



ALE KOMMUN
Miljö- och byggnämnden

Detaljplan för
bostadsområde inom Knaptorp 1:82
m fl fastigheter i Älvängen,
Ale kommun
Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för bostadsområde
inom Knaptorp 1:82 m fl fastigheter
i Älvängen, Ale kommun
Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- illustrationskarta 1:1000
- planbeskrivning (denna handling)
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- översiktlig va-utredning, 1992-06-16
- geoteknisk undersökning, 1991-06-03 (inom Knaptorp 1:82)
- beskrivning av naturen, 1998-10-16
- MKB (naturmiljö, kulturmiljö, rekreation, vattenfrågor, luftföroreningar, buller och naturresurser) 1998-11-26
- Samrådsredogörelse 1999-02-24
- Utställningsutlåtande 1999-11-25

PLANENS SYFTE

Området är avsett för bostadsändamål och planens syfte är att ändra nuvarande byggrätter för att möjliggöra parhusbebyggelse (ca 20-24 lägenheter) inom Knaptorp 1:82. I övrigt sker en översyn av nuvarande byggrätter och tomtindelningar för några av fastigheterna invid vägarna Björkåsen, Toråsvägen och inom Knaptorp 1:6.

AVVÄGNINGAR ENLIGT NATURRESURSLAGEN (NRL)

En avvägning har gjorts mellan allmänna och enskilda intressen avseende områdets centrala läge och dess karaktär som "närrekreationsområde". Det aktuella området innehåller inga naturvärden som innefattas av naturvårdslagens biotopskydd eller annan mark som bör beaktas enligt hushållningsbestämmelserna i naturresurslagen.

PLANDATA

Planområdet är beläget sydost om f d "Trädgårdsmästeriet" och infart till området sker via Toråsvägen.

Planområdets areal är ca 3,3 ha. Lagfaren ägare till exploateringsfastigheten är Alebyggen AB. Avtal om försäljning av Knaptorp 1:82 har träffats med IW-Konsult, Göteborg AB under 1998, se bifogad översiktskarta.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Det aktuella området ingår i bebyggelseområde - "befintlig tätortsbebyggelse; bostäder, bostadskomplement mm" - enligt Ale ÖP 90 (karta för användning av mark- och vattenområden).

Gällande detaljplan "Hövägsområdet" (nr 417) antogs av dåvarande Starrkärrs kommun 1973-12-12. Planen fastställdes 1976-05-26 genom beslut av regeringen. Nuvarande planbestämmelser medger en bebyggelse av 6 tvåvåningshus med garage och parkeringsplatser (ca 40 lgh). Karaktären av husen var ursprungligen tänkt såsom de två husen som byggdes vid Trädgårdsvägen. En del av planområdet, Knaptorp 1:22 och Knaptorp 1:6, undantogs då från fastställelse och för denna del gäller planen "Starrkärrs stationssamhälle" (nr 401) där detta område är avsett för bostadsändamål (fyra villatomter, fristående).

Planområdet har tidigare planlagts 1992, "detaljplan för bostäder öster om Starrkärrsvägen, etapp 1", varvid detaljplaneförslaget godkändes i byggnadsnämnden 1992-10-12, men avbröts efter denna tidpunkt. Planförslaget innehöll grupphusbebyggelse i två våningar, 22 lgh. Enligt ansökan är önskemålet att den nya planen i princip överensstämmer med tidigare upprättat planförslag 1992.

Miljö- och byggnämnden beslutade 1998-09-29 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan för området, samt att program inte behövs då planområdet redan varit ute på samråd och utställning 1992, med syfte att använda området för bostadsändamål och där de berörda getts möjlighet till insyn och påverkan.

Markägarsamråd har skett 1998-12-08 varvid synpunkter framkom bl a på exploateringsgraden och föreslagen hushöjd inom Knaptorp 1:82, rätten till allmän gångtrafik över Knaptorp 1:10, bevarande av befintlig lekplats och trafikförhållandena på Toråsvägen. Framförda synpunkter har delvis inarbetats i planförslaget.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Knaptorp 1:82 består idag av igenväxande ängsmark utan några högre naturvärden och där vegetationen successivt håller på att breda ut sig.

