

## ALE KOMMUN

Detaljplan för  
Svenstorp 1.19 mfl  
i Älvängen

### **BOSTÄDER OCH IDROTTSOMRÅDE NORDOST OM ÄLVÄNGENS CENTRUM**

LILJEWALL arkitekter ab

Upprättad den 3 september 1992

---

#### **BESLUT**

Godkänd av BN 1992-10-12  
Antagen av KF 1992-10-26  
Laga kraft 1992-11-30

**Detaljplan för  
Svenstorp 1:19 mfl  
i Älvängen**

**BOSTÄDER OCH IDROTTSOMRÅDE  
NORDOST OM ÄLVÄNGENS CENTRUM**

**ALE KOMMUN, ÄLVSBOGERS LÄN**

## **PLANBESKRIVNING**

Förslagshandlingarna består av följande planhandlingar:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning (denna handling)
- illustrationskarta
- genomförandebeskrivning

och övriga handlingar:

- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- geoteknisk utredning
- översiktlig va-utredning

## **PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE**

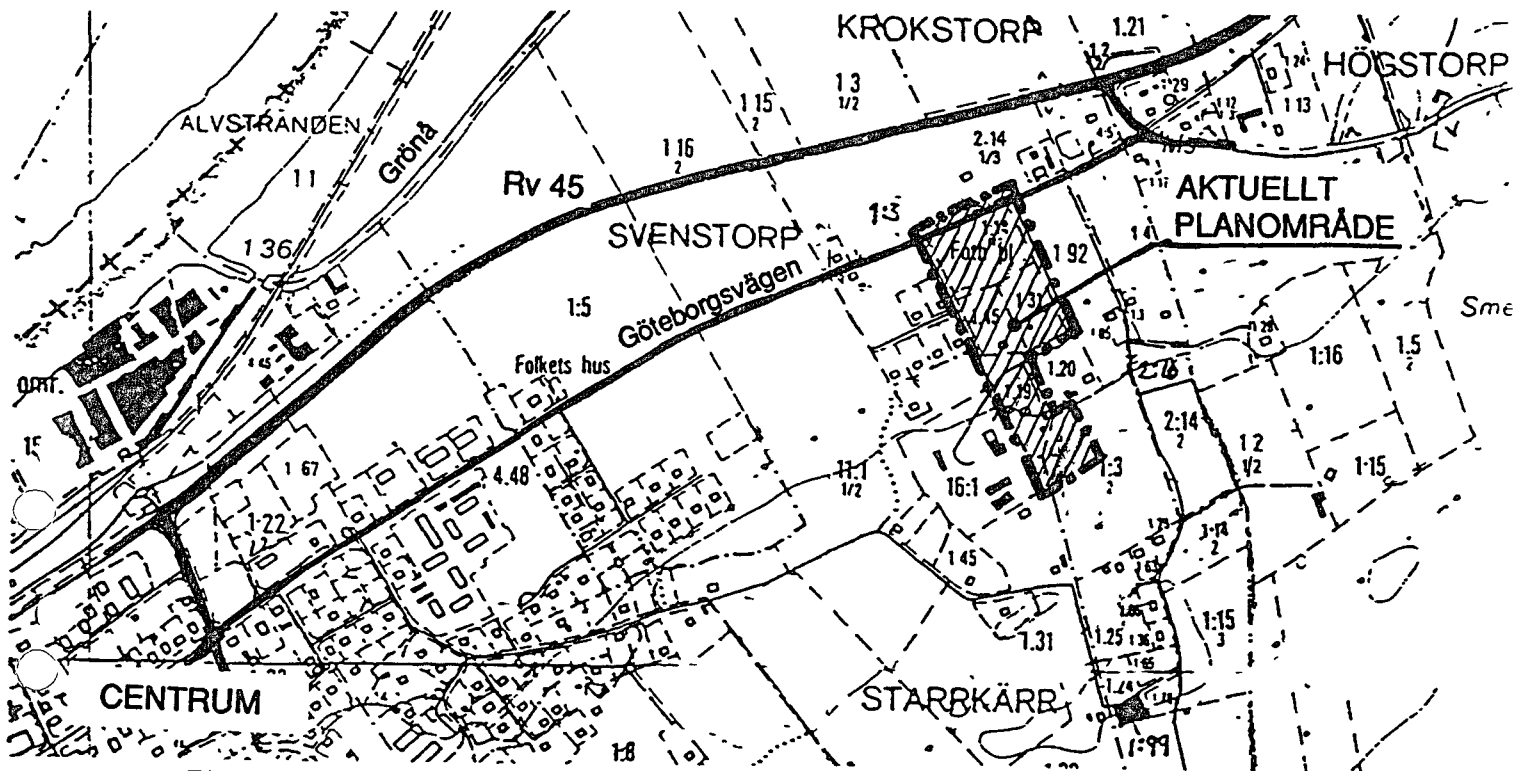
Syftet med detaljplanen är främst att skapa förutsättningar för att uppföra ca 25 småhus i grupp och 2 styckebyggda småhus inom området, att reglera befintligt idrottsområde samt att ge möjlighet att sanera befintligt va-system.

