



Detaljplan för äldreboende och bostäder inom
Starrkärr 4:10 m.fl.

Älvängen, Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING



Standard planförfarande
2016-05-03

Antagen 2016-03-31
Laga kraft 2016-04-29

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser, 2016-05-03

Illustrationskarta, 2016-05-03

Planbeskrivning, 2016-05-03

Fastighetsförteckning, 2015-12-23

UTREDNINGAR

Geoteknisk PM för detaljplan, ÅF infrastructure, daterad 2013-08-14 samt Tilläggs-PM

Geoteknik, ÅF infrastructure, 2015-06-12

Dagvattenutredning för detaljplan för bostäder inom Starrkärr 4:10, Ramböll, 2016-01-15

Trafikbullerutredning Starrkärr 4:10, WSP, 2015-08-26

Vibrationsutredning, Metron, 2015-12-07

Solstudier, Liljewall arkitekter, 2015-06-11

PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen är till för att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och att redovisa de syften och förutsättningar planen har. Den redogör också för organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Organisatoriska frågor

Planärendet har handlagts enligt reglerna för standard planförfarande enligt 5 kap 6§ plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse den 2 januari 2015.

Bakgrund

Fastighetsägaren till fastigheten Starrkärr 4:10 inkom 2012-10-23 med en ansökan om planläggning av fastigheten för bostadsändamål till Sektor samhällsbyggnad. Beslut om att pröva detaljplaneläggning togs av Samhällsbyggnadsnämnden, SBN § 7, 2013-01-17 och SBN § 121, 2015-09-17.

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse, vårdboende och centrumfunktioner. Syftet är också att säkerställa befintliga stadsbyggnadskvaliteter och naturvärden inom planområdet.

Planområdets läge och areal

Planområdet är ca 7000 m² stort och beläget i nordöstra Älvängen längs med Göteborgsvägen. Planområdet är omgivet av bostadsbebyggelse och kommersiell service. Pendeltågstationen ligger ca 700 m bort.



Flygfoto över Älvängen, 2015

Markägoförhållanden

Fastigheten Starrkärr 4:10 (privatägd) ligger helt inom planområdet. En del av fastigheten 4:23 (privatägd) berörs också av planen liksom mindre delar av fastigheterna Starrkärr 1:22 (kommunägd) och Starrkärr 4:48 (kommunägd).

Planens huvuddrag

Planen innebär en förtätning av norra Älvängen med bostäder, vårdboende och centrumfunktioner inom fastigheten Starrkärr 4:10. En sluten bebyggelsestruktur möjliggör en gårdsmiljö med god ljudmiljö.

Delar av Garverivägen som tidigare varit gemensamhetsanläggning för trafik justeras till allmän platsmark, lokalgata.

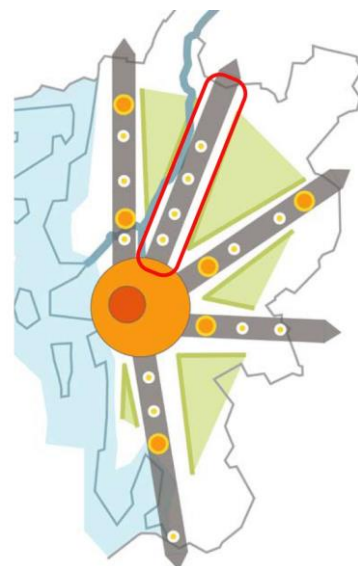
Planens förenlighet med miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Regionen

Strukturbilden (till höger) för Göteborgsregionens kommunförbund (GR) ligger till grund för det gemensamma arbetet med att utveckla en långsiktigt hållbar struktur i regionen. Bilden (till höger) redovisar utvecklingen av kärnan, stadsområdet, huvudstråken, kustzonerna och de gröna kilarna. Huvudstråken utgör ryggraden i Göteborgsregionen och ska stärkas för att alla delar av regionen ska bli långsiktigt livskraftiga. Utvecklingen av huvudstråken ska ske med stöd av en attraktiv och kraftfull pendel- och regiontågstrafik. Ett bostadsbyggande i stationsnära lägen, eller i orter som med god kollektivtrafik är knutna till stationslägena, stärker förutsättningarna för en uthållig tillväxt i Göteborgsregionen och ger förutsättningar för att kunna gå eller cykla till och från en pendel-/regiontågsstation, om bostadsbyggandet sker inom en kilometer från stationsläget. Ale kommun utgör ett av huvudstråken som tillsammans skapar ryggraden i Göteborgsregionen. Planområdet ligger ca 700 m från pendeltågstationen i Älvängen.



Gällande översiktsplan

Kommunens gällande översiktsplan Ale ÖP 07 anger bostäder som pågående markanvändning för planområdet. Enligt ÖP07 gäller generellt för Älvängens centrum att förtätningar för bostadsändamål ska eftersträvas. Planen innebär möjlighet till förtätning av bostäder och centrumverksamheter och bedöms vara förenlig med intentionerna i ÖP07.

Strukturstudie

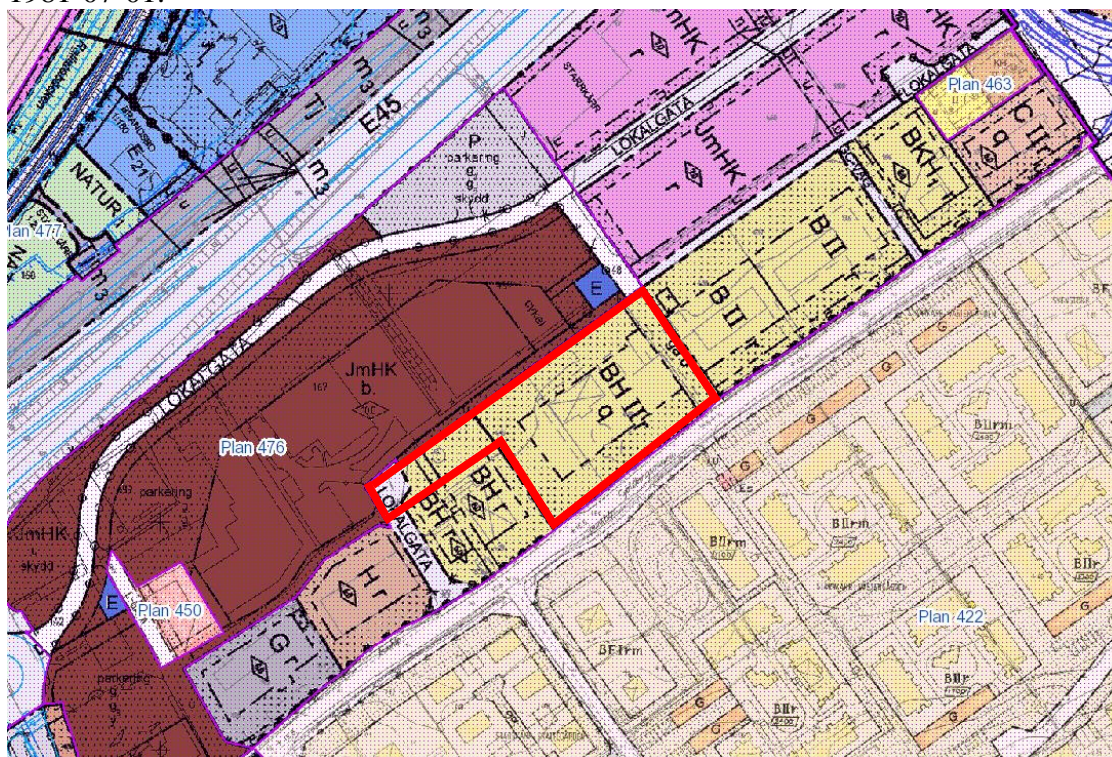
Förtätningmöjligheterna i Älvängens centrum har studerats i en strukturstudie, 2008-04-28. I den planerades för en ökad förtätning i och med färdigställandet av utbyggnaden av E45 och Norge/Vänerbanan. Planförslaget är förenligt med strukturstudien och bidrar till att förstärka Göteborgsvägen, som är utpekad som huvudstråk i studien. Beslut om att fortsätta arbetet med strukturstudien har tagits genom att en fördjupning av översiktsplanen (FÖP) ska göras för Älvängen.