Ingreppet i naturmiljön är marginellt och innebär att ett grönområde tas i anspråk för bebyggelse i ett redan tätbebyggt bostadsområde i enlighet med de gällande planeringsförutsättningarna. Det finns dock tillgång till närströvområden i närheten.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Knaptorp 1:82 ligger i svag nordvästslutning mot Älvängens centrum. Växtligheten utgörs av trädgångar och rester från trädgården på Knaptorp 1:22. I slänten mot nordväst växer större lövträd och gles blandskog står i klungor mot öster, se avsnitt 8 i MKB. Förslag till åtgärder enligt MKB:n är att spara större lindar, oxlar och lönnar.

Delar av området är låglänt och har periodvis hög grundvattennivå. Detta medför att höjdsättning av husen och val av grundläggning måste ske med beaktande av och i relation till framtida gatunivåer.

Geotekniska förhållanden

Enligt utförd undersökning från 1992 är jorden i området månggraderad och utgörs till största delen av fraktionerna lera, silt och sand men även fingrus förekommer. Det innebär t ex att enbart lera sällan påträffas utan att inslag av både sand och silt förekommer, ställvis i skikt (se jordartsförteckningen).

Inom den centrala delen finns den största jordmäktigheten i området (borrhål 1, 8 - 11). Jorden utgörs här av torrskorpelera ner till ca 2 m djup. Därunder finns lös lera med 1-2 m mäktighet. Leran underlagras av friktionsjord på berg. Borrstopp erhöles i dessa punkter på djup mellan 5,3-7,9 m djup. Från detta område minskar jordmäktigheten åt alla håll och förutom minskad mäktighet är jorden här även fastare.

Stabiliserade vattenytor som avlästs i provtagningshålarna är belägna 2-2,5 m under markytan. Två punkter (bh 5 och bh 20) var helt torra utan någon tillrinning av vatten.

Totalstabiliteten inom området är betryggande och kommer ej nämnvärt att försämrans vad gäller den tidigare avsedda byggnationen.

Det nya förslaget med 2-plans parhus medför att förutsättningarna förändras med avseende på husplacering, höjdsättning och uppfyllnader. En kompletterande geoteknisk undersökning ska utföras inför bygglovansökan.

Radon

Enligt markradonutredning utförd av Sveriges Geologiska AB 1989 ligger området på gränsen mellan, på kartan redovisat, lågriskområde och normalriskområde. Inom normalriskområde består marken av berggrund, morän eller sand med låg - normal radiumhalt. För de hus som föreslås ska grundläggningen ske radonskyddat om mätningar på platsen kräver detta.

Fornlämningar och kulturvärden

Inom området finns inga kända fornlämningar eller kulturvärden.

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. Miljökvalitetsnormer 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 lägen i regionen, dit Älvängen får räknas är de kända halterna lägre än de tillåtna gränsvärdena. Det bedöms att det marginella tillskottet av bebyggelse och fordonstrafik, som följer av planens genomförande, inte medför risk för att gränsvärdena kommer att överskridas i Älvängen. En ökning av befolkningen i den regionen medför sannolikt en ökning av biltrafikarbetet på de regionala trafiklederna i centrala delen av Göteborg. För att motverka denna ökning görs en regional satsning på kollektivtrafik mm. I Älvängen finns goda kollektivtrafikmöjligheter med bussterminal inom 300 meters avstånd. Planområdet i Älvängen bedöms därför inte utgöra en olämplig lokalisering i det regionala sammanhanget med hänsyn till miljökvalitetsnormerna.

