

Detaljplan för "Bostäder i Kronogården"
Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING



Normalt planförfarande
SBN Godkännande 2011-08-18
Antagande 2011-09-26
Laga kraft 2012-01-30

Handlingar

Plankarta med bestämmelser

Illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Behovsbedömning MKB

Fastighetsförteckning

Grundkarta

Utredningar

Geotekniska utredningar, daterade 2009-10-05 respektive 2010-10-05, reviderad 2011-02-15

Risikanalys, daterad 2011-02-11

VA- och dagvattenutredning, daterad 2009-05-29

Naturinventering, daterad 2009-06-02

Bullerutredningar, daterade 2009-05-20 respektive 2010-10-18, reviderad 2010-11-22

Arkeologisk utredning, daterad 2009 med rapportnummer 30

PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen är till för att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och att redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan.

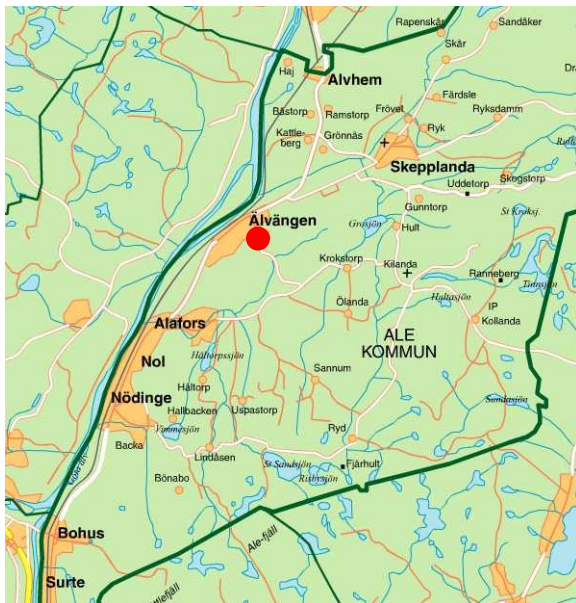
DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Kommunstyrelsen har den 14 april 2009 uppdragit åt miljö- och byggnämnden att upprätta detaljplan för ”BOSTÄDER I KRONOGÅRDEN” med utgångspunkt från resultatet av en genomförd markanvisningstävling. Miljö- och byggnämnden har herefter upprättat förslag till detaljplan som efter genomfört samråd varit föremål för utställning. Förslaget har efter utställningen reviderats på sådant sätt att behov av ny utställning bedöms föreligga.

Syfte

Planens syfte är att dels ge förutsättningar för uppförande av nya bostäder förlagda i såväl småhus som flerfamiljshus, dels möjliggöra utbyggnad av erforderlig ny infrastruktur och service.



