



573 Skopplanda A.P.

KONSULTFÖRETAGET GF



Utställningshandling

Detaljplan för
VADBACKA 2:50 M FL
i Skepplanda, Ale kommun, Älvsborgs län



PLANBESKRIVNING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Utställningshandling

Detaljplan för

VADBACKA 2:50 M FL

i Skepplanda, Ale kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- plankarta med bestämmelser

Till planen hör:

- planbeskrivning
- illustrationskarta
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse

Dessutom finns:

- fastighetsförteckning
- geoteknisk utredning

PLANFÖRSLAGETS SYFTE

Planförslagets huvudsakliga syfte är att redovisa ett 60-tal nya marklägenheter.

LÅGE

Området är beläget i södra delen av Skepplanda samhälle. I sydväst angränsar Forsvallens idrottsplats, i nordväst Skepplandavägen, i nordost bostadsområdet Åkersliden och i sydöst ett brant skogsområde.

Areal

Planområdet har en areal på 2,5 ha.

Ägarförhållanden

Marken är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I markdispositionsplan antagen av KF 1983 och områdesplan godkänd av byggnadsnämnden är östra delen av området redovisat för bostadsändamål.

Området är ej tidigare detaljplanelagt. I sydväst angränsar detaljplan för Forsvallen antagen 1989-09-27.

I bostadsförsörjningsprogrammet redovisas 60 lägenheter i området år 1991.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Området består av till största delen av plan åker och ängsmark som slutar mot väster.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning har utförts av GF-Geoteknik.

För närvarande pågår undersökningar i området. Preliminärt kan följande sägas. Jordlagren inom området under myllatäcket består till största delen av torrskorpelera med en bedömd mäktighet av cirka 1 m. Underlagrade leror bedöms ha en mäktighet av 20-30 m inom en stor del av området. Närmare höjdpartiet i söder avtar dock lermäktigheten. Leran i området bedöms vara svagt överkonsoliderad. Stabiliteten för anses som tillfredsställande.

Grundläggning kan eventuellt ske med hel bottenplatta enligt kompensationsmetoden inom de partier där lermäktigheten är stora och homogena förhållanden råder. I övriga fall bedöms att grundförstärkning får ske med pålning.

Bebyggelseområden

I södra delen av planområdet ligger en träindustri som tillverkar lastpallar. Verksamheten är inrymd i ladugårdsbyggnaden på Vadbacka gård. I anslutning till denna ligger mangårdsbyggnaden.

Träindustrin avses avvecklas och området blir därigenom tillgängligt för bostadsbebyggelse. Här planeras ett 60-tal marklägenheter i 2, 3 och 4 rum och kök i 1-2 våningar grupperade kring tre gårdar. Mangårdsbyggnaden samt en gäststuga föreslås kvarligga och ingå som en del i bostadsområdet. Bebyggelsen närmast de befintliga bostäderna vid Åkersliden har medvetet begränsats till en våning.

Service

Skolor, daghem ligger på ca 500 m avstånd.

Livsmedelsbutik, post, frisör, bibliotek, vårdcentral m m finns i Skepplanda centrum på ca 1 km avstånd.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Hela Skepplanda tätort ingår i ett område av riksintresse för kulturminnesvården. Ny bebyggelse bör utformas med hänsyn till befintlig miljö.

Skyddsrum

Planområdet ingår inte i skyddsrumsort.

Friytor

Närlekplatser redovisas på varje gård. Bostadsområdet gränsar i söder till stora naturområden.

Gator och trafik

De nya bostäderna trafikmatas via en ny entrégata mitt i området som ansluts till Skepplandavägen ca 50 m söder om Grönnäsvägen. De äldre bostadshusen vid Vadbacka gård angörs också denna väg.

Gång- och cykeltrafik leds på en GC-väg utmed med Skepplandvägen-Åkersliden fram till Ekenäsvägen och vidare mot skolor och centrum. En gångförbindelse föreslås från bostäderna förbi bygdegården till naturområdet och centrum.

Kollektivtrafik nås med bussar på Skepplandvägen. En flyttning åt söder föreslås av busshållplatsen mot Skepplanda centrum.

Parkering till bostäderna föreslås ske samlat i mindre garageområden. 1,6 bilplats/lägenheter redovisas.

Störningar

Bostadsområdet utsätts för störningar från Skepplandavägen. Byggnaderna har placerats på ett sådant avstånd från vägen att samhällets krav (55 dBA) uppfylls. Mellan vägen och bebyggelsen har placerats garagelängor som ytterligare skyddar mot buller.

Teknisk försörjning

Nybebyggelsen ansluts till kommunala VA-ledningar. En viss utbyggnad av kommunens ledningar krävs i området.

En tomt för transformatorstation redovisas i området.

Sophantering löses med storsoprum vid varje garageområde, återvinningsstation skall anordnas i anslutning till körväg som kan trafikeras av tunga fordon på ett bekvämt sätt.

