

Detaljplan för
BACKA GÅRD etapp Lillbacka
i Nödinge, Ale kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

GF-Arkitekter
Samhallsplanering

Ref nr 321 720 64

Antagen av KF 1992-10-26
Laga kraft 1993-05-17

Area

Arealen är cirka 7,85 ha.

Markagoförhållanden

Overvägande delen av marken ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Området är ej tidigare detaljplanlagt. Samråd har skett under 1991 för ett planförslag som omfattar hela det obebyggda området norr om Backa Gård, där aktuellt förslag utgör västra delen

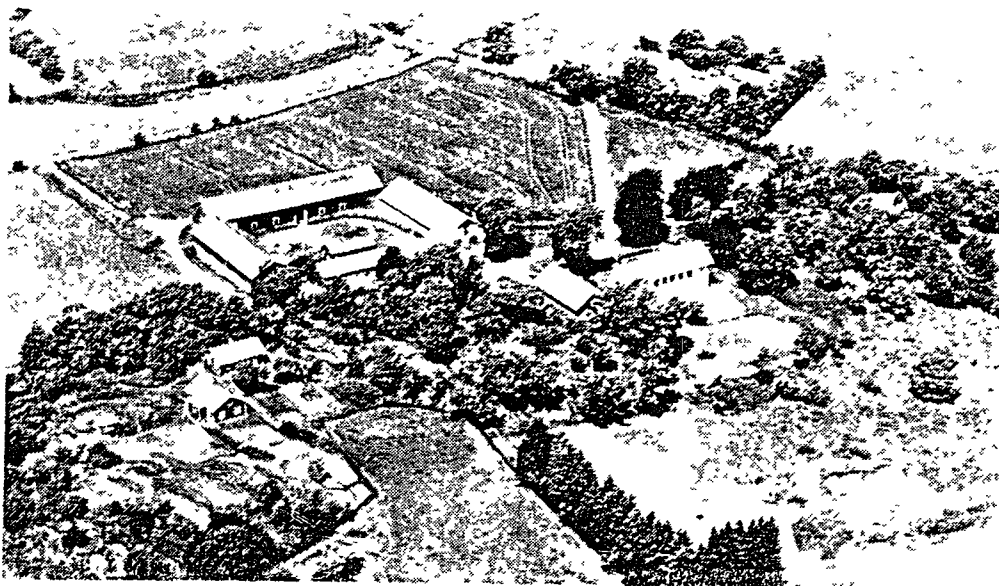
I översiktsplanen samt i tidigare dispositionsplan för Nödinge Kyrkby anges området för bostäder. Byggnation skall starta 1992 enligt kommunens bostadsbyggnadsprogram

Arbetet med fördjupad översiktsplan och miljökonsekvensbeskrivning pågår för Nödinge samhälle.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Natur och kulturhistoriskt värdefulla miljöer**

Området utgörs av åkermark med en flack backravin och har tidigare utgjort älvbotten. Söder häröver finns ett stort antal boplatser från stenåldern, belägna i vikar längs den tidiga älvstranden. Dessa utgör en samlad och orörd fornlämning, som anses ha stort historiskt värde

Den historiska bebyggelsen i dalgången domineras av Backa säteri (Backa gård), uppförd på 1700- och 1800-talet, och intilliggande byggnader.



