

Fasadvy utmed Ledetvägen

Detaljplan för
SOLGÅRDEN (f.d Elföreningens område)
Fastigheten Målje 6 7 m fl
i Alafors, Ale kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
SAMRÅDSREDOGÖRELSE

BESLUT

Godkänd Bygg- och
miljönämnden
Antagen av
Laga kraft

1991-06-05 §341
1991-08-26 §108
1991-10-01

Detaljplan for
SOLGÅRDEN (f.d Elföreningens område)
Fastigheten Målje 6:7 mfl
i Alafors, Ale kommun, Alvsborgs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- Plankarta med bestämmelser och illustration

Till planen hör:

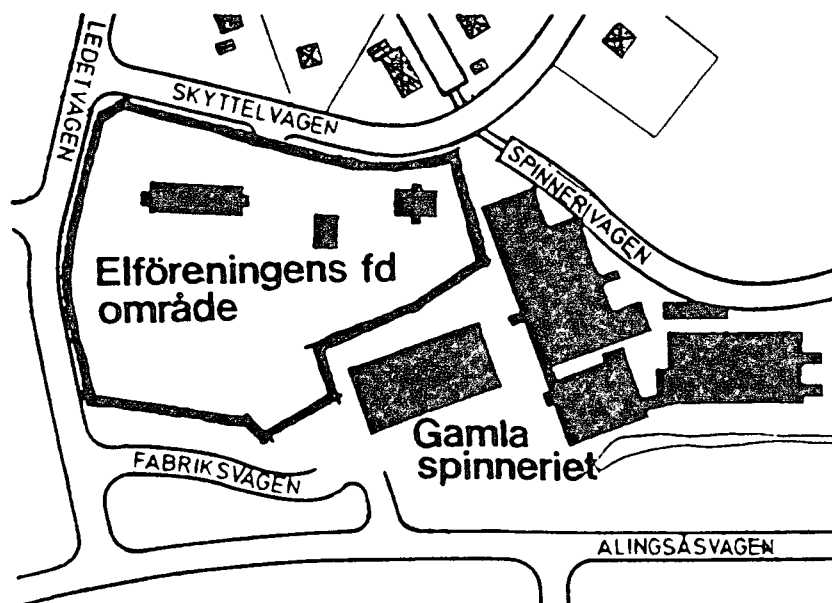
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Geoteknisk utredning
- Principförslag för VA
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning

PLANFORSLAGETS SYFTE

Syftet med planen är att anvisa mark för nya bostadslagenheter i Alafors centrum

LAGE

Planområdet är beläget i sydostra delen av Alafors och utgörs av Ale Elföreningens tidigare upplag och kontor. Det avgränsas i söder av Fabriksvagen, i väster av Ledetvagen, i norr av Skyttelvagen och i öster av Spinneriområdet.



AREAL

Planområdet har en areal av 1,2 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

For området gäller i huvudsak detaljplan fastställd 1973-07-20. Planområdet redovisades här for industriändamål. I öster gäller till mindre del detaljplan for Spinneriområdet (lagakraft 1990-09-26.)

Området är medtaget i kommunens bostadsforsörjningsprogram uppdelat på 1992 och 1994.

Bygg- och miljönämnden beslutade 1991-03-07 att ställa ut planförslaget enligt PBL 5:23.

FORUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Området är kuperat. I västra delen går berget i dagen. Mitt i området finns en uppgrusad plan. Nordöstra delen mot Spinneriområdet avgränsas med lovträdsvegetation.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning har utförts av GF-Geoteknik 1989-10-12. Dessutom har utredningar utförts av J&W 1990-01-24 och Vagverket, ref.nr P35 130-968.

Området är belaget på sluttande mark ner mot Alingsåsvägen och Sköldsån. Total nivåskillnad inom fastigheten är ca 9 m, vilket innebär en medellutning av ca 1:12.

Partier med kalt berg finns i norra och östra delen.

Jordlagren består överst av fyllnadsmassor, huvudsak stenig grusig sand, med en maktighet av 0,1-1 m. Därunder finns torrskorpelera 1.2 m. Under torrskorpeleran finns som regel lös till halvfast lera med upp till 8 m maktighet.

Stabiliteten är betryggande inom fastighetens norra del. Langre söderut är stabiliteten f.n tillfredsställande. För att inte en försämring skall ske bör uppfyllnader i möjligaste mån undvikas. Kompensation bör i första hand ske med avschaktning. Planerad byggnation kan ske utan att orsaka någon stabilitetsförsämring.

En särskild planbestämmelse som reglerar "strategiska" markhöjder har införts.