Gällande planer och bestämmelser

Planområdet är sedan tidigare detaljplanlagt. Plan 470 – Detaljplan 9 Älvängen centrum, laga kraft 2009-07-16 gäller för området. Planområdet är där planlagt för bostads- och handelsändamål i maximalt två våningar med skyddsbestämmelse (q) för bevarande av värdefull fasad. Prickad mark begränsar bebyggelse mot fastighetsgränserna för den aktuella fastigheten Starrkärr 4:10 utom i nordost. Utfartsförbud gäller mot Göteborgsvägen. I norra delen av planområdet finns ett område betecknat ga u vilket innebär gemensam förbindelseled för körtrafik samt att marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar. Ett u-område för underjordiska ledningar berör även södra delen av planområdet. Genomförandetiden för planen går ut 2019-07-16.

Plan 470 gäller också för stora delar av området omkring planområdet. Nordost och sydväst om planområdet är marken planlagt för bostäder. I norr småindustri, handel och kontor.

Nordväst om planområdet gäller Plan 476 – Handelsplats Älvängen för småindustri, handel och kontor, laga kraft 2012-03-07 med tillägg för vård som vann laga kraft den 2015-10-14. Söder om planområdet gäller plan 422 – Älvängen norra för främst bostadsändamål, fastställd 1981-07-01.



Bilden visar omkringliggande och underliggande detaljplan. Planområdet är markerat med röd linje.

Kommunala beslut i övrigt

Bostadsförsörjningsprogram

I gällande bostadsförsörjningsprogram för 2012-2016 framgår att förtätningar för bostadsändamål generellt skall eftersträvas i Älvängens centrum.

Kultur i arv

Tidigare byggnad på fastigheten Starrkärr 4:10, kallad "Olssonska villan", noteras i den översiktliga bebyggelseinventering som genomförts i samband med upprättandet av kommunens kulturvårdsprogram "Kultur i arv". Byggnaden uppfördes av handelsman Rudolf Olsson, en betydande person i Älvängens historia. I gällande detaljplan (plan 470) har villan skyddats med planbestämmelse. Villan har nu flyttats till Skönningared. För ytterligare information se vidare under avsnittet *Kulturmiljö*.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Inga riksintressen finns inom planområdet. I anslutning finns riksintressen för kommunikation väg E45 och järnväg Norge/Vänerbanan. Väg E45 är av stor betydelse för arbetspendling, främst mellan Göteborg och Trollhättan. Dessutom är det ett viktigt stråk för näringslivets transporter då den bl.a. är betydelsefull för internationella godstransporter via Göteborgs Hamn. Norge/Vänerbanan förbinder Kiel, Göteborg och Norge och är av internationell betydelse. I omgivningarna finns även riksintresse för naturvård - Göta och Nordre älvs dalgångar och riksintresse för friluftslivet – Göta älv.

Natur och landskap

Landskapsbild

Västra delarna av Älvängen ligger i Göta älvdalens slättlandskap. I öster klättrar samhället upp på en höjdrygg och landskapet övergår till ett mer kuperat böljande landskap. Byggnation på platsen bedöms inte påverka landskapsbilden i området nämnvärt så länge inte byggnaders höjd tillåts överstiga kringliggande bebyggelse avsevärt.



Flygbild över Älvängen från 2015, tagen mot sydost.

Mark och vegetation

Planområdet utgörs idag av plan mark. Inom planområdet finns en äldre lindhäck som löper längs en stor del av fastighetsgränsen i sydost och sydväst och som övergår i en hagtornshäck med inslag av bland annat lönn i öster. Det finns även en välvuxen björk och ett äldre äppelträd på gårdsplanen samt ett antal mindre träd och buskar längs med fastighetsgränsen. Ett dike finns längs gränsen mot Starrkärr 4:23 som går igenom ett mindre buskage av blandade träd och buskar i varierande skick och ålder, bland annat skogsalm, syren, björk och skogslönn.

Rekreation

Ett skogsområde med möjlighet till rekreation finns tillgängligt ca 500-600 m sydost om planområdet. Iordningsställda vandringslingor, motionsslingor och elljusspår liksom allmänna parker saknas dock i närområdet. Närmsta kommunala lekplats är belägen vid Brattåsvägen ca 900 m sydost om planområdet. Fotbollsplan finns ca 800 m nordost om planområdet i anslutning till Göteborgsvägen samt vid Madenskolan och Aroseniussskolan ca 800-1000 m söder om planområdet.

Naturmiljöinventering, naturvärden

Planområdet innehåller inga kända naturvärden. Den äldre lindhäck som löper kring större delen av fastigheten Starrkärr 4:10 samt de uppvuxna träden har dock ett värde såväl ur naturvårdssynpunkt som för lokalklimatet samt kan även anses ha estetiska värden. Träden utgör en del av de befintliga stadsbyggnadskvaliteterna och naturvärdena.



Foto från Göteborgsvägen där en del av de uppväxta träden syns

Bebyggelse

Omgivningar, stadsbild

Bebyggelsen längs Göteborgsvägen i norra Älvängen har en småskalig karaktär. Den består till övervägande del av friliggande hus i två till tre våningsplan. Byggnaderna ligger relativt glest och är generellt placerade en bit in på fastigheterna och inte i direkt anslutning till vägen.

Planområdet gränsar i öster och söder främst till bostadsområden av varierande karaktär. Nordväst om fastigheten ligger Handelsplats Älvängen, en storskalig byggnad vänd med baksidan och dess inlastning mot planområdet.

