

Hustvo Koster. SHI Arkitekter 2001

Detaljplan för
Knaptorp 1:27 m fl fastigheter
i Älvängen, Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för
Knaptorp 1:27 m fl fastigheter
i Älvängen, Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- illustrationskarta 1:1000
- planbeskrivning (denna handling)
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- översiktlig VA-utredning
- geoteknisk undersökning, 1998-10-20
- beskrivning av naturen, 1998-10-16
- trafikbullerutredning, 1998-10-23
- MKB (naturmiljö, kulturmiljö, rekreation, vattenfrågor, luftföroreningar, buller och naturresurser) 1998-11-12

PLANENS SYFTE

Området är avsett för bostadsändamål och planens syfte är att ändra nuvarande byggrätter för att möjliggöra en större andel friliggande enbostadshus och parhus med äganderätt.

PLANDATA

Planområdet är beläget utmed Starrkärrsvägen och omfattar i huvudsak det obebyggda området mellan Båtsmansvägen i norr, hyreshusen vid Trädgårdsvägen i öster samt gång- och cykelvägen i söder.

Planområdets areal är ca 2,4 ha.

Ägare till Knaptorp 1:27 är Berik Fastighetsförvaltning KB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Gällande detaljplan för området vann laga kraft 2000-05-22. Den medger en bebyggelse av tvåvåningshus i form av parhus och radhus med garage och parkeringsplatser mot Båtsmansvägen.

PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET

Inget program har upprättats då planförslaget avses handläggas med enkelt planförfarande enligt reglerna i PBL 5:28.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken är öppen ängs- och åkermark som tidigare delvis varit bebyggd med växthus och planteringsytor för odling och försäljning av blommor. En mindre gammal gård har legat inom området som revs på 90-talet p g a att husen hade förfallit. Intill gång- och cykelvägen ligger ett litet äldre bostadshus som f n står tomt. En mindre grusväg korsar området. Denna väg utgör angöringsväg till fastigheten Knaptorp 1:6. Området nyttjas inte för något ändamål idag och har delvis buskats igen.

En översiktlig naturinventering inom planområdet har gjorts av Pro Natura, Thomas Appelqvist. Denna redovisar inga naturvärden som föranleder åtgärder men förordar att några eller någon av de oxlar som står vid Starrkärrsvägen bör sparas samt att man möjligen kan låta de gamla äppleträden som står vid det befintliga huset vara kvar och ingå i den nya bebyggelsen. Se även avsnittet "Naturmiljö" i MKB.

Geotekniska förhållanden

Utförd geoteknisk undersökning, dat. 1998-10-20, visar att i anslutning till planområdesgränsen i norr och söder, som utgörs av fastmark alternativt berg i dagen, ökar jordmaktigheten mot områdets centrala delar.

Vid de större jordmaktigheterna finns överst ett upp till 1,5 m mäktigt lager med mullhaltig jord, vilken ställvis utgörs av fyllnadsmassor. Detta underlagras av torrskorpelera, alternativt torrskorpesilt, med en mäktighet av 1-2m. Torrskorpan underlagras av lös siltig lera till som mest ca 8 m djup. I hela jordprofilen förekommer inslag av silt och sand med varierande andel. Leran underlagras av friktionsjord med varierande mäktighet på berg.

Vid fastmarken utgörs jordlagren av sand och silt under den organiska ytjorden. Därunder finns ovan berget ett lager med fastare lagrad sand och eventuellt silt.

Borrstopp har i området erhållits på djup mellan 1,9 m och 10,7 m. I provtagningshålen påträffades inga byggrester men eftersom byggnader tidigare funnits på tomten kan det inte uteslutas att det förekommer sådana.

Vid undersökningstillfället avlästes i provtagningspunkterna en stabiliserad vattenyta belägen 2,1 - 2,4 m under markytan.

Den lösa leran har en ungefärlig uppmätt skjuvhållfasthet av 22-28 kPa.

Inga undersökningar har utförts för att bestämma den lösa lerans sättnings-egenskaper. Vissa indikationer tyder dock på att leran kan vara svagt överkonsoliderad.

Totalstabiliteten i området är tillfredsställande. Beräkningar har överslagsmässigt utförts under antagandet av både odränerade och dränerade förhållanden. Lägsta erhållna säkerhetsfaktorer $F_c=4$ och $F_{komb}=3,5$ erhålls för långsträckta glidytor. Beräkningarna har utförts med försiktigt valda parametrar.

Planens intentioner kan ur geoteknisk synpunkt genomföras.