Vagverket har nyligen färdigställt en ombyggnad av vag 968, Alingsåsvägen bl a har delar av Sköldsån kulverteras vilket har förbättrat stabiliteten for området.

Bebyggelseområden

Inom området ligger Spinneriets gamla disponentbostad uppförd 1917. Villan har senast använts som Ale Elforenings kontor. I övrigt finns f.d arbetarbostaden "Bracka" (en äldre träbyggnad), en nyare omklädningsbyggnad och två förrådsbyggnader.

Disponentvillan är upptagen i kommunens kulturminnesprogram. Villan är kulturhistorisk intressant och åskådliggör på ett representativt sätt närheten mellan fabriks- och bostadsmiljön som var tidstypisk för de tidiga industrietableringarna. Villan skall bevaras mot rivning och yttre förändringar och skyddas med planbestämmelser. Villan avses i fortsättningen användas för kontor, restaurant eller bostad.

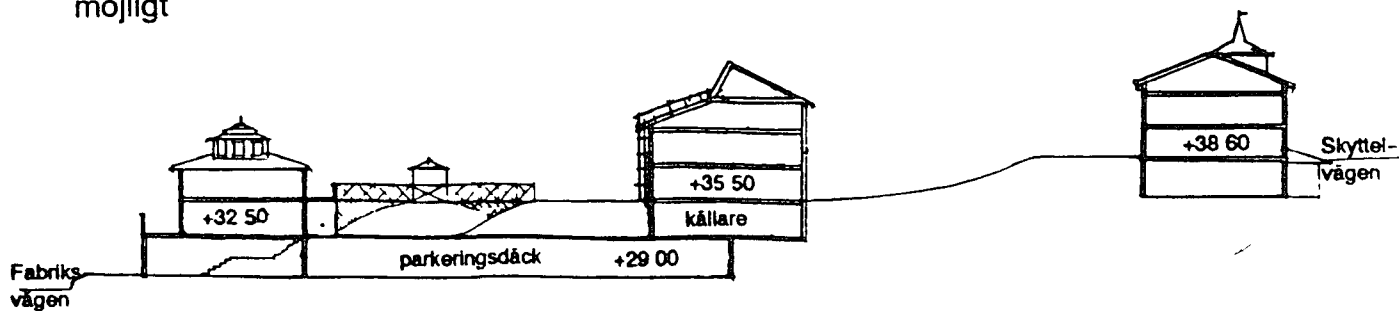
En teknisk och ekonomisk utredning har utförts av "Bracka". Byggnaden är hårt nedsliten. Grundläggningen är undermålig. Ett bevarande är inte ekonomisk möjligt med avseende på den omfattande ombyggnad som krävs vad gäller brandskydd, isolering, rumshöjd, installationer mm. Bygg- och miljönämnden har 1990-10-03 gett rivningslov för "Bracka" jämte förrådsbyggnaderna på tomten. En dokumentation av "Bracka" skall göras innan rivning.

Hela planområdet betecknas som kulturhistoriskt värdefull miljö. En planbestämmelse har införts som reglerar att särskilda krav skall ställas vid bygglovgivning att ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart

I området planeras ca 60 nya bostäder. Lagenheterna avses upplåtas med hyresrätt

Husen föreslås utformas i huvudsak i två våningar med inredd vind. På vissa delar tillkommer souterrängvåning. En byggnad mitt i området föreslås i 3-4 våningar. I detta hus läggs kvarterstviststuga och gemensamhetslokal. Husen föreslås ges en småskalig utformning med trä, puts och tegel som fasadmateriäl

I nordvästra hörnet föreslås i souterrängplanet en yta för kontor, samlingslokal, etc. I södra delen redovisas en del av souterrängvåningen butiker, café, kontor etc. En stor del av lagenheterna nås med hiss. Områdets topografi och naturliga förutsättningar innebär att vissa trappor och nivåskillnader förekommer. Markbehandlingen utförs med så stor hänsyn till handikappanpassning det är möjligt



Sektion genom området

LM-skola ligger vid Ledetvägen på ca 1 km avstånd, H-skola i Ledet på 2 km avstånd. Daghem finns vid Ledetvägen och ett provisorium vid Rishedsområdet. Vid Mor Annas väg på ca 200 m avstånd finns en deltidsforskola som planeras att utvidgas med två daghemsavdelningar.

Kiosk, post och livsmedelsbutik finns i områdets närhet. Dessutom planeras nya butiker i och i direkt anslutning till planområdet.

Skyddsrum

Skyddsrumsbeked skall sökas.

Friytor

I området föreslås en kvarterslekplats i västra delen. Nordost om området angränsar stora naturområden.