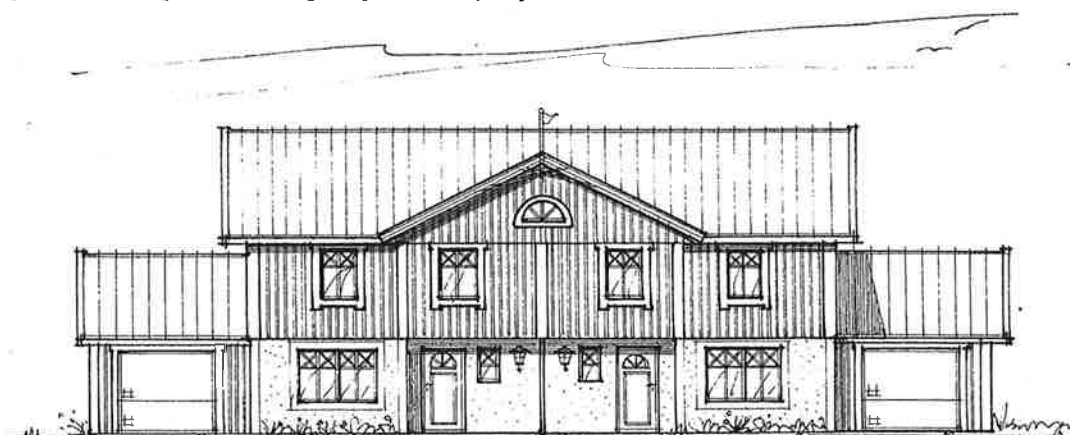
Befintlig och ny bebyggelse

Västra delen av planområdet är bebyggd med villor och möjlighet ges till viss förtätning. Inom fastigheten Utby 1:43 redovisar planförslaget ytterligare en byggrätt. Ett äldre tvåvåningshus med nio hyreslägenheter ligger mitt i planområdet, enligt tidigare detaljplan. För fastigheten har byggrätten utökats något åt nordväst.

I den östra delen av planområdet, Knaptorp 1:6, ligger ett äldre bostadshus. Inom denna fastighet har fyra byggrätter redovisats och trafikmatning anvisats via den nya gatan ut mot Toråsvägen.

Det obebyggda området, Knaptorp 1:82, föreslås bebyggas med fyra- och femrumslägenheter i två plan med egen entrétappa och trädgård samt med vidbyggt varmisolerat garage. Byggnationen har planerats med parhus för bostadsrätt, ca 20 -24 lgh.

Byggnaderna avses utformas med stenfasad i första våning och med stående träpanel i andra våningen. Dessutom kommer husen att utsmyckas med lite gammaldags snickarglädje och spröjsar i fönstren.



Förslag till hustyp för parhus

Gemensamma anläggningar ska byggas inom parhusområdet för körvägar, gångvägar, garage, parkeringsplatser, lekplats och grönytor samt en gemensam byggnad för sop/återvinning.

Kommersiell service med ett stort utbud av dagligvaror och ett 50-tal övriga specialaffärer mm finns i Älvängens centrum på ca 450 meters avstånd.

Ett flertal förskolor finns inom Älvängens samhälle samt fritidshem i Älvängensskolan. Årsklass 0-2 finns i Älvängensskolan på ca 400 meters avstånd, årsklass 3-6 i Madensskolan på ca 400 meters avstånd och årsklass 7-9 i Aroseniussskolan på ca 700 meters avstånd. I Älvängen finns dessutom vårdcentral, dagcentral och två "vårdhem" för äldre med olika boendeformer.

Post, banker, apotek och försäkringskassa finns i Älvängens centrum. Goda bussförbindelser finns mot Göteborg, Vänersborg och mellan samhällena i kommunen.

Friytor och rekreation

Inom parhusområdet avses gemensam lekplats anläggas. Befintlig lekplats invid Toråsvägen föreslås ligga kvar.

Närhet till idrottsområde med fotbollsplaner, tennisplan och idrottshall med många aktiviteter finns inom gångavstånd. Fina rekreativsmöjligheter med närhet till skog finns strax sydost om planområdet. Enligt MKB:n föreslås att enstaka träd kring GC-vägen, i nordväst, sparas för att skapa ett grönstråk samt bevara en del av "grönyte-intrycket".

Gator och trafik

Planområdet angörs via Toråsvägen. I anslutning till planområdet ligger en GC-väg som har planskild passage under Starrkärrsvägen och ett väl utbyggt gångvägs-system till bl a skolor och idrottsområde.

En ny lokalgata har lagts in genom parhusområdet till Knaptorp 1:6. Denna gata har anpassats till terräng- och naturförhållandena och tillfarten inom fastigheten utgör inget hinder ur nivåsynpunkt.

Del av den befintliga vägen ska vara gemensam för Knaptorp 1:10 och för Knaptorp 1:82 (parhusområdet).

Gång- och cykelvägen, i anslutning till planområdet i nordväst, avses byggas ut av kommunen och förses med belysning i samband med att området exploateras.

Toråsvägens anslutning till Starrkärrsvägen är dimensionerad för tillkommande bebyggelse (ca 40 lägenheter) enligt gällande detaljplan för "Hövägsområdet" från 1974. Detaljplaneförslaget redovisar ett mindre antal lägenheter (20-24) inom Knaptorp 1:82. Vid den trafikräkning som utfördes på Starrkärrsvägen 1998 v 39-41, uppmättes ca 1200 fordon/ vardagsdygn vid en punkt 250 meter söder om Toråsvägen.

