



Detaljplan för bostäder inom
Utby 1:20 och 1:21, Älvängen
Ale kommun, Västra Götalands län



BESLUT

Antagen av Miljö- och byggnämnden 2006-03-02

Laga kraft 2006-04-07

Detaljplan för bostäder inom

Utby 1:20 och 1:21, Älvängen

Ale kommun, Västra Götalands län

Enkelt planförfarande

PLANBESKRIVNING

Antagandehandlingar:

- plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- särskilt utlåtande

Övriga handlingar

- geoteknisk undersökning, GF Konsult AB, 2005-10-25, rev 2006-01-16
- trafikbullerutredning, WSP Akustik, 2005-10-18
- PM, komplettering trafikbullerisolering, 2006-01-17, rev. 2006-01-30
- Mätning av buller från vägtrafik, 2005-08-22
- fastighetsförteckning, 2005-11-24

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

För planområdet, fastigheterna Utby 1:20 och 1:21, gäller idag en detaljplan från 1991 (detaljplan för Älvängens centrum, etapp V, som vann laga kraft 1991-11-26). Denna plan medger användningen handel, kontor och bostäder för Utby 1:20 och bostäder för Utby 1:21. I planområdet ingår även en del av Utby 20:1 som utgörs av Bankbacken och gångvägen mellan Utby 1:20 och 1:14.

Inom planområdet finns idag ett bankhus, byggt 1917, och ett friliggande enfamiljshus. Fastighetsägaren (AB Alebyggen) har ansökt om tillstånd att ändra gällande detaljplan så att ytterligare bostadsbebyggelse kan medges inom planområdet. Tanken är att Alebyggen ska bygga ca 37 lägenheter upplåtna som kooperativ hyresrätt. Gångvägen mellan fastigheterna Utby 1:20 och 1:14 kommer att breddas och utgöra infartsväg till parkeringsplatsen i den södra delen av Utby 1:20.

Miljö- och byggnämnden beslutade 2004-02-18 att ge miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ändring av gällande detaljplan.

Planändringens syfte är att tillskapa ytterligare bygg rätt för bostäder inom Utby 1:20 och 1:21. Samt ändra huvudmannaskapet, för vägområdet – allmän plats, till kommunalt huvudmannaskap. Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande enligt reglerna i PBL 5:28.

Planförslaget var i augusti - september 2005 ute på samråd. Sedan dess har planområdet utökats och förslaget ändrats något. Detaljplaneförslaget blir därmed föremål för en ny samrådsprocess.

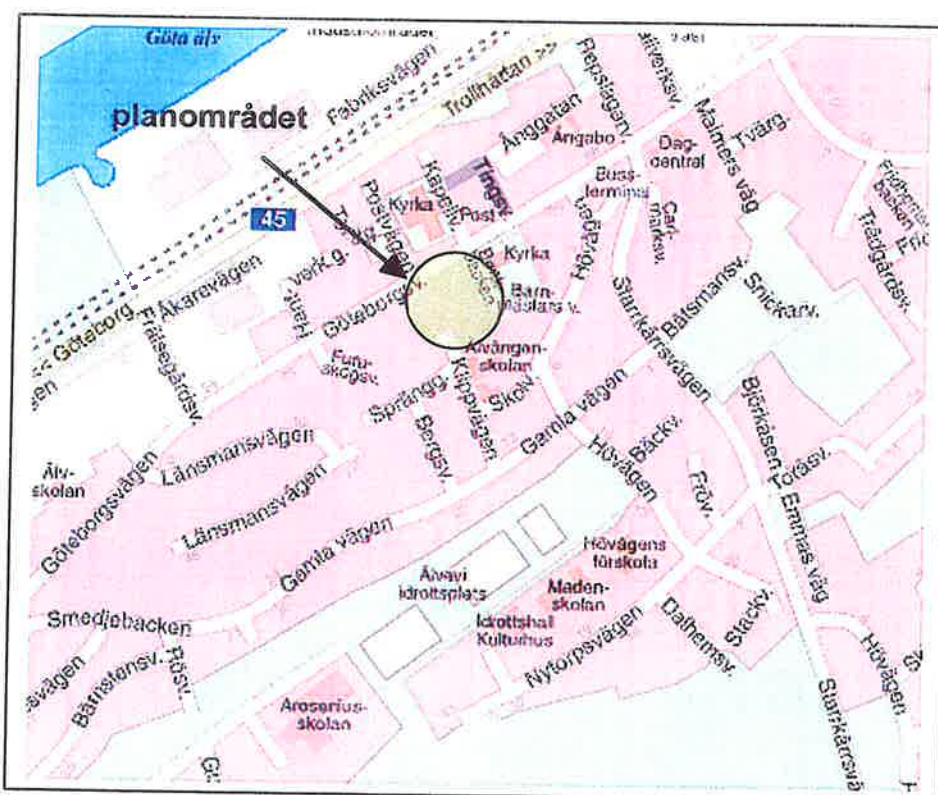
Miljö- och byggnämnden beslutade 2005-10-13 att ge miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att genomföra planändringen för det utökade planområdet.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