När detaljprojektering av området utförs och de exakta huslägena är bestämda fastställs grundläggning för vart och ett av husen. Det skall observeras att utbyte av det upp till 1,5 m mäktiga jordlagret erfordras vid grundläggning. Eventuellt erfordras kompletterande geoteknisk undersökning för enstaka hus.

Beträffande uppfyllnader och schakter för husgrundläggning och ledningsgravar i området hänvisas till rekommendationerna i geoteknisk utredning.

Radon

Enligt markradonutredning utförd av Sveriges Geologiska AB 1989 ligger området på gränsen mellan, på kartan redovisat, lågriskområde och normalriskområde. Inom normalriskområde består marken av berggrund, morän eller sand med låg - normal radiumhalt. För de hus som föreslås i slutningen ska grundläggningen ske radonskyddat om mätningar på platsen kräver detta.

Fornlämningar och kulturvärden

Inga kända fornlämningar finns i området. Området präglas av de spår av äldre bebyggelse (torp) och det trädgårdsmästeri som tidigare låg på platsen. De hamlade lönnarna och oxlarna, den dåligt markerade körvägen samt det obebodda huset med dess trädgård är de viktigaste kulturlämningarna. Vissa grövre träd i den gamla trädgården föreslås bevaras och dokumentation av det befintliga torpet och husgrunderna ska utföras.

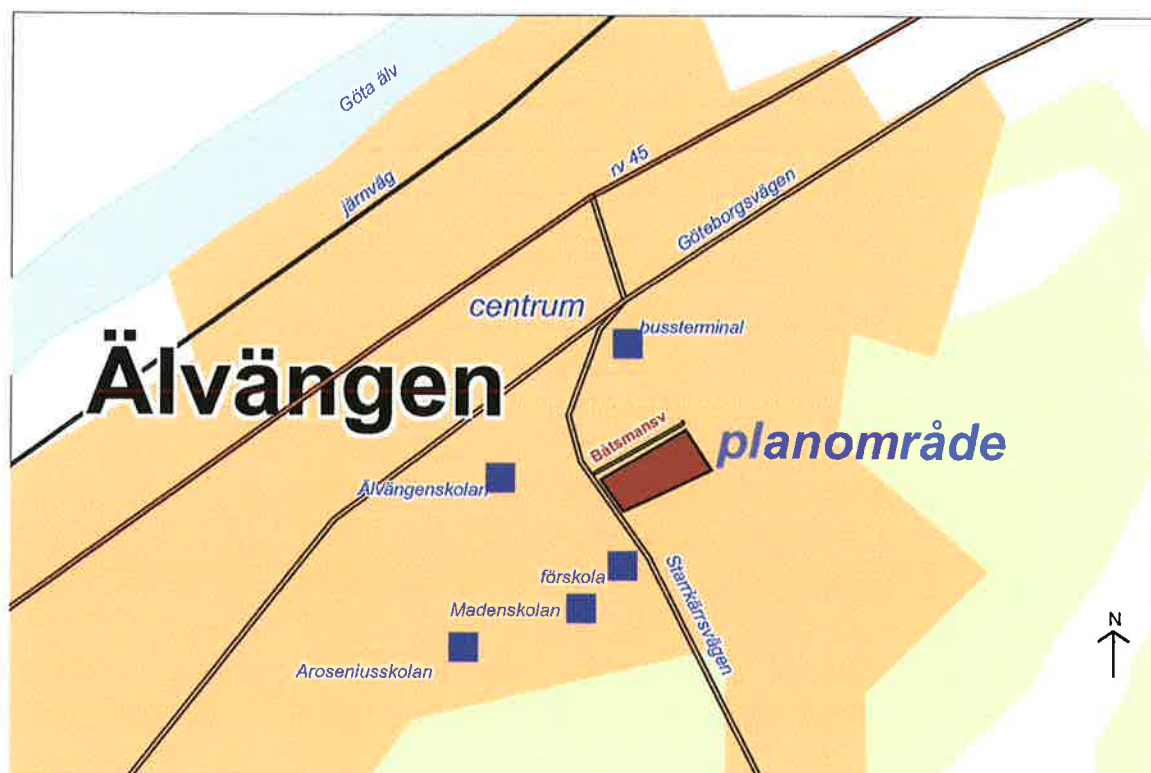
Bebyggelseområde

Inom planområdet finns endast ett mindre obebott bostadshus som avses rivas.

I den angränsande bebyggelsen förekommer både enfamiljshus och flerfamiljshus som har byggts under olika skeden under i huvudsak senare delen av 1900-talet. Byggnadsstil och utformning varierar och de äldre husen har delvis byggts om.

Kommersiell service med ett stort utbud av dagligvaror och ett 50-tal övriga specialaffärer mm finns i Älvängens centrum på ca 300 meters avstånd.