Genom planområdet har anvisats två vägar för allmän gångtrafik, betecknat med x, från Toråsvägen till gång- och cykelvägen mot skolorna och centrum.

Infart till fastigheterna vid Björkåsen sker idag över mark som i gällande plan anges som GC-väg. Vägen är utformad efter befintliga förhållanden och föreslås övergå till gatumark (ca 3-4 m) samt utökas med vändplats för att förbättra trafiksituationen. Den befintliga vägens västra del ligger delvis inne på angränsande fastigheter, vilket medför fastighetsreglering.

Parkering sker inom respektive tomtmark och parkeringen för parhusområdet, Knaptorp 1:82, i garage och med parkeringsplatser i anslutning till husen samt ett antal besöksparkeringar.

Störningar

Enligt MKB:n så förekommer inga problem med buller eller luftföroreningar inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Kommunen har för avsikt att bygga ut huvudledningen för vatten, spillvatten och dagvatten i gång- och cykelvägen nordväst om planområdet. Anslutningspunkt till området anvisas från denna strax norr om Knaptorp 1:10. Mätare för vatten till respektive hus avses placeras i anslutning till garagebyggnad i nordväst.

Interna ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten byggs ut i gemensam rörgrav inom området med anslutning till befintligt ledningsnät i nordväst till Knaptorp 1:82. En befintlig dagvattenledning väster om området ersätts med ny ledning \varnothing 300 mm på en sträcka av ca 65 m. Avvattning från den gemensamma angöringsvägen och den vattenrika marken inom Knaptorp 1:82 skall tas om hand av exploitören och avledas genom Knaptorp 1:82. Föreslagna ledningars läge i plan framgår av va-utredning 1992-06-16. Denna va-utredning gäller i princip enligt tekniska förvaltningen förutom att mindre justeringar har gjorts med avseende på det nya planförslagets förutsättningar. Även framtida tomter inom Knaptorp 1:6 kan anslutas till befintligt ledningsnät i gång- och cykelvägen alternativt att ansluta sin va-ledning till den gemensamma anläggningen för va inom exploateringsfastigheten Knaptorp 1:82 om överenskommelse träffas.

Gamla vattentäcker med ledningar ligger inom Knaptorp 1:10. Dessa har tidigare använts till Carlmarks Repslageri och är inte längre i bruk.

Befintlig va-ledningar ligger längs plangränsen i söder inom Knaptorp 1:82, 1:22 och 1:6. Dessa har markerats med u-område.

El, tele och värme

Elledningar finns i anslutning till planområdet. Värmeförsörjningen avses kompletteras med vattenburen värmepumpsanläggning inom parhusområdet.

En tidigare luftledning har nyligen förlagts i mark och ledningssträckningen har markerats med u-område. En annan teleledning (luft) korsar genom området, vilken avses läggas om i samband med nybyggnationen.

Avfall

Inom parhusområdet har anvisats en plats för återvinning av hushållsavfall för byggnationen inom Knaptorp 1:82. Vid infarten till Toråsvägen/Emmas väg finns återvinningsplats för papper, glas mm på ca 150 meters avstånd.

Administrativa frågor

Genomförandetiden utgår 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har tekniska förvaltningen medverkat.

Alafors 1999-02-24, kompl. 1999-11-25
Miljö- och byggförvaltningen


Ann-Marie Carlsson
Planingenjör


Bert Andersson
Stadsarkitekt

REVIDERING

Efter utställningen och planens godkännande har planförslaget reviderats enligt följande:

Ägarna till fastigheterna Knaptorp 1:6 och 1:82 har i samråd med representanter för kommunen kommit överens om en justering av det tidigare godkända planförslaget så att 5 nya tomtplatser nu redovisas inom Knaptorp 1:6. Det justerade planförslaget har tillstyrkts av de berörda ägarna till fastigheterna Knaptorp 1:6, 1:9, 1:27 och 1:82.

Alafors 2000-02-23


Ann-Marie Carlsson
Planingenjör


Bert Andersson
Stadsarkitekt

Godkänd av Bygg o miljönämnden: 1999-12-08
Antagen av Kommunfullmäktige: 2000-03-27
Laga kraft: 2000-04-27

Detaljplan för bostadsområde
inom Knaptorp 1:82 m fl fastigheter
i Älvängen, Ale kommun
 Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

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

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna i och i anslutning till planområdet.

Kommunen är huvudman för Va-nätet.