PLANDATA

Planområdet är beläget söder om Göteborgsvägen och väster om Bankbacken i Älvängens centrum. Planområdets areal uppgår till ca 5420 m² och kvartersmarken är privatägd (AB Alebyggen) och allmän platsmarken ägs av Ale kommun.



Planområdet

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Enligt kommunens översiktsplan, Ale ÖP 90, ligger det aktuella planområdet inom "område med befintlig tätortsbebyggelse".

DETALJPLANER

För det aktuella planområdet gäller idag detaljplan för Älvängens centrum, etapp V, som vann laga kraft 1991-11-26. Enligt gällande detaljplan får området användas för handel, kontor och bostäder. Fastigheten Utby 1:20

Innehåller en outnyttjad byggrätt på ca 260 kvm för handel, kontor och bostäder i två plan.

Fastigheten 1:21 får enligt gällande detaljplan bebyggas med ett enfamiljshus i två våningar och med en maximal byggnadsarea om 200 kvm.

Genomförandetiden gick ut 2001-12-31.

PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET

Ett program har inte ansetts vara nödvändigt då denna detaljplan inte innebär någon väsentlig förändring av markanvändningen utan endast tillskapar en ny större byggrätt för bostäder.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Planläggning för bostadsändamål på fastigheten Utby 1:20 och 1:21 bedöms inte leda till någon påtaglig inverkan på naturmiljön, människors fysiska hälsa eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser och en miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kap. 18 § PBL bedöms ej erfordras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Topografin inom området varierar från som lägst +15,6 i den nordvästra delen, vid Göteborgsvägen, till +17 vid bergsfoten och stiger till som högst + 29 på berget i den södra delen av planområdet. Berget går i dagen och sluttar relativt brant. I övriga delar av planområdet är höjdskillnaderna små. Planområdet består till största delen av en plan trädgårdstomt med gräsmatta, grusgångar, äppelträd och syrenbuskar mm. Mot Göteborgsvägen finns en rad hamlade lindar som bör bevaras. Även häckar bör finnas som avskärmning mot Göteborgsvägen. Bestämmelse införs på plankartan



Trädgården

Geoteknik

Ett flertal geotekniska utredningar har tidigare gjorts inom området. Bland annat har GF Konsult utfört en geoteknisk utredning för Älvängen centrum, etapp V daterad 1991-03-28 (ref nr 32102 425 230). En samlad beskrivning av

flera tidigare undersökningar har också gjorts av GF Konsult 1971-05-10 (ref nr 32002 008 231).

En geoteknisk utredning, PM beträffande detaljplan, daterad 2005-05-02 (uppdragsnr: 655 045 23) har utförts av GF Konsult AB.

Eftersom planområdet har utökats har denna utredning kompletterats och fördjupats. GF Konsult AB har tagit fram en geoteknisk utredning, PM beträffande grundläggning, daterad 2005-10-25 (uppdragsnr: 1302 001 23). Avsikten var att göra en bedömning av sättningsrisk, ge förslag på grundläggning samt verifiera att stabiliteten inom området är tillfredsställande.

Under fyllnadsmassor och/eller mulljord består jordlagren generellt av torrskorpelera ovan lera. På djupet är leran siltig och vilar på ett tunt lager friktionsjord ovan berg. Jordmäktigheterna varierar mellan ca 1,5 och 12,0 m. I söder går berget i dagen och jordmäktigheterna ökar norrut.