Backa Gård med omgivningar

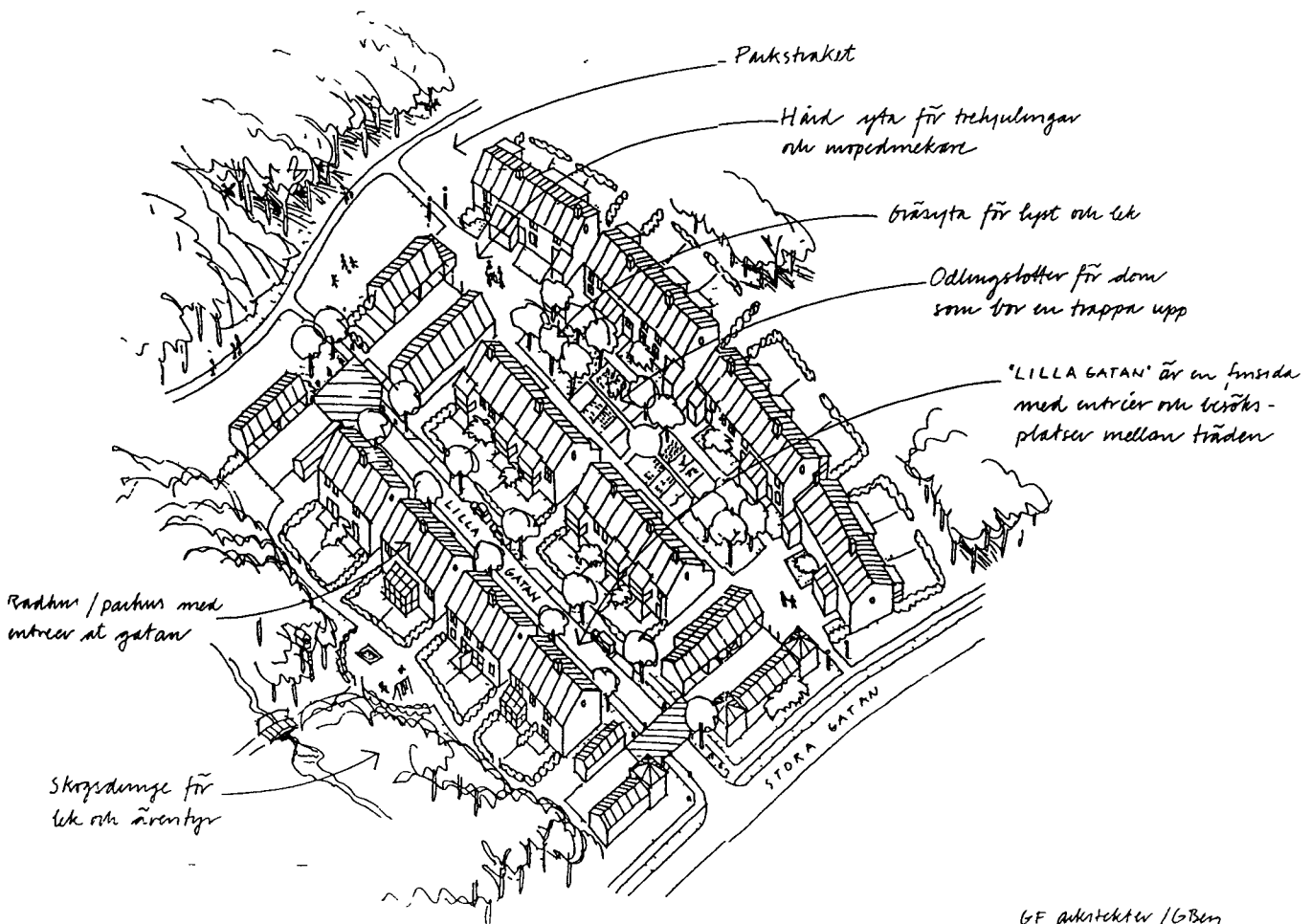
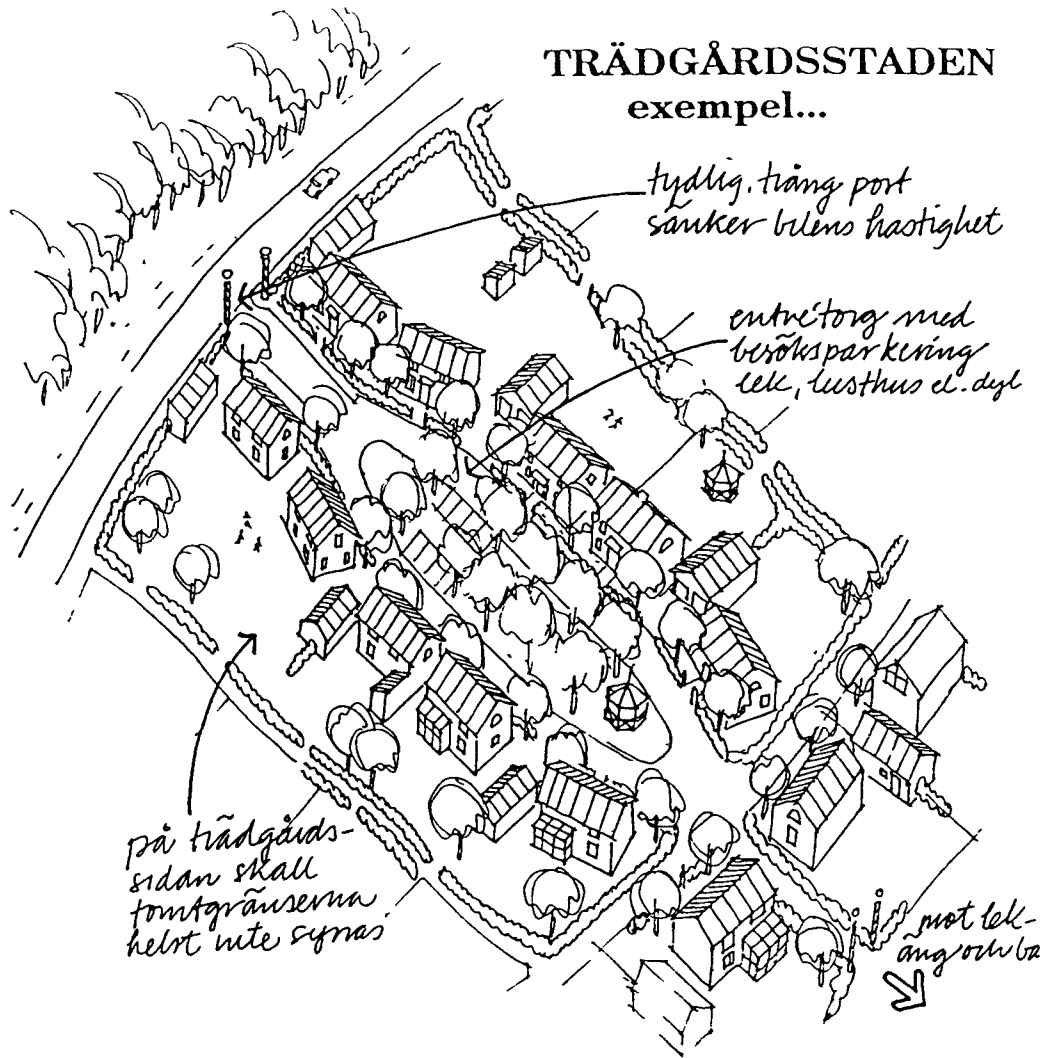
Bebyggelseområden

