



Detaljplan för
bostadsområde inom Knaptorp 1:27 och Utby 29:1
(f. d. Trädgårdsmästeriet) i Älvängen,
Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för
bostadsområde inom Knaptorp 1:27 och Utby 29:1
(f. d. Trädgårdsmästeriet) i Älvängen,
Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- illustrationskarta 1:1000
- planbeskrivning (denna handling)
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- översiktlig va-utredning
- geoteknisk undersökning, 1998-10-20
- beskrivning av naturen, 1998-10-16
- trafikmätning på Starrkärrsvägen, 1998 v 39-41
- trafikbullerutredning, 1998-10-23
- program, beslut i MOB 1997-06-17
- samrådsredogörelse, program 1998-06-17
- MKB (naturmiljö, kulturmiljö, rekreation, vattenfrågor, luftföroreningar, buller och naturresurser) 1998-11-12
- samrådsredogörelse 1998-01-27

PLANENS SYFTE

Området är avsett för bostadsändamål och planens syfte är att ändra nuvarande byggrätter för att möjliggöra byggnation av bostäder för parhus, radhus och för några villor i anslutning till området.

AVVÄGNINGAR ENLIGT NRL

En avvägning har gjorts mellan de allmänna och de enskildas intresse avseende områdets centrala läge och dess karaktär som "närrekreationsområde". Planområdet berörs inte av några riksintressanta områden, se MKB.

PLANDATA

Planområdet är beläget utmed Starrkärrsvägen och omfattar i huvudsak det obebyggda området mellan Båtsmansvägen i norr, hyreshusen vid Trädgårdsvägen i öster och gång- och cykelvägen i söder

Planområdets areal är ca 2,7 ha.

Ägare till Knaptorp 1:27 är Berk Kommanditbolag AB som avser att förvärva del av Utby 29:1 (inom planområdet) av kommunen. I planområdet ingår även del av Starrkärr 14:1 som är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Det aktuella området ingår i bebyggelseområde - "befintlig tätortsbebyggelse; bostäder, bostadskomplement mm" - enligt Ale ÖP 90 (karta för användning av mark- och vattenområden). Arbete med fördjupad översiktsplan har påbörjats för Älvängen

Gällande detaljplan (stadsplan) för området antogs av dåvarande Starrkärrs kommun 1973-12-12. Planen fastställdes 1976-05-26 genom beslut av bostadsdepartementet. I denna plan ingick även den nya dragningen av vägen till Starrkärr (Starrkärrsvägen). Nuvarande planbestämmelser medger en bebyggelse av 6 tvåvåningshus med garage och parkeringsplatser mot Båtsmansvägen.

Miljö- och byggnämnden beslutade 1997-12-10, § 134, att upprätta program och detaljplan med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för det aktuella området. I planavtal med markägarna för Knaptorp 1.27 ingår att kommunen påtagit sig att upprätta förslag till detaljplan för del av Knaptorp 1:27 och del av Utby 29:1.

Upprättat program med miljökonsekvensbeskrivning har legat till grund för detaljplanearbetet enligt miljö- och byggnämndens beslut 1998-06-17

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken är öppen ängs- och åkermark som tidigare delvis varit bebyggd med växthus och planteringsytor för odling och försäljning av blommor. En mindre gammal gård har legat inom området som revs på 90-talet p g a att husen hade förfallit. Intill gång- och cykelvägen ligger ett litet äldre bostadshus som f n står tomt. En mindre grusväg korsar området. Denna väg utgör angöringsväg till fastigheten Knaptorp 1:6. Området nyttjas inte för något ändamål idag och har delvis buskats igen.