Leran inom de aktuella fastigheterna bedöms vara kvick från ca 4,5 meters djup under markytan. Kvikleran är mycket känslig för störningar och kan snabbt förlora sin hållfasthet om den utsätts för vibrationer eller andra störningar.

Grundvattennivån ligger på 0,8 – 1,4 meter under markytan.

Leran är svagt överkonsoliderad ner till 3 meters djup och under det är leran normalkonsoliderad. Detta innebär att varje last som förs på marken kommer att orsaka sättningar. Utan grundförstärkning bedöms sättningarna som uppkommer vid byggnationen av bostadshusen leda till sättningar på ca 0,5 m. Eftersom djup till fast botten varierar kommer sättningarna inom planområdet bli ojämna.

Rekommendationer:

Eftersom sättningarna bedöms bli ojämna rekommenderas grundläggning på plintar eller pålar till berg.

Vid grundläggning på pålar är det viktigt att pålning sker under kontrollerade former eftersom det förekommer kvicklera på fastheten. Vibrationer bör minimeras och siktlinjer skall upprättas för kontroll av markrörelser under pålningsarbetet. I närmaste pålad mot alla befintliga byggnader skall lerproppar till 5 meter dras inna påslagning. Planbestämmelse om kontrollåtgärder och grundläggning införs på plankartan.

En grundvattensänkning i området innebär tilläggsbelastning på leran som orsakar sättningar. För att förhindra detta skall grundläggning under grundvattenytan utföras med tätbetong. För att förhindra en ytlig grundvattensänkning skall strömningsavskärande fyllning utföras i ledningsgravar belägna under grundvattenytan.

Uppfyllnader inom planområdet bör minimeras. De uppfyllnader som ändå utförs skall totalkompenseras med t ex lättklinker. Ledningar som ansluter till pålade byggnader bör förses med flexibla anslutningar.

Risk för blocknedfall bör beaktas vid arbete i bergsslätten. Berget skall rensas (skrotas) på de stenar och block som ser ut att sitta löst innan parkeringsplatserna färdigställs. Planbestämmelse införs på plankartan.

Stabiliteten inom och i anslutning till planområdet är tillfredsställande, både för nuvarande slänt och efter uppförande av de planerade byggnaderna. Vid urschaktning till större djup än nivå +15 skall kompletterande geotekniska undersökningar utföras för att verifiera att stabiliteten fortfarande är tillfredsställande.

Markradonstrålningen bedöms vara låg eftersom marken består av finkornig jord. Kontroll av gammastrålning från berg skall göras i byggskedet.

Hus A

Hus A planeras att grundläggas med källare på nivån +15 vilket innebär grundläggning ca 1,0-1,5 m under markytan. I anslutning till hus A ligger grundvattennivån på 1,5 meter under markytan. Om grundläggning sker under grundvattenytan skall källaren utföras med tätbetong. Ingen dränering får ske under grundvattenytan.

Huset rekommenderas att grundläggas på plintar och stödpålar till fast botten. Pålängderna kommer att variera mellan 5 och 12 m. I närmaste pårad mot alla befintliga byggnader skall lerproppar till 5 m dras innan påslagning. Om förskjutning eller lyftning av markytan i närheten av ledningar och/eller befintliga byggnader trots detta registreras vid påslagning måste omedelbart lerproppar dras till minst 5 m djup innan resterande pålar slås.

Hus B

Planerad grundläggning för hus B är som mest ca 1 meter under markytan i den södra delen av byggnaden. Vid norra delen av byggnaden planeras grundläggningen ske i nivå med befintlig markyta.

Grundläggning rekommenderas på plintar eller pålar. Pålängderna kommer att variera mellan 1,5 och 9 m. I närmaste pårad mot alla befintliga byggnader skall lerproppar till 5 m dras innan påslagning. Om förskjutning eller lyftning av markytan i närheten av ledningar och/eller befintliga byggnader trots detta registreras vid påslagning måste omedelbart lerproppar dras till minst 5 m djup innan resterande pålar slås.

Bankhuset

Ur grundläggningssynpunkt krävs inga restriktioner för Bankhuset, eftersom det rör sig om ombyggnad av en befintlig byggnad. Inga förändringar beträffande markytans belastning planeras utföras.

