



PLANBESKRIVNING GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Normalt planförfarande

Detaljplan för Kooperativt boende vid Furulundsområdet Målje 1:93 i Alafors Ale kommun, Västra Götalands län

HANDLINGAR

- | | |
|--|------------|
| • Plankarta med bestämmelser | 2006-05-11 |
| • Planbeskrivning och genomförandebeskrivning | 2006-05-11 |
| • VA- och dagvattenutredning | 2005-11-08 |
| • Trafik- och bullerutredning | 2005-10-28 |
| • Utredning ang. behov av gångbana utmed Furulundsvägen | 2006-02-16 |
| • Skötselplan för ekbranten –
ett tätortsnära skogsområde i Alafors | 2006-01-19 |
| • Fastighetsförteckning | 2005-09-21 |
| • Samrådsredogörelse | 2005-11-10 |
| • Utställningsutlåtande | 2005-05-11 |

BESLUT

- | | |
|-----------------------------------|------------|
| Godkänd av Miljö- och byggnämnden | 2006-05-11 |
| Antagen av Kommunfullmäktige | 2006-08-28 |
| Laga kraft | 2008-12-18 |

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

PLANDATA

Lägesbestämning

Areal och markägförhållanden

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

Detaljplaner

Kommunala beslut i övrigt

Bostadsförsörjningsprogram

HANDLÄGGNING

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Naturmiljö

Ädellövskog – biologisk mångfald

Skogsbruksplan

Stengärdesgård

Lokalklimat

Geotekniska förhållanden

Markradon

Fornlämningar

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder och gestaltning

Offentlig service

Kommersiell service

Tillgänglighet

SKYDDSRUM

FRIYTOR

Rekreation - motionscentral

Skidbacke

Furulundsparken

Skolans behov

Etablerade stigar

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång- och cykelvägar

Kollektivtrafik

Parkeringsytor

Farthinder

Trafikbuller

Transport med farligt gods

RÄDDNINGSTJÄNST

Insatstid

Åtkomlighet för räddningstjänst

Släckvattenförsörjning

STÖRNINGAR

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten- och elmätare - mål 8 i energiplanen
Vatten- och avlopp
u-områden
Dagvattenhantering - LOD
Värme - bergvärme
EI och tele
Avfall
Miljökvalitetsnormer

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Bedömning av behov av MKB

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande
Tidplan

SAMMANFATTNING

Kompletteringar och justeringar
Utförda utredningar
Nytt yttrande från Räddningstjänst ang. tillgänglighet/tillfartsväg
Sammanfattning av revideringar och justeringar efter planutställningen