## **PLANFÖRUTSÄTTNINGAR**

### **Läge**

Planområdet ligger ca 1 km nordost om Älvängens centrum. Området gränsar i söder till vägverkets anläggning, i väster till befintlig bostadsbebyggelse och i nordväst till Göteborgsvägen. I norr och öster omges området av jordbruksmark med befintlig mangårdsbyggnad belägen ovan sluttningen.

Planområdets läge och avgränsning framgår av nedanstående karta.



Planområdets areal är ca 4 ha.

### Markägoförhållanden

Södra delen av området ägs av privata fastighetsägare. Kommunen äger marken i norr som främst är avsedd för idrottsområde.

### Planförhållanden

Området är i pågående översiktsplanearbete redovisat som område där fortsatt tätortsutveckling är möjlig.

Enligt bostadsförsörjningsprogrammet 1992-96 planeras 25-30 lägenheter i småhus i grupp att byggas inom området med byggstart 1992.

### Gällande detaljplaner

Området är inte tidigare detaljplanlagt.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Natur**

Området utgörs i norra delen av befintlig bollplan. Norr om sluttningen i anslutning till bollplanen finns uppvuxna träd och buskar.

Med den föreslagna klubblokalen och parkeringen för idrottsområdet kommer delar av trädvegetationen att beröras. I den fortsatta planeringen skall befintlig vegetation i görligaste mån sparas.

Utmed idrottsområdets södra och västra gränser föreslås en skyddsplantering mot planerat bostadsområde.

### **Befintlig bebyggelse**

Inom området finns ett bostadshus.

### **Fornlämningar**

Inga kända fasta fornlämningar finns inom planområdet.

### **Grundförhållanden**

Geoteknisk undersökning.

I samband med detaljplaneläggningen har en geoteknisk utredning utförts av Flygfältsbyrån, daterad 1992 08 31.

Jordlagren inom området söder om tillfartsvägen till vägförvaltningens område består av torrskorpelera till ett djup av 1,5-2,0 m. Jordlagren därunder utgöres i huvudsak av fast lagrad silt och sand som mot djupet övergår i morän.

Norr om tillfartsvägen har terrängen en flackare lutning för att vid bollplanen plana ut. Marken består av åker-ängsmark och är igenvuxen i sydöstra delen. Jordlagren under vegetationsjord och torrskorpelrea utgöres av lös lera med en mäktighet av 2-8 m. Den lösa leran överlagrar friktionsjord. Berg eller block har konstaterats på 4-10 m djup.

### **Grundläggning**

De lösa lerlagren inom Svenstorp 1:31 och 1:45 varierar och risken för ojämna sättningar är stor. Man måste räkna med att byggnader grundlägges på stödpålar. Skall terrassering utföras inom detta område måste särskild undersökning utföras med hänsyn till sättningar och stabilitet.

I samband med bygglovansökan skall kompletterande undersökningar utföras för varje byggnad inom området norr om tillfartsvägen för att i detalj bestämma förväntade pållängder mm.

## **DETALJPLANENS INNEBÖRD**

### **Bebyggelseområden**

#### **Bostäder**

Planförslaget inrymmer ca 25 lägenheter i småhus i två grupper. Det tätare småhusområdet grupperas längs en gemensam infartsväg som avslutas med en vändplats i områdets södra del.

Norr om den befintliga villan på fastigheten Svenstorp 1:45 föreslås en komplettering med två nya villor.

#### **Verksamheter**

På fastigheten Svenstorp 1:14 finns idag en befintlig bollplan.

Planförslaget medger att nuvarande idrottsverksamhet kan bibehållas och utvecklas. En byggrätt för klubbstuga föreslås. Skyddsplantering mot bostäderna i söder och väster bör utforas.

#### **Offentlig och kommersiell service**

Området är väl beläget inom nära avstånd till befintligt serviceutbud i Älvängens tätort.

#### **Tillgänglighet**

Bebyggelsen uppförs huvudsakligen i ett och två plan utan hiss, varför lägenheterna i entréplan alltid kommer att bli fullt tillgängliga.

#### **Skyddsrum**

Planområdet ingår i skyddsrumsort och har skyddsrumspflicht. Vid projektering skall anmälan och förfrågan för skyddsrumsbeked inlämnas till byggnadsnämnden.

#### **Friytor**

#### **Lek och rekreation**

Ytor för närlek anordnas inom det tätare småhusområdet.

## **Naturmiljö**

Den befintliga vegetationen inom allmän plats - natur samt inom idrottsområdets parkeringsområde sparas så långt möjligt.

## **Gator och trafik**

Planområdet föreslås trafikmatas via befintlig lokalgata som idag utgör tillfartsväg för vägverkets område.

Gärdesvägen väster om bollplanen föreslås stängas mot Göteborgsvägen i ett skede när gång-och cykelvägen är utbyggd. Härigenom minskas antalet utfarter till Göteborgsvägen. Berörda fastigheter får istället utfart via Jonsvägen.