Eventuell tillkommande grundläggning under grundvattenytan skall utföras med tätbetong. För att förhindra ytlig grundvattensänkning vid ledningsdragning skall strömningsavskärande fyllning utföras i ledningsgravar belägna under grundvattenytan.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

BEBYGGELSEOMRADET

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag ett bankhus byggt 1917 samt två mindre förrådsbyggnader och ett friliggande enfamiljshus. Det gamla bankhuset har ett högt kulturhistoriskt värde och omfattas av 3 kap 12 § Plan och bygglagen. Detta innebär att: "Byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, inte får förvanskas."

Särskild planbestämmelse innebärande rivningsförbud och skyddsbestämmelse som innebär att byggnadens exteriör inte får förvanskas utan ska underhållas så att dess karaktärsdrag bevaras har införts på plankartan.

Pågående/föreslagen markanvändning bedöms inte försvåras genom införande av q-beteckningar.



Bankhuset från Göteborgsvägen



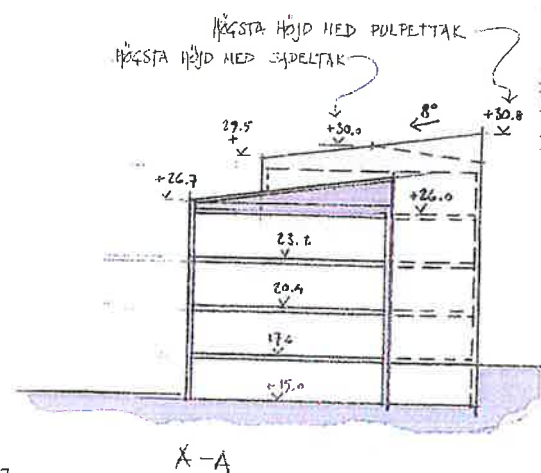
Bankhuset från trädgårdssidan

Ny bebyggelse och förändringar

Planförslaget innebär att planområdet får användas för bostadsändamål. Byggrätten inom fastigheten blir större vilket möjliggör uppförandet av nya flerfamiljshus. Tillåten största byggnadsarea inom fastigheten är 1100 kvm.

Tanken är att enfamiljshuset på Utby 1:21 ska rivas och är att två nya flerfamiljshus ska uppföras. Tillsammans med "bankhuset" kommer de två nya byggnaderna att bilda ett gårdsrum med trädgårdskaraktär.

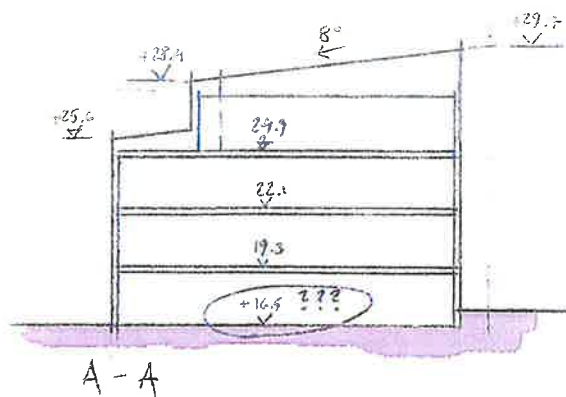
Ett flerfamiljshus med en maximal byggnadsarea om 610 kvm kommer att uppföras längs med Göteborgsvägen sydväst om bankhuset. Byggnaden kommer att utformas med en förhöjd källare för möjliggöra byggnation av garage. Byggnaden kommer att uppföras i tre våningar med en fjärde våning indragen minst 4 meter från fasaden mot Göteborgsvägen.



Mot Göteborgsvägen får högsta byggnadshöjd, i meter över nollplanet, vara + 27 m. Den del av byggnaden som uppförs i fyra våningar får uppföras med en högsta taknockshöjd, över nollplanet, på +31 m

Bakom bankhuset kommer ett flerfamiljshus med maximal byggnadsarea om 260 kvm att uppföras. Detta hus kommer att uppföras i tre våningar med en fjärde våning indragen, minst 3,5 meter, från fasaden närmast "bankhuset".