Mitt emot området på andra sidan Ledetvägen (vid Skaftvägen) ligger en bollplan som skots av Skaftvägens samfallighetsforening. Nybebyggelsen förutsatts kunna utnyttja denna.

Gator, trafik och parkering

Infart till området föreslås dels söderifrån via Fabriksvagen. Infarten har flyttats något och vandplanen utvidgats med anledning av yttrande från Alafors fabriker. Här sker infart till ett parkeringsgarage i kallarrvåningen med ca 55 platser. Dessutom redovisas ca 10 öppna besöksplatser till butikerna.

Dels sker infart norrifrån via Skyttelvagen till en angoringspunkt och en parkeringsplats vid gamla disponentvillan med ca 15 bilplatser. Vid behov kan särskilda handikapplatser avsättas på p-ytorna.

Utmed Skyttelvagen redovisas en GC-vag fram till Ledetvagen. Dessutom redovisas plats för en gångförbindelse på östra sidan av Ledetvagen till övergångsstället vid Alingsåsvagen. Gångförbindelse genom planområdet från Skyttelvagen mot Spinneriet möjliggörs genom x-område (tillgänglig för allmän gångtrafik)

Kollektivtrafik nås vid busshållplatser vid Ledetvagen och Alingsåsvagen på ca 50 m avstånd

Teknisk försörjning

VA-utredning utfors av GF-Teknisk försörjning. Kommunala vatten och spillvattenledningar finns utbyggda i områdets närhet. Dagvatten förutsatts foras till Skoldsån.

En mindre transformatorstation ligger vid Fabriksvägen. Denna skall rivas och ersättas med en ny på annan plats utanför planområdet.

Uppvärmning avses ske med vattenburen elvarme kombinerat med värmeväxlare värmepump och bergvärme.

Sophantering skall ske genom storsoprum med möjlighet till separering. I planförslaget redovisas två lägen för ett i anslutning till Skyttelvägen och ett i södra delen vid p-dacket (vid Fabriksgatan). Lagenheterna skall utrustas med kärl för källsortering av avfall. Området skall förberedas med plats för ev. kompostering.

STORNINGAR

Trafikbuller

Bostäderna närmast väg 968 har placerats på ett avstånd på ca 55 från vägmitt. Den senast gjorda mätningen av trafikmängden på vägen, Vägverket -88 uppgår till ca 960 fordon/ årsm.dygn. Skyltad hastighet är 50 km/t. Vägen ligger ca 7 lagre än bostäderna och genom markdämpningen bedöms att riktlinjerna för vägtrafikbuller klaras

Avståndet till Ledetvägen från närmaste bostad är ca 15 meter. Genom att även Ledetvägen ligger lagre än husen bedöms att markdämpningen gör att riktlinjerna klaras.

Enligt trafikbullerutredningen och Naturvårdverkets riktlinjer finns avstegsfall I (ny bebyggelse intill befintlig trafikled), där kravet är 65 dB(A) för utomhusvärde. Det bedöms dock att grundvärdet 55 dB(A) kan klaras

Elföreningens tidigare upplag

En mindre yta i sydvästra delen av planområdet har tidigare använts av Ale Elföring som upplag för ledningsstolpar i tra. Stolparna har varit behandlade med impregneringsvatska. Prover har tagits på marken för att utreda om ev. giftrester finns kvar. Proverna har visat att marken ej innehåller farliga ämnen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden utgår 2001-12-31.

Kommunen är ej huvudman för de allmänna platserna.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Stadsarkitekt Bert Andersson
Planingenjör Ann-Marie Carlsson
VA-ingenjör Sten-Åke Christensson
Trafikingenjör Martti Saari

Lerum i mars 1991.
Aspen Arkitekt Ab


Lennart Dahlberg
Arkitekt SAR

BESLUT

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Godkänd Bygg- och miljönämnden | 1991-06-05 §341 |
| Antagen av KF | 1991-08-26 §108 |
| Laga kraft | 1991-10-01 |

Detaljplan för
SOLGÅRDEN (f.d Elföreningens område)
 Fastigheterna Målje 6:7 m.fl
 i Alafors, Ale kommun, Älvsborgs lan

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Orientering

En genomförandebeskrivning skall belysa frågorna när, hur och av vem plan-
 genomförandet skall ske.

Den skall framförallt ange medel som behövs för att genomföra planen.
 Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmän

Nol-Alafors vägforening forutsätts bli huvudman för anläggningar på allmän plats,
 dvs gator, gång- och GC-vagar.

För väg 968, Alingsåsvagen och Ledetvagen är vagverket huvudman.