Inom planområdet stod den så kallade Olssonska villan men ingen bebyggelse finns längre kvar.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Olssonska villan

Den tidigare villan på fastigheten kallas Olssonska villan efter köpmannen Rudolf Olsson som var en betydande person i Älvängens historia. Han hade flyttat med sin familj från Lödöse till Älvängen och kom där att bedriva en omfattande handelsverksamhet. Villan tas upp i kulturvårdsprogrammet som en kulturhistoriskt bevarandevärd byggnad och beskrivs där som en pampig villa med en välbevarad 1910-talskaraktär med spröjsade fönster, valmat mansardtak och stor frontespis med balkong och veranda. Villan flyttades från Pixbo och uppfördes år 1918 i Älvängen. Den Olssonska villan hör till de mest bevarandevärda byggnaderna i kommunen då den utgör ett mycket bra exempel på svensk träbyggnadskonst från det förra sekelskiftet. I gällande plan (plan 470) hade villan skydd genom bestämmelsen ”q – Värdefull fasad. Ändring av fasad får ej förvanska dess karaktär.” Den Olssonska villan flyttades till Skönningared januari 2016.

Service

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är beläget centralt i Älvängen och tillgången till såväl kommunal som kommersiell service är därför god. Handelsplats Älvängen som ligger omedelbart nordväst om planområdet innehåller livsmedelsbutik, apotek, vårdcentral, gym och café m.m. I Älvängen finns inom gång- och cykelavstånd från planområdet tillgång till, restauranger, caféer, bensinstation, kyrka, bibliotek, förskola, skola F-9, fritidsgård m.m.

Tillgänglighet och kollektivtrafik

Marken inom planområdet är förhållandevis plan vilket innebär goda förutsättningar för att skapa god tillgänglighet inom området även för personer med funktionsvariation. Det centrala läget medför god tillgång till offentlig och kommersiell service utan behov av bil. Planområdet har god kollektivtrafikförsörjning. Älvängens resecentrum som är en knutpunkt för pendeltåg, regionala tåg och busstrafik ligger ca 750 m sydväst om planområdet. Närmsta busshållplats är Björklövsvägen som ligger drygt 100 m nordost om planområdet utmed Göteborgsvägen.

Geotekniska förhållanden

Stabilitetsförhållandena bedöms tillfredsställande. Ett geotekniskt PM har tagits fram som underlag för planarbetet.

Jordprofilen i området består av mäktiga lerlager till som minst 80 m djup. Korrigerad skjuvhållfasthet bedöms till ca 8kPa för de övre 4 m. Därunder ökar skjuvhållfastheten linjärt till 25kPa på 14 m djup och sedan 37kPa på 30 m djup. Leran bedöms vara mellansensitiv och ner till drygt 10 m djup normalkonsoliderad, under detta svagt överkonsoliderad. För de övre 10 m är modulen ML 200-300kPa, därunder ökar modulen konstant till 1000kPa på 40 m djup.

Marken bedöms som mycket sättningkänslig och belastning av markytan kommer att resultera i stora tidsberoende konsolideringssättningar. Som ett exempel bedöms en tillskottslast på 30kPa medföra en totalsättning på ca 75 cm utan åtgärder.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon enligt kommunens översiktliga radonrisk kartering.

Förorenad mark

Planområdet utgörs av tidigare jordbruksmark. Förekomst av föroreningar bedöms inte finnas inom området.

Störningar, risker

Farligt gods

Såväl E45 som Norge/Vänerbanan är transportleder för farligt gods. Enligt kommunens *Riktlinjer för riskhantering intill transportleder för farligt gods*, antaget 2013-11-12, föreslås en zonindelning för kommunens tätorter i 4 olika zoner A-D. Zon A representerar området närmast riskkällan där endast okänslig verksamhet anses acceptabelt medan zon D representerar gränsen för hur nära riskkällan särskilt känslig verksamhet anses kunna accepteras. Gränsen för var bostäder anses lämpligt gå vid zon C och för äldreboende vid zon D. Aktuellt planområde ligger precis vid gränsen för zon D som för Älvängen har bedömts till 120 m från riskkällan. Handelsplats Älvängen ligger som en barriär mellan E45 och större delen av planområdet. Risksituationen bedöms därmed vara tillfredsställande och ingen ytterligare riskutredning anses nödvändig. Rekommendationer och restriktioner för exploateringen finns under kapitel ”Genomförande och konsekvenser”.

Buller

Planområdet påverkas av trafikbuller från kringliggande vägar Göteborgsvägen och E45 samt järnvägen. En bullerutredning har gjorts som underlag för detaljplanen, WSP 2015-08-26, där buller från väg och järnväg har tagits i beaktning. Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216, gäller för detaljplanen.

Utdrag ur SFS 2015:216:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

För att förordningens värden inte ska överskridas inom detaljplaneområdet krävs omsorgsfull placering av byggnader eller uppförande av bullerskydd. Rekommendationer och restriktioner för exploateringen finns under kapitel ”Genomförande och konsekvenser”.

Vibrationer

I Trafikverkets och Naturvårdsverkets policy avseende buller och vibrationer från spårburen linjetrafik, Dnr. S02-4235/SA60, redovisas riktvärdet för ”miljö kvalitet” 0,4 mm/s vägd RMS, vilket är en nivå som Trafikverket avser att uppnå på lång sikt. Motsvarande nivå 0,4 mm/s vägd RMS redovisas som nedre gräns för måttlig störning enligt Svensk Standard SS 460 48 61 – ”Vibration och stöt – Mätning och riktvärden för bedömning av komfort i byggnader”.

En vibrationsutredning har utförts av Metron, 2015-12-07, för att utreda om vibrationer från järnvägen och E45 överstiger riktvärdet inom planområdet. Utförda mätningar visar att vibrationer från tågtrafiken är dominerande. Vibrationsnivån från fordonstrafiken på väg E45 är knappt mätbar vilket direkt kan hänföras till det långa avståndet mellan väg och byggnadsområde. Bedömningar, baserat på mätresultat från nuvarande tåg- och fordonstrafik och linjeläge, ger att planerade byggnader klarar Trafikverkets kvalitetsmål 0,4 mm/s vägd RMS. Med uppmätta markvibrationer på 0,7 mm/s föreligger ingen risk för byggnadsskador till följd av tåg- och fordonstrafik.

GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER

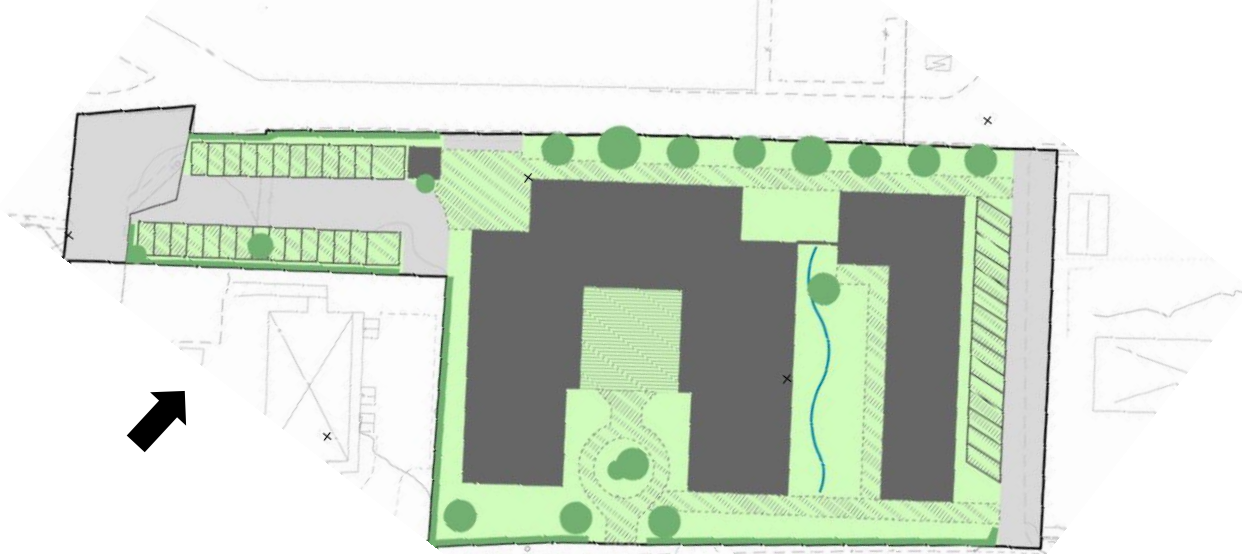
Föreslagen ny bebyggelse

Detaljplanen tillåter bostäder, vårdboende och centrumändamål. Avsikten är främst att möjliggöra för ytterligare bostadsbebyggelse, äldreboende och hemtjänst inom planområdet men användningen centrum medger också etablering av småskalig handel och mindre verksamheter inom området.

Detaljplanen medger bebyggelse i fyra våningar med högsta nockhöjd på 14 meter. Största sammanlagda andel av fastigheten som får bebyggas har reglerats till 40 %. Det innebär att cirka 2400 m² kan bebyggas och totalt cirka 74 bostäder kan uppföras om de flesta uppförs som lägenheter i äldreboende.

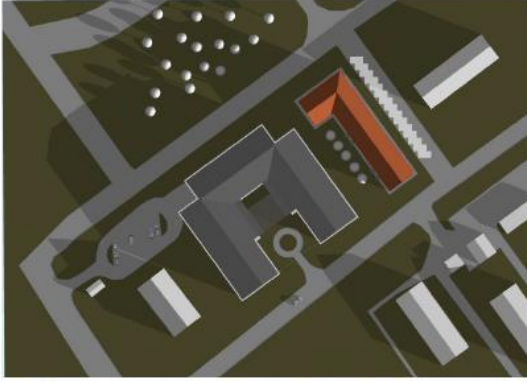
Illustrerat förslag på bebyggelse visar en u-formad och en l-formad byggnad för att klara ljudnivåerna mot gården. Byggnaderna är sammankopplade med ett byggnadshögt bullerskydd. Den u-formade byggnaden inrymmer ca 54 små lägenheter för äldreboende i tre plan samt lokaler i ett plan. Den l-formade byggnaden inrymmer ca 20 lägenheter i trygghetsboende i fyra plan med loftgång. Annan utformning kan vara möjlig.

Med trygghetsboende menas att bostäderna är funktionellt utformade och att boendet har gemenskapslokaler för måltider, samvaro, hobby och rekreation. Vanligtvis finns även personal tillgänglig på angivna tider.



Möjlig utformning av bebyggelse inom planområdet. Utdrag ur illustrationskartan.

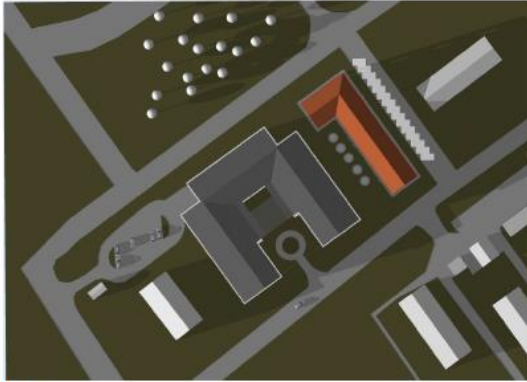
En solstudie har genomförts som visar skuggpåverkan från föreslagen bebyggelse enligt illustrationskartan. En sammantagen bedömning är att skuggpåverkan är acceptabel.



kl 09

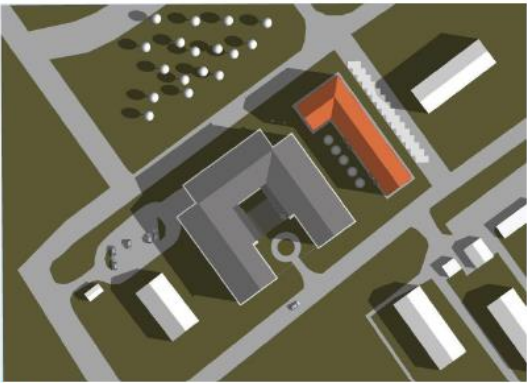
Vår-, och höstdagjämning

Kl. 9: Ny bebyggelse skuggar baksidan av Handelsplats Älvängen vilket inte innebär några störningar. Fastighetens egen innergård är delvis skuggad.



kl 18

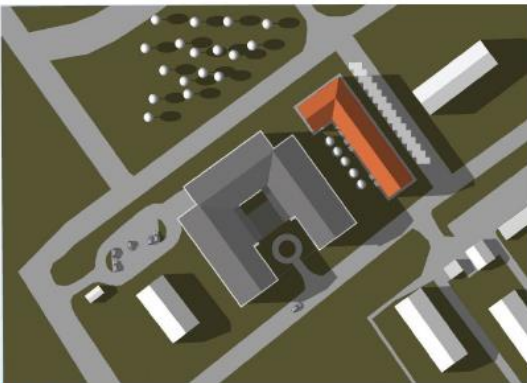
Kl. 18: Ny bebyggelse skuggar ett bostadshus i nordöst och den egna gården.



kl 09

Sommarsolstånd

Kl. 9: Ny bebyggelse skuggar delar av den egna gården.



kl 18

Kl. 18: Ny bebyggelse skuggar delar av den egna gården.

Naturvärden, grönområden, lek och rekreation

De naturvärden som finns inom planområdet, det vill säga enstaka uppvuxna träd samt den äldre lindhäcken, bevaras. Planförslaget reglerar att träd med större stamomfång än 9 cm i diameter kräver marklov för fällning. De ska då ersättas av träd med stamomfång på minst 9 cm i diameter. På gårdsplanen mellan husen finns möjlighet att skapa en trivsamt bostadsgård.

Service

Planrådets centrala läge innebär god tillgång till såväl kommersiell som offentlig service. För att göra planen flexibel har också möjlighet att etablera mindre, icke störande, verksamheter inom planområdet skapats genom användningen centrumändamål.

Gestaltning

Den föreslagna bebyggelsen är anpassad till Älvängens småstadskarakteristik men tillåter en något högre exploatering än kringliggande bebyggelse. Detta går i linje med att Älvängen utvecklas för att ge plats åt fler bostäder i centrala lägen. God gestaltning bedöms vara tillgodosedd genom planförslagets reglering avseende höjd, våningsantal och nyttjandegrad.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Lokalgatan längs planrådets nordöstra sida möjliggör för utbyggnad av gång och cykelväg som kan ansluta till befintlig sträckning mot Handelsplats Älvängen. Göteborgsvägen är försedd med gång och cykelväg på motsatt sida från planområdet. Om Göteborgsvägen på sikt förses med trottoar på den norra sidan är det lämpligt att ha entréer mot gatan.