MEDVERKANDE I PLANSKEDET

Detaljplan för Kooperativt boende vid Furulundsområdet

Målje 1:93 m. fl. Alafors

Ale kommun, Västra Götalands län

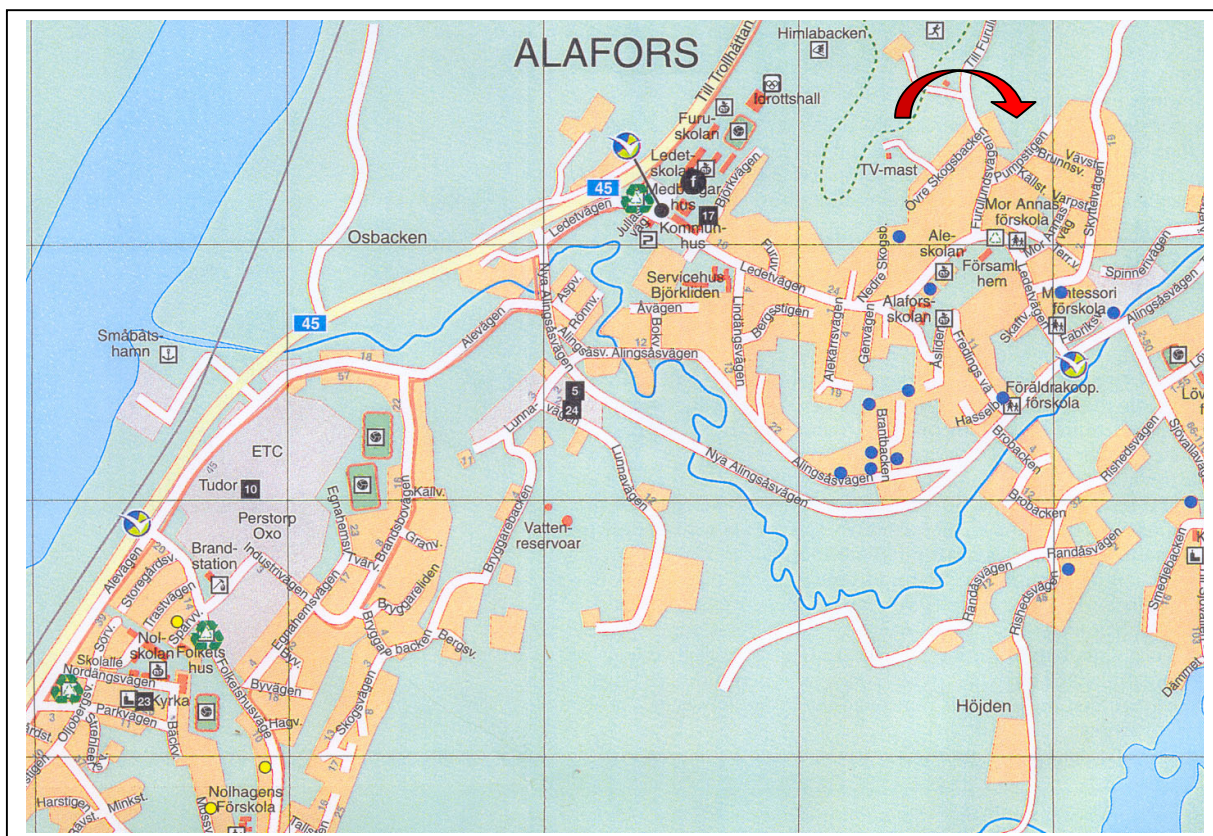
PLANBESKRIVNING

Planförslaget består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning och genomförandebeskrivning (denna handling)
- VA- och dagvattenutredning
- Trafik- och bullerutredning
- Utredning ang. behov av gångbana utmed Furulundsvägen
- Skötselplan för ekbranten – ett tätortsnära skogsområde i Alafors
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att skapa nya bostäder med en god social och fysisk boendemiljö i Alafors. Detta skall ske i form av kooperativ hyresrätt. En arbetsgrupp för kooperativt boende har i samarbete med Alebyggen arbetat med planerna. Gruppen består av redan boende i kommunen som önskar ett marknära boende. De har enats om att arbeta för en etablering av ovan nämnda bostäder i ett område som gränsar till natur- och rekreationsområdet Furulund, norr om Furulundsvägen i Alafors.



Planområdet markerat med en röd pil

Det planerade bostadsområdet skall bestå av yteffektiva hus och innehålla främst lägenheter mellan 2 – 4 r.o.k. Den kooperativa föreningen avser blockförhyra hela bostadsområdet av Alebyggen. Lägenheterna/villorna fördelas i huvudsak enligt följande: Enplanshus/kedjehus i den östra delen och tvåplanshus/kedjehus i den västra delen. Gemensamhetshus i områdets norra del och två villor utmed Furulundsvägen, med anpassning till där befintlig bebyggelse. De flesta lägenheterna har liten eller ingen trädgård.



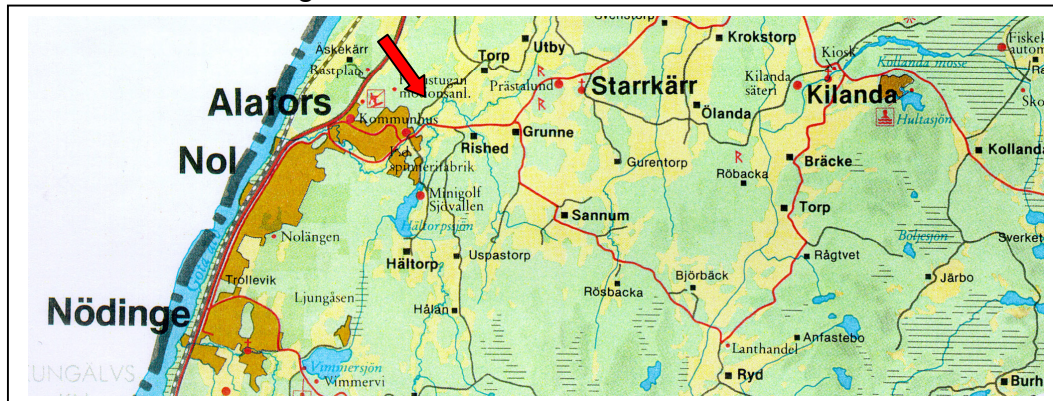
Förslagsskiss över området

En stor grupp av dem som visat intresse för kooperativ hyresrätt är villaägare med vuxna barn som idag har underhållskrävande villor/trädgårdar. Med koncept enl. ovan kan äldre villor frigöras för t.ex. yngre barnfamiljer.

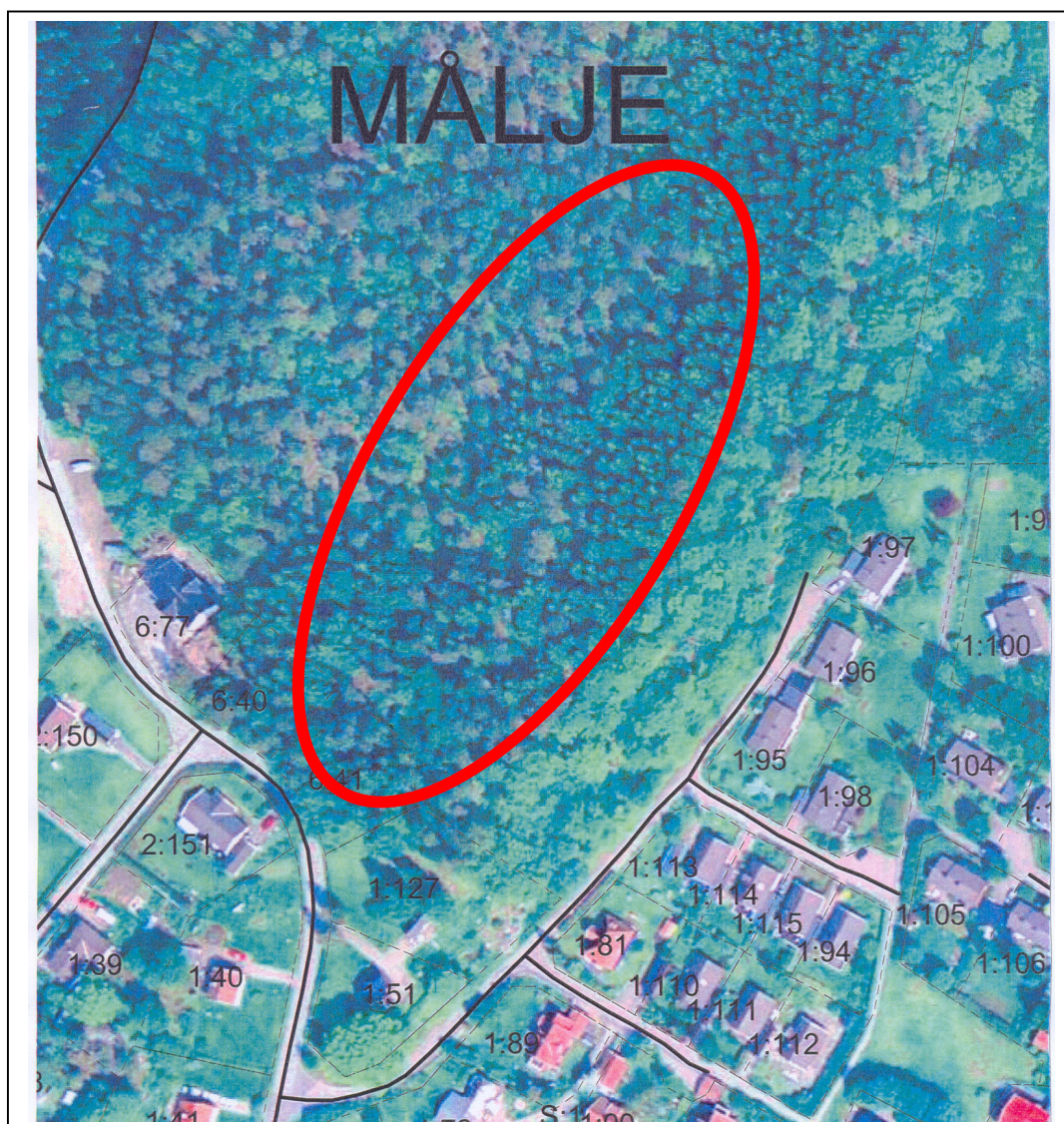
PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget öster om Rv 45, i den norra delen av Alafors samhälle.