En kort beskrivning av naturen (vegetationen) inom planområdet har gjorts av Pro Natura, Thomas Appelqvist. Denna inventering redovisar inga naturvärden som föranleder åtgärder men förordar att några eller någon av de oxlar som står vid Starrkärrsvägen bör sparas samt att man möjligen kan låta de gamla äppleträden som står vid det befintliga huset vara kvar och ingå i den nya bebyggelsen. Se även avsnitt "Naturmiljö" i MKB:n

Geotekniska förhållanden

Utförd geoteknisk undersökning, dat. 1998-10-20, visar att i anslutning till planområdesgränsen i norr och söder, som utgörs av fastmark alternativt berg i dagen, ökar jordmäktigheten mot områdets centrala delar.

Vid de större jordmaktigheterna finns överst ett upp till 1,5 m mäktigt lager med mullhaltig jord, vilken ställvis utgörs av fyllnadsmassor. Detta underlagras av torrskorpelera, alternativt torrskorpesilt, med en mäktighet av 1-2m. Torrskorpan underlagras av lös siltig lera till som mest ca 8 m djup. I hela jordprofilen förekommer inslag av silt och sand med varierande andel. Leran underlagras av frkctionsjord med varierande mäktighet på berg.

Vid fastmarken utgörs jordlagren av sand och silt under den organiska ytjorden. Därunder finns ovan berget ett lager med fastare lagrad sand och eventuellt silt.

Borrstopp har i området erhållits på djup mellan 1,9 m och 10,7 m

I provtagningshålen påträffades inga byggrester men eftersom byggnader tidigare funnits på tomten kan det inte uteslutas att det förekommer sådana.

Vid undersökningstillfället avlästes i provtagningspunkterna en stabiliserad vattenyta belägen 2,1 - 2,4 m under markytan.

Den lösa leran har en ungefärlig uppmätt skjuvhållfasthet av 22-28 kPa.

Inga undersökningar har utförts för att bestämma den lösa lerans sättningsegenskaper. Vissa indikationer tyder dock på att leran kan vara svagt överkonsoliderad.

Totalstabiliteten i området är tillfredsställande. Beräkningar har överslagsmässigt utförts under antagandet av både odränerade och dränerade förhållanden. Lägsta erhållna säkerhetsfaktorer $F_c=4$ och $F_{komb}=3,5$ erhålls för långsträckta glidytor. Beräkningarna har utförts med försiktigt valda parametrar.

Planens intentioner kan ur geoteknisk synpunkt genomföras.

Områdets totalstabilitet är betryggande och kommer ej nämnvärt att påverkas vid genomförandet av planerad byggnation varvid planens intentioner kan genomföras från geoteknisk synpunkt.

När detaljprojektering av området utförs och de exakta huslägena är bestämda fastställs grundläggning för vart och ett av husen. Det skall observeras att utbyte av det upp till 1,5 m mäktiga jordlagret erfordras vid grundläggning. Eventuellt erfordras kompletterande geoteknisk undersökning för enstaka hus.

Beträffande uppfyllnader och schakter för husgrundläggning och ledningsgravar i området hänvisas till rekommendationerna i bif. geoutredning.

Radon

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 radonskyddat om mätningar på platsen kräver detta.

Fornlämningar och kulturvården

Inga kända fornlämningar finns i området. Området präglas av de spår av äldre bebyggelse (torp) och det trädgårdsmästeri som tidigare låg på platsen. De hamlade lönnarna och oxlarna, den dåligt markerade körvägen samt det obebodda huset med dess trädgård är de viktigaste kulturlämningarna. Vissa grövre träd i den gamla trädgården föreslås bevaras och dokumentation av det befintliga torpet och husgrunderna ska utföras.

Bebyggelseområde

Inom planområdet finns endast ett mindre obebott bostadshus som avses rivas.

I den angränsande bebyggelsen förekommer både enfamiljshus och flerfamiljshus som har byggts under olika skeden under i huvudsak senare delen av 1900-talet. Byggnadsstil och utformning varierar och de äldre husen har delvis byggts om.

Kommersiell service med ett stort utbud av dagligvaror och ett 50-tal övriga specialaffärer mm finns i Älvängens centrum på ca 300 meters avstånd.

