är Nol-Alafors Vagforening.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Ale kommun har medverkat stadsarkitekt Bert Andersson och planingenjör Ann-Marie Carlsson.

Lerum 1999-06-08



Lennart Dahlberg
Arkitekt SAR

Antagen av Miljö- och byggnadsnämnden
Laga kraft

1999-06-16
1999-07-14

**Detaljplan för
OMRÅDE VID BRANDSBOVÄGEN
Fastigheten Brandsbo 1:28 mfl
i Nol, Ale kommun, Västra Götalands län**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

En genomförandebeskrivning skall belysa frågorna när, hur och av vem plan- genomförandet skall ske. Den skall framför allt ange medel som behövs för att genomföra planen. Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

Ansvarsfördelning

Nol-Alafors Vägforening är huvudman för de allmänna platserna i och i anslutning till planområdet. Enligt reglerna i PBL, Plan- och bygglagen 5 kap 4§, då kommunen inte är huvudman för allmän plats, har vägforening eller annan sammanslutning av fastighetsägare huvudmannaskapet för allmänna platserna. Dessa regler gäller för närvarande i gällande detaljplan för området. Vägforeningen ansvarar för Brandsbovägen samt Lunnavägen fram till den föreslagna vandplatsen. Vägforeningen skall inte ha ansvar för skiftväg till Brandsbo 1:125.

Ale kommun är huvudman för vatten- och avloppssystem. Östra delen av planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

Ale Elförening är ansvarig för eldistributionen.

Brandsbo vattenförsörjning är huvudman för en privat vattentakt i planområdet som betjänar ett 15-tal fastigheter.

Exploatören, ägaren till Brandsbo 1:28, är ansvarig för utbyggnaden på kvarteretsmark.

Tidplan

Samråd	mars-april	1999
Antagande	juni	1999

Utbyggnaden av kvarteretsmark och vaganläggning kommer att ske etappvis.

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut vid årsskiftet som infaller närmast efter 10 år från det datum då planens antagandebeslut vinner laga kraft.

Avtal

Kopeavtal har träffats mellan agaren till Brandsbo 1 28 och Mats Sjöberg/ Annika Haarala om kop av del av fastigheten 1 28 (ca 4000 m²) omfattande boningshus, ladugård och uthus

Avtal avses träffas mellan Miljö- och byggförvaltningen i Ale kommun och agaren till Brandsbo 1 28 angående plankostnader

Exploateringsavtal förutsatts träffas mellan tekniska avdelningen i Ale kommun och agaren till Brandsbo 1 28 angående, va-anslutning mm när detaljplanen genomförs

Gatuutbyggnaden skall ske till en standard som kommunen och vägföreningen kan acceptera. Vägföreningen förutsätter att man får lämna synpunkter på projekteringshandlingar för Lunnavagens utbyggnad. Särskilt viktigt är att vandplats och vägens profil får acceptabel standard. Innan byggandsarbeten påbörjas skall Vägföreningen kallas till besiktning av befintliga vägar. Väganläggningen skall färdigställas av exploatören och besiktigas av Vägföreningen innan Vägföreningen övertar ansvaret för drift och underhåll. Detaljplanen möjliggör upplaggnings av sno utmed Brandsbovägen och Lunnavagen.

Markägande

Marken i planområdet är privatägd

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning mm

Avstyckning förutsätts ske av fastigheten Brandsbo 1·28

Fastighetsreglering förutsätts ske i lantmäteriförordning mellan fastigheterna Brandsbo 1 28 och 1 86 om viss mark för tomtskaff

Gemensamhetsanläggning förutsätts inrättas för infartsväg till de tre föreslagna fastigheterna på höjdpålan

Servitut förutsätts inrättas för befintlig utfartsväg från Brandsbo 1:125 över 1·28

Servitut förutsätts inrättas för allmän gångväg över Brandsbo 1 28 till förmån för Ale kommun

Brandsbo vattenförening kan genom avtal eller servitut ges möjlighet att komma åt vattentäkten och reservoaren västerifrån via en ca 2 meter bred gångförbindelse i tomtgränsen över den längst i söder liggande villatomten

För fjärrvärme- och teledning som genomkorsar området i väst-östlig riktning finns ledningsrätt 1521-7921. Ledningarna skyddas i planen med u-område. För Telias övriga telekablar i planområdet finns inte servitut eller ledningsrätt. I de fall ledningarna behöver flyttas kommer Telia att kontaktas av exploatören

Fastighetsplan

Erfordras ej

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Genomförandet av detaljplanen innebär inga kommunala kostnader. Agaren till Brandsbo 1 28 svarar för plankostnaderna. Kostnaden för utbyggnad av VA-ledningar förutsatts regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och Ale kommun

Respektive fastighetsägare svarar för fastighetsbildningskostnader

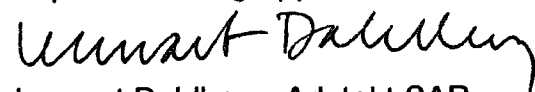
Samtliga nuvarande och tillkommande fastighetsägare i planområdet skall betala vagavgift till Vagföreningen

TEKNISKA FRÅGOR

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns vid Brandsbovägen. Exploatören förbinder sig att ansluta bebyggelsen till de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna och att till kommunen erlägga avgift härfor i enlighet med exploateringsavtal som upprättas när genomförandet av detaljplanen blir aktuell, samt även erlägga brukningsavgift enligt gällande taxa

Lerum 1999-06-08

Aspekt Arkitektgrupp AB


Lennart Dahlberg, Arkitekt SAR