Fasaderna mot "bankhuset" får uppföras med en högsta byggnadshöjd, i meter över nollplanet, på + 26 m. Den del av byggnaden som uppförs i fyra våningar får uppföras med en högsta taknockshöjd, över nollplanet, på +30 m.



Totalt kommer området att inrymma ca 37 lägenheter varav 5 i det gamla "bankhuset". Det kommer att bli 2 st 2 RKv, 12 st 2 rok, 19 st 3 rok och 4 lägenheter med 4 rok.

Fasaderna är tänkta att utföras i puts med inslag av trä. Pulpettak av plåt eller papp med en maximal lutning om 8 grader planeras. Entréer och trapphus kommer att vara vända mot gården. Balkong eller uteplats finns vid samtliga lägenheter. Som komplement till dessa kommer gemensamma uteplatser finnas på gården.

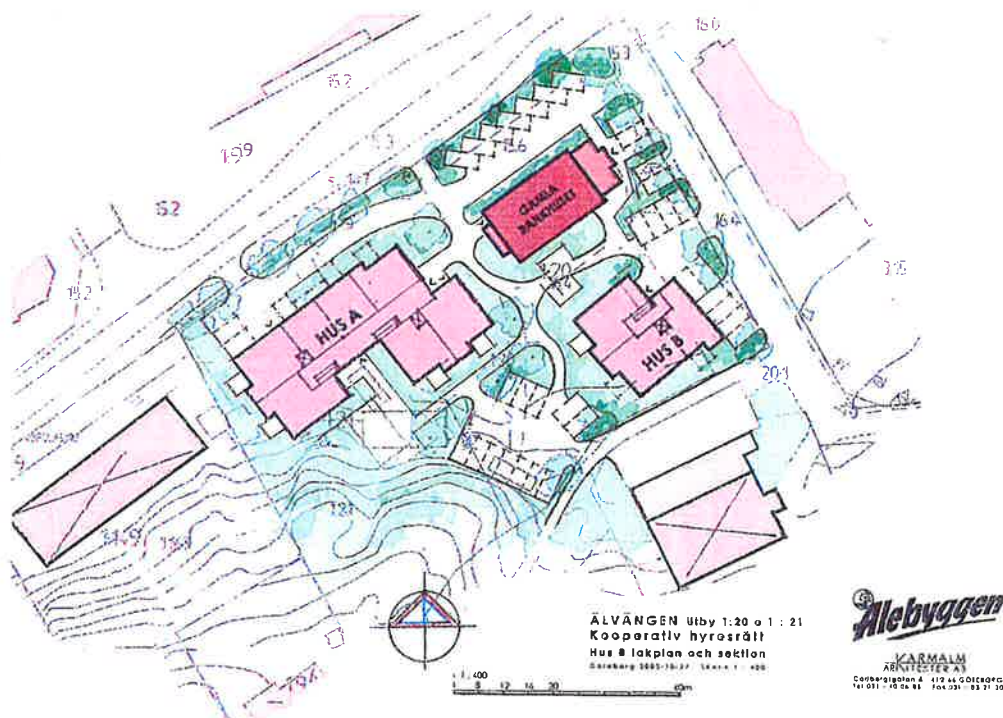


Illustration - planerad bebyggelse

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet läge i Älvängens centrum innebär närhet till verksamheter, handel och kontor

Offentlig service

Planområdet har genom sitt centrala läge god tillgång till offentlig service. I närområdet finns tillgång till grundskola (fsk –åk 9), förskola, vårdcentral och äldreomsorg och idrottsanläggning.

Kommersiell service

Planområdet ligger i Älvängens centrum och inom gångavstånd finns mataffärer, bank, restaurang, kiosk och diverse butiker.

Tillgänglighet

Planområdet innehåller inga stora höjdskillnader vilket innebär att det finns bra förutsättningar för en god tillgänglighet i utemiljön. All ny bebyggelse och friytor planeras så att god tillgänglighet för rörelsehindrade uppnås. För bostädernas tillgänglighet ska gällande bygglagstiftning följas och tillgänglighetsfrågorna kommer att bevakas i bygglovskedet.

