



Detaljplan för
UTBY 1:5 m.fl
(STARRKÄRRSVÄGENS FÖRLÄNGNING)
i Älvängen, Ale kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för
UTBY 1:5 m.fl (Starrkärrsvägens förlängning)
i Älvängen, Ale kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av:

- plankarta med bestämmelser
- illustrationskarta
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- stadsarkitektens utställningsutlåtande
- geotekniskt utlåtande för Starrkärrsvägen, Orrje 73-04-18
- geoteknisk utredning, GF 1992-06-30
- va-utredning, Varme&Sanitet/ LL-konsult
- utredning om motorbanebuller, GF

SYFTE

Planförslaget syftar till att möjliggöra en nybyggnad av ett 30-tal lägenheter, fördelade på parhus, radhus och sju villor. Dessutom redovisas Starrkärrsvägens förlängning.

PLANDATA

Planområdet är beläget i södra delen av Älvängen vid Gamla Hovägen. Det har en areal av 7 ha. Marken är till största delen privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För norra delen av planområdet gäller detaljplan 406, fastställd 64-12-15. Till området angränsar detaljplan 417 fastställd 75-06-30. Till området angränsar detaljplan 440 laga kraftvunnen 92-01-03

I kommunens antagna översiktsplan redovisas området för framtida bostäder. Den tidigare antagna dispositionsplanen redovisar området för bostäder. Dispositionsplanen redovisar även Starrkärrsvägens förlängning.

Parallellt med detaljplanearbetet tar Vagverket fram en vagplan för vagutbyggnaden.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet består i västra delen av kuperad skogskladd mark. I sydostra delen öppen angsmark och en traddunge med lovtrad. I övrigt består marken av villa- trädgårdar.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning för Starrkarrsvagens nya sträckning har utförts av Orrje, 1973-04-18.

Berg i dagen har påträffats på flera ställen. Jordlagren utgörs av i huvudsak fast lera.

Geoteknisk undersökning har utförts av GF-Geoteknik 1992-06-30.

Området omgärdas av berg. Jorden öster om Hovagen består till största delen av fast siltig lera. Leran underlagras av friktionsjord på berg. Väster om vagen finns jord som utgörs av relativt lös lera. Största maktigheten är 4 m.

Området med fast lera är ringa sättningsskansligt. På den lösa leran innebär tillägsbelastningar i form av hus och uppfyllnad att sättningar uppkommer.

Områdets stabilitet är betryggande.

Planen kan genomföras utan restriktioner. Preliminärt kan hus utformas med plattor där fast lera förekommer. I område med lös lera kan pågrundläggning erfordras.

Bebyggelseområden

I planområdet finns idag fem villor och ett fritidshus. Planförslaget redovisar sju nya enbostadshus samt en möjlig delning av fritidshustomten i två tomter. Dessutom två tätare områden med 14 lägenheter i form av envånings parhus, respektive 15 radhuslägenheter i ett- och ett halvt plan.

Service

Daghem finns vid Hovagen på ca 500 m avstånd. Lågstadieskola finns på 800 m, mellanstadieskola på 500 m avstånd och högstadieskola på 800 m avstånd från planområdet.

Övrig kommun- och kommersiell service finns i Alvangens centrum.

Fornlämningar

Inga kända fornminnen finns i området. Risantikvarieambetet, UV-Väst har studerat området och föreslår att en arkeologisk utredning skall göras i området.

Skyddsrum

Skyddsrumskesked skall sokas

Gator, trafik och parkering

Projektering av Starrkarrsvagens, vag 972's forlangning utfors av Vagverket parallellt med detaljplanarbetet. Vagen ges en ny strackning från nuvarande ombyggd vag i hojd med fastigheten Utby 8 2 genom hela planområdet.

Gamla Hovagen ansluts i två punkter, dels vid kraftledningen i norr och dels vid infarten till motorbanan i soder. Aven bebyggelsen vid Brattåsvagen och Skjutbanevågen, ca 60 hus, trafikmatas via den norra anslutningen.

Trafiken till motorbanan leds via Gamla Hovagen Infartsvagen foreslås byggas om for att skapa större utrymme i parhusområdet. En alternativ vag till banan via Paradisvagen skall användas vid större tavlingar

Parkeringsbehovet loses på tomtmark.