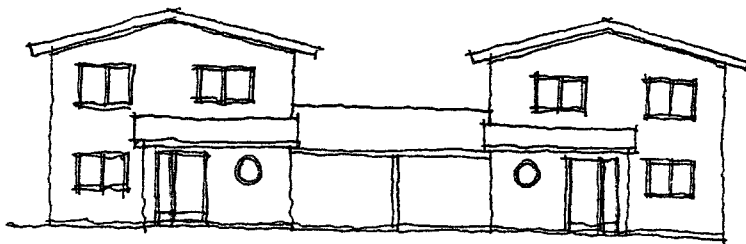
Ett flertal förskolor finns inom Älvängens samhälle samt fritidshem i Älvängensskolan. Årsklass 0-2 finns i Älvängensskolan på ca 200 meters avstånd, årsklass 3-6 i Madensskolan på ca 300 meters avstånd och årsklass 7-9 i Aroseniussskolan på ca 700 meters avstånd. I Älvängen finns dessutom vårdcentral, dagcentral och två "vårdhem" för äldre med olika boendeformer

Post, banker, apotek och försäkringskassa finns i Älvängens i centrum. Goda bussförbindelser finns mot Göteborg, Vänersborg och mellan samhällena i kommunen.

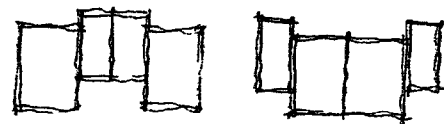
Den nya bebyggelsen

Det illustrerade planförslaget inrymmer 2-vånings radhus och parhus med ca 50 lgh. Beroende på val av storlek på lägenheterna inom området kan lägenhetsantalet komma att variera, men som mest kan 60 lägenheter vara lämpligt. Inom kvarteret ska dessa vara möjliga att avstycka för enskilt ägande alternativt bostadsrätt eller hyresrätt. Dessutom innehåller planen 4 villatomter norr om Båtsmansvägens förlängning. Området kommer troligen att byggas ut i etapper i samband med efterfrågan på bostäder. Vid exploateringen av området bör hänsyn tas till befintlig vegetation och där det är möjligt spara vissa partier som kan ingå i bebyggelseområdet. Enligt MKB:n föreslås att de grövre lindar, oxlar och lönnar som skall sparas mäts in.

Gemensamma anläggningar kommer att byggas i området för körvägar, gångvägar, garage, lekplats, bollplan, grönområden vatten- och avloppsanläggningar samt ev. för en gemensam byggnad för sop/återvinningslokal.



Förslag till hustyp för parhus



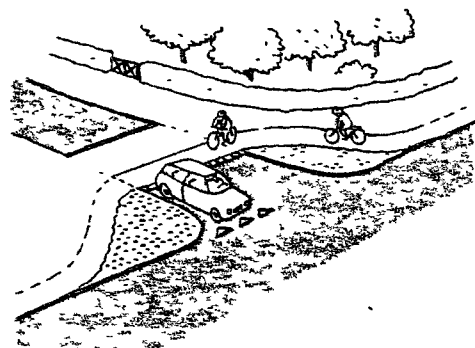
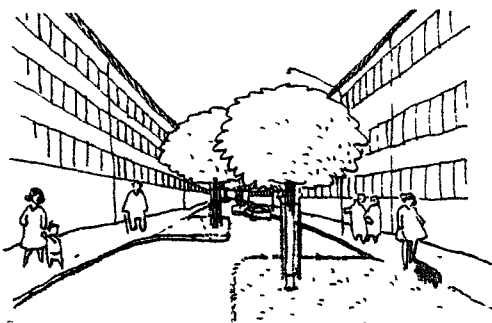
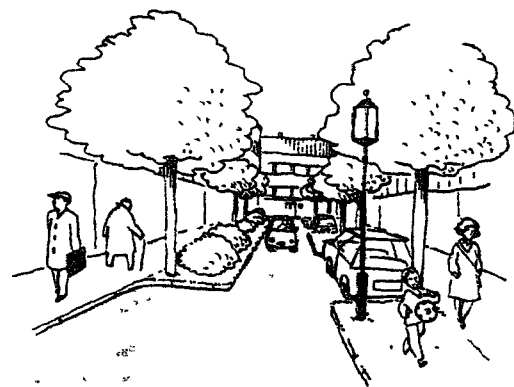
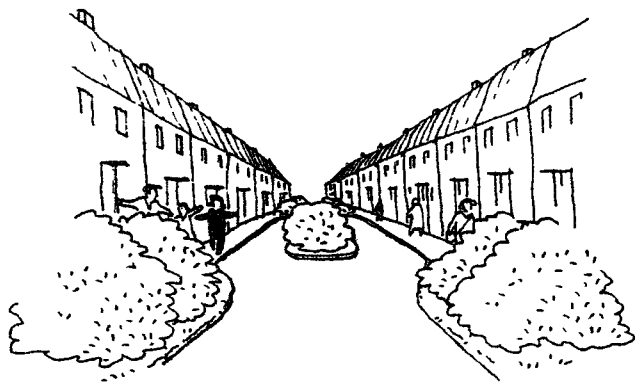
*Sammanbyggda bostads-
hus eller carports*