SKYDDSRUM

Särskilt utsatt område där skyddsrum bör byggas har fastställts av Kommunstyrelsen 2000-02-15, Ks § 36. Det aktuella planområdet ligger utanför detta område.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Ytor för lek och rekreation ska finnas inom den egna fastigheten. Den planerade bebyggelsen har nära ut till omgivande närströvområden och till Göta Älvs dalgång som är av riksintresse för natur- och friluftslivet.

GATOR OCH TRAFIK

Trafikföringen i området påverkas inte i någon större omfattning av planändringen. Trafikmängden på Göteborgsvägen uppgår till 3000 fordon/årsmedeldygn. Göteborgsvägen är en huvudgata med en hastighetsbegränsning på 50 km/tim. I framtiden kommer Göteborgsvägen att miljöprioriteras (30km/tim). Infart till området kommer att ske via Bankbacken (entrégata). Infart till garage kommer att ske från Göteborgsvägen.

Planförslaget innebär att gångbanan, i södra delen av planområdet, förläggs på kvartersmark. Den ska breddas till 3,5 m och utgöra infartsgata till parkeringen i den södra delen av planområdet.

Detta område redovisas som ett x-område på plankartan och den skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Denna väg skall anläggas, skötas och vinterväghållas av fastighetsägaren.

Göteborgsvägen trafikeras av buss och hållplats finns strax intill planområdets norra sida. Pendeltågstation finns ca 600 meter från planområdet. Gång- och cykelväg finns utefter Göteborgsvägen.

Parkering

Minst 1,2 parkeringsplatser/lägenhet ska finnas inom kvartersmarken. Garage planeras under den byggnad som ligger närmast Göteborgsvägen. Infart till garage kommer att ske från Göteborgsvägen. Bestämmelse införs på plankartan. Carport/garage får uppföras i den södra delen av planområdet.

Transport med farligt gods

Göteborgsvägen är ej avsedd för transport av farligt gods.

RÄDDNINGSTJÄNST

Insatstid

För aktuell byggnation är den normala insatstiden 15 minuter från Nols brandstation.

Vatten för brandsläckning

Vatten för brandsläckning finns på södra sidan av Göteborgsvägen ca 35 - 40 meter sydväst om planområdet. Fast vattennät med brandposter dimensioneras mot bakgrund av brandbelastning och avstånd mellan byggnader eller enligt schablonregler. VAV P83, mars 2001, ska användas vid dimensionering av släckvattenkapaciteten.

Framkomstmöjlighet

Utryckningsfordon bör i en akutsituation kunna komma så nära att avståndet mellan fordon och aktuell byggnad inte överstiger 50 meter. För att säkerställa att utryckningsfordon kan komma fram behövs en minsta körbredd på 3 meter, en fri höjd på 4 meter och att marken klarar av 23 tons belastning.

STÖRNINGAR

Utredning av trafikbuller har utförts av WSP Akustik, 2005-06-02. Eftersom planområdet har utvidgats och bebyggelsens läge förändrat har WSP Akustik tagit fram en kompletterande rapport, daterad 2005-10-18 (rapport: 100 6348 02). En komplettering angående trafikbullerisolering har gjorts i januari 2006.

Beräkningar har gjorts för trafik på Göteborgsvägen där både ekvivalent och maximal ljudnivå utomhus har beräknats. Beräkningsresultaten visar att ekvivalent ljudnivå uppgår till 58 dBA och maximal ljudnivå 80 dBA utanför fasad vid hus A. Vilket innebär att riktvärdena utomhus överskrids. Mest utsatt är fasad mot Göteborgsvägen. Ljudnivån avtar utmed sidorna av huset och nivån 55 dBA beräknas till ca 5 meter från de norra hushörnen. Maximal ljudnivå avtar inte lika mycket med avståndet och större delen av den östra och den västra fasaden beräknas exponeras för nivåer över 70 dBA. Riktvärden för uteplats/balkong vid hus A kan enbart klaras för den södra fasaden. För övriga fasader överskrids maximal ljudnivå med upp till 10 dBA.

Även vid bankhusets fasad mot Göteborgsvägen överskrids riktvärdena för ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå utomhus. Riktvärdena för hus B (åt söder) överskrids inte.

