



ALE KOMMUN

Detaljplan för **Utby 2:76** m fl fastigheter
(Furuhöjd) i Älvängen, Ale kommun,
Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Utby 2:76 m fl fastigheter (Furuhöjd) i Älvängen, Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planen bifogas:

- plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- illustrationskarta i skala 1:1000
- planbeskrivning (denna handling)
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse

Som underlag till planen finns:

- översiktlig va-utredning
- geoteknisk utredning, GF-Geoteknik 1991-11-15

PLANENS SYFTE

Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra ytterligare en byggrätt på Utby 2:76 samt byggrätt för garage inom Utby 2:30. Dessutom föreslås en mindre omarbetning av detaljplanen för Furuhöjd och ett utökat antal lägenheter inom detta område i förhållande till bygglovets 1992.

PLANDATA

Området är beläget i södra delen av Älvängens centrum och gränsar till Länsmansvägen i söder, till bebyggelsen vid Göteborgsvägen i norr och till Furuskogsvägen i öster. Planområdet omfattar en areal om ca 8000 m².

Området "Furuhöjd" är privatägd och Utby 2:76 ägs till större delen av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

För området gäller detaljplanen för Fräsegårdsområdet (nr 430) fastställd 1979-09-07 och detaljplanen för Furuhöjd (nr 442) laga kraft 1992-07-16. I den senare planen ingick i förslaget en byggrätt utmed Furuskogsvägen som undantogs från godkännande i byggnadsnämnden. Dessutom ingår en mindre del av planen för Älvängens centrum, etapp 4, (nr 441) laga kraft 1991-05-29.

Kommunen sålde 1997 Utby 2:67 tillsammans med det markområde som undantogs vid Furuskogsvägen. Planarbetet påbörjades efter beslut i kommunfullmäktige, i samband med försäljningen, och det uppdrogs till miljö- och byggnämnden att undersöka möjligheterna att ändra planen så att området vid Furuskogsvägen skulle få byggrätt i princip enligt tidigare förslag genom enkelt planförfarande.

Efter inkomna synpunkter från berörda fastighetsägare har planförslaget arbetats om och skall bedrivas med vanligt planförfarande, enligt beslut i miljö- och byggnämnden 1997-12-10.

Enligt framställan från fastighetsägaren till Utby 2:67 föreslås planen utökas med "Furuhöjdsområdet", för att justera byggrätterna i mindre omfattning.

Planförslaget har varit föremål för samråd och samrådsredogörelse har upprättats. Miljö- och byggnämnden beslutade 1998-06-17 om utställning av detaljplanen under tiden 3 augusti - 24 augusti 1998.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Marken i planområdet är starkt kuperad med kala berghällar samt med en del högre furor och andra mindre träd och buskar. Inom området finns stenfotsrester kvar efter den gamla läkarstationen och tomten börjar buskas igen. Se även sidan 5.

Inom området har ett mindre "skogsparti" med större träd anvisats för att sparas. Dessutom bör även de träd och buskar som finns inom tomterna där så är möjligt sparas.

Gångstigsförbindelse har möjliggjorts mellan Furuskogsvägen och Länsmansvägen. Eventuellt bör den göras lättillgängligare i den brantare delen.

Geotekniska förhållanden

Områdets stabilitet är betryggande och planförslaget medför ingen försämring. Grundläggning av byggnaderna bedöms kunna ske med plattor. För slutligt val av grundläggningsmetod samt för bestämning av bergschakt och terrassering rekommenderas ytterligare geoteknisk undersökning i samband med bygglov.

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 radon-skyddat om mätningar på platsen kräver detta.

Bebyggelseområden

Planförslaget innebär totalt ett 20-tal nya lägenheter. Husen inom Utby 2:67 föreslås som envånings radhus med suterrängvåning med mindre lägenhetslösningar. För att motsvara dagens efterfrågan avses husen förses med hiss för att tillgodose de äldres behov. Planförslaget följer i huvudsak gällande detaljplan inom "Furuhöjdsområdet".

Dessutom föreslås i den sydöstra delen av planområdet en ny byggrätt för ett parhus i suterräng, med utfart mot Länsmansvägen, istället för tidigare förslag vid Furuskogsvägen. En bullerberäkning har gjorts för denna tomtplats vilken redovisar att riktvärdet 55 dBA för bostäder klaras (ekvivalentnivå utomhus vid fasad).

Befintligt garage inom kommunens fastighet ska undanröjas.

Upplåtelseformen för bostäderna är inte fastställd.

Skyddsrumskesked ska sökas.

Friytor

I området finns idag en gammal lekplats. En friyta med sittgrupper och sandlåda föreslås mitt i området, enligt gällande detaljplan.

Trafik och parkering

Området angörs via Länsmansvägen och körbar "gångväg" redovisas fram till varje hus. Det är viktigt att ingen siktskymmande vegetation kommer till vid utfarterna mot Länsmansvägen. En kommunal parkeringsplats ligger omedelbart nordväst om området med infart från Göteborgsvägen. En gångväg leder ner till denna och till gång- och cykelvägen utmed Göteborgsvägen.

För radhusområdet anvisas en parkeringsplats per lägenhet och för parhuset kan garage inrymmas i suterrängvåningen alt. biluppställning på tomten.

Kollektivtrafik nås vid busshållplatsen utmed Göteborgsvägen på drygt 100 m avstånd.

Teknisk försörjning

Kommunen är huvudman för vatten och avlopp.