Översiktskarta



Ovanstående visar en ungefärlig uppskattning av planområdets utbredning. Ytan kommer i plankartan innehålla allmän platsmark, bostadsmark och naturmark med särskild skötselplan.

Areal och markägförhållanden

Planområdets areal är ca: 3,76 ha. Marken ägs av Ale kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

Området ingår inte som utbyggnadsområde för nya bostäder enligt kommunens översiktsplan, Ale ÖP 90. Området redovisas där som närströvsområde.

Detaljplaner

Området är ej tidigare detaljplanlagt och gränsar till tätort och detaljplanlagt villabebyggelse i söder och öster.

Kommunala beslut i övrigt

Remiss från samhällsplaneringsavdelningen har lämnats till Miljö- och byggförvaltningen för synpunkter på inkommen ansökan från Alebyggen AB om upprättande av detaljplan för nya bostäder i form av kooperativ hyresrätt i anslutning till Furulundsområdet, Alafors. Miljö- och byggnämnden har 2004-03-24 beslutat att ställa sig positiv till Alebyggens ansökan.

En ny översiktsplan är under arbete och även kommunledningen är positiva till bostadsbyggnation inom aktuellt område.

Bostadsförsörjningsprogram

Planen stämmer överens med den ökande efterfrågan av lägenheter i Ale kommun. Planen överensstämmer även med kommunens intentioner att frigöra redan byggda villor till "yngre familjer".

HANDLÄGGNING

Detaljplanen har handlagts enligt reglerna i PBL 5:20 om normalt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till största delen av ca: 50-60 år gammal granskog.



Granskogen har tillkommit genom plantering för 50-60 år sedan. Innan dess användes marken för odlings- och betesändamål, vilket kan avläsas genom den anlagda stengärdesgården i öster. Ytterligare längre tillbaka i tiden har området sannolikt haft samma lövskogskaraktär som man finner inom resten av planområdet. Miljön i den odlade granskogen saknar större naturvärden, men är välanvänd för friluftsliv vilket visas av flera vältrampade stigar.



Skogsstig i området

Naturmiljö

Inom planområdets östra del och ner över branten mot Pumpstigen växer ädellövskog med i huvudsak ek. Bestandsgränsen mellan granskogen och ädellövskogen utgörs av en delvis raserad, ej biotopskyddad stengärdesgård.



Bestandsgräns mellan planterad granskog och ädellövskog

Ädellövskog – biologisk mångfald

N-markerat område inom plankartas östra del innehåller ädellövskog bestående av högstammig ek som är relativt vanlig i Västsverige. Ovanför branten finner vi hedekskog eller "krattekskog" av ek med klena kortvuxna dimensioner. Även om träden är små är dom oftast gamla. Detta är en stabil miljö som passar många arter, främst mossor och lavar.



Ekskog i den östra delen av planområdet

I Länsstyrelsens lövskogsinventering bedöms skogen som klass 2 = näst högsta bevarandeklassen. Dessa ekskogar är vanliga i denna del av landet men ovanliga i övriga Sverige. Träden skall inom, på plankartan, redovisad naturmark bevaras och skyddas med planbestämmelser. Viss gallring av unga träd och buskar kan ske enligt, av Skogsvårdsstyrelsen, särskilt upprättat skötselavtal.

Bostadsbyggnationen skall i den östra delen placeras med största hänsyn till den skyddsvärda ekskogen. Några enstaka träd inom området för lokalgatan behöver avverkas för att kunna få fram tillfartsvägen för området

I områdets västra del finns en kulle, bevuxen med främst tall med inslag av krattek och en. Förhöjda naturvärden noterades i denna del endast i form av en mycket gammal ek som står i branten upp mot toppen.

Skogsbruksplan

Ale kommuns gällande skogs- och naturvårdsbruksplan finns för området och i den benämns ädellövskogen öster om stengärdesgården som "naturvård – lämnas orörd".

Stengärdesgård

Krav på bevarande för stengärdesgården föreligger ej men den utgör en "fysisk" gräns - beståndsgräns mellan det som skall bebyggas och det som skall bevaras som naturmark. Stengärdesgården är i dagsläget i relativt dåligt skick men betraktas ändå vara ett positivt inslag i landskapsbilden. Ur kulturhistorisk synvinkel ger den information om svunna tider och är ett tillskott för dem som rör sig i området. Möjlighet att förbättra/flytta muren något kan accepteras efter samråd med Miljö- och byggförvaltningen i Ale kommun.

Lokalklimat

PBL föreskriver i 2 kap. 3 § att "Bebyggelse och anläggningar som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen".