GC-traffic från planområdet leds via ett signalreglerat övergångsställe över Starrkarrsvagen och norrut på Gamla Hovagen till skolor, daghem och Centrum. Dessutom utreds möjligheten att åstadkomma en GC-förbindelse via Emmas vag och vidare på en GC-vag utmed Starrkarrsvagens ostra sida till det tvargående GC-stråket vid Toråsvagen dar en gångtunnel finns under Starrkarrsvagen.

Kollektivtrafik

Busshållplatser for trafiken på Starrkarrsvagen foreslås i anslutning till det signalreglerade övergångsstallet, omedelbart norr om planområdet

Ovrig kollektivtrafik nås vid bussterminalen/stationen vid centrum ca 1,5 km från området.

Störningar

Studer av trafikbuller från den nya vag 972 har utforts av Vagverket, Produktion Vast 1992-09-09.

En trafikräkning utfordes på nuvarande vag 972 under augusti 1992 i två punkter, punkt 1 i norra delen av planområdet och punkt soder om Brattåsvagens anslutning I punkt 1 uppmattes 1318 fordon/årsmedeldygn och i punkt 2 885 fordon/årsmedeldygn. Detta innebar att en stor del av trafikmangden harror sig från bebyggelsen på Brattåsstigen och Skjutbanevågen med målpunkt söderut som aven efter Starrkarrsvagens forlangning kommer att använda Gamla Hovagen. Andelen tung trafik utgjorde 2,5-3%

Vagverkets beräkning bygger på en uppskattad fordonsmängd på 1500 fordon/årsmedeldygn, en hastighet på 70 km/h och 10% tung trafik.

Beräkningen ger bullernivåer på mellan 51,6– 59,1 dBA för de mest stora befintliga och planerade fastigheterna. Dock har en planbestämmelse införts som reglerar högsta tillåtna hastighet till 50 km/h på Starrkarrsvagen genom planområdet. Detta innebär en generell minskning av beräknade nivåer med 3 dBA.

Vagverket avser att uppföra bullervallar utmed delar av vagstrackan. Efter dessa åtgärder kommer bullernivåerna att understiga 55 dBA för alla fastigheter inom planområdet. En eventuell framtida ökning av trafikmängden till 2000 fordon/årsmedeldygn ger en generell ökning av bullernivåerna med ca 1 dBA.

Utredning angående motorbuller från Paradisbanan har utförts av GF-Vag och trafik 1992-09-03.

Planområdet ligger 600–700 m från motorbanan. Tillstånd enligt miljöskyddslagen lämnades av Lansstyrelsen 1983 för motocross- och trialmotorcyklar samt folktrace. Viss träningskörning sker utanför banan i klasserna trial och enduro med inregistrerade cyklar med normal ljuddämpning och de bortses i fråga i utredningen.

Huvuddelen av verksamheten avser motocross. Bullernivåerna bestäms primärt med beräkningar enligt Naturvårdsverkets riktlinjer 8/1983. Utgångsvarderna har dock sankts med hänsyn till skarpningar på fordonens ljuddämpning under 80-talet. Dessutom gäller att kraven på folktracebilar skärps med 13 dBA från 1/1 1993.

För den största delen av planområdet ger bergspartiet alltid god skärmverkan. Riktvarderna klaras med god eller mycket god marginal.

I sydligaste delen där bergets skärmverkan saknas men avsevärd vegetationsdämpning finns överskrids riktvarderna vid folktrace vid nuvarande ljuddämpning. Med de skarpa kraven bedöms riktvarderna i stort sett klaras.

Argument för att acceptera avsteg är framst att tillfällena då de överskrids är sällsynta. Dels är verksamheten totalt inte så omfattande och störningarna kan bara inträffa vid folktrace, framst vid tävlingar och i starmomentet dels gäller beräknade värden bara vid medvind, vilket uppträder vid högst vart tionde tillfälle. Vid en folktrace-tävling i augusti 1992 uppmättes i södra delen av planområdet nivåer som understeg riktvarderna.

Teknisk försörjning

VA-utredning har utförts.

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i Gamla Hovagen i höjd med Brattåsvagen. En förlängning föreslås söderut. Detta medför att alla fastigheter inom planområdet kan anslutas till dessa ledningar.

Lagenheterna förutsatts ej uppvarmas med direktverkande el.

Sophanteringen i parhusområdena föreslås ske i gemensamma soprum med möjlighet till sopseparering.

Återvinningsstation redovisas seder om Brattåsvagens anslutning

En ny transformatorstation redovisas mellan återvinningsstationen och Brattåsvagen.