Bostaderna kommer att uppföras i 1 - 2 våningar och bestå av lägenheter med direkt markkontakt i varierande storlek och upplåtelseform uppbyggt enligt principerna för "trädgårdsstaden". Möjlighet att utöka boendet med egen verksamhet på tomten finns redovisat utefter Backavagen

Forslaget bildar en första etapp i det större utbyggnadsområdet som beräknas bebyggas norr om Backa Gård. Gården, lövskogsdungar och det öppna landskapet ingår som en viktig del av utbyggnaden för rekreation och fritidsverksamhet. Behov av gemensamma utrymmen kan delvis lösas på Backa Gård och gården med omgivningar bör ingå i kommande detaljplaneetapper

Ovrig social och kommersiell service finns vid Nödinge Centrum på cirka 0,5 km gångavstånd.

TRÄDGÅRDSSTADEN exempel...



Utformning

Landskapet i och kring Backa är vackert, nästan storslaget. Berget och skogen bildar en stadig gräns i öster. I norr syns kyrkan och de skogs-kladda bergknallarna. I söder ligger gården Backa på sin kulle omgiven av stora lövträd. Backa och cykelvägen förbinder området med det öppna landskapet i söder.

Matargatan från nuvarande samhälle upp mot Backa gård bör löpa huvudsakligen i nuvarande vägens sträckning. Vid gården kommer den att vika av mot norr och följa den lilla vägen över åkrarna mot kyrkan. I det framtida Backaområdet rör man sig alltså längs samma stråk som i dag.

Bebyggelsen bör utformas så att området ges en stadig stomme som tillvaratar landskapets storslagna karaktär. Denna stomme kan ge flexibilitet och valfrihet vid utbyggnaden av delområden som förväntas ske under relativt lång tid. Redovisad etapp utgörs av områdets västra del, Lillbacka.

Illustrationen av bebyggelsen har gjorts med följande utgångspunkter

- byggnadshöjden är 1 - 2 våningar.
- stor omsorg bör ägnas de gemensamma ytorna, dvs bostadsgator, entrétorg m m.
- bostadsgatorna bör inte sluta i traditionella, asfalterade vändplatser utan trafiken är tänkt att kunna "sila" igenom området eller nå entrétorg som är "körbara" gångytor.

På vidstående sida visas två idéperspektiv som illustrerar dessa tankar.


Friytor


Området närmast bäckravinen för Lodingebäcken avsätts som naturområde inom kvartersmark dit allmänheten skall ha tillträde och ytor för lek skall tillgodoses. Anslutning till omgivande vandringsleder och strområden skall ordnas.

Grundförhållanden

Geoteknisk utredning har utförts av GF-Geoteknik 1991-04-17 och 1992-09-22

Grundläggning av byggnader bedöms i huvudsak få ske med grundförstärkning, dvs stödpålar ner till fast botten. Vid stora lerdjup kan kohe-sionspålning bli aktuell.