Platsen för planområdet ligger mot söder och öster och är därför ganska gynnsam för goda solförhållanden. Läget är skyddat, skogen och höjden i väster ger lä å området. Huskropparnas placering och uteplatser bör planeras så att den passiva solvärmens kan utnyttjas som en extra värmeresurs. Kullen väster om planområdet ger en del skugga för kvällssolen. En del träd bör kunna röjas för att här kunna erhålla så många soltimmar som möjligt.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning för planområdet är ej gjord. Då området består av berg i dagen ger detta goda förutsättningar för en utbyggnad. Det bör dock klarläggas eventuella risker för ytliga ras och blocknedfall. Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk synvinkel inga hinder mot planläggning.

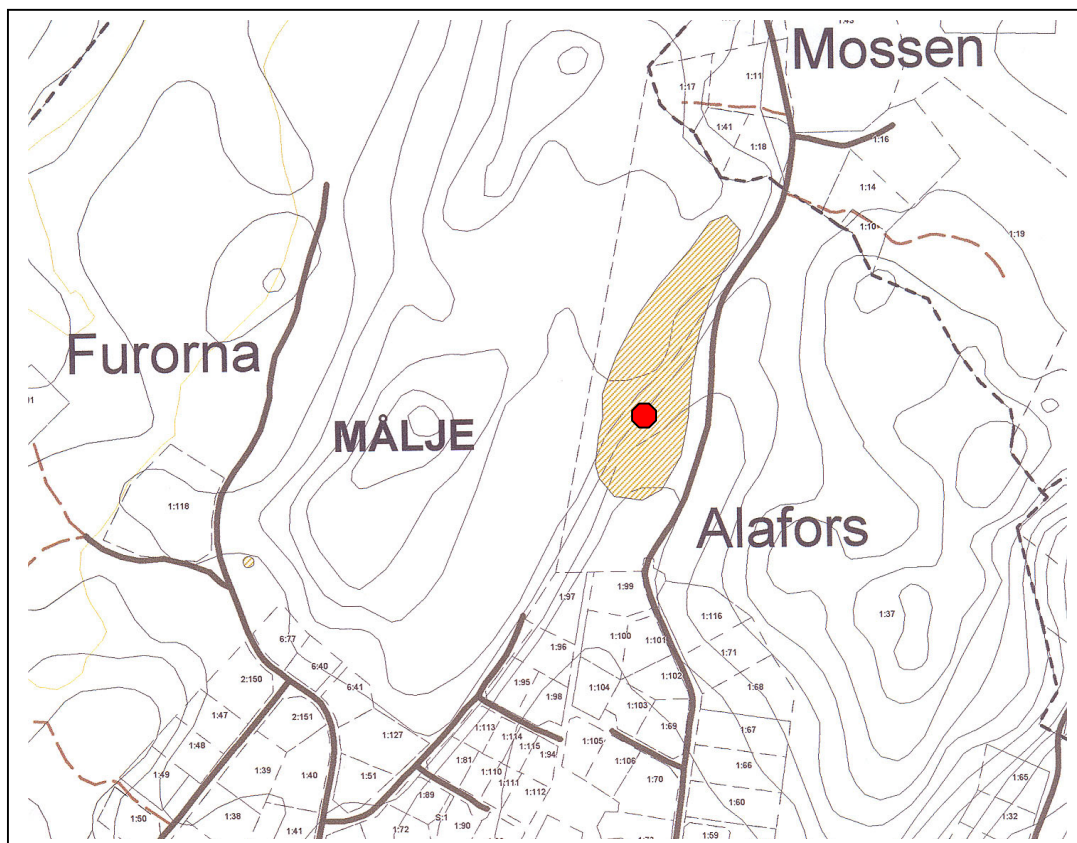
Generellt skall höjdsättningen av området vara sådan att befintlig marknivå följs och att uppfyllnader undviks.

Markradon

Planområdet ligger inom låg- normalriskområde för markradon. Vid grundläggning skall radonskyddande åtgärder vidtas.

Fornlämningar

Två kända fornlämningar finns nordost om planområdet. Dessa består av en fossil fornåker – utbredning enl. bild nästa sida och en boplats utan synlig anläggning inom samma markerade område (röd prick på kartan). Fornlämningarna ligger i en låglänt del ca: 20 höjdmeter under höjdplatån för planområdet och anses ej beröra de nya bostäderna inom planområdet.



Kända fornlämningar

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder och gestaltning

Området gränsar till natur- och rekreationsområdet Furulund i både väster och norr, till befintligt villaområde vid Furulundsvägen i söder och Pumpstigen i öster.

Byggnationen inom planområdet är tänkt att bestå av enplanshus/kedjehus i den östra delen och tvåplanshus/kedjehus i den västra delen. Gemensamhetshus i områdets norra del och två villor utmed Furulundsvägen, med anpassning till där befintlig bebyggelse. De flesta lägenheterna har liten eller ingen trädgård. Tomterna skall till stor del vara naturtomter där befintlig mark behålls i så stor utsträckning som möjligt. De nya husen skall vara moderna till sitt utseende, vara yteffektiva och innehålla lägenheter mellan 2-4 r.o.k. Planområdet får en attraktiv placering med en omedelbar närhet till både en vacker skogsmiljö och till tätorten. De boende i området skall genom eget engagemang påverka områdets detaljutformning och lyfta fram dess kvaliteter.

