

Detaljplan för

**naturområde och villatomter
inom Starrkärr 11:1 m fl**

i Älvängen, Ale kommun
Västra Götalands län

**PLANBESKRIVNING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Detaljplan för
naturområde och villatomter
inom Starrkärr 11:1 m fl
i Älvängen, Ale kommun
Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- planbeskrivning (denna handling)
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning samt registerkarta 1:2000
- miljökonsekvensbeskrivning
- skötselplan till naturområdet
- trafikbullerutredning
- va-plan
- utkast till program för bostadsområde vid Jonsvägen - Gärdesvägen, Älvängen Norra
- samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att säkerställa naturområdet inom skogspartiet som natur- och närrekreationsområde samt anvisa bygggrätter för sju villatomter enligt avtal med fastighetsägarna för Svenstorp 1:16 i Älvängen Norra.

AVVÄGNINGAR ENLIGT NRL

En avvägning har gjorts mellan de allmänna och de enskildas intresse avseende områdets karaktär som natur- och närrekreationsområde.

Planområdet berörs inte av de riksintressanta områdena, *NP 26 - Göta älvs dalgång* (för naturvård) eller av *FP 5 - Göta älv* (för friluftsliv) som ligger nordväst om rv 45, men är av stort intresse som ett närbeläget och bevarandevärt naturområde.

PLANDATA

Området ligger nordost om Älvängens centrum och sydost om Göteborgsvägen och omfattar hela skogspartiet mellan den öppna åkermarken inklusive fyra tomter inom denna och Ivar Arosenius väg samt i sidled mellan Björklövsvägen och Jonsvägen. I området ingår ingen befintlig bostadsbebyggelse.

Kommunen är till större delen markägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I Ale ÖP -90 ingår området som en del i utbyggnadsområdet "Älvängen Norra (Svenstorp)" för bostadsändamål. Totalt är området ca 36 ha, (bedöms inrymma 50-100 bostäder), varav det nu aktuella området utgör ca 5 ha.

Under 1992 pågick arbete med förslag till dispositionsplan för Älvängens norra del som ett förarbete till detaljplanen för Svenstorp 1:19 m fl. I framtiden kan en trafikmatningen från Emylundsvägen till Ivar Arosenius vägs övre del vara ett alternativ att lösa utfartsfrågan. Utrymme har lämnats för denna möjlighet som överensstämmer med tidigare framtagen disposition över området.

Enl. beslut i KF 1993-01-25 påbörjades arbetet med fördjupad översiktsplan för Älvängen. Planarbetet med denna har fördröjts på grund av lokaliseringsbeslut (juli 1996) avseende riksvägens och järnvägens framtida utbyggnad. Arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Älvängen och med programmet för bostadsområde för Älvängen Norra avses återupptas när den fördjupade översiktsplanen för Göta älvs dalgång har antagits.

Planområdet gränsar till detaljplan (nr 422) "del av Älvängen, områden norr om centrum", regeringsbeslut 1981-09-24 och detaljplan (nr 428) "Björklövsvägen", laga kraft 1989-06-27.

Kommunstyrelsen har 1996-09-17, § 117, beslutat att uppdra åt byggnadsnämnden (miljö- och byggnämnden) att upprätta förslag till detaljplan för det aktuella området. I avtal med markägarna för Svenstorp 1:16 ingår att kommunen påtagit sig att upprätta förslag till detaljplan för sju villatomter.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Området berörs av område 44 i lövskogsinventeringen (klass III). Enl. beskrivningen står i den nedre, mer sluttande delen, grov och gammal hassel samt glest med mycket grova rönnar, (de är troligen överlevande träd från ängsbruks- eller betesperioden). Cirka 20 meter från skogsbrynet står två klubbalar och två björkar, alla mycket grova och gamla. De utgör ungefärlig gräns för den del av skogsslutningen som har de allra högsta natur- och rekreationsvärdena, se bif. miljökonsekvensbeskrivning.