Ett flertal förskolor finns inom Älvängens samhälle samt fritidshem i Älvängensskolan. Årsklass 0-2 finns i Älvängensskolan på ca 200 meters avstånd, årsklass 3-6 i Madensskolan på ca 300 meters avstånd och årsklass 7-9 i Aroseniussskolan på ca 700 meters avstånd. I Älvängen finns dessutom vårdcentral, dagcentral och två "vårdhem" för äldre med olika boendeformer.

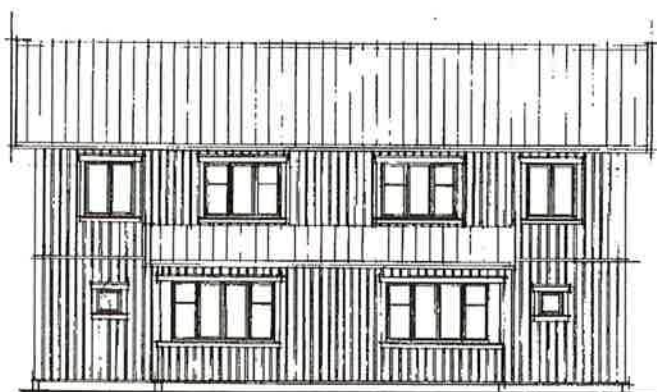


Översiktskarta

Post, banker, apotek och försäkringskassa finns i Älvängens i centrum. Goda bussförbindelser finns mot Göteborg, Vänersborg och mellan samhällena i kommunen.

Den nya bebyggelsen

Det illustrerade planförslaget inrymmer ca 40 bostäder i friliggande villor och parhus i 1, 1½ respektive 2 våningar samt souterränghus. Området kommer att byggas ut i etapper i med hänsyn till efterfrågesituationen på bostäder. Vid exploateringen av området bör hänsyn tas till befintlig vegetation och där det är möjligt spara vissa partier som kan ingå i bebyggelseområdet.



Planerat parhus i två våningar

Gemensamma anläggningar kommer att byggas i området för körvägar, gångvägar, lekyta, bollplan, vatten- och avloppsanläggningar.

Friytor och rekreation

Inom området avses gemensam lekyta och bollplan anläggas. Närhet till idrottsområde med fotbollsplaner, tennisplan och idrottshall med många aktiviteter finns inom gångavstånd. Fina rekreationsmöjligheter med närhet till skog finns strax sydost och sydväst om planområdet

Gator och trafik

Båtsmansvägen föreslås byggas ut enligt anvisningar i Sv. Kommunförbundets bok "Lugna gatan!", för att åstadkomma säkrare, miljövänligare, trivsammare och vackrare tätortsgata. Anslutningen av Båtsmansvägen till Starrkärrsvägen bör också utföras på ett sätt som minskar hastigheten då sikten är begränsad mot centrum. Behov finns även att bygga ut gångväg utmed Starrkärrsvägen till bussterminalen.

Gång- och cykelvägen i öster har byggts ut och försetts med belysning.

Behov finns att ordna gångförbindelse från Trädgårdsvägen mot Båtsmansvägen.

En permanent utfart för fastigheten Knaptorp 1:6 har redovisats inom detaljplanen för Knaptorp 1:82 (ny lokalgata via Toråsvägen). En tillfällig utfartslösning har redovisats i planen, (med beteckningen y) som medger utfartsrätt över Knaptorp 1:27 tills dess utfartsfrågan lösts via Toråsvägen.

Parkering ska ordnas inom kvarteret eller på tomtplats.

Bussterminal finns i Älvängens centrum på ca 300 meter avstånd.

Störningar

En trafikbullerutredning har utförts av GF-Väg och trafik. Utredningen visar på att om husen placeras med ett avstånd om minimum 37 meter från Starrkärrsvägens vägmitt så klaras gällande riktvärden vid nybyggnation.

Trafiken på Starrkärrsvägen, norr om korsningen, mitt för missionskyrkan, har i genomsnitt ca 2850 fordon per vardagsdygn varav ca 90 fordon var tung trafik. 550 meter söder om korsningen är trafikmängden ca 1200 fordon per vardagsdygn.

Risken för höga luftföroreningshalter bedöms inte föreligga, se MKB.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

För det planerade bostadsområdet har en kommunal förbindelsepunkt för spillvatten och dagvatten avsatts vid Starrkärrsvägen. Anslutning av vatten finns avsatt vid korsningen Starrkärrsvägen/Båtsmansvägen. Befintlig va-ledning i Båtsmansvägen (ca 100 meter) har byggts ut och kompletterats med dagvattenledning

Området avvattnas av en mindre bäck som till övervägande del är kulverterad.