Offentlig service

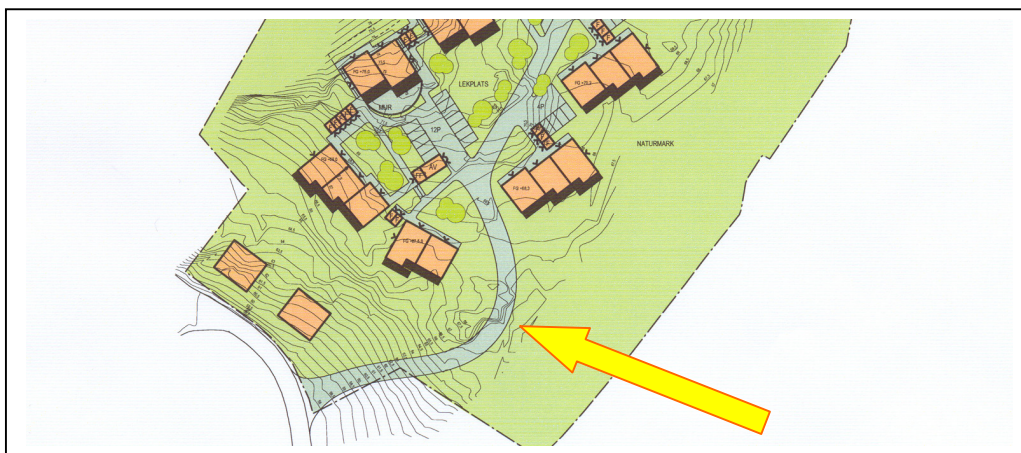
Offentlig service som förskola, låg- och mellanstadieskola, högstadieskola, teater, motionsanläggning med anlagda spår, skidbacke med lift, dansbana, kommunhus och polisstation finns i Alafors samhälle, inom gångavstånd från planområdet. Övrig offentlig service som arbetsförmedling, socialkontor, sjukvård, tandläkare, etc. finns främst i Nödinge centrum men också till en del i Älvängens centrum.

Kommersiell service

Närservice i form av en servicebutik och kiosk finns inom gångavstånd från planområdet. I samhället Nol, ca: 2 km. söder om Alafors, kan man finna bensinstation, livsmedelsaffär med postfunktion, elaffär, kiosk och pizzeria. Övriga affärer som större livsmedelshall, bank, restauranger, konditori, apotek, klädbutiker, presenter, taxi, trafikskola, bilverkstad, optiker etc. finns i både Älvängen och Nödinge centrum.

Tillgänglighet

Vägar i området skall anpassas så de kan användas av personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga, PBL kap.3 § 15. Tillfartsvägen från Furulundsvägen har, p.g.a. sin lutning, detaljstuderats utifrån ett tillgänglighetsperspektiv. Genom att förlänga vägens sträckning i planområdets östra del har lutningen kunnat reduceras till 10%. Denna lutning uppfyller önskemål från Räddningstjänsten om att säkerställa möjlighet till räddningsinsats även under svårt vinterväglag. Gångbana skall byggas utmed vägens nedre del på den östra sidan.



Vägsträckning där gångbana skall utföras på östra sidan.

God tillgänglighet i utemiljön runt bebyggelsen anses kunna skapas då området efter den första stigningen är relativt plan. Korsningar i området skall markeras på lämpligt sätt så de uppfyller tillgänglighetskraven. Angående bebyggelsens tillgänglighet skall gällande bygglagstiftning följas och tillgänglighetsfrågorna kommer att bevakas i bygglovskedet. Samråd skall ske med teknisk förvaltning och kommunens trafikingenjör.

SKYDDSRUM

Särskilt utsatt område där skyddsrum bör byggas har fastställts av Kommunstyrelsen 2000-02-15, Ks §36. Aktuellt planområde ligger utanför detta område.

FRIYTOR

Rekreation – motionscentral

Området vid Furulund innehåller totalt mycket stora naturområden för rekreation och friluftsliv. Stora skogsarealer breder ut sig mot skidbacken i väster mot södra Älvängen i norr.

Det finns sålunda gott om vältrampade stigar, svampmarker etc. i närområdet. Vid Furulundsvägen slut, mot naturområdet, ligger en motionscentral, Furustugan. Det är en välskött, välanvänd anläggning med anlagda joggingspår i omgivningarna.

Skidbacke

Väster om motionsanläggningen finns en välbesökt skidbacke med lift, benämnd Himlabacken.

Furulundsparken

Nordväst om planområdet ligger Furulundsparken, en mycket populär dansbana med många evenemang.

Skolans behov

Alaforsskolan och fritidsavdelningarna använder Furulunds naturområde för exkursioner o. dyl. De mest använda områdena vid Furulund är enl. uppgift de vid vindskydden nära skidbacken och området runt Furustugan.

Etablerade stigar

Det finns en hel del upptrampade stigar i planområdet. Stigen från Pumpstigen, redovisad på orienteringskartan, skall vara kvar och kunna anslutas till befintliga stigar inom planområdet. Barn- och ungdomsförvaltningen / Ale fritid, ser ur friluftslivets synvinkel inga problem med att exploatera aktuellt planområde vid Furulund.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång- och cykelvägar

Infart till området skall ske från Furulundsvägen. En lokalgata går genom hela bostadsområdet fram till en vändplan, med en parkeringsyta i norra delen av planområdet. Vägen och vändplanen skall vara av karaktären allmän platsmark och ingå i Nol- Alaforss vägföreningsområde. I övrigt skall gemensamma anläggningar såsom resterande vägar, parkeringsytor etc. inom planområdet vara kvartersmark och skötas som gemensamhetsanläggningar.