Skogsslutningen har så höga natur- och rekreationsvärden att den bör bevaras och utnyttjas som en kvalitet i ett expanderande Älvängen. Enligt avtal med markägaren avses de sex tomterna ta i anspråk mark 50 meter upp i skogsslutningen (fyra nu enligt avtal och två senare när vatten och avlopp har lösts för hela området). Därvid skulle väsentliga natur- och rekreationsvärden kunna riskeras. Med utgångspunkt

från avtalet har alternativa lägen diskuterats med fastighetsägarna som resulterat i det upprättade planförslaget.

En särskild skötselplan har upprättats för naturområdet, se bifogad handling. I planförslaget har bestämmelser lagts in som reglerar naturområdets skötsel.

Geotekniskt utlåtande finns för området från 1971 (nr 416). Enl. ÖP -90 utgörs området söder om Göteborgsvägen (den plana delen av området) av lera med delvis mycket stor mäktighet. Utbyggnad inom denna del, måste ur sättningsynpunkt ske med försiktighet. Grundläggning sker i huvudsak med pålar eller annan grundförstärkning. I samband med bygglovansökan skall kompletterande undersökningar utföras för varje byggnad för att i detalj bestämma grundläggningssätt. Enl. jordarts-kartan består skogsslutningen av morän.

Enligt markradonutredning utförd av Sveriges Geologiska AB 1989 redovisas området i slutningen som normalriskområde där marken består av berggrund, morän eller sand med låg - normal radonhalt. För de hus som föreslås i slutningen ska grundläggningen ske radonskyddat.

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområde

Planförslaget ansluter till befintlig bebyggelse vid Björklösvägen och Jonsvägen och förslaget redovisar fem villatomter inom skogspartiet. Tre tomter har förlagts i skogsslänten, varav två vid Björklösvägens slut och en tomt i vid Jonsvägen (för 2 lgh). Två tomter ligger utmed Ivar Arosenius väg. Dessutom föreslås fyra tomter på den öppna åkermarken med utfart mot ny gata och via Jonsvägen till Göteborgsvägen.

En anpassning av tomternas placering har skett med hänsynstagande till naturintresset.

Kommersiell och kommunal service finns i Älvängens centrum på ca 1 km avstånd.

Förbi planområdet, utmed Göteborgsvägen, finns utbyggd gång- och cykelväg mellan Älvängen och Skepplanda.

Kommunen föreslås bli huvudman för allmän platsmark.

Skyddsrum

Skyddsrumskrav skall sökas.

Friytor

Fina rekreationsmöjligheter med närhet till skog finns i området och även söder om planområdet.

Gator och trafik

Älvängens vägförening är idag huvudman för Göteborgsvägen vid planområdet och området öster om detta. Huvudmannaskap framgår av karta på nästa sida.

