

Detaljplan för
BJÖRKLÖVSVÄGEN
Älvängen, Ale kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
UTLÅTANDE

Antagen av KF 1989-05-29
Laga kraft 1989-06-27

Detaljplan för
BJÖRKLÖVSVÄGEN
Älvängen, Ale kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget redovisas med

- plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- utlåtande
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning
- geotekniskt utlåtande
- bullerutredning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att ge möjlighet att uppföra en gruppbostad.
Samtidigt redovisas och möjlighet att bygga ett daghem och bostäder.

PLANDATA

Planområdet är beläget ca 800 m från Älvängens centrum. I väster ansluter området till Göteborgsvägen och i söder och öster till Björklövsvägen.

Planområdets areal är ca 3,8 ha.

Markägoförhållande

Marken där nyexploatering är aktuell ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Natur

Områdets södra del är starkt kuperat och skogbevuxet. Områdets norra del är idag åker- och ängsmark, svagt lutande åt norr.

Geotekniska förhållande

De geotekniska förhållandena framgår av geoteknisk utredning utförd av GF-Geoteknik 1989-02-02.

Från fastmarksgränsen i sydost ökar jordlagermäktigheten snabbt ut mot Göteborgsvägen där den uppgår till 40 à 50 m. Jorden utgörs i huvudsak av lös lera med en torrskorpa som har en tjocklek av 1.0-1,5 m.

I de övre jordlagren ned till ca 7 m djup synes leran vara svagt överkonsoliderad för 10-15 kPa. På större djup är leran normalkonsoliderad. Detta innebär att i stort sett varje last som påförs markytan kommer att orsaka långtidsbundna sättningar.

Områdets totalstabilitet är betryggande. Genomförandet av planen kommer inte heller att medföra en försämring av rådande stabilitetsförhållanden.

En bestämmelse som reglerar utbyggnaden i planen med hänsyn tagen till de geotekniska förhållandena har införts i planförslaget.

Höjdsättning av anslutande gator skall ske med målsättningen att fyllning inom tomtmark skall undvikas.

Villorna i nordväst bör kunna grundläggas med plattor enligt kompensationsmetoden med källare, torpargrund eller blindkällare. Detta förutsätter emellertid att ingen som helst fyllning påförs marken i anslutning till byggnaderna. Eventuellt kan kompensation ske med lätta massor. Husen bör under alla

förhållanden utformas så, att grundförstärkning med pålar kan undvikas, eftersom detta annars skulle innebära avsevärda kostnadsfördyringar.

Daghemmet och gruppbestäderna ligger inom partier där lermäktigheten är något mindre. Även dessa kan möjligen grundläggas med plattor enligt kompensationsmetoden, men med tanke på deras relativt stora utbredning i plan är det mera troligt att grundläggning med pålar blir nödvändigt.

Vid eventuell påslagning inom området bör närmast liggande befintliga byggnader först besiktigas med avseende på aktuella sprickor.

Vid fortsatt detaljprojektering inom området, framförallt avseende daghemmet och gruppbestäderna, måste därför kompletterande geotekniska undersökningar utföras.

Bebyggelseområde

I områdets södra del ligger idag sju villor. Här ges möjlighet att komplettera med ett friliggande bostadshus. I områdets norra del redovisas komplettering med tio friliggande bostadshus.

En gruppbestad om ca 400 m² bruttoarea och ett daghem om ca 500 m² bruttoarea redovisas i områdets mellersta del.

Skyddsrum

Området ingår i skyddsrumsort.

Behov finns av minst 120 platser. Skyddsrumspatser torde kunna inrymmas i barnstugan.

Friytor

Yta för lek och rekreation anordnas på respektive fastighet.

Områdets sydligaste del utgörs av naturområde.

Gator och trafik

Området trafikmatas via Björklövsvägen. En ny lokalgatan anläggs för angöring av ny bostadsbebyggelse samt en ny lokalgata för gruppbofastad och daghem.

Gång- och cykelväg anläggs längs Göteborgsvägen.

Gångbana finns utbyggd utmed Björklövsvägen.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats för buss finns vid Göteborgsvägen ca 150 m från planområdet.

Störningar

Bullerutredning har framtagits av GF-Väg och Trafik.

Nuvarande trafikförhållanden på Göteborgsvägen i aktuellt snitt kan sammanfattas enligt följande.

- 2.400 fordon/årsdygn
- 5 % andel tung trafik

Idag är skyltad hastighet 70 km/h men det förutsätts att hastigheten sänks till 50 km/h.

För mest stört hus beräknats en ekvivalent (genomsnittlig) ljudnivå utomhus på 52 dBA. Detta motsvarar en ekvivalent ljudnivå inomhus på 24 dBA vid standardfönster.

Maximal ljudnivå inomhus har beräknats till 51 dBA vid standardfönster.

Riktvärden för god miljö kvalitet för bostäder är:

- | | |
|--|---------|
| - Ekvivalent ljudnivå över dygn, utomhus | 55 dBA* |
| - Ekvivalent ljudnivå över dygn, inomhus | 30 dBA |
| - Maximal ljudnivå kl 19-07 | 45 dBA |

Då de beräknade ekvivalenta ljudnivåerna med god marginal underskrider riktvärdena bedöms standardfönster ($I_a = 33$ dBA) vara tillräckliga.