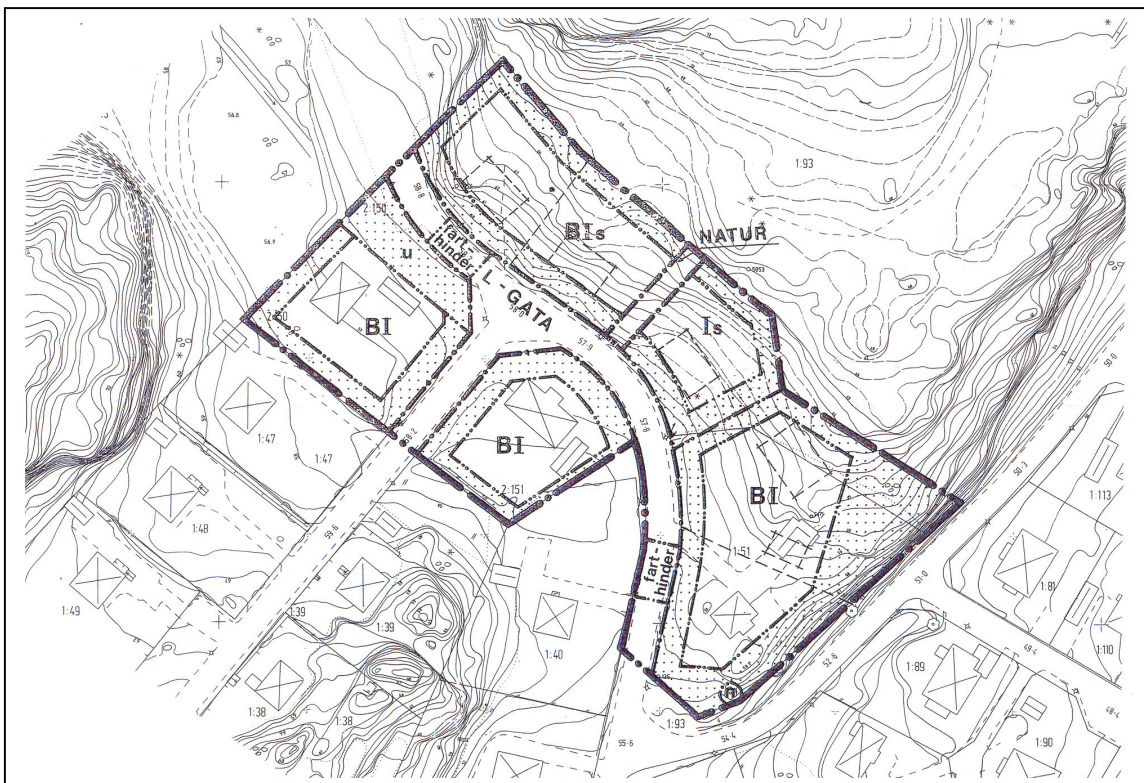
Kollektivtrafik

Kollektivtrafik med buss finns idag till Furulundsvägen nära planområdet. Efter ombyggnaden av riksväg 45 och tillkomst av de nya pendeltågstationerna kan ytterligare förbättringar påräknas.

Parkeringsytor

För att undvika problem med ett ökat antal parkerade bilar utmed Furulundsvägen kräver Ale kommun att ytor för parkeringsplatser avsätts inom planområdet. I remissvaret från miljö- och byggförvaltningen 2004-03-16 anser förvaltningen att varje lägenhet bör ha två parkeringsplatser/lägenhet, inklusive besöksplatser. Framtida utvecklingsmöjligheter för utbyggnad av dessa parkeringsplatser kan tillskapas i planområdets norra del.

Onödig bilkörning i själva bostadsområdet skall undvikas. Besökande till naturområdet och till dansbanan skall ej parkera inom planområdet utan skall använda befintlig parkeringsplats vid Furulundsvägens slut, nära friluftsområdet.



Utdrag från gällande/nuvarande plankarta från 1991

Farthinder

Fartreducerande åtgärder har erfarenhetsmässigt större verkan än t.ex. byggande av en gångbana. I gällande detaljplan finns två farthinder redovisade på ömse sidor om korsningen Furulundsvägen – Övre skogsbacken. Gällande detaljplan skall fullföljas i detta avseende och farthinder skall anpassas till den nya utfarten. Förhöjning av hela korsningen, vid utfarten från planområdet till Furulundsvägen, planeras.

Trafikbuller

Utredning benämnd "Trafik- och bullerutredning 2005-10-28 GF Konsult AB Väg och trafik" är genomförd angående befintliga trafikvolymer och ljudnivåer samt för det tillskott som aktuell detaljplan kan komma att ge.

Sammanfattningsvis utläses att; "För befintlig bebyggelse längs Furulundsvägen och för ny skisserad bebyggelse kommer samtliga riktvärden att klaras utan särskilda bullerskyddsåtgärder vid genomförande av planen. Några särskilda bullerskyddsåtgärder rekommenderas därför inte".

Transport med farligt gods

Furulundsvägen är ej avsedd för transport av farligt gods.

RÄDDNINGSTJÄNST

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

Insatstid

Med nuvarande organisationsform kan räddningstjänstens ingripande förväntas inom normal insatstid (10 minuter) från Nols brandstation.

Åtkomlighet för räddningstjänst

Utryckningsfordon bör i en akutsituation kunna komma så nära aktuell byggnad att avståndet mellan fordon och ytterdörr eller uppställningsplats för bärbar stege inte överstiger 50 meter. För att säkerställa att utryckningsfordon kan komma fram behövs en minsta körbredd på 3 meter, en fri höjd på 4 meter och marken ska tåla 23 tons belastning (axeltryck 100 kN). Dessa frågor kommer att bevakas i bygglovsskedet.

Släckvattenförsörjning

Vatten för brandsläckning finns i området. VAV P83, mars 2001, ska användas för dimensionering av släckvattenkapaciteten. Brandposter skall placeras utmed lokalgatans plana del med ca 50 meters mellanrum, totalt ca 3 st.

STÖRNINGAR

Från den tillkommande verksamheten förväntas inga störningar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vattenmätare- och elmätare – mål 8 i energiplanen