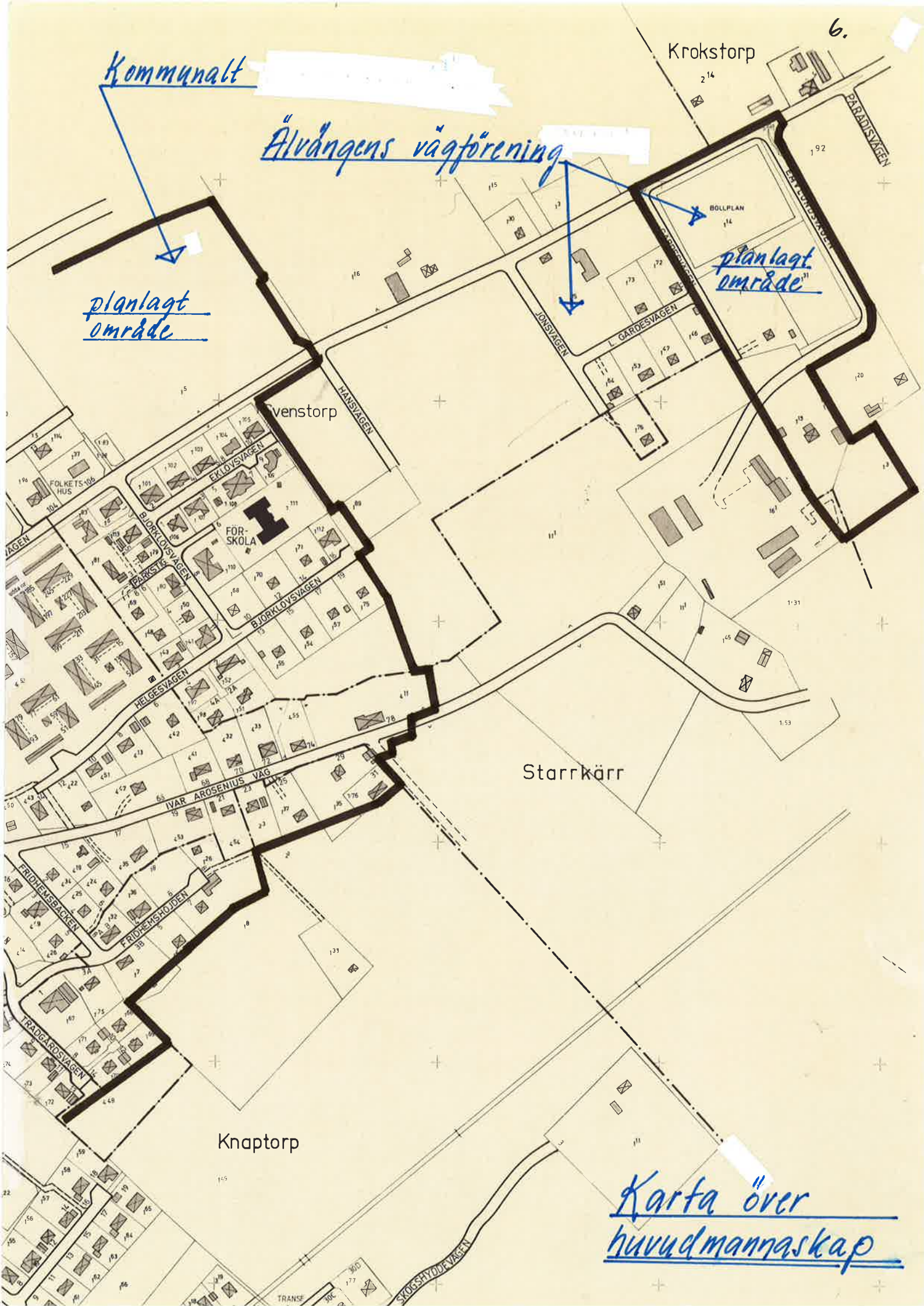
Krokstorp

Kommunalt

Älvångens vägförening

planlagt område

planlagt område



Venstorp

Starrkärr

Knaptorp

Karta över huvudmannaskap

De redovisade villatomterna avses matas från Göteborgsvägen via Jonsvägen, Björklövsvägen och Ivar Arosenius väg. Ny gata mot Jonsvägen avses byggas ut för de fyra tomterna. Tomterna vid Björklövsvägens vändplats och tomten i slänten vid Jonsvägen får tomtskaff till allmän gata. För de två tomterna som ligger utmed Ivar Arosenius väg anvisas utfart via denna.

Parkering sker på tomtmark, två bilplatser/lägenhet.

Busshållplatser finns utefter Göteborgsvägen.

Störningar

Bullersituationen för de i planförslaget redovisade tomterna beskrivs i trafikbullerutredningen. Slutsatsen av utredningen är att gällande riktvärden genomgående klaras. Några åtgärder behöver därför inte aktualiseras.

Teknisk försörjning

Kommunens huvudledning för vatten och avlopp från Skepplanda ligger parallellt med Rv 45 sydost om vägen.

Planområdet ingår ännu inte i kommunens verksamhetsområde men ny ledning för vatten och avlopp samt dagvatten har lagts ner i Jonsvägen och fram till kommunens driftkontor under hösten 1996. Möjlighet för angränsande fastigheter finns att koppla på denna ledning.