Översiktlig va-utredning har utförts 1992 i samband med planläggningen för "Furuhöjdsområdet". Kommunala va-ledningar för vatten, spill- och dagvatten finns utbyggda i Länsmansvägen. Nybebyggelsen kan anslutas till dessa. Beträffande höjdsättningen av husen i sydväst måste befintlig va-service för området beaktas. I nordöstra delen består marken av kalt berg. Vid stor nederbörd rinner mycket vatten ner på fastigheterna norr om planområdet. Problemet förutsätts lösas i samband med nybebyggelsen. En stor del av vattnet kommer att skäras av genom husens dagvattensystem.

Ale Elförening är ansvarig för eldistributionen.

Hög- och lågspänningskablar tillhörande Ale Elförening genomkorsar området. Kablarna skyddas i gällande detaljplan med u-område. Elföreningen avser att ta bort transformatorstation vid Göteborgsvägen och sätta upp en ny vid Länsmansvägen. Detta medför att befintliga ledningar kan tas bort och att u-området utgår.

I samband med att elkablarna tas bort förutsätts att även vissa av Telias lokalkabelanläggningar flyttas från planområdet och ev. samordnas med elkablarnas nya läge.

Sophantering sker med gemensamt sophus för radhusområdet i anslutning till parkeringen.

Service

Offentlig och kommersiell service finns på gångavstånd.

Administrativa frågor

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

Genomförandetiden slutar 2008-12-31.

Bedömning av naturvärdena inom Utby 2:76

Inom Älvängens centrumområde finns inga större grönområden för allmänheten. De områden som finns ligger i anslutning till bussterminalen, Änggatan och vid Torggatan. I övrigt finns mindre "grönstråk" som gångförbindelse mellan vissa vägar mot Älvängensskolan.

De inom planområdet aktuella markområdena, med beteckningen "Natur" i gällande detaljplan, har inget samband med centrumområdet. Naturvärdena i området är relativt låga men har ett visst rekreativvärde för de närmast boende.

I området vid Furuskogsvägen står bl a fur, björk, alm, lönn och hassel med inslag av kaprifol. I den nedre delen av området finns skräp som ska tas bort samtidigt som garaget rivs. Ingen förändring av området avses ske utan skogspartiet kvarstår och kommer att ingå i kvartersmarken för bostäder. Enligt planbestämmelserna skall befintliga större träd bevaras, men får tas ner vid fara för säkerhet.

Genom området ges rätt för allmän gångtrafik (gångstig) från Furuskogsvägen mot Länsmansvägen.

Det övre området med anslutning till Länsmansvägen är ljusare p g a mindre antal träd och större berghällar. I slänten, vid Länsmansvägen och gångvägen mot Bergsvägen, ligger en del trädgårdsavfall som bör tas bort.

Enligt Ale ÖP -90, påpekas att förtätningmöjligheter inom detaljplanelagda områden i samhället har betydelse ur hushållningssynpunkt. Detta ska också ses som positivt ur miljösynpunkt för förbättrade möjligheter till ökad kollektivtrafik mm. Det är också viktigt att det i området ges en möjlighet att passera för att komma vidare ut till större närreklamationsområden. Vid bedömningen av anspråktagande av mark för bebyggelse har den nedre delen vid Furuskogsvägen sparats p g a dess värde i förhållande till det övre området vid Länsmansvägen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har medverkat:

Tekniska förvaltningen
Thomas Grönlund, kommunekolog
Inger Svensson, plantekniker

Alafors 1998-06-17
Miljö- och byggförvaltningen



Bert Andersson
Stadsarkitekt



Ann-Marie Carlsson
Planingenjör

Antagen av kommunfullmäktige 1998-11-30
Laga kraft 1999-02-02

Detaljplan för **Utby 2:76** m fl fastigheter (Furuhöjd) i Älvängen, Ale kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat genomförande av detaljplanen.

HUVUDMÄN

Ale kommun är huvudman för de allmänna platserna i planområdet

Kommunen är huvudman för va-nätet.

Ale Elförening är ansvarig för eldistributionen.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är satt till 10 år efter det att planens antagandebeslut vunnit laga kraft.

Plan- och genomförandekostnaderna regleras i avtal mellan ägarna och kommunen. Enligt detta avtal föreskrivs att kommunen skall begära fastighetsbildning för den nya tomtplatsen.

Ale Elförening avser uppföra ny transformatorstation vid Länsmansvägen och ta bort sina ledningar inom planområdet i samband med byggnationen.

TIDPLAN

Samråd: april - maj 1998

Utställning: augusti 1998

Antagande: oktober 1998

FASTIGHETSBILDNING

Rättigheten för allmän gångstig inom fastigheterna Utby 2:67 och Utby 2:76 förutsätts lösas genom servitut.

Ledningsrätt för teleledning och utfartsrätt för Utby 2:30 över Utby 2:76 lösas genom servitut.

Fastighetsreglering för transformatorstation samt för utökning av fastigheterna Utby 2:38 och Utby 2:195 sköts av kommunen och kommer att regleras genom avtal med respektive part.

Parhustomten inom Utby 2:76 avses avstyckas och ges utfartsrätt mot Länsmansvägen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ale Elförening är ansvarig för eldistributionen.

Kommunen är huvudman för va-nätet.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Avtal med exploatören skall upprättas avseende markförvärv och utökat planarbete.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTSSVERKAN

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid olika huvudmäns genomförande av detaljplanen. Beskrivningen skall godkännas av miljö- och byggnämnden i samband med planärendets behandling.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid framtagande av genomförandebeskrivningen har tekniska förvaltningen medverkat.

Alafors 1998-06-17
Miljö- och byggförvaltningen


Bert Andersson
Stadsarkitekt


Ann-Marie Carlsson
Planingenjör

Antagen av kommunfullmäktige 1998-11-30
Laga kraft 1999-02-02