Planområdets läge i Ale kommun och Älvängen

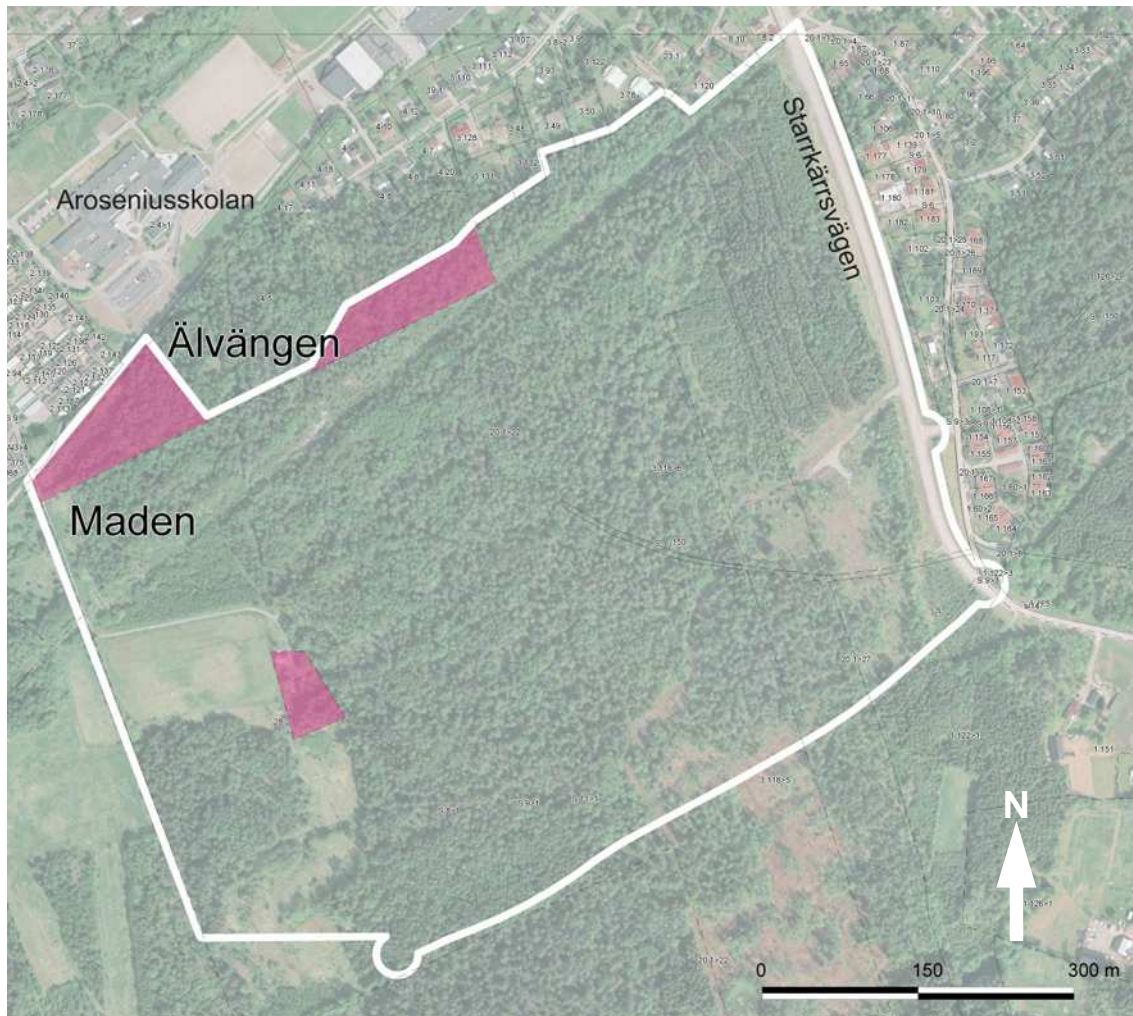


Planområdets läge och area

Planområdet är beläget omedelbart sydväst om Starrkärrsvägen och i anslutning till Arosenius skolan och Madenområdet i Älvängen. Avståndet till Älvängens centrum är ca 1,5 kilometer. Totalt omfattar område ca 50 hektar.

Markägoförhållanden

Huvuddelen av planområdet är idag kommunägd mark, med undantag för tre mindre delområden som är i privat ägo (markerade med rosa i kartan nedan).



Planens huvuddrag

Förslaget innebär att Kronogårdsområdet utvecklas till en ny stadsdel i Älvängen med ca 400 nya bostäder av varierande slag. Exploateringen är ett led i kommunens bostadsförsörjning, och utgångspunkt för förslaget är bl a de generella mål för bostadsbyggandet som anges i kommunens bostadsförsörjningsprogram. För dessa redogörs nedan under rubriken ”Bostadsförsörjningsprogram”.

Tillfarter till området ordnas från Starrkärrsvägen och från planerad ny huvudgata kallad Kronogårdsleden. Bebyggelsestrukturen utgörs dels av hus utmed gata, dels hus ordnade kring en inre gård. Huvudsakligen föreslås grupphusbebyggelse i upp till två våningar, men inslag av högre bebyggelse i form av små flerbostadshus i upp till fyra våningar. Två delområden i nordväst respektive nordost föreslås för villabebyggelse. Bebyggelsegrupperna nås från en intern lokalgata som förbinder områdets båda tillfarter samt är tillgängligt för kollektivtrafik..

Området erbjuder förutsättningar för utveckling av en god livs- och boendemiljö som kännetecknas av närhet till naturen, goda kommunikationer och service, god tillgång till trygga stråk och mötesplatser liksom spännande arkitekturupplevelser. Kronogårdsområdet skall präglas av kommunens vision om det goda livet i Ale uttolkat i termerna *nära, nytänkande och naturligt*.

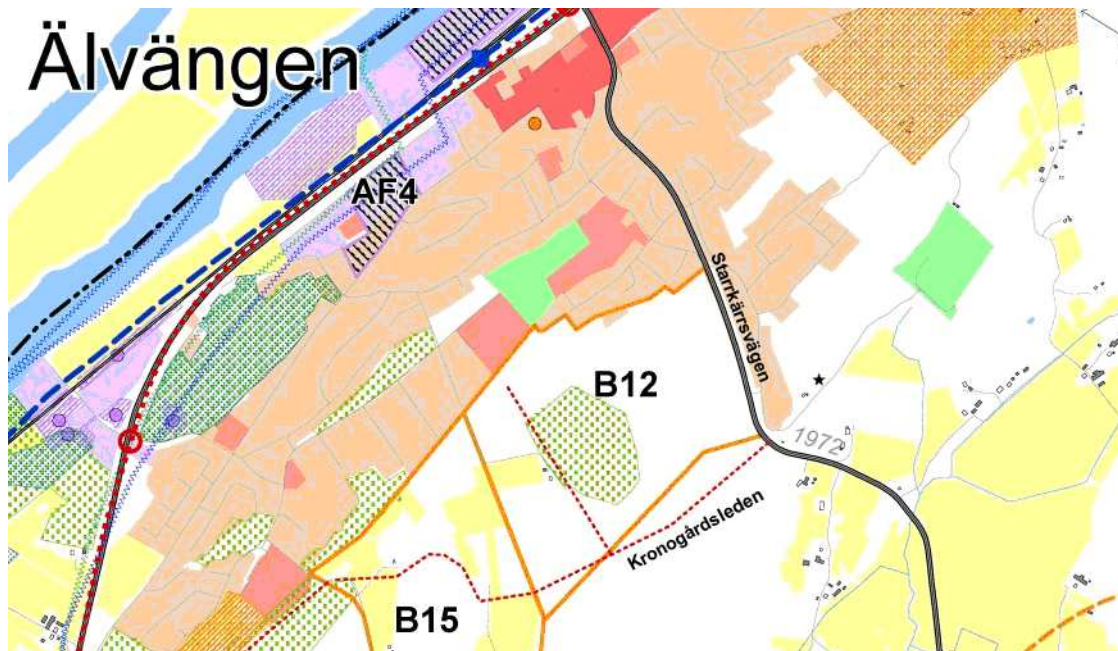
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen, statliga förordnanden

Planområdet berörs ej av något riksintresse, Natura 2000-förordnande eller annat statligt förordnande. Ej heller rymmer området växter eller djur som är skyddade enligt Artskyddsförordningen.