Administrativa frågor

Genomförandetiden utgår 2000-12-31. Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Stadsarkitekt Bert Andersson
Planingenjör Ann-Marie Carlsson
Trafikingenjör Martti Saari
Arkitekt Christer Svensson, Wasa Arkitekter
Civilingenjör Folke Ohlsson, GF-Geoteknik

Göteborg 1990-03-07

GF-Arkitekter
Samhällsplanering

Nilsolof Lilja

Nilsolof Lilja
Arkitekt SAR

Inger Axbrink

Inger Axbrink
Arkitekt SAR

Utställningshandling

Detaljplan för

VADBACKA 2:50 M FL

i Skepplanda, Ale kommun, Älvsborgs 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 inge självständig rättsverkan.

Huvudmän

Garnvindans vägförening förutsätts bli huvudman för anläggningar på allmän plats.

Vägverket är huvudman för de allmänna vägarna i planområdet.

Genomförandet av bostadsbyggnationen, vägar, gångvägar, gemensamma tomt-utfarter, vissa ändringar i fastighetsindelningen m m på fastigheten Vad-backa 2:50 faller på den enskilda exploitören.

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 de förnyas med högst fem år i sänder.

Genomförandetiden för nu aktuell plan är satt till tio år. Den utgår 2000-12-31.

Tidplan

Samråd	4:e kv 1989
Utställning	1:a kv 1990
Antagande	2:a kv 1990

Ändringar i fastighetsindelningen

En reglering mellan fastigheterna Vacbacka 2:1, 2:50 och 2:57 förutsätts.

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Vadbacka 2:50 vad gäller markregleringar, gatubyggnad, va-avgifter m m.

Tekniska åtgärder

Kommunen påbörjar utbyggnaden av kommunala vatten- och avloppsledningar inom kort.

Ny transformatorstation placeras i området.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid framtagandet av genomförandebeskrivningen har medverkat stadsarkitekt Bert Andersson, planingenjör Ann-Marie Carlsson samt Nils Björking, Ale Resurs AB.

Göteborg 1990-03-07
GF-Arkitekter
Samhällsplanering

Nilsolof Lilja

Nilsolof Lilja
Arkitekt SAR

Inger Axbrink

Inger Axbrink
Arkitekt SAR

Detaljplan för
VILLABEBYGGELSE VID VADBACKA I SKEPPLANDA
Ale kommun, Älvsborgs län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planförslaget har varit föremål för samråd enligt PBL 5:20 under tiden
1989-12-09 - - 1990-01-15.

De inkomna yttrandena sammanfattas och kommenteras nedan av planförfattaren.

YTTRANDE

KOMMENTAR

1. LÄNSSTYRELSENS SAMRÅDS- YTTRANDE 1990-01-22

Hela Skepplanda tätort ingår i ett område av riksintresse för kulturminnesvården. Detta förhållande samt eventuella hänsyn föranledda därav bör redovisas i planbeskrivningen.

Beaktas. Beskrivningen revideras.

Anslutningen av väg 979 bör justeras i enlighet med vägverkets yttrande för att ge en tillfredsställande trafiksäkerhet. Länsstyrelsen delar också vägverkets synpunkter ifråga om eventuell lokalisering av handel med dagligvaror på den västra sidan av väg 978

Planen omarbetas till att enbart omfatta bostäder utan nya allmänna vägar.

Den tillkommande bebyggelsen medför sannolikt krav på utbyggnad av skolan. Behov av bostäder för gruppboende bör tillgodoses inom det aktuella planområdet.

Skolplatser finns i befintlig organisation.

Noteras inför bygglovskedet.

Vägvisarsten nr 78 bör redovisas på kartan och i beskrivningen under rubriken fornlämningar

Utgår ur planområdet.

Förklaring saknas till y-området inom bostadskvarteret. Parkeringszon, parkering och utfartsförbud finns ej redovisade på kartan. Vidare bör konnotationen till antagen detaljplan för Forsvallen kontrolleras.

Läget för parkeringszon kan vara öppet för alternativ och granskas i bygglovskedet vid flexibel plan.

I kvarteret nordost om Åkersliden bör B-området prickas för att inte medge bebyggelse för nära vägkorsningen.

Angivet område utgår ur planförslaget.

2 TELEVERKET
1990-01-15

Ingen erinran.

-

3. VATTENFALL
1989-12-20

Ingen erinran.

-

4. TROLLHÄTTANS POLISDISTRIKT
1989-12-12

För närvarande är väg 978 hastighetsbegränsad till 50 km ca 100 m sydväst om korsningen med länsväg 979. Genom föreslagna åtgärder behöver hastighetsbegränsning till 50 km utökas åt sydväst mot Älvängen. Detta bör ske i samråd med vägmyndigheten.

Noteras. Synpunkten delges Bygg- och miljökontoret.

5. TEKNISKA KONTORET
1990-01-02

Storsoprum skall kompletteras med återvinningscentral eller återvinningsrum. Dessa skall anordnas så att de ligger i anslutning till körväg som kan trafikerats med tyngre fordon på ett bekvämt sätt.

Beaktas. Beskrivningen kompletteras.