## **Parkering**

All parkering för bostäder och idrottsområde skall ske på kvartersmark. För bostadsparkering tillämpas kommunens parkeringsriktlinjer.

## **Gång-och cykelvägar**

GCM-vägen längs Göteborgsvägen ingår i det övergripande cykelvägnätet.

Planförslaget medger även möjligheter för gång-och cykeltrafikanterna att ta sig genom planområdet via Gärdesvägen och det tatara småhusområdet vidare söderut till omgivande naturmark i slutningen ovanför området.

## **Kollektivtrafik**

Göteborgsvägen trafikeras idag av linjer till Göteborg, Skepplanda och Trollhättan, i GL:s (Göteborgsregionens Lokaltrafik) trafiknät. Busshållplatser redovisas i anslutning till planområdet.

## **Teknisk försörjning**

### **Uppvärmning**

Bebyggelsen föreslås förses med enskild vattenburen el-värme.

### **Vatten, avlopp och dagvatten**

Området skall anslutas till det kommunala va-nätet.

Förutsättningarna för vatten- och avlopps-försörjning redovisas i en särskild va-utredning, utförd av Projekt AB 1992 09 01.

**Detaljplan för  
Svenstorp 1:19 mfl  
i Älvängen**

**BOSTÄDER OCH IDROTTSOMRÅDE  
NORDOST OM ÄLVÄNGENS CENTRUM**

**ALE KOMMUN, ÄLVSBOGERS LÄN**

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **Allmänt**

Genomförandebeskrivningens syfte är att vara vägledande vid plangenomförandet och att redovisa och belysa de frågor som blir en följd av ett ändamålsenligt och rationellt genomförande.

Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan är att se som ett komplement till den fysiska planen.

### **Huvudmän**

Älvängens vägförening förutsätts bli huvudman för anläggningar på allmän plats, dvs gator, gång-och cykel-och mopedvägar och naturområde.

För nyanläggning av gator, GCM-vägar och allmänna va-anläggningar på kvartersmark svarar kommunen genom exploateringsavtal med grupphusproducenten.

För genomförandet av anläggningar på kvartersmark svarar exploatörerna.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägarna får ersättning för förlorad byggrätt.

### **Tidplan**

Samråd	juli-augusti 1992
Beslut om utställning	september 1992
Utställning	september-oktober 1992
Antagande	4:e kv 1992

Planerad byggstart för grupphusbebyggelsen är enligt bostadsförsörjningsprogrammet tänkt under 4:e kv 1992.

### **Ekonomiska frågor**

Avtal kommer att upprättas mellan kommunen och exploatören, Aaltonen AB, som reglerar utförande, gatubyggnadskostnad, plankostnad, va-avgifter mm före det att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Gator, gång-cykel-och mopedvägar och allmänna va-ledningar utföres av kommunen. Vissa anläggningar kommer emellertid att utföras av exploatören genom särskilt entreprenadkontrakt.

Framtida underhåll och skötsel av vägar, gång-,cykel-och mopedvägar och naturmark ombesörjes av Älvängens vägförening medan va-anläggningarna inom allmän plats mark och u-område ankommer på kommunen. Kostnaderna för anläggningarna regleras i exploateringsavtalet.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter föreslås bildas enligt planförslaget.

Gemensamhetsanläggning avses bildas för grupphusområdet i södra delen av planområdet. En exploateringsfastighet bildas av del av Svenstorp 1:3 och 1:19 och del av Starrkärr 16:1. Svenstorp 1:19 skall avstå mark till naturområde.

### **Teknisk försörjning**

Kommunala va-ledningar kommer att anläggas till fastigheterna.

Elnätet skall byggas ut av Ale Elförening.

Ev flyttning av televerkets anläggningar föranledda av exploatering bekostas av exploatör

Vid terrassering inom fastigheterna Svenstorp 1:31 och 1:45 skall kompletterande undersökningar utföras med hänsyn till sättningar och stabilitet.

### **Medverkande tjänstemän**

Planarbetet har bedrivits under ledning av en arbetsgrupp för området. I gruppen ingår representanter från byggnadskontoret, tekniska kontoret, fastighetskontoret, kommundelsnämnden samt konsulter och byggherre.

Göteborg den 3 september 1992  
LILJEWALL arkitekter ab

Leif Fred  
arkitekt SAR



### **Avfallshantering**

Avfallshanteringen skall ske genom källsortering av sopor. Varje enskilt hushåll skall sortera sina sopor i glas, batterier, matavfall och papper.

Lägenheterna skall utrustas i enlighet med kommunens anvisningar för källsortering.

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Planens genomförandetid är 10 år från det den vunnit laga kraft.

Göteborg den 3 september 1992.

Leif Fred  
LILJEWALL arkitekter ab

### **BESLUT**

Godkänd av BN 1992-10-12

Antagen av KF 1992-10-26

Laga kraft 1992-11-30