

Enkelt planförfarande

Detaljplan för

Fastigheten Utby 1:139

HUGOS HAGE

i Älvängen, Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

BESLUT

Antagen av Miljö- och byggnämnden
Laga kraft

2000-04-05
2000-05-08

Enkelt planförfarande

Detaljplan för

Fastigheten Utby 1:139

HUGOS HAGE

i Älvängen, Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av :

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

SYFTE

Planförslagets syfte är att möjliggöra avstyckning av fastigheten Utby 1:139 till villatomter.

PLANDATA

Planområdet är beläget vid Hövägen i Älvängen. Det har en areal av ca 0.6 ha. Marken är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller detaljplan fastställd 1993-09-24. Planen redovisar planområdet för radhus. Ägaren till fastigheten Utby 1:139, Thorstenssons Fastighets AB har till kommunen framställt önskemål att detaljplanen skall ändras för att möjliggöra nybyggnad av villor istället för radhus. Miljö- och byggnämnden beslutade 99-11-03 att detaljplanen får ändras med enkelt planförfarande under förutsättning att kommunstyrelsens arbetsutskott ställer sig positiv till förändringen. Kommunstyrelsen beslutade 2000-01-18 att tillstyrka planändringen.

HANDLÄGGNING

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark

Området består av relativt plan mark med ett mindre höjdparti i sydväst.

Utredning om de geotekniska förhållandena har utförts av GF-Geoteknik 1992-06-30. Jorden består av fast lera som underlagras av friktionsjord på berg. Största mäktigheten är 4 meter. Området är ringa sättningkänsligt. Områdets stabilitet är betryggande. Planen kan genomföras utan restriktioner.

Bebyggelseområden

Enligt gällande detaljplan var området tänkt att bebyggas med radhusbebyggelse i en våning. Bygglövs gavs 1993 för 15 radhuslägenheter.

Byggnadsarbetena påbörjades under 1993. Markuppfyllnader för grundläggning samt utbyggnad av vatten- och avloppsledningar har utförts. På grund av efterfrågesituationen för hyreslägenheter och de ändrade villkoren för bostadsfinansiering kunde dock projektet inte genomföras.

Det finns idag en efterfrågan på tomter för självbyggeri i Älvängen och i nu aktuellt planförslag redovisas istället 8 villatomter

Service

Daghem finns vid Hövägen på ca 500 meters avstånd. Älvängensskolan med årskurserna 0-3 ligger på ca 800 m avstånd. Årskurserna 4-6 går i Madensskolan på ca 600 m avstånd och årskurserna 7-9 går i Aroseniussskolan på ca 1 km avstånd. Gymnasieskola finns i Nödinge.



Orienteringskarta

Post, banker, dagligvarubutiker och specialaffärer ligger i Älvängens centrum på ca 1 km avstånd.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Skyddsrum

Skyddsrumskrav skall sökas.

Vägar, trafik och parkering

Fyra av villorna kan trafikmatas direkt från Hövägen alternativt som de fyra andra via gemensamma tomtskift. Parkeringsbehovet löses på varje tomt.

Kollektivtrafik nås vid bussterminalen i Älvängens centrum på 800 m avstånd.

Skolvägen från planområdet passerar Starrkärrsvägen. Vid utbyggnad av denna väg anlades ett övergångsställe med mittrefug och sikten på platsen är god.

Transport av farligt gods

Starrkärrsvägen är inte upptagen som primär eller sekundär transportled i Räddningsverkets Sverigeatlas. Dock förekommer viss transport av farligt gods på vägen i form av exempelvis oljebilar till enskilda fastigheter. Starrkärrsvägen utbyggdes 1996 och har en god standard på sträckan förbi planområdet. Närmaste hus i planområdet kommer att placeras över 25 meter från vägen med ett brett dike emellan. Det bedöms därför inte att de allmänna riskerna är större i planområdet än på motsvarande annan vägsträcka.

Störningar

Väster om planområdet löper Starrkärrsvägen, väg 1972.