Administrativa frågor

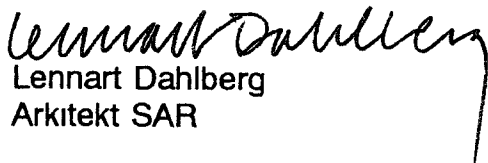
Genomförandetiden är satt till ca 10 år. Den slutar 2002-12-31. Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna. Huvudman är Alvangens vagförening. För länsväg 972 är Vägverket huvudman.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Ale kommun har medverkat stadsarkitekt Bert Andersson, planingenjör Ann-Marie Carlsson och trafikingenjör Marri Saari. Från Vagverket har medverkat ingenjör Rune Nyströmmer.

Lerum i september 1992.

Aspekt Arkitektgrupp Ab


Lennart Dahlberg
Arkitekt SAR

Detaljplan för
Utby 1:5 m.fl
(Starrkärrsvägens förlängning)
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.

Ansvarsfördelning

Vagforeningen är huvudman för de allmänna platserna förutom för vag 972, där Vägverket är huvudman.

Kommunen är huvudman för VA-system.

Ale EI-förening är ansvarig för eldistributionen.

Exploatörerna och respektive fastighetsägare är ansvarig för utbyggnaden av kvartersmark.

Tidplan

Samråd	juni – augusti 1992
Antagande	4:e kvartalet 1992

Byggstart för gruppbebyggelsen samt sex av villorna planeras i dec 1992. Inflyttning beräknas ske i slutet av 1993.

Vagombyggnaden beräknas starta vid årsskifter 1992–93.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2002-12-31.

Avtal

Avtal skall träffas mellan kommunen och exploatörerna, LG Karlsson Bygg AB och Thorstenssons Fastighets AB, vad gäller detaljplan, grundkarta, VA-anslutningsavgift, gatubyggnadskostnad, mm.

Markägande

Marken inom planområdet är till största delen privatägd.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning mm

För bebyggelsen av det södra parhusområdet förutsatts att en exploateringsfastighet bildas av Utby 1:60 och 32:1. Vidare måste dessa fastigheter avstå mark till genomfartsväg och naturområde.

Fastigheterna Utby 1:5, 1:65, 1:66, 1:67, 1:68, 1:88 och 1:103 får avstå mark till allmän plats.

Fastigheterna Knaptorp 3:2 och Utby 1:5 förutsatts tillföras mark från kommunens fastighet Knaptorp 3:1. (Samtidigt skall Knaptorp 3:1 tillföras mark från Utby 1:5 till allmän plats).

Fastigheten Utby 1:88 förutsatts tillföras mark från kommunens fastighet Utby 20:1. (Samtidigt skall Utby 20:1 tillföras mark från Utby 1:88 till allmän plats).

Den samfallda vägen över fastigheterna Utby 1:5 och 1:108 förutsatts tas bort och flyttas till föreslagna lokalgata norr om fastigheterna

Fastigheten Utby 1:103 förutsatts tillföras mark från Utby 32:1.

Fastighetsplan

Bedöms ej erfordras.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Exploatorerna skall erlägga avgift för anslutning till VA-nätet enligt avtal.

Befintliga fastigheter och avstyckningar som ansluts till kommunens VA-nät skall erlägga anslutningsavgift enligt taxa.

Kostnaden för fastighetsbildning erläggs av respektive fastighetsägare.

Genomförandet av Starrkärrsvagens forlangning innebär att kommunen får förskotta Vägverkets kostnader för utbyggnaden, med bidrag från exploatorerna i området enligt avtal.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Geoteknik

Ytterligare geoteknisk utredning tas fram om så bedoms erforderligt i bygglovskedet.

VA

VA-utredning har utförts. Nybebyggelsen kan anslutas till kommunens VA-nät. De nya husen i södra delen av området kan anslutas via nya ledningar som kopplas till befintligt ledningsnät i höjd med Brattåsvagen.

Elförsörjning


Plats för ny transformatorstation för Ale Eiforening föreslås vid Brattåsvagen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Byggnadskontoret har medverkat stadsarkitekt Bert Andersson och planingenjör Ann-Marie Carlsson. Genomförandebeskrivningen har upprättats av Aspekt Arkitektgrupp Ab.