Friytor och rekreation

Inom området avses gemensamma grönområden, lekplats och bollplan anläggas. Närhet till idrottsområde med fotbollsplaner, tennisplan och idrottshall med många aktiviteter finns inom gångavstånd. Fina rekreativsmöjligheter med närhet till skog finns strax sydost och sydväst om planområdet. Enligt MKB:n föreslås att enstaka träd utmed GC-vägen sparas för att skapa ett grönstråk samt för att bevara en del av "grönyte-intrycket".

Gator och trafik

Båtsmansvägen föreslås byggas ut enligt anvisningar i Sv. Kommunförbundets bok "Lugna gatan!", för att åstadkomma säkrare, miljövänligare, trivsammare och vackrare tätortsgata. Anslutningen av Båtsmansvägen till Starrkärrsvägen bör också utföras på ett sätt som minskar hastigheten då sikten är begränsad mot centrum. Dessutom skall Starrkärrsvägen/Båtsmansvägen kompletteras med övergångsställen och mittrefuger i anslutning till korsningen. Förslag till utformning, se plankartan. Inom bostadsområdet kommer körvägar till garagen och gångvägar att byggas ut. Behov finns även att bygga ut gångväg utmed Starrkärrsvägen till bussterminalen.



Alternativa lösningar till gatuutformning, enl. "Lugna gatan!"

Gång- och cykelvägen i öster avses byggas ut och förses med belysning i samband med att området exploateras.

Behov finns att ordna gångförbindelse från Trädgårdsvägen mot Båtsmansvägen. Förslag till gångväg har illustrerats över fastigheten Starrkärr 1:60. Gångvägen kommer att ligga längre från dess uteplatser än den gångväg som passerar förbi idag. Alternativt kan denna passage vara kvar och gångväg ordnas mellan de illustrerade husen inom kvarteret.

En permanent utfart för fastigheten Knaptorp 1:6 har redovisats inom detaljplanen för Knaptorp 1:82 (ny lokalgata via Toråsvägen) men denna avses inte byggas ut förrän fastigheten exploateras. En tillfällig utfartslösning har redovisats i planen, (med beteckningen y) som medger utfartsrätt över Knaptorp 1:27 tills dess utfartsfrågan lösts via Toråsvägen.

Parkering ska ordnas inom kvarteret eller på tomtplats.

Bussterminal finns i Älvängens centrum på ca 300 meter avstånd och med en nivåskillnad på ca 20 meter.