Studier av trafikbuller från vägen utfördes av Vägverket, produktion Väst i samband med vägprojekteringen. Beräkning av trafikbuller bygger på en fordonsmängd på 1500 fordon/årsmedeldygn, en hastighet på 70 km/h och 10% tung trafik. Mitt för planområdet har Starrkärrsvägen getts en sådan höjdsättning att vägslänten minskar trafikbullret avsevärt. På vissa sträckor av Starrkärrsvägen har komplettering gjorts med bullervall. Samtliga fastigheter utmed vägen har bullernivåer som understiger stipulerade värdet 55 dBA. En eventuell ökning av trafikmängden till 2000 fordon/årsmedeldygn ger en generell ökning av bullernivåerna med ca 1 dBA. En trafikräkning som utfördes i mars 1999 redovisar att trafikmängden på Starrkärrsvägen mitt för planområdet uppgår till 1200 fordon per årsmedeldygn alltså lägre än vad man bedömde vid utbyggnaden av vägen 1993. En särskild planbestämmelse har införts som reglerar att fasad mot väg 1972 i sin helhet skall utföras så att gällande ljudkrav i innanförliggande boplingsrum uppfylls. Planbestämmelsen och övriga riktlinjer för buller skall beaktas under bygglovprövningen och i bygganmälningsskedet.

Teknisk försörjning

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns i Hövägen med anslutningspunkt i planområdets nordvästra del. Servisledningar har byggts ut i området i enlighet med VA-utredning som togs fram i samband med framtagandet av gällande detaljplan. De nya bostadshusen skall anslutas till ledningarna. Servisledningarna är tänkt att utgöra en gemensamhetsanläggning för samtliga tomter i planområdet. Dagvatten kan avleas till dike utefter Hövägen.

Sophantering i området föreslås ske med gemensamma sopkärl placerade i anslutning till de två skaftvägarna. Återvinningsstation finns vid Toråsvägen på ca 400 m avstånd.

Elförsörjningen till området klaras med befintlig transformator.

Tillgänglighet

Området är i stort sett plant. Tillgängligheten för handikappade skall beaktas i byggnämningsskedet enligt BBR 3:12.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap 2 § PBL skall miljökvalitetsnormer enligt 5 kap 3 § miljöbalken, MB iaktas vid planering och planläggning. En miljökvalitetsnorm 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 lägena i regionen dit Älvängen kan räknas, är de kända halterna lägre än de tillåtna gränsvärdena.

Planändringen innebär en minskning av antalet lägenheter från 20 till 8 i förhållande till gällande detaljplan. 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 regionens befolkning medför sannolikt en ökning av biltrafikarbetet på de regionala trafiklederna i centrala delen av Göteborgsregionen. För att motverka denna ökning görs både kommunala och regionala satsningar på kollektivtrafik

I Älvängen finns det goda kollektivtrafikmöjligheter med bussterminal. Planområdet bedöms därför inte utgöra en olämplig lokalisering i det regionala sammanhanget med hänsyn till miljökvalitetsnormerna.

Uppvärmning

Enligt de svenska miljömålen och miljöbalken skall främst förnyelsebara energikällor användas, t ex bergvärme, biobränsle. Dock bör det noteras att vedeldning etc som

huvudsaklig värmekälla kan medföra risk för olägenheter för omkringboende. Installation av sådan uppvärmning får särskilt prövas i bygglov.

I bygganmälan skall uppvärmningssätt redovisas och bestämmelserna i BBR kap 9 angående effektiv energianvändning följas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för gällande detaljplan utgår 2002-12-31. Genomförandetiden för nu aktuellt planförslag 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 Älvängens Vägförening. För länsväg 1972 har Vägverket väghållaransvar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Ale kommun har medverkat stadsarkitekt Bert Andersson, planingenjör Ann-Marie Carlsson samt byggnadsinspektör Hans Arodell.

Lerum 2000-02-01. Reviderad 2000-03-31


Lennart Dahlberg
Arkitekt SAR

BESLUT

Antagen av Miljö- och byggnämnden
Laga kraft

2000-04-05

2000-05-08