Kommunens huvudledning för va ligger i gång- och cykelvägen sydost om planområdet.

Befintliga gamla vattenledningar, från f d Carlmarks bostadshus på Knaptorp 1:10, som korsar genom planområdet används inte och skall tas bort.

El, tele och värme

En större elkabel, 20 kW, som ägs av Vattenfall, ligger i marken genom planområdet (i nu gällande detaljplan "u-område") och i gränsen mot Starrkärr 1:60.

Elledningar finns i anslutning till planområdet. 1990 byggde Ale Elförening en ny transformatorstation vid Båtsmansvägen som är avsedd att räcka för kommande byggnation.

Området ansluts till befintliga el- och teleledningar. Bostäderna planeras för vattenburen värme eventuellt med anslutning till fjärrvärmenätet.

Avfall

Inom bostadsområdet finns i södra delen en plats för återvinning av hushålls-avfall. Återvinningsplatser för papper, glas mm finns i centrum vid Carlmarks väg och vid Toråsvägen/Emmas väg på ca 300 meters avstånd.

Miljö kvalitetsnormer

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 och kväveoxid i luften.

Tillåtna halter överskrids enligt vad som är känt genom regionala utredningar, endast i 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.

Det nu aktuella planförslaget innebär ingen förändring i antalet bostäder i förhållande till gällande detaljplan.

Tillskottet av bebyggelse och fordonstrafik som detaljplanen medför bedöms inte medföra någon risk för att gränsvärdena överskrids i Ale kommun. När det gäller de regionala trafiklederna i centrala delen av Göteborgsregionen medför en ökning av regionens befolkning i stort att biltrafiken sannolikt ökar även i de centrala delarna. För att motverka ökningen görs en regional satsning på kollektivtrafik mm. Älvängen har en väl fungerande kollektivtrafik med bussterminal 300 meter väster om planområdet med tillgänglig pendelparkering. När Norge-Vänerlänken byggs ut med dubbelspår planeras pendeltågstrafik att införas

Administrativa frågor

Genomförandetiden utgår den 31 december 2011.

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

ÖVRIGA MEDVERKANDE

Från Ale kommun har medverkat Miljö- och byggchef Sten Hedelin samt planingenjör Ann-Marie Carlsson. Dessutom har arkitekt Roger Oom från SHL Arkitekter, Göteborg medverkat. Ansvarig respektive handläggare från Aspekt Arkitektgrupp AB har varit arkitekter SAR Lennart Dahlberg och Maria Gränsbo.

Lerum 2001-03-23

Lennart Dahlberg
Arkitekt SAR

TILLÄGG

Detaljplaneförslaget har varit föremål för samråd enligt bestämmelserna i PBL 5:28 under tiden 2001-03-26 – 2001-05-29. Två utskick har skett varav utskick II gällde justering av byggnadshöjden och förtydligande av de olika hustypernas placering i området.



Marksektion med planerade hustyper enligt reviderat planförslag

Vidare har särskilt samråd skett beträffande en mindre utvidgning av planområdet och en justering av Båtsmansvägen med berörda grannar, länsstyrelsen samt tekniska förvaltningen. Utvidgningen beror på fastighetsreglering mellan Knaptorp 1:27 och Knaptorp 1:42. Tomtgränsen skall anpassas till de befintliga markförhållandena på platsen, bl a för att kunna bevara ett bergsparti. Det innebär att den planerade lokalgatan (Båtsmansvägens förlängning) lokalt måste flyttas ca 5 meter åt sydost och att vägbredden på backen mot centrum minskas från 7,0 till 4,5 m. Berörda parter har tillstyrkt redovisad förändring.

Vägverket och länsstyrelsen påpekade under samrådet att den södra tillfarten till planområdet sker väldigt nära korsningen Starrkärrsvägen/ Båtsmansvägen. Trafikbilden blir inte helt tydlig, vilket man anser inverkar negativt på trafiksäkerheten. En bearbetning har skett av planförslaget varvid infarten flyttats längre norrut. Bearbetningen innebär att befintlig transformatorstation måste flyttas till ett läge närmare Starrkärrsvägen.

Vägverket framförde vidare att planen bör preciseras angående skolvägar. Älvängensskolan med årsklass 0-2, Madensskolan med årsklass 3-6 och Aroseniussskolan med årsklass 7-9 ligger samtliga inom gångavstånd väster om Starrkärrsvägen. Från planområdet kan barn trafiksäkert ta sig på egen hand till skolorna genom gång- och cykeltunnel under Starrkärrsvägen och vidare på GC-vägar och mindre lokalgator.