6. RÄDDNINGSTJÄNSTEN
1990-01-16

Vatten för brandsläckning bör anordnas enligt gällande VAV-normer.

Noteras. Delges tekniska kontoret.

7. KDN
1990-01-24

Tillstyrker ej dragningen av GC-väg i förlängningen av gångstråket till centrum utan föreslår en gångväg genom bostadsområdet vid Åkersliden.

Den av KDN föreslagna GC-vägen är ej möjlig att genomföra då fastighetsägare och boende vid Åkersliden ej vill medverka till detta. Planen justeras ej.

8. VÄGVERKET 1990-01-15

Föreslagen planlösning med tre vägsåkål och två busshållplatser samt ett övergångsställe på väg 978 på ca 125 m lång vägsträcka medför en mycket svåröverblickbar trafikmiljö. Från trafiksäkerhetssynpunkt bör inte denna lösning väljas. Enligt vår åsikt bör väg 979 förläggas mitt emot den nya bostadsgatan. Mellan detta fyrvägsåkål och Åkersliden placeras de två busshållplatserna så att bussen blir stående ca 50 m före vägsåkålet.

Planförslaget omarbetas till att enbart omfatta bostäder utan nya allmänna vägar.

Av trafiksäkerhetsskäl motsätter vi oss den föreslagna handelsytan nordväst om väg 978. Eftersom all bostadsbebyggelse är belägen på andra sidan väg 978 kommer föreslagen etablering att medföra ett stort antal "onödiga" korsningsrörelser tvärs vägen.

För att säkerställa godtagbar standard för de allmänna vägarna erfordras minst 5 m avstånd från körbanekant till kvarterens användningsgräns. Vid det nya vägsåkålet 978/979 skall kvartersgränsen längs väg 978 förläggas så att siktriangeln 10x110 m blir förlagd inom allmän platsmark. Vidare bör ingen byggnadsrätt medges inom triangelns 75x75 m räknat från vägsåkålet i respektive vägs vägmitt.

Planförslaget skall kompletteras med utfartsförbud mot de allmänna vägarna.

9. Handikapprådet 1990-01-25

Ingen erinran.

Parkeringsplatser för handikappade inom bostadsområdet erfordras. Gångavstånden får ej bli för långa.

Noteras.

Tillgodoses i bygglovskedet vid flexibel plan.

10. BARN- OCH UNGDOMSUTSKOTTET 1990-01-08

Ingen erinran.

-

11. SHIO-F
1989-12-27

Ingen erinran mot planförslaget.

-

Kommersiella lokaler bör kunna inrymmas i byggprojektet, typ frisersalong, kontor eller mindre butik.

Beaktas. Bestämmelserna justeras.

SAKÄGARE

Vid samråd med markägare 1989-09-04 framförde de boende vid Åkersliden krav på att föreslagen gångväg genom bostadsområdet skulle flyttas.

På frågan om hastigheten på Skepplandavägen kan sänkas, lämnades svaret att hastighetsbegränsningen till 50 km/tim kan komma att utökas söderut vid utbyggnad av Vadbacka bostadsområde.

SAMMANFATTNING

Planförslaget kommer att omarbetas till att enbart omfatta bostäder och utan nya allmänna vägar.

Göteborg 1990-03-07

GF-Arkitekter

Samhällsplanering

Nilsolof Lilja

Nilsolof Lilja
Arkitekt SAR

Inger Axbrink

Inger Axbrink
Arkitekt SAR

LÄNSSTYRELSEN
ÄLVSBORGS LAN
Planenheten
Per Soderstrom
Tel 0521-70 213

BESLUT
1991-01-18

2023-85-91

Kopia till
Planenh 2 ex
Pärmen
Lantmateriet 2 ex
Telekontoret
Bn

Kommunfullmäktige 1
Ale kommun
Box 142
440 41 NOL

1991 -01- 2 5

Provning enligt 12 kap 1 § PBL angående detaljplan för VADBACKA
2:50 m fl, Skepplanda i Ale kommun

Kommunfullmäktige har den 17 december 1990 antagit detalj-
planen.

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte pröva
kommunens antagandebeslut.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

=====
LAGAKRAFT

Såvitt framgår av har fort diarium har enligt 13 kap
2 § PBL inte något överklagande av kommunfullmäktiges beslut
kommit in till länsstyrelsen inom tre veckor från den dag kom-
munens antagandebeslut tillkännagivits på kommunens anslagstav-
la.

På grund harav får kommunens antagandebeslut anses ha vunnit
laga kraft den 18 januari 1991.

Detta datum skall enligt 12 § plan- och byggförordningen an-
tecknas på planhandlingarna. Samtidigt får länsstyrelsen erinra
om vad som anges i 5 kap 31 § andra stycket PBL om expediering
av planhandlingar.


Per Soderstrom

Postadress
Länsstyrelsen i Älvsborgs lan
Planenheten
462 82 VÄNERSBORG

Besöksadress
Drottninggatan 2

Telefon
0521-70 000
Telefax
0521-701 15

Postgiro
3 51 85-8