Genomförande, drift och underhåll

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av gång och cykelvägar på allmän plats.

Exploatören ska bekosta iordningställande av gång och cykelväg på allmän plats, lokalgata i nordost.

Kollektivtrafik

Planområdet är centralt beläget med god kollektivtrafikförsörjning och ett genomförande av föreslagen exploatering innebär ökat underlag för kollektivtrafiken. Området har goda förutsättningar för boende utan bilberoende.

Genomförande, drift och underhåll

Västtrafik ansvarar för kollektivtrafikförsörjningen.

Gatunät

Göteborgsvägen löper förbi planområdet och mot Göteborgsvägen råder utfartsförbud. In- och utfart till kvartermarken inom planen sker mot Garverivägen från två sidor. Den nordöstra in- och utfarten ändras från gemensamhetsanläggning för trafik i gällande plan (plan 470) till allmän platsmark, lokalgata. Den sydvästra in- och utfarten föreslås anordnas gemensamt för fastigheterna Starrkärr 4:10 och Starrkärr 4:23. Detta möjliggörs genom gemensamhetsanläggning g₁ i planförslaget. Den befintliga in- och utfarten för Starrkärr 4:23 mot Göteborgsvägen, som anses olämplig, kan därmed stängas. I sydvästra delen av planområdet finns i gällande plan (plan 470) en yta avsatt för vändplats inom allmän

platsmark, lokalgata. Denna yta förblir allmän plats och fungerar som vändplats för personbilar.

Transporter av varor och avfall till planområdet kan samordnas med fastigheten Starrkärr 1:42, se vidare under rubriken *Avfallshantering*.

Genomförande, drift och underhåll

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av gator på allmän plats. Exploatören ska bekosta iordningställande av all allmän plats inom planområdet.

Parkering

Parkering ordnas utifrån Ale kommuns riktlinjer om parkeringstal. Plats för cykelparkering ska ordnas inom kvartersmark. Enligt illustrerat förslag krävs cykelparkering med ca 50 platser för trygghetsboendet och ca 10 platser för äldreboendet, totalt ca 60 cykelparkeringsplatser. Bilparkeringsbehovet för illustrerat förslag är beräknat till 20 platser för trygghetsboendet inklusive besöksparkering och 15 platser för äldreboendet varav 10 platser för anställda och 5 platser för besökare. Totalt 35 bilparkeringsplatser. Enligt illustrerat förslag finns utrymme för ca 39 bilparkeringsplatser och 2 handikapplatser.

Genomförande, drift och underhåll

Exploatören ansvarar för att ställa i ordning parkeringsplatser enligt Ale kommuns riktlinjer för parkeringstal.

Tillgänglighet

Ale för alla – Funktionshinderpolitisk plan för Ale kommun 2011–2014, samt gällande riktlinjer enligt BBR skall följas. Planområdet är förhållandevis plant och har bra förutsättningar för att skapa goda tillgänglighetsförhållanden vilket är av extra stor vikt då äldreboende medges i planen. Utgångspunkten i planarbetet har varit att samtliga lägenheter skall vara tillgängliga via hiss.

Geoteknik

Då marken är mycket sättningSkänslig rekommenderas att grundläggning utförs med någon form av geoteknisk förstärkningsåtgärd. För bostadshusen bör grundläggning ske genom pålning vilket regleras med planbestämmelse. Andra lättare byggnader på fastigheten kan eventuellt grundläggas genom totalkompensation med lättfyllning beroende på lastens storlek. Då området är mycket sättningSkänsligt rekommenderas att all anläggning inom fastigheten såsom parkeringsplatser m.m. grundläggs genom totalkompensation då även små lasttillskott ger upphov till långtidsbundna sättningar. För ledningar som ansluter till byggnader bör extra hänsyn tas.

Störningsskydd

Risker från transporter med farligt gods

För att minimera riskerna ska friskluftsintag placeras i skyddat läge vända från E45, fönster mot E45 ska inte vara öppningsbara annat än med nyckel eller annat verktyg och ventilationen ska vara centralt avstängningsbar i byggnad för äldreboende.

Trafikbuller

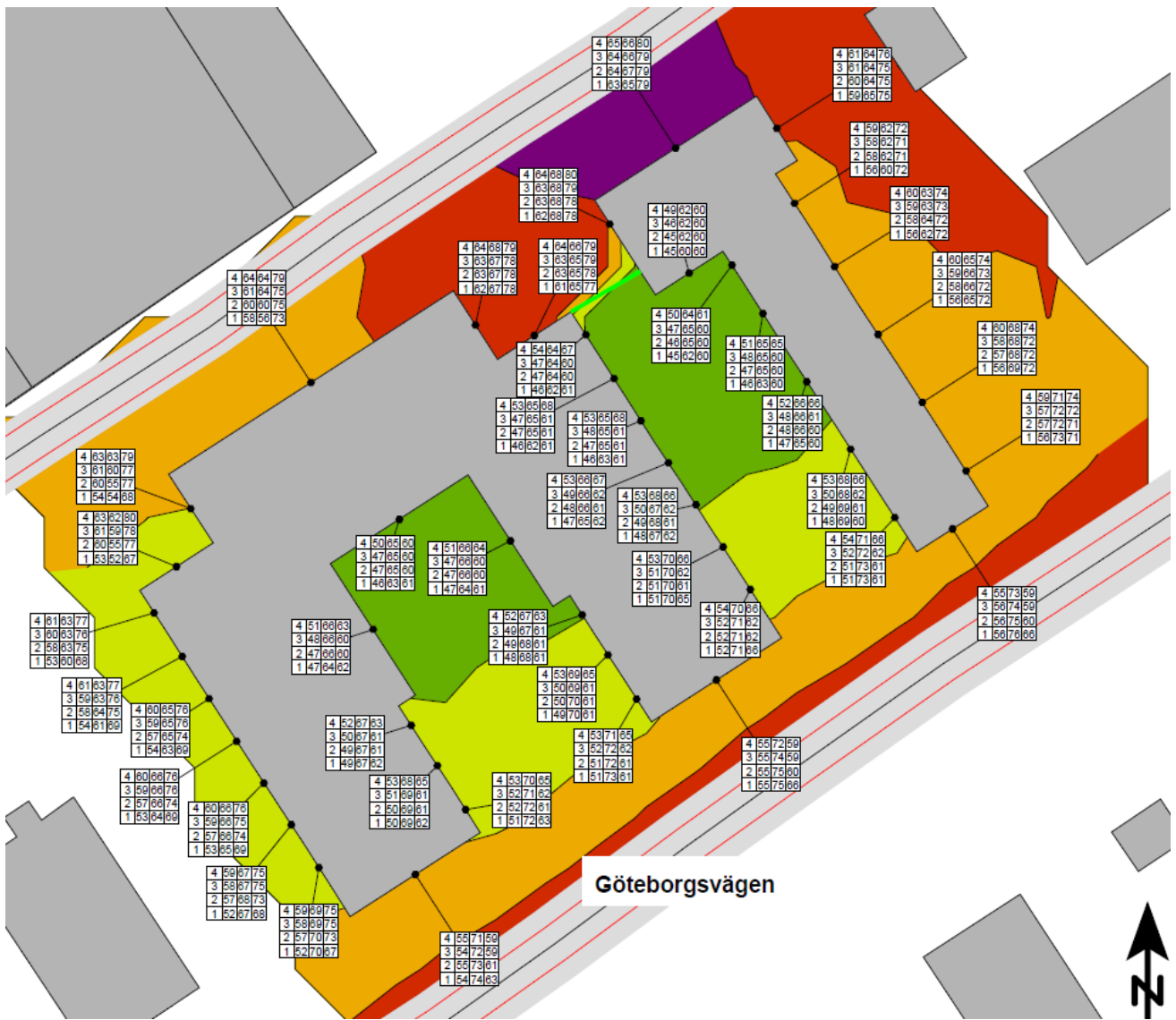
Detaljplanen reglerar bullernivåer genom planbestämmelse för störningsskydd.