Gällande översiktsplan

Kommunfullmäktige antog i september 2007 översiktsplan för Ale kommun, ALE ÖP 07. Enligt denna utpekades planområdet, liksom ett angränsande obebyggt område i sydväst, som utbyggnadsområde för bostäder och bostadskomplement. Mindre del av området ingår i kommunens grönstruktur, i detta fall för sin betydelse som grönområde för Aroseniuskolans verksamhet. Planområdet innefattar också ett mindre jordbruksmarksområde som har visst värde men klassificeras som område svårt att bruka med dagens teknik.



Kartutdrag ur Ale ÖP 07, området B12 är Kronogården

Enligt ÖP avses Kronogården, utöver en trafikmatning från Starkkärrsvägen, även kunna matas från planerad ny matargata i sydost vars syfte är att förbinda Starkkärrsvägen med ny lokalväg utmed E45 sydväst om Kronogårdsområdet.

Kommunala beslut i övrigt

Strategisk plan för Ale

Den strategiska plan som antogs av kommunfullmäktige i oktober 2009 utgör kommunens övergripande styrdokument. Här ingår bl a en vision för kommunen, VISION 2020, med innebörden att det goda livet i Ale skall vila på tre hörnstenar knutna till nyckelorden *nära, nytänkande och naturligt*. Nyckelorden skall prägla kommunens verksamhet, inte minst bostadsbyggandet.

Markpolitiskt program

Kommunen har ett markpolitiskt program som anger:

- Mål för markförvärv - Kommunen skall genom aktiva förvärv garantera behovet av mark för bostäder, verksamheter och allmänna ändamål.
- Mål för markförvaltning - Kommunens markförvaltning skall bidra till att uppfylla de mål som den strategiska planen och översiktsplanen anger när det gäller utveckling av kommunens olika delar.
- Mål för markanvisning - Kommunen skall anvisa mark för exploatering med god markhushållning och hänsyn till miljön för att skapa en god livsmiljö för boende och verksamma i kommunen.

Planering och utveckling av Kronogården ligger i linje med dessa politiska mål.

Bostadsförsörjningsprogram

Kommunens bostadsförsörjningsprogram syftar till att möta förväntad ökad bostadsefterfrågan när pågående väg- och järnvägsprojekt är klara år 2012. Det syftar också till att nå en balans mellan bostadsproduktionen inom kommunen och kommunens ekonomiska möjligheter att åstadkomma erforderlig infrastruktur i form av vägar, vatten och avlopp samt skolor.

Generellt gäller att allt byggande ska anpassas till att bli långsiktigt hållbart ur ekologisk, social och ekonomisk synvinkel. Miljömålet ”God bebyggd miljö” samt barnkonventionen skall beaktas som utgångspunkter för bostadsbyggande. Bl a skall ny bebyggelse lokaliseras så att god tillgänglighet och attraktiv närmiljö erbjuds. Bostadsområdena skall utformas med utgångspunkt i landskapets och platsens förutsättningar. Nytankande skall märkas i valet av gestaltning och arkitektoniska lösningar.

Av programmet framgår att Älvängen och Nödinge skall utvecklas till Ales två huvudorter med markerad satsning på nya bostäder i olika upplåtelseformer. Kronogården är kommunens nästa stora exploateringsområde med första inflyttning 2013 och därefter en etappvis utbyggnad under ett antal år. Samtidigt planeras för en förtätning i Älvängens centrum.

Mark för verksamheter

Kommunens program ”Mark för verksamheter” visar vilka områden som kan bli tillgängliga för verksamhetsetablering inom kommunen fram till 2015. Idag råder brist på sådan mark i kommunen. Ökad verksamhetsetablering påverkar Kronogårdsområdet indirekt på så sätt att fler arbetstillfällen tillkommer på nära håll.

Naturvårdsprogram

Planområdet finns inte omnämnt i kommunens naturvårdsprogram. I programmet rekommenderas dock generellt att särskilt underlag avseende naturvärden tas fram i samband med detaljplanering och att naturvårdsinriktade planbestämmelser införs på naturmark. Vikten av ekologiskt omhändertagande av dagvatten framhålls också.

Kultur i arv

Planområdet finns inte omnämnt i kommunens kulturmiljövårdsprogram ”Kultur i arv”.

Strukturstudie för Älvängens centrum

Arbete pågår med planering för utveckling och förtätning av Älvängens centrum. Visionen är att Älvängen skall utvecklas till en attraktiv småstad i anslutning till den nya pendeltågsstationen.

Program för planområdet

Gällande översiktsplan utgör program för aktuell detaljplan. Översiktsplanen innehåller en detaljerad genomgång av förutsättningar och konsekvenser av en bostadsutbyggnad i Kronogården. Här definieras också behov av vissa fördjupade utredningar som vägledning för detaljplanearbete.

Detaljplaner, områdesbestämmelser

Huvuddelen av planområdet är ej tidigare planlagt. Inom området längs Starrkärrsvägen gäller "Detaljplan för Utby 1:5 m fl" från 1993. Gällande plan anger trafikområde "Genomfart" för berörd del. Inga områdesbestämmelser gäller inom området.

BEHOVSBEDÖMNING

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. 18 § och miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § avseende konsekvenserna av ett genomförande av planen. Härvid har planens genomförande vid en sammanvägning av konsekvenserna ej bedömts medföra betydande miljöpåverkan. Viss miljöpåverkan erhålles vad gäller främst hushållning med mark, naturmiljö, dagvatten samt buller. För detta redogörs under rubriken "Beskrivning av planförslaget och dess konsekvenser".