Genomförandet av anläggningar på tomtmark samt vissa ändringar i fastighets-
 indelningen faller på exploatören.

Ansvarsfördelning

Huvudman

Anläggning

Ale kommun

Utbyggnad av GC-vag utmed
 Skyttelvagen.
 VA-anläggning fram till
 anslutningspunkt.

Vagverket

Underhåll och skötsel av
 vag 968 och Ledetvagen.
 Underhåll och skötsel av
 övriga vagar.

Nol-Alafors vägforening

Ale Elförening

Elforsörjning

Exploator(Ale Hyres och
 Industrifast. KB, Emris
 Olsson)

Genomförandet av anläggningar
 på kvartersmark.

Genomförandetid

I en detaljplan skall anges en genomförandetid. Tiden skall vara minst fem och högst femton år. Efter det genomförandetiden gått ut kan den förnyas med högst fem år i sänder.

Genomförandetiden för detaljplanen är satt till tio år. Den utgår 2001-12-31.

Tidplan

| | |
|-------------|----------------------|
| Samråd | jan-mars 1991 |
| Utställning | mars-april 1991 |
| Antagande | bedöms ske juni 1991 |

Avtal

Exploateringsavtal förutsätts träffas mellan kommunen och exploatören vad gäller genomförandet av detaljplanen. (markregleringar, gatubyggnadskostnad, förärrningskostnader, plankostnader, va-avgifter, miljöavgifter mm)

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Ändringar i fastighetsindelningen

En reglering av mark mellan fastigheterna Målje 1:93 (kommunen), Målje 6:7 och Målje 6:75 avses ske utmed Ledetvagen, Skyttelvagen och Fabriksvägen.

Eventuellt kommer disponentvillan med trädgård att utgöra en egen fastighet. Om så sker skall gemensamhetsanläggning bildas för parkering och infart.

Gångförbindelsen genom planområdet skall sakras med servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatoren skall erlagga anslutningsavgift för el till Ale Elforening enligt taxa.

TEKNISKA FRÅGOR

Ytterligare geotekniska undersökningar bedöms ej erforderliga

Elforsöringen bedöms klaras från transformator utanför planområdet.

Ev utbyggnad av VA-nätet för att klara anslutningen av området utförs av kommunen enligt överskommelse i exploateringsavtal

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÅN

Vid framtagandet av genomförandebeskrivningen har medverkat stadsarkitekt Bert Andersson och planingenjör Ann-Marie Carlsson. Från Aspen Arkitekt Ab ansvarar Arkitekt SAR Lennart Dahlberg.

Lerum i mars 1991.


Lennart Dahlberg

BESLUT

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Godkänd Bygg- och miljönämnden | 1991-06-05 §341 |
| Antagen av KF | 1991-08-26 §108 |
| Laga kraft | 1991-10-01 |

Detaljplan for
UTBY 2:67 och 2:76
 i Älvängen, Ale kommun, Älvsborgs län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplanen har varit föremål för samråd enligt PBL 5:20 under tiden juli–aug 1991. Markägarsamråd planeras 1991–09–18. De inkomna yttrandena sammanfattas och kommenteras av planförfattaren.

YTTRANDEN

Yttrande har inkommit från följande:

| | | |
|-----|----------------------|-------------------------------|
| 1. | Länsstyrelsen | – utan erinran, med kommentar |
| 2. | Lantmateriet | – utan erinran |
| 3. | Televerket | – utan erinran |
| 4. | Vattenfall | – utan erinran |
| 5. | SGI | – utan erinran |
| 6. | Polisen | – utan erinran |
| 7. | Tekniska kontoret | – med erinran |
| 8. | Rådningsnamnden | – utan erinran |
| 9. | Vagverket | – utan erinran |
| 10. | Handikapprådet | – utan erinran, med kommentar |
| 11. | Energisparkkommittén | – utan erinran |

SAMMANFATTNING

1. Länsstyrelsen

Ingen erinran mot forslagets huvudsakliga innehåll, men framhåller att kompletterande möjlighet till handikapparkering i östra delen kan vara nödvändig.

Uppgift om huvudman för området saknas.

KOMMENTAR

Beaktas, plats för h-parkering studeras.

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna i anslutning till planområdet. Exploateringen förutsatts ske i privat regi. Beskrivningen kompletteras.

7. Tekniska kontoret

Utrymme för sophantering bör redovisas i anslutning till garage. Kontakt bör tas med Torbjörn Andersson 0303-301 07.

Beaktas. Frågan studeras vidare i i samråd med tekniska kontoret.