Trafikbullret är nedan redovisat enligt bebyggelsestrukturen i illustrationskartan. En byggnadshög bullerskärm som binder samman huskropparna i nordväst är en förutsättning för att god ljudnivå ska uppnås. Alternativt kan huskropparna helt byggas samman.

Föreslagen bebyggelse i illustrationskartan har anpassats efter bullersituationen genom att mindre bullriga sidor skapas mellan byggnadskropparna och att de servicefunktioner som hör till äldreboendet som kök och kontor vänds mot nordöst och ger en bullerdämpande effekt.

Samtliga lägenheter i den nordöstra byggnaden där trygghetsboende föreslås har beräknad ekvivalentnivå över 55 dBA vid ena fasaden och under 55 dBA vid motsatt fasad mot vilken sovrum och vardagsrum kan placeras. Beräknad maxnivå vid den mindre bullerutsatta fasaden är under 70 dBA vid merparten av lägenheterna medan maxnivån är upp till 73 dBA vid den delen av fasaden närmast Göteborgsvägen. Maxnivån bedöms kunna sänkas till högst 70 dBA vid hela den mindre bullerutsatta fasaden med en skärm eller tät balkong som sticker ut från den södra fasaden. Med denna åtgärd bedöms alla lägenheter i trygghetsboendet kunna byggas i enlighet med SFS 2015:216 § 4. Gemensam uteplats med beräknad ekvivalentnivå under 50 dBA och maxnivå under 70 dBA bedöms kunna placeras på gården mellan bostadshuset och äldreboendet.

Lägenheterna i äldreboendet är mindre än 35 m² varför ekvivalentnivåer upp till 60 dBA vid fasad godkänns. Vid äldreboendets fasader mot nordväst är den beräknade ekvivalentnivån över 60 dBA. I dessa delar bör funktioner som kontor och liknande förläggas och inte bostadslägenheter. Övriga lägenheter utan fasad mot nordväst på plan 1 och 2 bedöms kunna byggas i enlighet med SFS 2015:216 § 3. Även på stora delar av plan 3 och plan 4 bedöms lägenheter kunna byggas med god ljudmiljö. Gemensam uteplats med beräknad ekvivalentnivå under 50 dBA och maxnivå under 70 dBA bedöms kunna placeras på gården mellan den U-formade byggnadens delar.



Beräkning av buller från väg- och järnvägstrafik. Utdrag ur Trafikbullerutredning, WSP 2015-08-26.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt inom området och bedöms tillräckliga för att klara föreslagen exploatering.

Genomförande, drift och underhåll

Exploatören ansvarar för att vatten och avlopp inom kvartersmark byggs ut enligt föreskrifter i Ale kommuns tekniska handbok. De ansvarar även för drift och underhåll av va-anläggningen som ligger inom kvartersmark.

Dagvatten

Ale kommun förespråkar öppna dagvattenlösningar och dagvatten ska så långt det är möjligt tas om hand och fördröjas inom fastigheten. Grönån och Göta Älv är recipienter för dagvatten i området och vattendragen omfattas av miljökvalitetsnormer. En dagvattenutredning, Ramböll 2016-01-15, har tagits fram i samband med planarbetet.

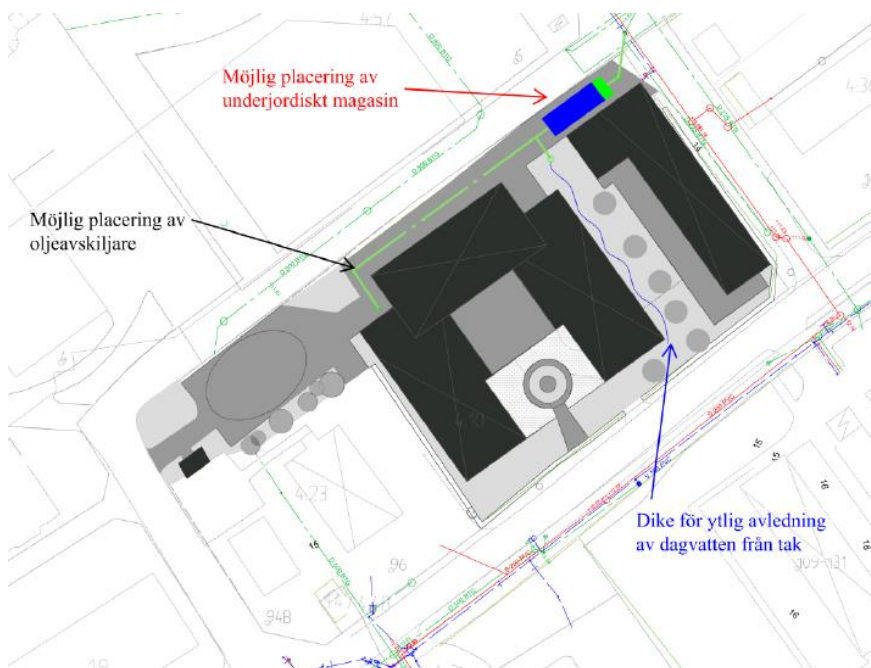
Följande princip för dagvattenhantering i området föreslås:

- Takvatten från byggnader leds ner i diken för vidare transport till underjordiska magasin.
- Dagvatten från körytor leds via en oljeavskiljare till underjordiska magasin.
- De underjordiska magasinen består av kassetmagasin för fördröjning och makadammagasin för rening.
- Ledningar för uppsamling av det fördröjda vattnet ansluts till kommunalt dagvattennät för vidare transport till recipienten Grönån.
- De gröna ytorna reducerar mängden dagvatten då avrinningen från dessa ytor är liten. Gångar och parkeringsplatser anläggs med någon form av gräsarmering. Antingen gräs- eller grusarmerad hålsten eller plattor med breda fogar där gräs kan växa.
- Vid extrem nederbörd tillåts vattnet rinna på ytan till omgivande mark och lågpunkter inom området. Detta betyder att det är viktigt anlägga byggnaderna så att marken sluttar bort från dem.