Detaljplanen medger ej användning av området för sådan verksamhet eller åtgärd som kräver tillstånd enligt MKB-förordningens bilaga 1 eller 3.

Vid behovsbedömningen har kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av planen

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed ej kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §
- inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningens bilagor 1 och 2
- inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella, regionala och kommunala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc
- inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus t ex riksintressen eller naturreservat

Samråd om behovsbedömningen har skett med länsstyrelsen, som stödjer kommunens ställningstagande.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Natur och landskap

Mark och vegetation

Marken utgörs huvudsakligen av berg med tunt jordlager, och stort inslag av berg i dagen. Skogen är blandad löv- och barrskog. Västra delens öppna jordbruksmark har varierande vegetation.

Landskapsbild

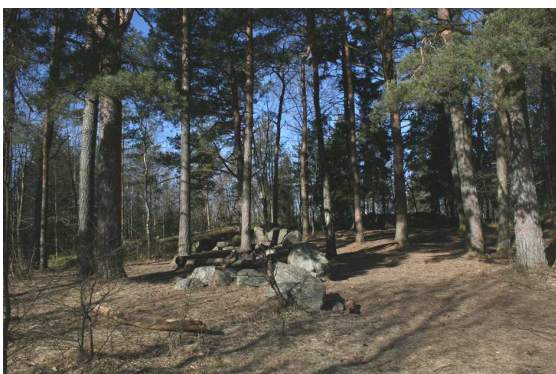
Kronogården är högt beläget med utsikt över Älvdalen i vissa lägen närmast Starrkärrsvägen. Området sluttar i stort sett mot nordväst och väster och uppvisar en nivåskillnad på ca 20 meter mellan högsta och lägsta punkten. Terrängen är huvudsakligen kuperad skogsmark, bitvis brant och blockig. I områdets västra del finns viss öppen jordbruksmark och ängsmark med en bäckravin.



Öppen mark i områdets västra del samt skogsmark med en gammal stenmur.

Rekreation

Området används huvudsakligen för närrekreation och friluftsliv, speciellt för olika aktiviteter inom ramen för närbelägna skolans och förskolors verksamhet. Visst skogsbruk bedrivs idag av kommunen med hänsyn till områdets användning för närrekreation. Såväl Mulleplatsen bakom Arosenius skolan som den väl använda "Skolskogen" är populära utflyktsplatser. I området finns också Skogsstigen, en 2,5-kilometer lång slinga av väl upptrampade stigar som används flitigt i idrottsundervisningen.



Skolskogen och Mulleplatsen

Naturmiljö, naturvärden

En naturinventering har gjorts som underlag för detaljplanen. Den anger att området har vissa naturvärden på lokal nivå främst i form av mindre våtmarker med grodlek, grova träd samt partier med lövdominerad skog. Områdets betydelse för närrecreation och naturpedagogik framhålls också.

Naturinventeringen innehåller bedömningar och rekommendationer för vilka delar av naturmiljön som lämpar sig för bevarande, och vilka som kan integreras i den bebyggda miljön. Här bedöms också områdets befintliga stenmurar som bevarandevärda.

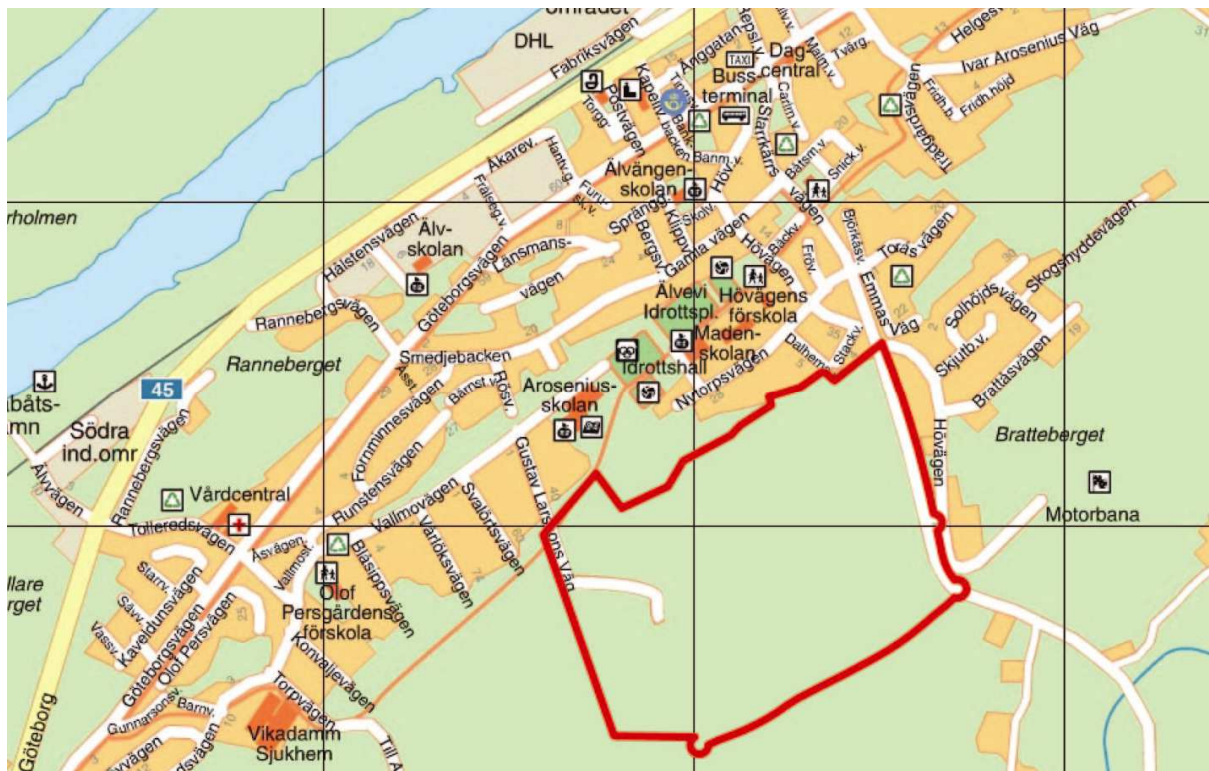
En dokumenterad observation av hasselsnok inom området (från 1978) har föranlett en särskild utredning avseende detta, då hasselsnok är skyddad enligt Artskyddsförordningen. Utredningen anger dock att området idag inte rymmer någon typisk lokal för hasselsnok och att observationen sannolikt är felmarkerad på kartan och därför inte behöver beaktas vidare i planeringen.