Störningar

En trafikmätning har utförts 1998 v 39-41 som redovisar att trafiken på Starrkärrsvägen, norr om korsningen mitt för missionskyrkan, har i genomsnitt ca 2850 fordon/vardagsdygn varav ca 90 fordon var tung trafik. Ytterligare en mätning gjordes 550 meter söder om första mätpunkten och den trafikmängd som uppmättes här var ca 1200 fordon/vardagsdygn. *Mätpunkterna redovisas på sidan 8.*

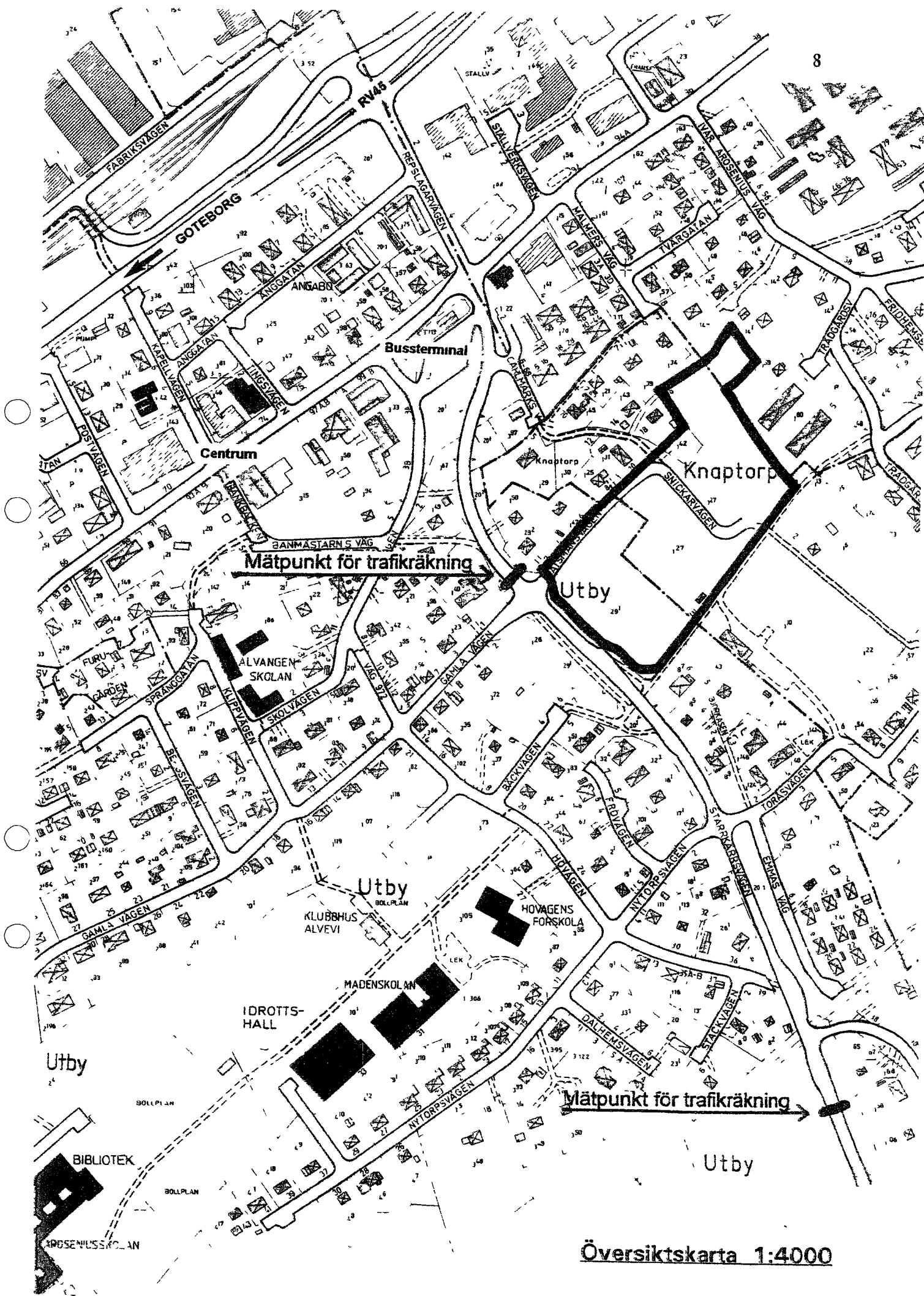
En trafikbulerutredning har utförts av GF KONSULT, Väg och trafik. Utredningen visar på att om husen placeras med ett avstånd om minimum 37 meter från Starrkärrsvägens vägmitt så klaras gällande riktvärden vid nybyggnation.