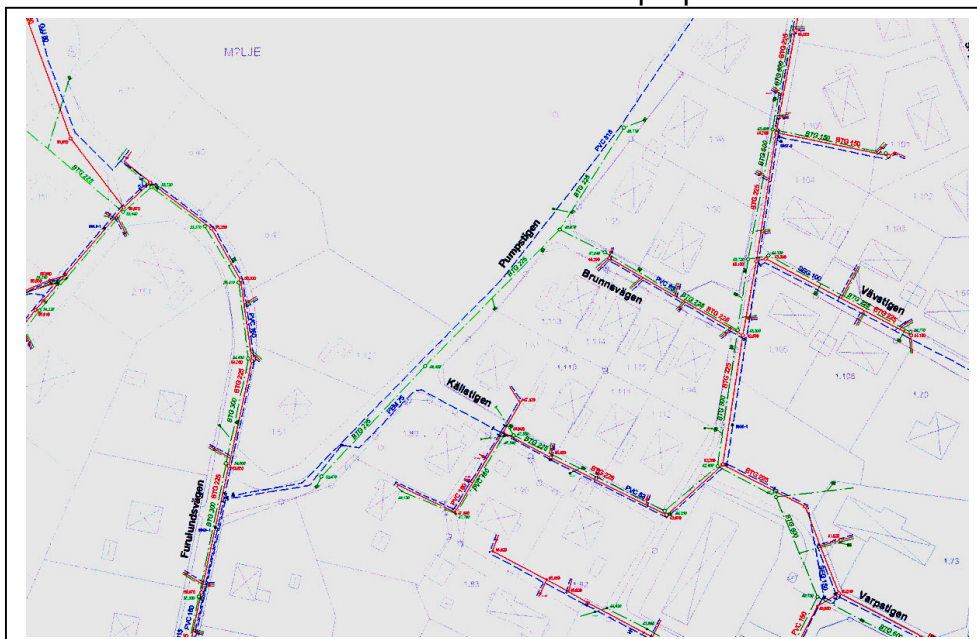
För att uppfylla kommunens energimål bör enskilda vatten- och elmätare installeras i varje lägenhet.

Vatten- och avlopp

Alla nya byggnader skall anslutas till av tekniska förvaltningen godkända VA-lösningar. En gemensam anslutningspunkt skall finnas inom fastigheten och eventuellt kan det finnas behov av att bygga en tryckstegringsstation inom planområdet. Kommunens vattenledning finns idag i Furulundsvägen enl. skiss nedan. Särskild utredning för VA har utarbetats för planområdet. Inga ledningsdragningar får utföras inom den skyddsvärda naturmarken med ekskog i planområdets östra del – N-markering på plankartan.

u-områden

u-områden skall redovisas inom kvartersmark på plankartan.



Bef. vatten- avlopp samt dagvattenledningar

Dagvattenhantering - LOD

Lokalt omhändertagande av dagvattnet (LOD) skall utföras. Förutsättningarna för infiltration är mycket begränsade med hänsyn till små jorddjup och mycket berg. Inom planarbetet har en särskild dagvattenutredning utförts för att avgöra hur perkolationsmagasin, hålrumsmagasin, makadamfyllda diken o.dyl. kan anordnas inom lämpliga ytor. Inga ledningsdragningar får utföras inom den skyddsvärda naturmarken med ekskog i planområdets östra del – N-markering på plankartan. Dagvattenlösningen skall utföras i samråd med- och godkännas av både kommunekolog och den tekniska förvaltningen i Ale kommun.

Värme - bergvärme

Det nya bostadsområdet skall kopplas in på ett, för planområdet, särskilt bergvärmesystem. Valet av energislag stämmer väl överens med kommunens energiplan, antagen av Kommunfullmäktige i november 2001.

El och tele

Ledningsnät för elkraft och tele finns utbyggt till planområdet.

Avfall

Gemensamt sophus skall byggas så långt söderut som möjligt inom planområdet i anslutning mot lokalvägen.

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 olägenhet. Miljö kvalitetsnormer gäller tillåten halt av bly, svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid, bensen och partiklar (PM10) i utomhusluften.

I en rapport från miljöförvaltningen i Göteborg (2002) framgår att miljö kvalitetsnormen per dygn för kvävedioxid i dagsläget riskeras att överskridas på några ställen utmed Rv 45, däribland i Nödinge. Vidare visar andra undersökningar att normen för kvävedioxid överskrids vid de mest trafikerade lederna i Göteborg. I mer perifera lägen i regionen, dit planområdet får räknas, är de kända halterna lägre än de tillåtna gränsvärdena.

Det planerade bostadshuset bedöms ha en god luftkvalitet då området ligger väl skyddat och gränsar till ett större sammanhängande friluftsområde vid Furulundsskogen. Inom skogsområdet finns flera skogsklädda bullerskyddande höjdparter som t.ex. skidbacken i Alafors och avståndet till Rv 45 är ca: 600 m. fågelvägen.

Det bedöms att tillskott av fordonstrafik som följer av planens genomförande inte medför risk för att gränsvärdena kommer att överskridas vid Furulundsvägen i Alafors.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Bedömning av behov av MKB

Över rubricerat område bedöms det ej behöva upprättas en särskild miljökonsekvensbeskrivning om frågeställningen enl. nedan kan lösas på ett tillfredställande sätt.

Huvudfrågan gäller bostadsbyggnationens eventuella intrång i det högt klassade beståndet av ädellövskog inom planområdets östra del.

1. En skötselplan även innehållande en inventering av skyddsvärda träd har upprättats i samråd med Skogsvårdsstyrelsen som bl.a. redovisar hur röjning lämpligen får ske i området enl. ovan.
2. Bostadsbyggnationen skall placeras på sådant sätt att endast enstaka träd i den skyddsvärda ekskogen behöver avverkas.
3. Kommunen skall även fortsättningsvis äga och sköta naturområdet inom planområdets östra del, enl. ovan.

Med utgångspunkt och hänsynstagande till ovanstående punkter bedöms en planläggning för bostäder vid Furulundsområdet ej ge en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. Trots att ett genomförande av planen kan få effekter av oönskad karaktär blir dessa inte så betydande då förebyggande åtgärder kommer att vidtas.

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

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

TIDPLAN

Samråd	sommaren	2005
Utställning	december	2005
Godkännande	våren	2006
Laga kraft	sommaren/hösten	2006

SAMMANFATTNING

Kompletteringar och justeringar

Efter utställningstiden har kompletteringar och redaktionella justeringar gjorts i planbeskrivningen samt även kompletteringar och justeringar av plankartan och illustrationskartan i enlighet med utställningsutlåtandet.

Utförda utredningar

Utredningar som belyser trafikvolym och beräknade bullervärden har utförts. Likaså har en utredning skett angående VA- och dagvattenlösningar för planområdet. En skötselplan över naturmarken har upprättats av Skogsvårdsstyrelsen. En utredning gällande behov av trottoar utmed Furulundsvägen har genomförts då krav på en sådan från de boende framförts.