WSP har i sitt PM tittat på hur ofta maximala ljudnivåer överskrids, dimensionering av fasade etc. Enligt beräkningar enligt den sk nordiska beräkningsmodellen klaras ljudklass B för ekvivalent ljudnivå inomhus och

överskridande av riktvärdet för ljudklass B vid maximal ljudnivåer nattetid förväntas bara vid en fordonspassage per natt. Ljudklass C klaras. Se även bullerutrednings samt PM från WSP

De fasader på hus A (mot Göteborgsvägen) som utsätts för bullernivåer överstigande 55 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå skall dimensioneras mot en total ljudreduktion i fasad (inkl fönster och ventilationsdon) på 40 dBA för att innehålla ljudklass C avseende ljudtrycksnivå för trafik och andra yttre ljudkällor. Planbestämmelse införs på plankartan.

På grund av att ljudnivåerna utomhus överskrider riktvärdena skall samtliga lägenheter utformas så att minst hälften av boningsrummen/sovrumsrummen vetter mot en tyst sida, dvs. 45 dB(A) eller lägre. Planbestämmelse införs på plankartan.

Detta kan till exempel lösas genom att lägenheterna utförs med genomgående planlösningar alternativt genom att balkonger byggs och inglasas till max 75 % mot bullerkällan, vilket möjliggör att fönster från boningsrum/sovrumsrum kan öppnas åt ett bullerdämpat utrymme. Den öppna delen skall vara närmast fasaden.

Bullerskyddade uteplatser skall byggas på gården som alternativ till de balkonger/uteplatser där ljudnivån överskrider riktvärdet. Bestämmelse införs på plankartan

De av riksdagen fastställda riktvärdena för bostäder, att ekvivalent ljudnivå inomhus ej får överstiga 30 dBA och att maximal ljudnivå inomhus ej får överstiga 45 dBA, ska följas. Bestämmelse införs på plankartan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns utbyggt till planområdet. Kommunen har i planbestämmelserna lagt in text enligt följande; "Alla nya byggnader skall anslutas till av tekniska förvaltningen godkända lösningar för dagvatten, ren- och spillvatten".

Vatten- och elmätare – mål 8 i energiplanen

Enskilda vatten- och elmätare skall installeras i varje lägenhet.

EI

Ledningsnät för el finns utbyggt till planområdet men för att klara elförsörjningen till de nya bostäderna måste en ny transformatorstation byggas inom planområdet. Plats för denna markeras med, E, i plankartan.

Värme

Kommunens energiplan, antagen av Kommunfullmäktige i november 2001, skall vara styrande vid val av uppvärmningssystem i fastigheterna. I enlighet med denna plan bör husen kopplas in på fjärrvärmesystemet. Fjärrvärmeledningarna finns framdraget i Bankbacken väster om planområdet.

Sopphantering

Sopphantering ska ske enligt kommunens (Tekniska förvaltningens) anvisningar. Rum för gemensam sopphantering planeras i entréplan i norra delen av hus A och hus B.

MILJÖKVALITETSNORMER

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. Miljö kvalitetsnormer gäller tillåten halt av bly, svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid, bensen och partiklar (PM10) i utomhusluften.

Av en nyutkommen rapport från miljöförvaltningen i Göteborg (2002) framgår att miljö kvalitetsnormen per dygn för kvävedioxid i dagsläget riskeras att överskridas på några ställen utmed Rv 45, däribland i Nödinge. Vidare visar andra undersökningar att normen för kvävedioxid överskrids vid de mest trafikerade lederna i Göteborg. I mer perifera lägen i regionen, dit detta planområde får räknas, är de kända halterna lägre än de tillåtna gränsvärdena.

De planerade bostadshusen ligger ca 250 meter från Rv 45.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för aktuellt planförslag går ut 5 år efter det datum då planens antagandebeslut vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Ale kommun har trafikingenjör Kenneth Gustavsson, miljö- och byggförvaltningen, lantmätare Lars Lindström, samhällsplaneringsavdelningen, utredningsingenjör Carita Sandros samt gatuchef Torbjörn Andersson, tekniska förvaltningen, medverkat.

Miljö- och byggförvaltningen
Alafors 2006-02-13


.....
lonie Oskarson Ann-Britt Svedberg
Tf förvaltningschef


.....
Karin Gustafsson
Planarkitekt

BESLUT

Antagen av Miljö- och byggnämnden 2006-03-02
Laga kraft 2006-04-07