Risken för höga luftföroreningshalter bedöms inte föreligga, se MKB.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

För det planerade bostadsområdet har en kommunal förbindelsepunkt för spillvatten och dagvatten avsatts vid Starrkärrsvägen. Anslutning av vatten finns avsatt vid korsningen Starrkärrsvägen/Båtsmansvägen. De två villatomterna vid Båtsmansvägen kommer att försörjas genom den gemensamma ledningen (ingå i gemensamhetsanläggningen) som går genom kvarteret sydost om Båtsmansvägen. För de planerade tomterna inom Starrkärr 14.1 måste vatten och avlopp lösas inom fastigheten och anslutas mot Ivar Arosenius väg. Befintlig va-ledning byggs om i Båtsmansvägen (ca 100 meter) och kompletteras med dagvattenledning



Översiktskarta 1:4000

Området avvattnas av en mindre bäck som till övervägande del är kulverterad.

Kommunens huvudledning för va ligger i gång- och cykelvägen sydost om planområdet och planeras att läggas om i samband med utbyggnaden av gång- och cykelbanan.

Befintliga gamla vattenledningar, från f d Carlmarks bostadshus på Knaptorp 1:10, som korsar genom planområdet används inte och skall tas bort.

El, tele och värme

En större elkabel, 20 kW, som ägs av Vattenfall, ligger i marken genom planområdet (i nu gällande detaljplan "u-område") och i gränsen mot Starrkärr 1.60.

Elledningar finns i anslutning till planområdet. 1990 byggde Ale Elförening en ny transformatorstation vid Båtsmansvägen som är avsedd att räcka för kommande byggnation.

Området ansluts till befintliga el- och teleledningar. Bostäderna planeras för vattenburen elvärme som avses att kompletteras med bergvärme.

Avfall

Inom bostadsområdet planeras för en plats för återvinning av hushållsavfall. Återvinningsplatser för papper, glas mm finns i centrum vid Carlmarks väg och vid Toråsvägen/Emmas väg på ca 300 meters avstånd

Administrativa frågor

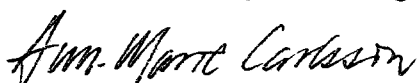
Genomförandetiden utgår den 31 december 2009.

Kommunen är huvudman för allmänna platser.


ÖVRIGA MEDVERKANDE

I planarbetet har medverkat: Tekniska förvaltningen samt Lennart Dahlberg, arkitekt SAR, Aspekt AB

Alafors 1999-01-27
Miljö- och byggförvaltningen


Ann-Marie Carlsson
Planingenjör

Samhällsbyggnadsenheten


Bert Andersson
Stadsarkitekt

REVIDERING

Efter utställningen har planförslaget reviderats enligt följande:

- Mittrefug ligger kvar på Båtsmansvägen i anslutning till Starrkärrsvägen
- Planförslaget har kompletterats med u-område för el, tele och vatten för alternativ anslutning via Båtsmansvägen för Starrkärr 14.1
- För att göra planen mer flexibel har byggrätten för garage utökats i anslutning till garage/parkering, detta för att möjliggöra byggnation av garage i anslutning till husen.

Alafors 1999-04-07


Ann-Marie Carlsson
Planingenjör


Bert Andersson
Stadsarkitekt

Godkänd av Miljö- o byggnamnden 1999-04-07
Antagen av Kommunfullmaktige: 2000-04-25
Laga kraft: 2000-05-22

Detaljplan för
bostadsområde inom Knaptorp 1:27 och Utby 29:1
(f. d. Trädgårdsmästeriet) i Älvängen,
 Ale kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

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

Ansvarsfördelning

Ale kommun är huvudman för de allmänna platserna i och i anslutning till planområdet,

Vägverket är väghållare för väg 1972.

