



Detaljplan for
UTBY 1:14 mfl.
i Älvängen, Ale kommun Alvsborgs lan

PLANBESKRIVNING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
SÄRSKILT UTLÅTANDE

Detaljplan for
UTBY 1:14 mfl
i Älvängen, Ale kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av:

- plankarta med planbestämmelser och illustration
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- särskilt utlåtande

SYFTE

Planförslagets syfte är att möjliggöra en nybyggnad av ett flerbostadshus med sju lägenheter.

PLANDATA

Planområdet är beläget vid Banmästarn's vag i Älvängens centrum. Det har en areal av 0,25 ha. Marken är till största delen privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

For området gäller till största delen detaljplan 434, lagakraftvunnen 1990-09-26. For norra delen gäller detaljplan 437, lagakraftvunnen 1991-11-26. Gällande plan redovisar området for bostader samt gångvag.

Nuvarande gångvag var enligt gällande plan tankt att tas i anspråk for en utvidgning av Sparbankens fastighet. Gångvagen redovisas i ett nytt lage soder om befintlig vag. Sparbanken anser dock att nuvarande tomtyta är tillräcklig. Darfor foreslås att gångvagen kvarligger i befintligt lage och marken istället överfors till Utby 1:14.

Bygglov finns for att uppfora ett hus med två lägenheter inom planområdet. Byggnadsnamnden beslutade 1993-01-04 att exploatören får utfora en planandring

Detaljplanen avses handläggas med enkelt planforfarande enligt PBL 5:28. Berorda grannar har godkant ökningen från två till sju lägenheter.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet består till största delen av kalt berg och fastmark med tunt jordlager. I norra delen är marken relativt plan och sluttar brant mot söder.

Geotekniska förhållande

Ett flertal geotekniska utredningar har utförts för denna del av Alvängens centrum. Marken består av ett brant fastmarkparti som sluttar ner mot det plana lerområdet fram till Gota Alv. Planområdet är belaget där fastmarkpartiet övergår till den plana marken. Stabiliteten i området bedöms som tillfredsställande.

Den föreslagna byggnaden är helt grundlagd på berg. En viss sprängning erfordras. Jordlagret i norra delen bortschaktas och sprängmassorna används som fyllnads-material för garage/carportar samt koryta.

Bebyggelseområden

I planområdet föreslås en nybyggnad i två plan med souterrangvåning innehållande sju smålagenheter. Entrén sker i souterrangvåningen där tvättstuga, lagenhetsförråd och en lagenhet är placerad. Huset avses förses med hiss. Lagenheterna skall upplåtas med hyresrätt. Lagenheterna utrustas med balkonger/ uteplatser med en vid utsikt mot nordväst

I norra delen av tomten föreslås parkeringsområde placeras.

En mindre del kommunal mark föreslås överföras till bostadsfastigheten.

Områdets centrala läge innebär korta gångavstånd till daghem, LM-skola och dagcenter. Hogstadium finns vid Aroseniussskolan på 1,5 km avstånd. Dagligvarubutiker, specialaffärer, restauranter, banker mm finns i områdets omedelbara närhet.

Skyddsrum

Skyddsrumsbesked skall sökas.

Gator trafik och parkering

Nybebyggelsen föreslås trafikmatas via befintlig gata från Göteborgsvägen. Anslutningen till Göteborgsvägen sker via en kantstensuppfart. Gatan betjänar även Sparbankens parkering och Smyrnakyrkans två nya tomter. Entrégatan utgör en återvandsgata och skall avslutas med en vandplats vid infarten till nybebyggelsen. Skyltar som reglerar detta skall uppsättas. Mellan vandplatsen och övre delen av Banmastarn's väg redovisas GC-väg. Dock måste renhållningsfordon kunna passera avstängningen på gata nivåskillnaden.

Pga den låga trafikintensiteten kan utfart från Sparbankens parkering med backning direkt ut på entrégatan ske som idag. Parkeringsförbud bör införas för att förhindra onödigt trafik och "vild" parkering.

Om Sparbankens byggrätt för en nybyggnad tas i anspråk kan nya parkeringsplatser för kunder, anställda och hyresgäster anordnas med infart direkt från Göteborgsvägen enligt gällande detaljplan.

Parkeringsbehovet till de sju nya lägenheterna uppgår till ca 9 platser. I parkeringsområdet redovisas 10 bilplatser.

Gångtrafik från Klippvägen leds på gångvägen och vidare till Göteborgsvagen.

Kollektivtrafik

Bussar nås vid bussterminalen vid centrum ca 100 meter från området.

Teknisk försörjning

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i Banmästarn's väg samt i gångvägen. Ett mindre u-område redovisas på kvarteretsmark.

Lägenheterna förutsatts uppvärmas av vatten- eller luftburen varme.

Befintlig transformator förutsatts klara nybebyggelsen.

Sophanteringens föreslås ske med gemensamt soprum med möjlighet till sopseparering.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är satt till ca 5 år. Genomförandetiden går ut vid årsskiftet som infaller närmast efter fem år från det datum som planen vinner laga kraft.

Kommunen är ej huvudman för allmän plats. Huvudman är Alvängens vägförening.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Ale kommun har medverkat stadsarkitekt Bert Andersson och planingenjör Ann-Marie Carlsson.