Lerum 2001-05-30
Aspekt Arkitektgrupp AB

Lennart Dahlberg
Arkitekt SAR

Detaljplan för
Knaptorp 1:27 m fl fastigheter
 i Älvängen, Ale kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

En genomförandebeskrivning skall belysa frågorna när, hur och av vem plan-genomförandet skall ske. Den skall framför allt ange medel som behövs för att genomföra planen. Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

Ansvarsfördelning

Ale kommun är huvudman för de allmänna platserna i anslutning till planområdet.

Vägverket är väghållare för väg 1972.

Kommunen är huvudman för VA-nätet.

Ale Elförening är ansvarig för eldistributionen.

Exploatören är ansvarig för utbyggnaden på kvartersmark.

Tidplan

Samråd	mars-maj	2001
Antagande	juni	2001
Laga kraft	juli	2001
Byggstart	3:e kvartalet	2001

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 31 december 2011. Tiden har valts utifrån byggnationens omfattning och efterfrågan samt möjlighet till att dela upp genomförandet i etapper.

Avtal

Exploateringsavtal har upprättats mellan exploatören och kommunen i samband med antagandet av nu gällande detaljplan som vann laga kraft 2000-05-22. Det reglerar genomförandet av bl.a. utbyggnad av Båtsmansvägen, gång- och cykelvägen i sydost, anslutningsavgifter, mm. Tillägg till detta avtal skall tecknas mellan parterna innebärande att avtalet även skall gälla för nu upprättat förslag till detaljplan.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering har begärts för del av Utby 29:1 samt del av Knaptorp 1:13 i nordost, vilka i planförslaget förutsätts sammanläggas med Knaptorp 1:27.

Gemensamhetsanläggning ska bildas för körvägar, gångvägar, bollplan, grönytor, vatten- och avloppsanläggningar.

Avsikten är att villor och parhus ska kunna avstyckas och bilda egna fastigheter.

Del av Knaptorp 1:42 och 1:27 har lösts av exploatören och efter fastighetsreglering ska de delar som utgör allmän platsmark övergå till kommunen. (Båtsmansvägen)

Anvisade gångvägar ska regleras med avseende på tillgänglighet för allmän gångtrafik.

Exploatören skall utan ersättning upplåta rätt för fastigheten Knaptorp 1:6 att nyttja tillfällig utfart inom den del av fastigheten Knaptorp 1:27 som på plankartan betecknats med y till dess permanent utfart för Knaptorp 1:6 har byggts ut mot Toråsvägen. Den tillfälliga utfarten skall iordningsställas av exploatör.

EKONOMISKA FRÅGOR

De ekonomiska frågorna mellan exploatören och kommunen är lösta i gällande exploateringsavtal. Dessutom skall bolaget/respektive fastighetsägare erlægga avgift för anslutning till elnätet samt kostnader för fastighetsbildning.

Kostnaderna för ombyggnad av korsningen Starrkärrsvägen/Båtsmansvägen ska betalas av kommunen genom överenskommelse med Vägverket.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknisk utredning har utförts. För slutligt val av grundläggningsmetod kan eventuellt ytterligare undersökningar behöva utföras.

Enligt tekniska förvaltningen har anslutningspunkter avsatts för bebyggelsen i Båtsmansvägen.

Telia ska underrättas minst 4 månader innan några arbeten påbörjas i området.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän har varit Miljö- och byggchef Sten Hedelin och planingenjör Ann-Marie Carlsson samt lantmätare Lars Lindquist.

Lerum 2001-03-23
Aspekt Arkitektgrupp AB

Lennart Dahlberg
Arkitekt SAR

TILLÄGG

Under samrådstiden har en mindre utvidgning av planområdet och en justering av Båtsmansvägen skett. Utvidgningen beror på pågående fastighetsreglering mellan Knaptorp 1:27 och Knaptorp 1:42. Tomtgränsen skall anpassas till de befintliga markförhållandena på platsen, bl a för att kunna bevara ett bergsparti. Berörda parter har tillstyrkt redovisad förändring.

Med anledning av Vägverket och länsstyrelsens synpunkter angående den södra tillfarten till planområdet har infarten flyttats längre norrut. Ändringen innebär att befintlig transformatorstation måste flyttas. Exploatören skall svara för kostnaderna för denna flyttning.

Lerum 2001-05-30
Aspekt Arkitektgrupp AB

Lennart Dahlberg
Arkitekt SAR

Beslutsdatum:

Antagen av Miljö- och byggnämnden	2001-06-13
Laga kraft	2001-07-17