Eventuellt kan små lätta sättningståliga byggnader grundläggas med hel platta på mark, förutsatt att lerdjupen är jämna. 

I anslutning till fastmarkspartierna bedöms dock all byggnation få grundläggas på plintar respektive stödpålar med hänsyn till lerdjupens variation och därmed risker för differenssättningar. 

Höjdsättningen i området skall med hänsyn till sättningsproblematiken vara sådan att uppfyllnader undviks. Ett sätt att undvika uppfyllnader är att orientera byggnaderna parallellt med nivåkurvorna, alternativt en "trappning" av husen.

För att förhindra en ytlig grundvattensänkning bör vid ledningsdragning strömningsavskärande fyllning utföras.

Från stabilitetspunkt får ingen ytterligare belastning ske inom etapp Lillbacka 

Civilforsvar

Området ingår i skyddsrumsort och skyddsrumskesked skall sökas. 

Gator och trafik

Tillfart till område sker direkt från Nödingevägen via nybyggd huvudgata ungefär i nuvarande Backavägens sträckning.

Gång- och cykelstråk ordnas integrerat i kvarteren med möjlighet att nå centrumområdet och friområden öster- och söderut

Busslinje nås vid terminal i Nödinge Centrum.

Teknisk försörjning

Dagvattnet är tänkt att rinna i det övre markskiktet från bebyggelsen närmast Lodingebäcken. Härigenom sker luftning och filtrering. I övrigt skall kommunala vatten- och avloppsledningar byggas ut enligt bifogad VA-utredning.

Bebyggelsen kommer att anpassas till källsortering av avfallet och utrymme för kompostering enligt rutiner som utvecklats av exploitoren

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Nödinge vagförening är huvudman för allmän plats. Genomförandetiden är satt till tio år och utgår 2002-12-31.

MEDVERKANDE

Bert Andersson, stadsarkitekt	Ale kommun
Ann-Mane Carlsson, planingenjör	Ale kommun
Goran Berg, arkitekt	GF Konsult AB
Sune Mentor, VA-ingenjör	GF Konsult AB
Ebbe Spjuth, trafikingenjör	GF Konsult AB

Arbetet med planförslaget har skett med ledning av arbetsgruppen för Nödinge samhälle. I gruppen ingår representanter från planeringskontoret, byggnadskontoret, miljö- och hälsoskyddskontoret, kommundelskontoret och konsulter

REVIDERING

Efter utställning har planförslaget reviderats med avseende på ökat avstånd mellan Backavagen och den nya bebyggelsen. Antalet utfarter har minskats så att alla fastigheter har tillfart via lokalgatorna.

Goteborg 1992-09-03 och 1992-10-12

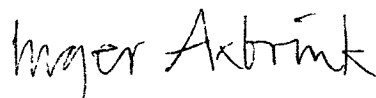
GF-Arkitekter

Samhallsplanering



Nilsolof Lilja

Arkitekt SAR



Inger Axbrink

Arkitekt SAR

Antagen av KF 1992-10-26

Laga kraft 1993-05-17

Detaljplan för
BACKA GÅRD etapp Lillbacka
i Nödinge, Ale kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

En genomförandebeskrivning redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudman

Nödinge vägförening är huvudman för de allmänna platserna.

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 2002-12-31.

Tidplan

Samråd	4:e kv 1991
Samråd	4:e kv 1992
Utställning	4:e kv 1992
Antagande	4:e kv 1992

Exploateringsavtal

Utbyggnaden avses ske i privat regi och exploateringsavtal skall upprättas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning skall ske utifrån slutligt förslag till utformning

Gemensamhetsanläggningar, x- och u-områden sakerställs genom lantmäteriförrättning.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTVERKAN

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen efter att den har godkänts av kommunfullmäktige.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Bert Andersson, stadsarkitekt och Nils Björking, projektledare, Ale kommun

Arbetet med planförslaget har skett med ledning av arbetsgruppen för Nödinge samhälle. I gruppen ingår representanter från planeringskontoret, byggnadskontoret, miljö- och hälsoskyddskontoret, kommundelskontoret och konsulter.

REVIDERING

Efter utställning har planförslaget reviderats med avseende på ökat avstånd mellan Backavägen och den nya bebyggelsen. Antalet utfarter har minskats så att alla fastigheter har tillfart via lokalgatorna

Göteborg 1992-09-03 och 1992-10-12

GF-Arkitekter

Samhällsplanering



Nils-Åke Lilja

Arkitekt SAR



Inger Axbrink

Arkitekt SAR