Lerum i februari 1993. Reviderad i mars 1993
Aspekt Arkitektgrupp Ab

Lennart Dahlberg
Lennart Dahlberg
Arkitekt SAR

Beslut

Antagen av BN	1993.03.04
Laga kraft	1993.04.13

Detaljplan for
UTBY 1:14 mfl
 I Älvängen, Ale kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

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

Ansvarsfördelningen

Älvängens vagforening är huvudman för de allmänna platserna i och i anslutning till planområdet.

Kommunen är huvudman för VA-system.

Ale Elforening är ansvarig för eldistributionen.

Exploatören är ansvarig för utbyggnaden på kvartersmark.

Tidplan

Samråd	februari – mars 1993
Antagande	mars 1993

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut vid årsskiftet som infaller närmast efter fem år från det datum som planen vinner laga kraft.

Avtal

Avtal skall träffas mellan kommunen och exploatören vad gäller detaljplan, marköverlåtelser, fastighetsbildningskostnader, gatubyggnadskostnad, anslutningsavgifter mm.

Markägande

Storsta delen av marken inom planområdet är privatägd

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning mm

Fastigheten Utby 1:14 föreslås tillföras ca 100 m² av kommunens fastighet Utby 20:1.

Fastighetsplan

Bedoms ej erfordras.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

De ekonomiska frågorna regleras i exploateringsavtal. Genomförandet av detaljplanen innebär inga kommunala kostnader.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknik

Marken består av fastmark. Byggnader grundlaggs på berg.

VA

Nybebyggelsen ansluts till befintlig anslutningspunkt. Ingen utökning bedöms kravas av kommunens VA-nät.

Elförsörjning

Elförsörjning bedoms klaras från befintlig transformatorstation.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Ale kommun har medverkat stadsarkitekt Bert Andersson, planingenjör Ann-Marie Carlsson samt exploateringschef Nils Björking. Genomförandebeskrivningen har upprättats av Aspekt Arkitektgrupp Ab.

Lerum i februari 1993. Reviderad i mars 1993.

Aspekt Arkitektgrupp Ab

Lennart Dahlberg

Lennart Dahlberg

Arkitekt SAR

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Detaljplan för
UTBY 1:14 m fl
 i Älvången, Ale kommun, Älvsborgs län

Planförslaget har handlagts enligt PBL 5:28, *Enkelt planförfarande*, under tiden 8 februari – 2 mars 1993.

De inkomna yttrandena sammanfattas och kommenteras av planförfattaren.

Ägarna till fastigheterna Utby 3:15, 21:1, 3:22, 1:86, 1:147, 20:1 har skriftligen godkänt planförslaget. Samråd med Sparbanken Sverige (Utby 1:20) har förevarit varvid planförslaget justerats.

Planförslaget har översänts till:

1. Lansstyrelsen
2. SGI
3. Vagverket
4. Lantmateriet
5. Televerket
6. Vattenfall
7. Polisen
8. Ale Elforening
9. Hyresgästforeningen
10. Älvångens Vagforening
11. Handikapprådet
12. Raddningstjänsten
13. Tekniska kontoret
14. KDN
15. Miljö- och hälsoskyddskontoret

Yttrande har inkommit:

- utan erinran
- utan erinran, med kommentar
- utan erinran
- utan erinran
- utan erinran, med kommentar
- utan erinran
-
-
-
-
-
- utan erinran, med kommentar
-
- med erinran

Yttrande nr

2. SGI

Ingen erinran, men stabiliteten för uppfyllnaden bör redovisas för BN.

kommentar

Beaktas i bygglovs-skedet.

5. TELEVERKET

Ingen erinran.
 Ev undanflyttning av televerkets ledningarna bekostas av exploator. Ut-sättning skall i god tid beställas hos Televerket tel 031- 77 0 94 50.

Noteras. Meddelas exploatör.

13. TEKNISKA KONTORET

(muntlig information från Marri Saari och Torbjorn Andersson)

Ingen erinran. Avstängningen av gatan vid vändplatsen bör ev. förses med en bom.

Genomförande fråga. Får studeras ytterligare av Tekniska kontoret.

15. MILJÖ- OCH HALSOSKYDDSNÄMNDEN

Anser att friskluftsintag till lägenheterna ej skall placeras på den fasad som vätter mot parkeringsplats.

Frågan om friskluftsintag beaktas i bygglovskedet.

Ett avstånd av minst 10 m bör hållas mellan parkeringsplats och husets fasad.

Frågan får anses beaktats genom att parkering avses ske i carport/garage.

Bostadshuset bör byggas så att källsortering av avfall underlättas.

Avfallshantering föreslås ske i en särskild byggnad med möjlighet till sopsparering. I övrigt vad gäller lägenheterna beaktas detta i bygglovskedet.

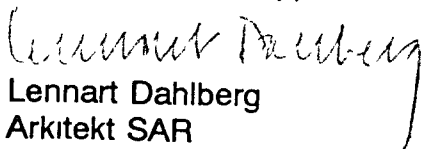
SAMMANFATTNING

Sammanfattningsvis konstateras att de inkomna yttrandena inte föranleder någon ändring av planförslaget. För befintliga VA-ledningar i områdets norra gräns föreslås att u-område laggs in. Efter samråd med Sparbanken Sverige (Utby 1:20) föreslås att planområdet utvidgas åt norr.

BN föreslås att efter föreslagna revideringar godkänna och anta planförslaget.

Lerum 1993-03-03

Aspekt Arkitektgrupp


Lennart Dahlberg
Arkitekt SAR