Kommunen är huvudman för Va-nätet.

Ale Elförening är ansvarig för eldistributionen.

Exploatören är ansvarig för utbyggnaden på kvartersmark förutom inom Starrkärr 14 1 som är privatägd.

Tidplan

Samråd	nov-dec	1998
Utställning	febr-mars	1999
Antagande	maj	1999
Laga kraft	juni	1999
Markförvärv	juni	1999
Utbyggnad av Båtsmansvägen	okt	1999
Byggstart	okt	1999

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till 31 december 2009. Tiden har valts utifrån byggnationens omfattning och efterfrågan samt möjlighet till att dela upp genomförandet i etapper

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättats mellan exploatören och kommunen som reglerar genomförandet av bl.a. utbyggnad av Båtsmansvägen, gång- och cykelvägen i sydost, anslutningsavgifter, mm. Avtal ska även upprättas mellan fastighetsägaren till Starrkärr 14:1 och kommunen

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering ska ske för del av Utby 29:1 samt för ett mindre markområde inom Knaptorp 1:13 i nordost, vilka i planförslaget förutsätts sammanläggas med Knaptorp 1:27.

Gemensamhetsanläggning ska bildas för vatten-, spill- och dagvatten för hela planområdet utom för fastigheten Starrkärr 14:1.

Gemensamhetsanläggning ska även bildas för körvägar, gångvägar, garage, lekplats, bollplan, grönområden, vatten- och avloppsanläggningar samt ev. en för gemensam sop/återvinningslokal

Avsikten är att parhus och radhus ska kunna avstyckas och bilda egna fastigheter.

Del av Knaptorp 1:42 och Knaptorp 1.27 ska lösas av exploatören och efter fastighetsreglering ska de delar som utgör allmän platsmark övergå till kommunen (Båtsmansvägens förlängning) Kommunen är huvudman för allmän plats

Anvisade gångvägar ska regleras med avseende på tillgänglighet för allmän gångtrafik.

EKONOMISKA FRÅGOR

De ekonomiska frågorna mellan Exploatören och kommunen skall lösas i exploateringsavtal. Dessutom skall bolaget/respektive fastighetsägare erlägga avgift för anslutning till elnätet samt kostnader för fastighetsbildning.

Kostnaderna för ombyggnad av korsningen Starrkärrsvägen/Båtsmansvägen (i anslutning till planområdet) ska betalas av kommunen genom överenskommelse med Vägverket

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknisk utredning har utförts. För slutligt val av grundläggningsmetod kan eventuellt ytterligare undersökningar behöva utföras.

Enligt tekniska kontoret har anslutningspunkter avsatts för bebyggelsen i Båtsmansvägen. De två villorna norr om Båtsmansvägen avses kopplas till och ingå i den gemensamhetsanläggning som går igenom det nya bostadsområdet.

Telia ska underrättas minst 4 månader innan några arbeten påbörjas i området.

MEDVERKANDE

Tekniska förvaltningen har medverkat i planarbetet.

Från Aspekt AB har medverkat Lennart Dahlberg, arkitekt SAR.

Alafors 1999-01-27
Miljö- och byggförvaltningen

Samhällsbyggnadsenheten


Ann-Marie Carlsson
Planingenjör


Bert Andersson
Stadsarkitekt

REVIDERING

Efter utställningen har planförslaget under rubriken "EKONOMISKA FRÅGOR" kompletterats avseende överenskommelse med Vägverket

Alafors 1999-04-07


Ann-Marie Carlsson
Planingenjör


Bert Andersson
Stadsarkitekt

Godkänd av Miljö- o byggnämnden: 1999-04-07
Antagen av Kommunfullmäktige: 2000-04-25
Laga kraft: 2000-05-22