Lerum i september 1992

Aspekt Arkitektgrupp Ab


Lennart Dahlberg
Arkitekt SAR


TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Den nya vägen till motorbanan i södra delen av planområdet (betecknad "ENTRE-VÄG") kan anslutas till den nuvarande allmänna vagens vagkropp först när denna tagits ur allmänna vägnätet genom att den nya vagen tagits i bruk. Vägverket kan fram till dess förhindra en olämplig anslutning genom vagrat tillstånd enligt 39-42§ väglagen.

Detta leder till att fastighetsbildningen för det södra bostadskvarteret inte kan ske i enlighet med detaljplanen. Bostadsexploateringen är ändå möjlig att genomföra då berört markområde består av gemensam kvartersmark som kan undvaras. Det förutsatts att markområdet överfors till bostadsfastigheten då vagen flyttats.

Lerum 1993-10-12

Aspekt Arkitektgrupp Ab


Lennart Dahlberg
Arkitekt SAR

Utställningshandling

Detaljplan för

UTBY 1:5 m fl**(Starrkärrsvägens förlängning)**

i Alvängen, Ale kommun, Alvsborgs län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplanen har varit föremål för samråd enligt PBL 5.20 under tiden juli–aug 1992. Markagarsamråd har hållits 1992-06-16. Från motet finns särskilt protokoll. De inkomna yttrandena sammanfattas och kommenteras av planförfattaren

YTTRANDEN

Yttrande har inkommit från följande.

- | | | |
|-----|-------------------------------|-------------------------------|
| 1. | Länsstyrelsen | – med erinran |
| 2. | Lantmateriet | – utan erinran, med kommentar |
| 3. | Televerket | – utan erinran |
| 4. | Vattenfall | – utan erinran |
| 5. | SGI | – utan erinran |
| 6. | Polisen | – utan erinran |
| 7. | Tekniska kontoret | – med erinran |
| 8. | Raddningsnamnden | – utan erinran |
| 9. | Vägverket | – med erinran |
| 10. | Handikapprådet | – med erinran |
| 11. | Energisparkkommittén | – utan erinran |
| 12. | Kommundelsnamnden | – utan erinran |
| 13. | Miljö- och hälsoskyddsnamnden | – utan erinran, med kommentar |

YTTRANDE**KOMMENTAR****1. Länsstyrelsen**

Ingen erinran mot förslagets huvudsakliga innehåll och utformning

Länsstyrelsen finner det inte acceptabelt att planera ny bebyggelse med sådana risker för störningar från motorbanan som de sydligaste husen kommer att utsättas för. Eftersom banan har tillstånd bör dess verksamhet ges företräde och att ev krav skall riktas mot nybebyggelsen. Det kan också ifrågasättas lampligheten i att placera ny bebyggelse så pass nära banans tillfart

Enligt framtagen bullerutredning har uppnås godtagbara bullernivåer för planområdet.

Tillfarten till motorbanan sker endast vid traningstillfallen från gamla Hovagen med mycket begränsad trafik. Vid tavelingar sker tillfart via den norra vagen

Tomterna invid den nya lansvagen bor planeras så att bullernivån inte på någon del av tomten överskrider 55 dBA.

Bullernivåerna har utretts av Vagverket. Utmed nya vag 972 kommer bullervallar att uppföras på del av strackan. Dessutom föreslås en bestämmelse om högsta tillåtna hastighet 50 km/h.

Vagverket kommer att andra sträckningen på Starrkärrsvagen varför motsvarande justeringar behöver göras på planen

Beaktas. Planförslaget justeras enl. vagplanen.

Lansstyrelsen delar Vagverkets uppfattning att situationen för de oskyddade trafikanterna ytterligare kan behöva förbättras.

F.n studeras möjligheten av att åstadkomma en GC-förbindelse via Emmas vag och vidare utmed Starrkärrsvagens östra sida till det tvargående GC-stråket.

Med hänsyn till fornlämningar i närheten bedoms en arkeologisk utredning var nödvändig. Den bör samordnas med Vagverkets utredning.

Noteras. Kontakt tas med Vagverket.

En dunge med värdefulla lovtrad redovisas i områdets södra del. Ambitionen att bevara traden bör befastas i skyddsbestämmelse

Noteras. En skyddsbestämmelse för en del av traddungen kan övervägas. Efter föreslås dock att frågan om vilka trad som skall bevaras får avgöras i bygglovet.

Genomförandebeskrivningen bör kunna utvecklas för att ge bättre information om tidplan för genomförandet, fastighetsrättsliga frågor samt planens konsekvenser för enskilda fastighetsägare. Det bör observeras att föreslagna avtalen bör antas före planen.