Utredningarna har påvisat att de av Länsstyrelsen m.fl. inkomna synpunkterna gällande dessa frågor kan tillgodoses på ett tillfredsställande sätt.

Nytt yttrande från Räddningstjänst ang. tillgänglighet/ tillfartsväg

Inför beredningen av ärendet i Miljö- och byggnämndens arbetsutskott begärdes ett yttrande från Räddningstjänsten angående tillfartsvägen till området då denna i samråds- och utställningsskedet gav ett brant intryck. Den 5 april 2006 inkom yttrandet vari påpekas att vägen rent tekniskt sett, under normala förhållanden inte är något problem för räddningstjänsten att köra uppför. Dock påpekar man att:

"Vid ett antal tillfällen under vinterhalvåret kan räddningstjänsten inte garantera att vi kan utföra en räddningsinsats i det aktuella området enligt nuvarande föreslagna lösning. Då det inte finns några regler för vår del som reglerar situationen så är det upp till Miljö- och byggförvaltningen att besluta om utformningen och ta konsekvenserna av detta."

Med anledning av detta yttrande beslutade Miljö- och byggnämnden att återremittera ärendet till nästa nämndsammanträde för att möjliggöra vidare bearbetning av tillfartsfrågan och därmed önskvärd minskad lutning.

Miljö- och byggförvaltningen har därefter ytterligare studerat vägfrågan och omarbetat vägens sträckning. Lutningen har i denna handling reducerats till 10% för att tillse allmän god tillgänglighet för området.

Sammanfattning av revideringar och justeringar efter planutställningen

- Tillgänglighetskraven från Länsstyrelsen, Vägverket, Räddningstjänst och Nol- Alafors Vägförening har gett upphov till en omarbetning av tillfartsvägen till området. Lutningen är anpassad till framkomligheten för t.ex. utryckningsfordon
- Lokalgatan har omstuderats och ges i godkännandehandlingen en "längre sträckning" för att uppnå tillgänglighetskraven.
- P.g.a ovanstående har illustrationen för tänkbar placering av de sydöstra bostadshusen omarbetats. Slutlig placering sker i bygglovsskedet.

MEDVERKANDE I PLANSKEDET

Framtagandet av detaljplanen har skett i samarbete mellan Miljö- och byggförvaltningens tjänstemän - Katarina Lidström, planarkitekt, Göran Fransson kommunekolog och Tekniska förvaltningens tjänstemän - Torbjörn Andersson, gatuchef, Sten-Åke Christenson, VA-ingenjör samt AB Alebyggen genom Lars-Ove Hellman och Sven Burgren.

De konsulter som har medverkat är Liljewalls arkitektkontor, Lennart Karlsson. GF-konsult –Bertil Israelsson, dagvatten och VA-utredning och Anna-Lena Frennborn, trafik- bullerutredning och behov av trottoar utmed Furulundsvägen.

Alafors 2009-01-20

.....
Ann-Britt Svedberg
Förvaltningschef

.....
Katarina Lidström
Planarkitekt/Arkitekt SAR/MSA

BESLUT

Godkänd av Miljö- och byggnämnden
Antagen av Kommunfullmäktige
Laga kraft

2006-05-11
2006-08-28
2008-12-18



Detaljplan för Kooperativt boende vid Furulundsområdet

Målje 1:93 i Alafors

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

Kommunen är ej huvudman för planen. Enskilt huvudmannaskap gäller inom planområdet. För allmän platsmark gäller att planområdet kommer att bli del av ett större område invid Furulundsvägen inom vilket Nol- Alafors vägförening är huvudman för allmän platsmark.

Alebyggen ansvarar såsom fastighetsägare för all utbyggnad inom kvartersmark.

Ale kommun är huvudman för vatten och avloppssystemet. Fastighetsägaren inom kvartersmark betecknat med B ansvarar för att ett lokalt omhändertagande av dagvatten sker inom planområdet. Avrinning från nytillkommande tak- väg- och parkeringsytor skall sålunda tas om hand lokalt inom kvartersmark.

Ale Elförening är ansvarig för eldistributionen.

Anslutningspunkt, vattenmätning, sophantering m.m. kommer att ske enligt kommunens anvisningar.

Tidplan

Samråd	sommaren	2005
Utställning	december	2005
Godkännande	våren	2006
Laga kraft	sommaren/hösten	2006

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.

Exploateringsavtal skall upprättas mellan Alebyggen och Ale kommun. Avtalet skall bl.a. reglera marköverlåtelsen och säkerställa utformningen av vatten-, avlopps- och dagvattenlösningarna. Avtalet skall även reglera kostnader för tillfartsvägens utformning och uppförande av två farthinder utmed Furulundsvägen.

Ansökan

Ansökan för bergvärme skall göras hos Ale kommun. Borrhålen får inte ligga närmare än 20 meter från varandra.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten Målje 1:37 har ombildats och har nu beteckningen Rished 7:1. För att kunna genomföra planen krävs att Alebyggen köper marken för planområdet vid Furulund från Ale kommun.

Del av fastigheten Målje 1:127 skall tas i anspråk som lokalgata. Det åligger Alebyggen att träffa överenskommelse med fastighetsägaren.

u-markerat område inom kvartersmark redovisar att marken skall vara tillgänglig för allmänt ledningsnät som vatten, avlopp, dagvatten, el, tele etc.

För u-områden skall rättigheterna säkras genom servitut eller ledningsrätt.

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 planarkitekt Katarina Lidström och lantmätare Lars Lindström medverkat.

Alafors 2009-01-20

.....
Ann-Britt Svedberg
Förvaltningschef

.....
Katarina Lidström
Planarkitekt/Arkitekt SAR/MSA

BESLUT

Godkänd av Miljö- och byggnämnden
Antagen av Kommunfull
Laga kraft

2006-05-11
2006-08-28
2008-12-18