Bebyggelse

Planområdet är obebyggt, med undantag för ett befintligt bostadshus med tillhörande garage. Inom angränsande bostadsområden i norr och öster finns huvudsakligen småhusbebyggelse. I dalsänkan strax norr om området ligger skol- och idrottsområdet kring Arosenius skolan och Älvevi med storskaligare bebyggelse. I söder gränsar området mot naturområden.

Service

Området ligger i nära anslutning till grundskola (Arosenius skolan 7-9+bibliotek, Madens skolan 3-6) och förskola (Hövågens förskola). Vårdcentral finns vid Göteborgsvägen ca 2 km västerut. Närmaste kommersiell service finns i Älvängens centrum där övrig offentlig service också ligger.



Närmaste servicepunkter i centrala Älvängen

Tillgänglighet

Trafik

Största delen av området är idag relativt otillgängligt och nås enbart via skogsstigar. Från Starrkärrsvägen leder dock en skogsbruksväg en kort bit in i området. Gustav Larssons väg leder fram till områdets enda befintliga bostadshus i områdets sydvästra del.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är vid Starrkärrsvägen där Västtrafik trafikerar med busslinje 402 till Älvängens centrum (varje halvtimme vid högtrafik och varje timme vid lågtrafik). I övrigt går bussarna 600, 601 och Lila Express från Älvängen till Göteborg. Från Älvängens tågstation går också regiontåg mot Göteborg respektive Trollhättan. När järnvägen är utbyggd till dubbelspår, planeras för en väl utbyggd pendeltågstrafik mot Göteborg.

Kulturmiljö

Två fornlämningar finns registrerade inom området; en fyndplats för flinta och en härd. I övrigt omfattar planområdet inga dokumenterade kulturvärden. En arkeologisk utredning har utförts. Av denna framgår att härden är undersökt och borttagen. Fyndplatsen för flinta ligger utanför planområdet. Inga fyndplatser utöver de nämnda konstaterades.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska utredningar har utförts som underlag för detaljplanen. Planområdet domineras av ett centralt beläget fastmarksparti med berg i dagen och mindre angränsande områden som utgörs av morän på berg. I såväl väster, norr och öster finns begränsade områden med lera och i den östra delen finns även inslag av organisk jord i lokala svackor. Sanka områden, såväl öppna som bevuxna förekommer i begränsad omfattning. Områdets markstabilitet är som helhet god. Risk för berggras/blocknedfall noteras i de delar av området som har blockig terräng och branta bergsslänter. Del av bergslänten norr om planområdet är känslig för vibrationer då sådana kan orsaka blocknedfall. Vad gäller geohydrologin konstateras i utredningen att vattenytan står relativt ytligt inom mossmarkerna/de sankpartierna. I två av mossarna konstaterades en tydlig vattenspegel.

Radon

Mätning av gammastrålning har gjorts inom området. Uppmätta värden tyder på att planområdet är att betrakta som lågriskområde för markradon.

Förorenad mark

Inga markföroreningar är kända inom området.

Störningar, risker

Farligt gods

Starrkärrsvägen är inte transportled för farligt gods. Närmaste farligtgodsled är E45 som närmast belägen ca 800 meter från planområdet. I kommunens översiktsplan är planerad Kronogårdsled ej utpekad för farligtgodstransporter.

Buller

De bullerkällor som påverkar området idag är Starrkärrsvägen och den närliggande motocrossbanan Paradiset. För detaljplanen har bullerutredningar utförts som visar nuvarande trafikbullersituation i området och framtida situation med förväntad trafikökning, ändrade hastigheter och tillkommande vägar. Bullerpåverkan från motocrossbanan har klarlagts i en tidigare utredning från 2008. Utredningarna visar att Boverkets riktlinjer för buller från vägtrafik idag överskrids vid ett antal befintliga bostäder längs Starrkärrsvägen och att bullret sprider sig ett femtiotal meter in i Kronogårdsområdet. Avseende motocrossbanan visar beräkningarna att Naturvårdsverkets riktvärden för motorsportsbuller överskrids i höglänta delar av planområdet. Då detta med utgångspunkt från gällande miljötillstånd för verksamheten endast beräknas inträffa en gång vartannat år bedöms störningen ej utgöra hinder för bostadsexploatering.