För de fastigheter som ligger utmed Gärdesvägen och Lilla Gärdesvägen saknas idag kommunalt vatten och avlopp men förslag till va-plan för området har upprättats i samband med planarbetet för "Svenstorp 1:19 m fl avseende bostäder och idrottsområde". Enligt avtal skall dessa ledningar byggas ut av exploatören för nämnda område.

De i planförslaget redovisade fastigheterna kan anslutas till kommunens vatten- och avloppsledningar. Enligt upprättad va-plan för planområdet avses de nya tomterna vid Björklövsvägen få sina anslutningspunkter vid vändplatsen. Via ny va-ledning som kopplas på vid driftkontoret Emylund får de två tomterna vid Ivar Arosenius väg sina anslutningspunkter i tomtgräns norr om tomterna. De fyra tomterna på åkermarken ansluts i tomtgräns till den nya gatan och tomten i slänten mot Jonsvägen vid vändplatsen.

Vattenförsörjningen till Älvängen är indelad i två olika tryckzoner. Fastigheterna längs Ivar Arosenius väg tillhör högzonen och fastigheterna på den plana delen tillhör lågzonen.

Befintlig anläggning för eldistribution förutsätts klara det ökade energiuttaget. Möjligheten att utnyttja passiv solvärme eller annan energisnål och miljövänlig lösning skall föreslås vid bygglov.

Närmaste återvinningsplats är belägen i Älvängens centrum.

Parallellt med Göteborgsvägen invid GC-vägen ligger rikskabel för tele samt elkabel och kommunens datakabel.

Administrativa frågor

Genomförandetiden går ut 2008-12-31. Kommunen är huvudman för gator och allmän plats.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har medverkat:

Lennart Nilsson, tekniska förvaltningen
Thomas Grönlund, miljö- och byggförvaltningen

Alafors 1998-03-17
Miljö- och byggförvaltningen



Bert Andersson
Stadsarkitekt



Ann-Marie Carlsson
Planingenjör

Antagen av Kommunfullmäktige 1998-06-22
Laga kraft 1998-07-23

Detaljplan för
naturområde och villatomter
inom Starrkärr 11:1 m fl
i Älvängen, Ale kommun
Västra Götalands län

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.

Tidplan

Samråd 1:a kvartalet 1998
Utställning 2:a kvartalet 1998
Antagande 2:a kvartalet 1998

Genomförandetid

I en detaljplan skall anges en genomförandetid. Tiden skall bestämmas så att
det finns rimliga möjligheter att genomföra planen och vara minst fem och högst
femton år. Efter det genomförandetiden gått ut kan den förnyas med högst fem
år i sänder.

Genomförandetiden för nu aktuell plan är satt till tio år. Den utgår 2008-12-31.

Huvudmän

Kommunen förutsätts bli huvudman för anläggningar på allmän plats, dvs gator,
gångvägar och parkområden. Kommunen svarar för ombyggnad och nyanläggning
av allmän plats om inget annat har avtalats. Genomförandet av anläggningar på
kvartersmark faller på fastighetsägarna.

Fastighetsrättsliga frågor

Överenskommelse angående fastighetsrättsliga frågor kommer att regleras i det kompletterande exploateringsavtalet enligt nedan.

Ekonomiska konsekvenser

Gällande avtal mellan fastighetsägarna till Svenstorp 1:16 och kommunen ska kompletteras avseende areal, tomtplatsernas läge samt anslutningspunkter för väg, vatten och avlopp. Detta avtal bör vara undertecknat innan miljö- och byggnämnden godkänner detaljplanen och senast när kommunfullmäktige antar planen.

Tekniska åtgärder

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns i Björklövsvägen och Jonsvägen. Kommunen bygger en anslutningsledning fram till tomtgräns för de föreslagna tomterna vid Ivar Arosenius väg.

Enligt gällande avtal avser ägarna till Svenstorp 1:16 bygga ny gata inklusive belysning för 7 tomter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid framtagande av genomförandebeskrivningen har tekniska förvaltningen medverkat.

Alafors 1998-03-17

Miljö- och byggförvaltningen, Ale kommun


Bert Andersson
Stadsarkitekt


Ann-Marie Carlsson
Planingenjör