Beräkningar har tagits fram för avrinning för befintlig situation och planerad framtida bebyggelse inom planområdet vid ett flöde motsvarande ett 10 minuters 10 års regn. Beräkningarna visar på ett flöde på 78 l/s för planerad bebyggelse förutsatt att gångar och parkeringsplatser anläggs med genomsläppliga material. Det innebär att ett kassetmagasin med kapacitet för 30 m³ behövs för att fördröja dagvattnet. Magasinet ska vara utrustat med avstängningsventil för uppsamlande av till exempel släckvatten vid brand.

Beräkningar för dagvattenföroreningar från planområdet före och efter rening har tagits fram. Schablonhalter för förväntade föroreningar har använts som sedan har jämförts mot Göteborg Stads *Miljöförvaltningens riktlinjer och riktvärden för avloppsvattenutsläpp till dagvatten och recipienter*. Innan rening överstigs riktvärdena för ett flertal ämnen. För rening föreslås därför ett makadammagasin med fördröjningskapacitet på 1,5 m³. Den totala koncentrationen av föroreningar efter rening uppfyller de riktvärden som krävs (enligt Göteborgs Stad) gällande alla ämnen utom fosfor. Ytterligare åtgärder för fosforreducering bedöms ej som rimliga då planområdets yta är relativt liten (ca 0,6 ha) och totalt släpps endast 0,051 kg fosfor ut i recipienten per år.

En lämplig placering av dagvattenmagasinen är i planområdets nordöstra del vid anslutningspunkten till det kommunala ledningsnätet. Planen styr att minst 30 % av markytan inom kvartersmark ska bestå av icke hårdgjorda grönytor vilket säkrar ytor lämpliga för dagvattenhantering. Lösningar för dagvattenhantering kan även anläggas inom mark där byggnad inte får byggas, prickad mark på plankartan. Gröna tak kan reducera avrinningen från taken med upp till 50 % på en årsbasis. Avrinningen minskas dock inte avsevärt vid stora intensiva regnhändelser.



Möjlig placering av ett underjordiskt magasin är markerat med blått. Parkdike är markerat med blått och uppsamlingsbrunnar och avledningsprincip är markerat med grönt. Ramböll 2015-12-27.

Genomförande, drift och underhåll

Exploatören ansvarar för att dagvattenhanteringen byggs ut enligt planens föreskrifter inom kvartersmark. Anläggningarna ska utföras enligt föreskrifterna i Ale kommuns tekniska handbok. Exploatören ansvar även för framtida drift och underhåll av dagvattenmagasin, oljeavskiljare, svackdiken samt övriga dagvattenanläggningar.

El

El finns utbyggt i området.

Genomförande, drift och underhåll

Ale elförening har ledningar och ansvarar för eldistributionen. Vid arbeten i närheten av ledningar skall Ale elförening kontaktas.

Uppvärmning

Anslutning till befintligt fjärrvärmenät för uppvärmning och tappvarmvatten kan ske till ledningen som är förlagd i Göteborgsvägen sydost om planområdet.

Kommunens antagna energiplan skall vara styrande vid val av uppvärmningssystem i fastigheterna. Ansträngningar ska göras för att åstadkomma en så god utformning som möjligt

från resurs- och energihushållningssynpunkt. Ale kommun ser gärna att exploatören sörjer för energieffektiva lösningar såsom passivhus, det vill säga hus utan konventionell uppvärmning eller lågenergihus. Solenergi eller annan förnyelsebar energi förespråkas för uppvärmning av området.

Genomförande, drift och underhåll

Göteborg Energi AB är ledningshållare för befintliga ledningar och kan kontaktas för anslutning till nätet.

Underjordiska ledningar

Ett ledningsstråk med dagvatten-, fiber och elledningar går genom den sydvästra delen av planområdet. Va- ledningar finns också i östra delen längs med lokalgatan. Norr om planområdet finns en dagvattenledning som ligger i gatan omedelbart utanför planområdet. Där berörda ledningar ligger inom kvartersmark är de reserverade för underjordiska ledningar i plankartan.

Genomförande, drift och underhåll

Ledningshållare ansvarar för att säkra sina ledningar. Ledningshållare bör alltid kontaktas vid markarbeten. För digitala kartor samt utsättning hänvisas till ledningskollen: www.ledningskollen.se. Skanova har ledningar som ansluter till den tidigare Olssonska villan. Flyttning av Skanovas anläggningar inom exploateringsområdet och eventuell ny anslutning kommer att debiteras exploatören. Minst 4 månader innan några arbeten påbörjas i närheten av Skanovas anläggningar ska beställning av eventuell undanflyttning ha inkommit till TeliaSonera Skanova Access.

Avfallshantering

Avfallshantering ska lösas inom fastigheten. Läge och utformning ska godkännas av tekniska förvaltningen. 30 m² mark har avsatts inom mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader i planförslaget för att möjliggöra byggnation av miljöhus eller återvinningsplats. Hämtning av avfall möjliggörs via Garverivägen där den kan samordnas med befintlig hämtning från Handelsplats Älvängen. Ett servitut ska finnas senast vid antagandet av planen som visar rättigheter att köra på den del av Garverivägen som ligger inom kvartersmark inom fastigheten Starrkärr 1:42. Möjlighet finns att samordna avfallshanteringen med angränsande fastigheter vilket rekommenderas. För detta ändamål kan en gemensamhetsanläggning upprättas.

Genomförande, drift och underhåll

Exploatören ansvarar för samordning och iordningställande av plats för avfallshantering i enlighet med den kommunala renhållningsenhetens anvisningar. Kommunen ansvarar för bortförsl av avfallet.

Räddningstjänst

Framkomstmöjlighet

Utryckningsfordon bör i en akutsituation komma så nära byggnaden att avståndet mellan fordonet till ytterdörr eller uppställningsplats för bärbar stege inte är längre än 50 m. För att säkerställa att utryckningsfordon kommer fram krävs en körbar bredd på 3 m, en fri höjd på 4 m och att marken tål en belastning på 23 ton. Planförslaget möjliggör att samtliga byggnader

nås inom kortare avstånd än 50 m. Uppställningsplatser är möjligt på Göteborgsvägen, parkeringsplatserna inom planområdet och lokalgatan i nordost

Vatten för brandsläckning

Vattenbrandpost finns på sydvästra sidan av Göteborgsvägen inom 15 m från planområdet. För vårdverksamhet ska brandpost ha en kapacitet på 20 liter/s vilket klaras för området.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap 10 § i Plan- och bygglagen (SFS 2014:900) ska miljö kvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av 5 kap. miljöbalken följas vid planläggning. En miljö kvalitetsnorm ska ange de förorenings- eller störningsnivåer som människor eller miljön kan belastas med utan fara för betydande eller påtaglig olägenhet.

Miljö kvalitetsnorm för luft gäller tillåten halt av bly, svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid, bensen och partiklar (PM10) i utomhusluften. Av en rapport från miljöförvaltningen i Göteborg, *Ren Regionluft -Beräkningar av kvävedioxid i Ale kommun 2009, Rapport 152 (2010)*, framgår att miljö kvalitetsnormen klaras i hela Nödinge. I en annan rapport, *Beräkningar av partikelhalter för utvalda gaturum och vägvagnsnitt i Göteborgsregionen, Rapport 150 (2010)*, redovisas beräkningar av partikelhalter för fyra gaturum i Ale kommun. Samtliga klarar miljö kvalitetsnormen. Halterna för kvävedioxid och partiklar antas därmed klara miljö kvalitetsnormerna för hela kommunen.