Kraftledning

Området genomkorsas i den norra delen av en luftledning på 20 kV. Ledningen kommer att markförläggas i samband med exploateringen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp är inte utbyggt inom området, men väl utbyggda system finns såväl norr som öster om planområdet. Anslutningspunkter för vatten finns vid Starrkärrsvägen och Gustav Larssons väg och möjlighet att ansluta avlopp finns vid Hövägen i öster och skolområdet i norr.

Dagvatten

Dagvattenavrinningen från området sker idag naturligt via bäckar och våtmarker, till befintliga system i områdena norr och öster om området. Infiltrationsmöjligheterna är pga markens beskaffenhet begränsade. Problem med dagvatten som flödar från området in på angränsande tomter förekommer vid områdets norra gräns.

El

Området genomkorsas idag av en 20 kv- ledning (Ale elförening) som avses markförläggas vilket också gäller befintlig luftledning till bebyggd villafastighet i området. Befintligt elnät har kapacitet för anslutning av ny bebyggelse.

Tele, bredband

Optokabel/datorkommunikationskabel finns utbyggd i angränsande bostads- och skolområde.

Uppvärmning

Förutsättningar finns för att ansluta området till fjärrvärme.

Avfallsbaktering

Närmaste återvinningsplats ligger vid bussterminalen i Älvängens centrum ca 1,5 km från planområdet. Brännbart hushållsavfall hämtas med komprimerande bilar och körs till Sävenäs avfallskraftvärmeverk i Göteborg för energiutvinning. Miljöstation finns vid Emmylundsvägen ca 2,5 km från planområdet och större återvinningscentral finns vid Sörmossen öster om Bohus, ca 17 km från planområdet.

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET SAMT DESS KONSEKVENSER

Föreslagen ny bebyggelse

Detaljplanen ger byggrätt för ca 400 nya bostäder i hus av varierande typ och med blandade upplåtelseformer. Ca en tiondel av de nya byggrätterna medger friliggande villor och resten medger gruppbyggda småhus och lägenhetsbostäder i små flerbostadshus. Inom bostadskvarteren medges också bostadsanknuten, icke störande verksamhet. Inom vissa bostadskvarter medges även viss handel i bostadshusens bottenvåningar. I anslutning till den östra infarten ges byggrätt för skola, förskola och idrottshall. Centralt i området i anslutning till en sammanhängande grönyta föreslås en gemensam byggnad som kan inrymma olika centrumfunktioner såsom samlingslokal. Befintlig bebyggd helårsfastighet säkerställs i planen. Områdets kvartersmark rymmer mindre komplementbyggnader för transformatorstation/er och avfallshantering.

Tillskottet av bostäder bidrar till ett breddat utbud på den lokala bostadsmarknaden och ett stärkt underlag för service och allmänna kommunikationer.



Området kommer att rymma såväl lägenhetsbostäder som småhus. Exempel på flerbostadshus och radhus med modernt formspråk men traditionella färger och material (tv Nysäter, th Hålsjön)

Gestaltning

Helhet

Området karaktäriseras av växling och samspel mellan tät, småskalig bebyggelse och omgivande grön naturmiljö. Mindre bebyggelsegrupper ordnas kring kvartersgator och fogas in i terrängen så att buffertzoner av naturmark bevaras dem emellan. De flesta bostäder får på så sätt en mjukare sida mot naturen och en striktare sida mot kvartersgatan. Kvartersgatorna kopplas till en lokalgata som binder samman området. Rörelsen längs lokalgatan ges rytm och kontinuitet genom växlingen mellan bebyggelsegrupper och flikar av naturmark. Bebyggelsen närmast lokalgatan avses placeras så att gaturummet tydligt stramas upp på en sträcka, för att sedan åter få mjukare gränser mot naturmarken. Vid varje anslutning mellan kvartersgata och lokalgata ges gatukorsningen en särskild utformning med upphöjd eller avvikande markbeläggning, för att skärpa uppmärksamheten avseende trafiksäkerhet och markera platsen.

Byggnader

Bostadsbebyggelsen föreslås få uppföras i två respektive fyra våningar plus souterrängvåning och inredd vind. Ambitionen är att bebyggelsen skall kunna anpassas till områdets kuperade terräng utan allt för stora markingrepp. För småhus och flerbostadshus föreslås en harmoniserande färgsättning inom respektive bebyggelsegrupp. Detta gäller framförallt tak och material. En

sammanhållen färgsättning har stor betydelse för att varje område skall kunna uppfattas som en helhet (minsta gemensam nämnare) och få en specifik identitet.

Inom främst de närmast entréerna belägna bostadskvarteren medges ej störande handelsverksamhet i markplanet.

Idrottshallen och skolan medges utförda som större byggnadsvolymer.



Exempel på gruppbusbebyggelse infogad i naturmiljö (tv Östra Kvarnskogen, th Hestra)

Kvalitetsprogram

Som komplement till detaljplanen har ett kvalitetsprogram utarbetats. Det avses vara vägledande vid utbyggnaden av området vilken sannolikt kommer att ske under en period på flera år.

Kvalitetsprogrammet innehåller dels ett gestaltungsprogram med principer för utformningen av områdets gemensamma miljöer och tillkommande bebyggelse, dels ett miljöprogram med fokus på hållbar utveckling. Viktiga utgångspunkter och mål i kvalitetsprogrammet är områdets skogskaraktär, utsiktsslagen i terrängen, säkra och trygga gemensamma miljöer, småskalig karaktär på gatorna samt de olika bebyggelsegruppernas identitet.