Beaktas. Beskrivningen kompletteras.

Lansstyrelsen framhåller att bebyggelseutvecklingen i Alvängen är sådan att det förefaller lämpligt att göra en rad planeringsöverväganden i en samlad och översiktlig form då översiktsplanen inte ger tillräcklig vägledning

Noteras.

2. Lantmäteriet

Genomförandebeskrivningen föreslås tydligas under punkten "Fastighetsrättsliga frågor" med:

For bebyggelse av det södra parhusområdet förutsatts att en exploateringsfastighet bildas av del av Utby 1:60 och 32 1. Vidare

Beaktas. Beskrivningen kompletteras.

måste dessa fastigheter avstå mark till genomfartsvag och naturområde.

7. Tekniska kontoret, 92-08-10

VA-plan saknas.

VA-plan har utförts.

Bef. dagvattendike utmed gamla Hovagen forlagges i en kulvert.

Noteras.

Gamla Hovagen bor upprustas med fullgod belysning.

Noteras.

Busshållplatser utmed nya lansvagen skall placeras in i planen.

Beaktas. Planen kompletteras med busshållplatser.

Yttrande över VA-utredning, 92-09-02

Tekniska kontoret kan av framlagd VA-plan ej bedoma de framtida VA-anläggningens påverkan av bef VA-nät nedstroms planområdet.

VA-utredning kompletteras.

Framhåller att detaljplanens anslutning av dagvatten bor ske vid Nytorpsvagen via dike från kraftledningen vid Utby 8.10.

Noteras

Diket utmed gamla Hovagen bor kulverteras och bef. VA-nät saneras

Noteras

9. Vägverket

Avtalet mellan kommunen och Vagverket ang. utbyggnad av vag 972 måste under-tecknas innan planen antas.

Noteras.

Med hansyn till trafiksakerhet och standard anses att den sodra anslutningen från gamla Hovagen inte skall komma till. Detta inne-bar ingen nackdel genom vagforlangning då huvudparten av trafiken skall norrut. Nack-delen for de boende langs vagen bedoms som liten.

Frågan har diskuterats med Vagverket och de boende . Enligt overenskommelse redovisas två anslutningar från planområdet till vag 972.

Redovisning av bullersituationen saknas. Vagverket kommer vid behov endast åstad-komma bullerskydd for bef. bebyggelse. Om den nya bebyggelsen måste skyddas planen och i genomforandebeskrivningen framgå vem som bekostar åtgarden.

Vagverket har utfort buller-berakningar Vad galler skydds-åtgärder framgår de av avtalet mellan VV och kommunen. Genom-forandebeskrivningen komplet-teras

Utrymmet mellan nya väg 972 och gamla Hovagen bedoms som alltför litet

Vägplanen och planförslaget har reviderats.

Utbyggnad av planområdet aktualiserar behovet att GC-stråket forlängs från Toråsvagen fram till det tvargående GC-stråket

Se kommentar till yttrande nr 1.

10. Handikapprådet

GC-bana bör omfatta hela området med tanke på gångavstånd till skolor och trafiken till motorbanan.

GC-bana bör vara skilda åt med tydlig markering för synskadade.

GC-banan utmed gamla Hovagen har utgått ur planförslaget enl krav från fastighetsägarna.

13. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Efterfrågar vilka bullernivåer motorbanan orsakar.

Bullerutredning har utförts.

Foreslår att en del av de bef. ronnar och bjorkar som finns i området bevaras.

Noteras

Vid utbyggnad av det kommunala VA-natet soderut bör så många dåliga enskilda avloppsanläggningar som möjligt saneras genom påkoppling

Noteras

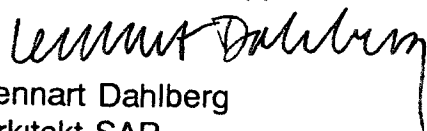
STÄLLNINGSTAGANDE

Byggnadsnämnden foreslås besluta att detaljplanen kompletteras enligt ovanstående synpunkter och därefter ställs ut enligt PBL 5:23

I utarbetandet av samrådsredogörelsen har medverkat stadsarkitekt Bert Andersson samt planingenjör Ann-Marie Carlsson

Lerum 1992-09-03. Rev 1992-09-04

Aspekt Arkitektgrupp Ab



Lennart Dahlberg
Arkitekt SAR