Ale Elförening är ansvarig för eldistributionen.

IW-Konsult, Göteborg AB är ansvarig för utbyggnaden inom exploateringsfastigheten Knaptorp 1:82.

Tidplan

Samråd	dec-jan	1998-99
Utställning	april	1999
Antagande	febr	2000
Laga kraft	mars	2000
Markförvärv	juni	2000
Byggstart	juni	2000

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Avtal

Exploateringsavtal har upprättats mellan Knaptorp 1:82 och kommunen samt mellan Knaptorp 1:6 och kommunen som reglerar genomförandet och de ekonomiska förutsättningarna.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Knaptorp 1:82 avses utgöra egen fastighet (bostadsrättsförening) och avsikten är att husen inte ska avstyckas.

Inom Knaptorp 1:82 byggs ett nät av ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten samt anläggningar för körvägar, gångvägar, lekplats och för sop/återvinningslokal som nyttjas gemensamt av alla inom bostadsrättsföreningen.

Fastighetsreglering ska ske mellan Knaptorp 1:22 (kommunen) och Knaptorp 1:82 för allmän platsmark (gata) och bostadsändamål samt i mindre omfattning mellan Knaptorp 1:10 och 1:82. Fastighetsreglering ska även ske mellan Knaptorp 1:66 och del av 1:13 (kommunen) och Knaptorp 1:6 där marken förs till Knaptorp 1:6 för bostadsändamål.

Enligt nu gällande detaljplan ska fastighetsreglering ske för gång- och cykelvägen i nordväst mellan Knaptorp 1:6, Knaptorp 1:10, Knaptorp 1:82 och kommunen.

Den anvisade gångvägen, del av nuvarande Knaptorp 1:66, föreslås tillföras Knaptorp 1:6 och regleras med avseende på tillgänglighet för allmän gångtrafik. Ny allmän gångvägsförbindelse föreslås även över Knaptorp 1:82 till befintlig GC-väg. Skötseln sker genom fastighetsägarens försorg.

I planområdets södra del inom kvartersmark har ett område lagts ut med n₁ som ska skötas som naturmark, med gemensamt skötselansvar för fastigheterna Knaptorp 1:54, 1:55, 1:56 och 1:57.

Lokalgatan inkl. belysning och vändplats skall byggas ut enligt kommunens standard. Utbyggnaden skall regleras i exploateringsavtal.

Fastighetsreglering ska ske för den befintliga vägen och för vändplatsen på Björkåsen (LOKALGATA), vilket berör fastigheterna Utby 1:43, 1:124, 1:148 och 8:7. Ny fastighet kan bildas enligt planförslaget inom Utby 1:43 med utfart mot Björkåsen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Anläggningskostnader, fastighetsbildning, plankostnad m m regleras i exploateringsavtal som upprättats mellan IW-Konsult, Göteborg AB (Knaptorp 1:82) och kommunen samt mellan fastighetsägarna till Knaptorp 1:6 och kommunen. Dessutom skall bolaget/respektive fastighetsägare erlägga avgift för anslutning till elnätet samt för vatten och avlopp enligt taxan.

Eventuell kostnad för flyttning av teleanläggningar är en avtalsfråga mellan Telia och fastighetsägaren. Anmälan skall göras hos Telia fyra månader före byggstart.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknisk utredning har utförts 1992. För slutligt val av grundläggningsmetod ska ytterligare undersökningar utföras.

Enligt tekniska förvaltningen kommer anslutningspunkter avsattas för bebyggelsen.

MEDVERKANDE

Tekniska förvaltningen har medverkat i planarbetet.

Alafors 1999-02-24, kompl. 1999-11-25
Miljö- och byggförvaltningen


Ann-Marie Carlsson
Planingenjör


Bert Andersson
Stadsarkitekt

REVIDERING

Efter utställningen och planens godkännande har planförslaget reviderats inom Knaptorp 1:6 så att 5 nya tomtplatser nu redovisas. Ägarna till Knaptorp 1:6 har också påtecknat ett förslag till exploateringsavtal som reglerar genomförandeförutsättningarna för den föreslagna bebyggelsen inom Knaptorp 1:6.

Alafors 2000-02-23


Ann-Marie Carlsson
Planingenjör


Bert Andersson
Stadsarkitekt

Godkänd av Miljö- o byggnämnden: 1999-12-08
Antagen av Kommunfullmäktige: 2000-03-27
Laga kraft: 2000-04-27