Exempel på mjuka gränser mellan bebyggd miljö och naturmiljö (tv Berglärkan, th Båtsmans Hisings gata)

Grönstruktur

Naturvärden

Områdets naturvärden som klarlagts i en särskild utredning har varit vägledande vid lokaliseringen av ny bebyggelse. Den del av området som vid inventeringen befunnits ha sådana naturvärden att det i sin helhet bör sparas ingår huvudsakligen som del av ett centralt större grönområde i detaljplanen. Befintliga våtmarker och bäckar sparas i huvudsak. Härigenom

möjliggörs ett bevarande av bla värdefulla miljöer för grodlek liksom den viktiga hydrologiska funktion som området våtmarker fyller.

Sammantaget innebär ett genomförande av planförslaget att nuvarande vegetationsområde minskar i omfattning. Minskningen är marginell sett till omgivningarnas växtlighet. Förändringen berör ej någon unik, sällsynt eller hotad växtart eller växtsamhälle.

Grönområden, lek och rekreation

Det centralt i området föreslagna större sammanhängande grönområdet utgör med sina naturvärden, möjlighet till fritidsaktiviteter av olika slag en social mötesplats för de boende. Bebyggelseområdena åtskiljs av naturmark som dels ger bebyggelsen en grön inramning, dels ger förutsättningar för lek och ”gröna” promenader. Vid utformningen av kvarteren är planens syfte att gröna värden skall tas till vara i form av gemensamma ytor för lek och vistelse.

Skolskogen bevaras som utflyktsmål för eleverna i närbelägna skolor. Den upptrampade Skogsstigen genom området förutsätts efter utbyggnaden bli ersatt av nya spontant upptrampade stigar då omfattande naturpartier som erbjuder promenader sparas i planen. I övrigt innebär en utbyggnad av området att naturkaraktären förändras från strövområde till promenadområde.

Områdets tillgänglighet för allmänheten förbättras genom utbyggnad av lokalt gc-vägnät i anslutning till planerad lokalgata. Närheten till boende bidrar till att öka tryggheten vid vistelse i området. De för skolverksamheten värdefulla naturplatserna består i huvudsak.

Skötselplan för naturmark

En skötselplan för naturmarken inom området har utarbetats och förutsätts bli vägledande vid skötseln av denna.



Våtmarker och bäckflöden inom planområdet skall bevaras.

Service

Inom området föreslås plats för skola, förskola och idrott i anslutning till områdets entré från Starrkärrsvägen. Lokaliseringen gör anläggningarna lättillgängliga för hämtning och lämning av barn/elever i anslutning till resor mellan bostad och arbete, och främjar ett brett nyttjande av idrottshallen och skolans lokaler kvällstid.

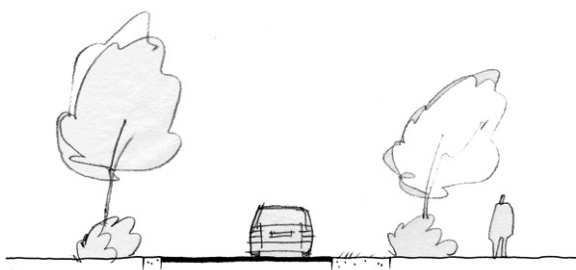
Gemensamhetslokalen som planeras centralt i området betecknas i detaljplanen med C, vilket rymmer möjlighet till en bred användning. Det förväntade och troligaste scenariot är att lokalen byggs och nyttjas som samlingslokal för de boende i området. Planen medger dock också annan användning som t ex kiosk, café, föreningslokal eller annan service. Kontorsverksamhet medges i en övre våning. I anslutning till gemensamhetslokalen finns naturmark för gemensamma aktiviteter. Tillkomsten av nya bostäder medför att underlaget för befintlig service i främst

Älvängen ökar. Ytterligare en mötes- och aktivitetsplats erbjuds andra boende i Älvängen genom främst tillkomst av idrottsanläggning och skollokaler som kan dubbelutnyttjas.

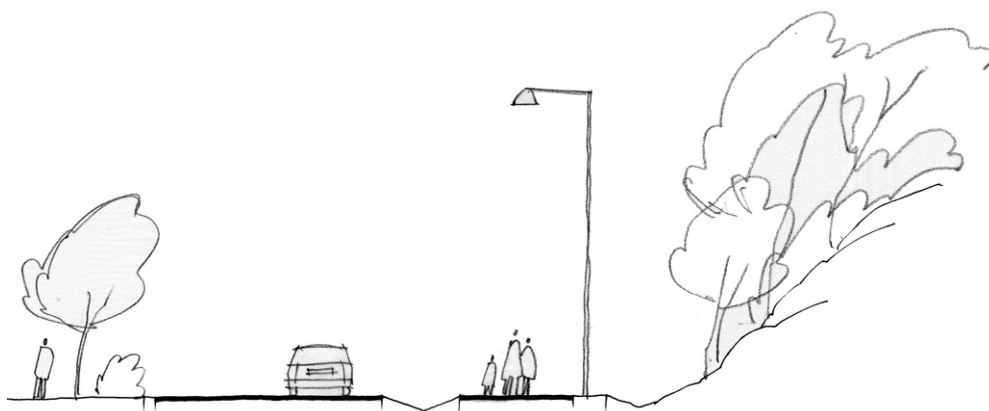
Gator och trafik

Gatunät, biltrafik

Tillfart till område föreslås från dels Starrkärrsvägen, dels från en planerad ny huvudgata, Kronogårdsleden, söder om området. Denna redovisas i kommunens översiktsplan som del av en framtida koppling mot E45 söder samhället. En genomgående lokalgata löper mellan Starrkärrsvägen och Kronogårdsleden. Till denna ansluts kvartersgator från de olika bebyggelsegrupperna. Ett föreslaget villakvarter i nordost trafikmatas direkt från Starrkärrsvägen i nordost. Inom föreslagna villaområden nås de enskilda fastigheterna från entrégator. Kommunen är huvudman för huvudgator, lokalgator och entrégator.