Miljö kvalitetsnorm för vatten uttrycker den kvalitet en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt. För att miljö kvaliteten för berörda vattenförekomster Grönån och Göta Älv ska kunna uppnås och bibehållas behöver dagvatten som alstras inom planområdet renas och fördröjas.

Behov av miljökonsekvensbeskrivning

Ale kommun bedömer att ett genomförande av planen på fastigheten Starrkärr 4:10 inte leder till en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser enligt 4 kap. 34§ i PBL. En miljökonsekvensbeskrivning för planen har därför inte upprättats. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt genom samrådsyttrande daterat 2015-11-06.

Miljömål

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt. Nedan görs en kortfattad avstämning mot kommunens lokala miljömål som finns redovisade i kommunens översiktsplan och naturvårdsprogram.

God bebyggd miljö

Detaljplanens genomförande innebär en förtätning av bostäder i Älvängen tätort i nära anslutning till service och kommunikationer. Detaljplanen anses överensstämma med miljömålet *God bebyggd miljö*.

Ett rikt växt- och djurliv

Förslaget innebär förtätning i redan befintlig bebyggelsestruktur där vissa befintliga

naturvärden säkras med planbestämmelser. Planen bedöms ha liten påverkan på den biologiska mångfalden.

Levande sjöar och vattendrag

När området tas i anspråk för bostadsbebyggelse kan snabbare dagvattenflöden genereras av hårdgjorda ytor i området vilket kan påverka flöden och risker för översvämningar.

Planförslaget föreskriver ett lokalt omhändertagande av dagvattnet inom fastigheten genom fördröjning och rening i dagvattenmagasin vilket ska minimera påverkan på flödesnivåerna.

Sociala frågor

Planförslaget medger bebyggelse som är utgör ett komplement till övrig bebyggelse i Älvängen. Äldreboende och mindre lägenheter för äldre i ett centralt läge bidrar till att Älvängenbor kan bo kvar i orten även när de blir äldre. Möjligheter finns att erbjuda varierade upplåtelseformer, tillgång till god service och tillskapande av arbetstillfällen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, räknat från den dag då planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägaren får ersättning för förlorad byggrätt. Tiden kan förnyas högst fem år i taget.

Ansvarsfördelning

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Älvängens Lycka AB, 556672-6633, genom Bengt Bengtsson, och Sektor samhällsbyggnad, Ale kommun.

Överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas mellan kommunen, exploatören, fastighetsägaren och ägaren till Starrkärr 4:23. Det ska reglera marköverlåtelse, upplåtelse och fastighetsbildning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Starrkärr 1:22, kommunägd

Del av fastigheten Starrkärr 4:23 som ligger inom allmän plats, lokalgata i väster i planen får överföras till Starrkärr 1:22 för att möjliggöra utbyggnad av vändplats.

Del av fastigheten Starrkärr 1:22 som ligger inom kvartersmark får överföras till fastigheten Starrkärr 4:23.

Starrkärr 4:10, privatägd

Del av fastigheten Starrkärr 4:48 som ligger inom kvartersmark i öster får överföras till Starrkärr 4:10. Del av fastigheten Starrkärr 4:10 får upplåtas för gemensamhetsanläggning.

Starrkärr 4:23, privatägd

Del av fastigheten Starrkärr 4:23 som ligger inom allmän plats, lokalgata i väster i planen får överföras till Starrkärr 1:22 för att möjliggöra utbyggnad av vändplats. Del av fastigheten Starrkärr 1:22 som ligger inom kvartersmark får överföras till fastigheten Starrkärr 4:23. Del av fastigheten Starrkärr 4:23 får upplåtas för gemensamhetsanläggning eller överföras till Starrkärr 4:10.

Starrkärr 4:48, kommunägd

Del av fastigheten Starrkärr 4:48 som ligger inom kvartersmark i öster får överföras till Starrkärr 4:10.

Gemensamhetsanläggningar m.m.

En gemensamhetsanläggning föreslås upprättas för fastigheterna Starrkärr 4:10 och Starrkärr 4:23 avseende återvinningsplats samt infart. Fastigheten Starrkärr 4:23 ges således möjlighet att ändra sin befintliga infart från Göteborgsvägen.

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningarnas framtida drift. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen eller av en särskilt bildad samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggningar bildas genom lantmäteriförrättning där man även beslutar vilka fastigheter som ska delta i de olika gemensamhetsanläggningarna och med vilka andelstal.

Servitut m.m.

Kommunens va-ledningar säkras via servitut eller ledningsrätt. Övriga ledningsägare ansvarar själva för att säkra sina ledningar.

Servitut ska senast till detaljplanens antagande finnas avseende rätt att köra på fastigheten Starrkärr 1:42.

Ekonomiska frågor

Inlösen, ersättning m.m.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Kostnader för planarbetet regleras i ett planavtal mellan kommunen och exploatören.

Exploatören ska bekosta iordningställande av all kvartersmark samt all allmän plats, lokalgata inom planområdet. Gatan mellan fastigheterna Starrkärr 4:10 och Starrkärr 4:36 som förbinder Garverivägen med Göteborgsvägen inkluderar även gång- och cykelväg.

Exploatören ska betala ersättning till Ale kommun för tillkommande kvartersmark samt stå för samtliga lantmäterikostnader. Starrkärr 4:10 är bildad genom avsöndring vilket innebär att gränserna är oklara. Fastighetsbestämning behövs vid fastighetsbildning.

Exploatören bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder som krävs för planens genomförande.

Genom detaljplanen tillskapas värde genom byggrätter för exploatören.

Ekonomiska konsekvenser för Ale kommun

Ale kommun ska betala ersättning till ägarna av Starrkärr 4:23 för allmän platsmark.

Kostnader för drift och underhåll för all allmän plats ska bekostas av Ale kommun.

Ale kommun kommer att få intäkter för markförsäljning. Ale kommun kommer att få ersättning för iordningställande av allmän platsmark.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren till Starrkärr 4:23

Fastighetsägaren kommer att bli av med mark antingen via upplåtelse till gemensamhetsanläggning eller via överlåtelser.

Fastighetsägaren kommer att få ersättning för markupplåtelser/ marköverlåtelser.

Ekonomiska konsekvenser för gemensamhetsanläggning

Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen kommer att få framtida kostnader och ansvar för skötsel och underhåll av gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetsgruppen från Ale kommun har planarkitekt Elin Celik, planarkitekt Magnus Lövdahl, bygglovshandläggare Signe Wirdby, exploateringsingenjör Mari Giers, kommunekolog Göran Fransson, utredningsingenjör Linda Henningsson och VA-ingenjör Sofie Erlandsson m.fl. medverkat.

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg
Alafors 2016-05-03

.....
Joanna Hagstedt
Enhetschef plan

.....
Elin Celik
Planarkitekt

Beslut
Antagen av Samhällsbyggnadsnämnden 2016-03-31
Laga kraft 2016-04-29