

Detaljplan för
RISHEDSOMRÅDET
i Alafors, Ale kommun,
Älvsborgs län

P L A N B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser

Till detaljplanen hör:

- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

Dessutom finns:

- VA-plan
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Inom planområdet finns bostadsbebyggelse men även obebyggda områden. Planens syfte är att möjliggöra en viss komplettering.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget öster om Nya Alingsåsvägen (våg 968) i Alafors och omfattar delar av bebyggelsen vid Brobacken, Randåsvägen samt del av Rishedsvägen.

Areal

Planområdet omfattar ca 5,1 ha.

Markägarförhållanden

Marken är uppdelad på ett antal privata ägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Området finns med i ÖP 90 som ett utbyggnadsområde för "vanlig" tätortsutveckling med bostäder, antagen av Kommunfullmäktige 1992-03-30.

Innehållet i detaljplanen stämmer överens med "Dispositionsplaneskiss för Rishedsområdet" daterad 1984-02-10, rev 1984-03-05.

Området är tidigare inte detaljplanelagt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet är starkt kuperat. Den huvudsakliga bebyggelsen är belägen ca 20-30 meter högre än Alingsåsvägen.

Geotekniska förhållanden

Angränsande område vid Brobackens nedre del, vid Sköldsån, är mycket känslig ur stabilitetssynpunkt. På denna mark, enligt utlåtande 1987-09-23, rekommenderas att ingen tilläggbelastning påförs.

Området norr om Randåsvägen och väster om Rishedsvägen kan ha otillfredställande stabilitetsförhållanden och bör inte utnyttjas för bebyggelse enligt utlåtande 1978-06-21.

Geotekniska utredningar förutsättes utföras i samband med bygglov.

Med hänvisning av vad som framkommit under samrådtiden har planförslaget minskats till sin omfattning. De områden där oklarheter betr. stabilitetsfrågan har påtalats har därmed undvikits.

Bostäder

Inom planområdet finns idag 26 bostäder. 6 nya byggrätter föreslås.

Flera befintliga hus är 1 1/2-planshus varav många med mansardtak eller förhöjt väggliv. Även en- och tvåplanshus respektive suterränghus finns.

Befintlig bebyggelse, framförallt den något äldre, är placerade med väl tilltagen förgårdsmark. För att så långt som möjligt bibehålla denna öppna karaktär har en 6 meter bred zon längs vägarna (där det är möjligt) lagts ut vari bebyggelse inte tillåts.

Offentlig och kommersiell service.

Alaforsskolan ligger 450 meter nordväst om plangränsen. Ledetskolan, kundens- och kommunkontoret ligger ca en kilometer nordväst om plangränsen.

Post mm finns ca 150 meter norr om plangränsen.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns norr om planområdet utmed Alingsåsvägen. Största gångavstånd till busshållplats blir därmed ca 900 meter.

Parkering och angöring

Parkering och angöring skall ske på respektive fastighet. 3 bilplatser per tomt skall redovisas, garage inräknat.

Vägar

Vägarna inom området är utbyggda.

Brobacken och Rishedsvägen är ca 3,5 meter breda. Randåsvägen är 2,5 - 3,0 meter bred. Vägarna är asfalterade förutom ca 250 meter av Rishedsvägen i söder.

Planförslaget innebär inga förändringar på vägnätet eller gatubelysningen och kommer inte att medföra några investeringskostnader för nuvarande fastighetsägare. Någon exploatör för området finns inte.

Teknisk försörjning

Behov av ytterligare transformatorstation är inte aktuellt enligt Ale Elförening.

System för uppvärmning och sophantering löses på respektive fastighet. Källsortering skall möjliggöras.

Området är utbyggt med kommunal Va-anläggning.

Dagvatten från området löses genom infiltration och avledning till befintligt dike.

Enligt tekniska kontorets samrådsyttrande föreligger ej behov av återvinningsplats.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 10 år.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Alafors i juni 1993, rev 4 oktober 1993

BYGGNADSKONTORET


Bert Andersson


Ann-Marie Carlsson

Antagen av KF 1993-11-29
Laga kraft 1994-05-09

Detaljplan för
RISHEDSOMRÅDET
i Alafors, Ale kommun,
Älvsborgs län

G E N O M F Ö R A N D E B E S K R I V N I N G

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd	1 kv.	1993
Utställning	3 kv.	1993
Antagande	3 kv.	1993
Bygglov	4 kv.	1993

Ansvarsfördelning

Nol-Alafors vägförening är huvudman för allmän plats. Detta innebär att vägföreningen har ansvar för utbyggnad av vägar samt framtida skötsel av vägar och naturområden.

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad och underhåll inom kvartersmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden börjar den dag planen vinner laga kraft och slutar 10 år därefter.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Tillkommande tomter avstyckas från respektive fastighet.

Fastighetsintrång för befintlig väg kan regleras.