VA-plan med kostnadsredovisning saknas. Kontoret har farhågor om kostsam VA-lösning. Befintligt ytvatten genom området måste avledas så att

Principförslag för VA bör tas fram.

STÄLLNINGSTAGANDE

Detaljplanen föreslås revideras och kompletteras enligt ovanstående synpunkter och därefter ställas ut enligt PBL 5:23 under tiden 1991-03-26--04-23.

I utarbetandet av samrådsredogörelsen har medverkat stadsarkitekt Bert Andersson samt planingenjör Ann-Marie Carlsson.

Lerum 1991-03-06. Kompletterad 1991-03-07 samt 1991-03-19.

Aspen Arkitekt Ab



Lennart Dahlberg
Arkitekt SAR

Detaljplan för
SOLGÅRDEN (Målje 6:7 m fl)
 i Alafors, Ale kommun, Älvsborgs län

UTSTÄLLNINGSLÅTANDE

Detaljplanen har varit utställd enligt PBL 5:23 under tiden 1991-03-26--04-23. Dessförinnan har samråd enl. PBL 5:20 ägt rum. Synpunkter som inkommit under samrådet har redovisats i samrådsredogörelse 1991-03-19.

De under utställningstiden inkomna yttrandena sammanfattas och kommenteras av planförfattaren i samråd med stadsarkitekt Bert Andersson.

YTTRANDEN

Under utställningstiden har yttrande har inkommit från följande:

- | | | |
|----|-----------------------------|-------------------------------|
| 1. | Länsstyrelsen | - med erinran |
| 2. | SJ | - utan erinran |
| 3. | Televerket | - utan erinran |
| 4. | Vattenfall | - utan erinran |
| 5. | Vägverket | - utan erinran |
| 6. | Vägföreningen | - med erinran |
| 7. | Tekniska kontoret | - utan erinran, med kommentar |
| 8. | Backa Fastighetsförvaltn.AB | - med erinran |
| 9. | Backa Maskinformedling AB | - med erinran |

SAMMANFATTNING

1. Länsstyrelsen

Forutsätter att planförslaget kompletteras angående uppgift om högsta tillåtna byggnads- och markhöjd

KOMMENTAR

Beaktas Planförslaget kompletteras i enlighet med LS yttrande.

6. Vägföreningen

Nol-Alafors vägförening åtar sig inte att vara huvudman för allmän plats.

Noteras

7. Tekniska kontoret

Klarlägger att enligt utlåtande 70-08-19 (Dnr P1/70 N3) ingår planområdet i vägföreningens verksamhetsområde

Noteras

8. Backa Fastighetsförvaltning AB
 9. Backa Maskinförmedling AB
 (Alafors fabriker, fastigheterna Målje 6:6, 6:75, 6:76)

Accepterar inte redovisad infart till parkeringsgaraget då man anser att det blir för hård trafik. Utfarten önskas anordnas i andra ändan av p-dacket.

Som redovisades i samrådsredogörelsen har det bedömts ge mindre störningar för bostäderna att samordna inlastningen och infart till p-däcket.

Påpekar att målsättningen för planering av bostadsområden måste vara att biltrafik och andra störande moment planeras med stor varsamhet. Placeringen av infarten till p-däcket framstår som olämplig av flera skäl, bl a riskerar den att komma i konflikt med den tunga trafiken till butikerna och ger upphov till onödigt trafikfara genom att många bilar passerar på Industrivägen. Fotgängare kommer att tvingas korsa den hårt trafikerade vägen. Om infarten flyttas minskar risken för olyckor, buller och avgaser för de boende.

Ytan för inlastningstrafik bedöms efter justeringen i förhållande till samrådsförslaget som tillräcklig.

Industrivägen har redovisats med en bredd av 9 meter vilket bedöms som tillräcklig.

Hemstaller att tillfarten till p-dacket görs till föremål för ny utredning

Området för lossning av varubilar bör vara tillräckligt stort och ej i samband med annan trafik.

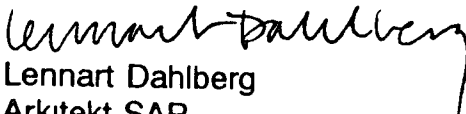
Tillfarsvägen är för smal för att betjäna samtliga boende och butiker.

STÄLLNINGSTAGANDE

Med undantag för den av Länsstyrelsen föreslagna kompletteringen anses de framförda synpunkterna ej ge anledning till ändring av planförslaget

Bygg- och Miljonämnden föreslås godkänna planförslaget och översända detta till KF för antagnade.

Lerum 1991-05-14
 Aspen Arkitekt Ab


 Lennart Dahlberg
 Arkitekt SAR