Härmed överskrids riktvärdet för maximal ljudnivå nattetid. Detta bedöms dock som acceptabelt då den tunga trafiken nattetid är mycket liten. Personbilstrafiken här ger en maximal ljudnivå på 41 dBA.

Ljudmiljön i planområdet bedöms som god.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp finns framdraget till planområdet.

Befintlig anläggning för eldistribution förutsätts klara det ökade energiuttaget.

Administrativa frågor

Genomförandetiden slutar 1999-12-31.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Bert Andersson, stadsarkitekt

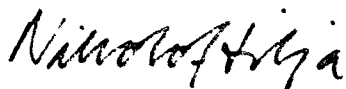
Ann-Marie Carlsson, planingenjör

Martti Saari, trafikingenjör

Goteborg 1989-02-13

GF-Arkitekter

Samhällsplanering



Nilsolof Lilja
Arkitekt SAR



Lennart Dahlberg
Arkitekt SAR

Antagen av KF 1989-05-29

Laga kraft 1989-06-27

Detaljplan för
BJÖRKLÖVSVÄGEN
Älvängen, Ale kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1 INLEDNING

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplan för Björklövsvägen i Älvängen upprättad i februari 1989 av GF-Arkitekter.

2 HUVUDMÄN

Kommunen är huvudman för allmän plats. Detta innebär att kommunen blir ansvarig för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats.

Ale kommun - utbyggnad och ombyggnad av gator

Ale kommun - vatten och avloppsnät

Ale Elförening - elförsörjning

Ale kommun - daghem

Landstinget i Älvsborgs län - gruppbostad

3 GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid börjar när planen vinner laga kraft och slutar 1999-12-31.

4 TIDPLAN

Samråd har skett under första kvartalet 1985. Planförslaget skall ställas ut under februari-mars 1989. Efter politisk behandling

beräknas planen antas under andra kvartalet 1989. Byggstart för gruppbestaden beräknas ske under tredje kvartalet 1989.

5 MARKÄGANDE, FASTIGHETSBLDNING

Kommunen äger all exploateringsmark i planområdets norra del där elva bostadstomter och två tomter för allmänt ändamål bildas genom avstyckning.

De sju villorna i planområdets södra del är privatägda.

Befintliga avloppsledningar för Svenstorp 1:68, 1:70 och 1:71 säkras med servitutsavtal eller ledningsrätt inom daghems- och gruppbestadstomten.

6 EKONOMI

Gatubyggnadskostnad kommer att uttas från berörda fastighetsägare. Gatukostnadsutredning pågår. Förslag kommer att framläggas senare.

7 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Området skall ingå i kommunens verksamhetsområde för VA.

Uppvärmning och sophantering löses på respektive fastighet.

8 GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTVERKAN

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid de olika huvudmännens genomförande av detaljplanen. Beskrivningen skall godkännas av kommunstyrelsen i samband med planärendets behandling.

9 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH KONSULTER

Vid framtagandet av genomförandebeskrivningen har medverkat:

Stadsarkitekt Bert Andersson

Planingenjör Ann-Marie Carlsson

Tekn chef Olle Halling

Trafiking Martti Saari

Lantmätare Lennart Andreasson

Civilingenjör Folke Ohlsson, GF-Geoteknik

Civilingenjör Anna Lena Frennborn, GF-Väg och Trafik

Ingenjör Morgan Öberg, GF-Väg och Trafik

Göteborg 1989-02-13

GF-Arkitekter

Samhällsplanering

Nilsolof Lilja

Arkitekt SAR



Lennart Dahlberg

Arkitekt SAR

UTLÅTANDE

Detaljplan för
BJÖRKLÖVSVÄGEN
 i Älvängen, Ale kommun, Älsborgs län

Planförslaget har varit utställt enligt PBL 5:23 under tiden 1989-02-22--1989-03-15.

De inkomna yttrandena sammanfattas och kommenteras nedan.

YTTRANDE

KOMMENTAR

1. Banverket

Ingen erinran.

-

2. Televerket

Ingen erinran.

Innan schaktningsarbeten påbörjas skall utsättning beställas på tfn 031-708108.

Noteras.
 Meddelas Tekniska kontoret.

3. Vägverket

Ingen erinran.

Ifrågasätter om inte sikttriangeln Göteborgsvägen/Björklövsvögen bör förbättras till 10x20 m enligt Argus 9:61, då GC-vägen längs Göteborgsvägen på sikt kan komma att tillhöra det övergripande nätet.

Beaktas.
 Planförslaget föreslås revideras.

4. Länsstyrelsen

Ingen erinran.

SAMMANFATTNING

Sammanfattningsvis konstateras att en mindre revidering med anledning av vägverkets yttrande erfordras.

Göteborg 1989-03-20

GF-Arkitekter
Samhällsplanering



Nilsolof Lilja
Arkitekt SAR



Lennart Dahlberg
Arkitekt SAR