EKONOMISKA FRÅGOR


Planförslaget kommer inte att medföra några exploateringskostnader för befintlig bebyggelse. Plankostnad kommer att tas ut enligt taxa vid nya bygglov.

Ev. undanflyttningar av befintliga teleanläggningar i samband med exploatering bekostas av exploitören.

Alafors i juni 1993, rev. 4 oktober 1993

BYGGNADSKONTORET


Bert Andersson


Ann-Marie Carlsson

Antagen av KF 1993-11-29
Laga kraft 1994-05-09

Byggnadsnämnden

Utlåtande angående förslag till detaljplan för Rishedsområdet i Alafors

Rubricerat planförslag har varit utställt under tiden 24.8 - 14.9 1993.

Samråd jml 5:20 PBL

De under samrådetiden inkomna synpunkterna har kommenterats i byggnadskontorets samrådsredogörelse av den 27.4 1993.

Utställning jml 5:23 PBL

Under utställningstiden har följande skrivelser inkommit till byggnadsnämnden.

1. Länsstyrelsen - tillstyrkan
2. Vägverket - tillstyrkan
3. Telia
4. SGI - tillstyrkan
5. Yngve Håkansson, Rished 2:57
6. Ronny Wikström, Rished 2:81 (tjänsteanteckning)
7. Zlata och Gabriel Sprem, Rished 2:37
8. Uno Olsson, Rished 2:79 och 2:80

De under punkterna 3 och 5 -8 inkomna synpunkterna kommenteras enligt följande.

3. Telia

Vid kontakt med Telia har det framkommit att vissa u-områden till skydd för teleledningar kan utgå ur planförslaget.

Planförslaget har reviderats varvid genomförandebeskrivningen har kompletterats med uppgift angående ansvarsfrågan vid ev flyttning av teleledningar. Vidare har vissa u-områden utgått ur planförslaget.

5. Yngve Håkansson, Rished 2:57

Fastighetsägaren framför klagomål på trafik- och miljöförhållandena vid den smala och branta Brobacken och föreslår att en skylt med genomfartstrafik förbjuden uppsättes.

Enligt det tidigare planförslaget, som redovisades vid samrådet, föreslogs Brobacken avstängas för genomfartstrafik. Då detta planförslag, av bl a geotekniska skäl ej kan genomföras för närvarande, har också planregleringen av Brobackens avstängning utgått tills vidare. Frågan kan ändå omgående lösas genom att kommundelsnämnden föreslås besluta om en trafikreglering av Brobacken så att genomfartstrafik förbjödes. Någon revidering av planförslaget härvidlag är således inte nödvändig.

W. *C.*

6. Ronny Wikström, Rished 2:81 (tjänsteanteckning)

Enligt tjänsteanteckningen har fastighetsägaren framfört önskemål om att planförslaget kompletteras med utbyggnadsmöjlighet för en vidbyggd car-port.

Planförslaget har reviderats enligt fastighetsägarens önskemål varvid beaktats att sikten inte äventyras. Berörd granne har getts tillfälle till yttrande.

7. Zlata och Gabriel Sprem, Rished 2:37

Fastighetsägarna klagar på att fastigheterna Rished 2:10, 2:21 och 2:37 ej ingår i det utställda planförslaget och att någon Va-lösning för berört område ej har redovisats. Vidare föreslås Rishedsvägen förbättras i viss omfattning.

Frågan om möjligheten av att planlägga berört område har diskuterats under samrådtiden. Enligt samrådsredogörelsen har SGI ställt krav om en omfattande geoteknisk undersökning innehållande en stabilitetsutredning av berört område vid Sköldsån innan planfrågan löses. I avvaktan på att en sådan utredning kan genomföras har planområdet minskats till den omfattning som redovisas i det utställda planförslaget. Någon ändring och utökning av aktuellt planförslag är därför för närvarande ej möjlig. Rishedsvägens standard har bedömts vara tillräcklig för den aktuella biltrafiken. Det redovisade vägområdet i planförslaget möjliggör för vägföreningen att förbättra standarden i den mån detta framledes kan visa sig vara nödvändigt.

8. Uno Olsson, Rished 2:79 och 2:80

Fastighetsägaren framför önskemål om att Rished 2:80 utgår ur planförslaget och att Rished 2:79 trafikmatas från en utfartsväg nordost om denna.

Fastighetsägarens önskemål om att Rished 2:80 ska utgå ur planförslaget, trots att detsamma gynnar fastighetsägaren, föreslås beaktas. Planförslagets redovisning angående utfarten från 2:79 överensstämmer med fastighetsägarens önskemål. Planförslaget har reviderats så att Rished 2:80 utgår.

Sammanfattning

Byggnadsnämnden föreslås godkänna det reviderade planförslaget och översända detsamma till kommunfullmäktige för beslut om antagande. Vidare föreslås frågan om avstängning av Brobacken med tillstyrkan översändas till kundeldsnämnden för beslut.

Bert Andersson
Bert Andersson
Stadsarkitekt