Entrégatans utformning – körbana med stödremor på ömse sidor.



Lokalgatans utformning – körbana och gc-bana med öppet dike emellan.

Biltrafiken kommer att öka utanför planområdet, främst på Starrkärrsvägen. I en framtid då Kronogårdsleden byggts ut fördelar sig sannolikt trafiken på denna och Starrkärrsvägen. Ett genomförande av planen bedöms alstra c:a 2300 bilresor per årsmedeldygn vilket befintligt omgivande vägnät har kapacitet för.

Gång- och cykeltrafik

Utmed Starrkärrsvägen och planerade Kronogårdsleden byggs medlöpande gång- och cykelvägar. Dessa har en funktion i kommunens överordnade gc-vägnät. Medlöpande gc-vägar byggs också utmed lokalgatorna inom planområdet. Separat gc-väg anläggs mellan entrén till villaområdet i väster och Gustav Larssons väg. Härutöver anläggs en gc-väg strax väster om skolområdet vid Starrkärrsvägen. Denna förbinder den genomgående lokalgatan med planerad gc-väg utmed Starrkärrsvägen i en punkt strax söder om föreslaget villakvarter. Genom bestämmelse i planen säkerställs tillgängligheten till gc-trafik på kvartersgatorna. Inom naturområdena finns goda

möjligheter att promenera fritt vilket torde leda till uppkomsten av ett antal stigar. I övrigt förutsätts att befintlig gångstig norr om planområdet ner till Aroseniuskskolan fortsatt kommer att kunna nyttjas.

Utbyggnaden av Kronogårdsområdet innebär, utöver en ökad tillgänglighet till detta en komplettering av det överordnande gc-nätet.

Kollektivtrafik

Planen har utformats så att busstrafik är möjlig på den genomgående lokalgatan. Busstop förutsätts ordnade som timglashållplatser. Avsikten är att busstrafiken skall ledas på lokalgatan genom planområdet från Starrkärrsvägen i öster till den planerade Kronogårdsleden i söder och vidare till planerad pendelstation i Älvängen. I ett första skede med utbyggnadsstart från Starrkärrsvägen kommer de boende sannolikt att hänvisas till befintlig busstrafik på denna. Utbyggnaden av kollektivtrafik förutsätts ske i takt med att området byggs ut. Tillfälliga bussvändmöjligheter avses, i avvaktan på utbyggnad av hela gatunätet, klaras inom kvartersmark.

Genom ett ökat underlag för kollektivtrafiken ges förutsättningar för en förbättrad turtäthet vilket ökar kollektivtrafikens attraktivitet.

Planen förhindrar ej en framtida utbyggnad av kollektivtrafiken i väster vilket kräver utbyggnad av ny väg mellan entrégatan i väster och Gustav Larssons väg och förutsätter att bullerstörningar från bussarna kan begränsas. Berörd mark för eventuell gata ingår ej i detaljplanen.

Parkering

All parkering skall ske på kvartersmark. För boendeparkering skall enligt kommunens policy behovet för småhus med gemensam parkering utgå från 1,7 bilplatser per lägenhet. För småhus med enskild parkering är motsvarande dimensionerande behov 2,0 bilplatser per lägenhet och för flerbostadshus 1,3 bilplatser per lägenhet. I samtliga fall inkluderas besöksparkering. Cykelparkering rekommenderas i policyn täcka ett behov av 2,5 cykelplatser per lägenhet.

Tillgänglighet, jämställdhet

Området är idag helt "obevakat" och otillgängligt för personer med nedsatt förmåga att röra sig i terrängen. Genom utbyggnad av lokalt vägnät där även kvartersgatorna säkerställs för allmän gång- och cykeltrafik ökar tillgängligheten och vid vistelse i området kan upplevd känsla av trygghet öka betydligt då området befolkas. På grund av områdets terrängförhållanden kan full tillgänglighet för funktionshindrade ej garanteras annat än på gc-vägarna utmed lokalgatorna. Kvarterens disposition avseende tillgängligheten för funktionshindrade får bevakas i samband med prövning av bygglov. Föreslagen struktur gagnar överblickbarheten vilket också är positivt i ett trygghets- och jämställdhetsperspektiv. Vardagslivet kan underlättas genom närheten till skola och förskola i ett strategiskt läge. Det centrala grönområdet med möjlighet till samlingslokal och andra fritidsaktiviteter kommer att kunna fungera som social mötesplats för människor i olika åldrar.

Förutsatt att kollektivtrafiken byggs ut i takt med att boende flyttar in kommer kollektivtrafik-tillgängligheten att vara god. Tillgängligheten inom kvarter för funktionshindrade kan komma att i viss mån bli begränsad.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kan vattenförsörjas genom utbyggnad av en genomgående matarledning vilken ansluts till kommunens ledningar dels vid Gustav Larssons väg, dels vid Starrkärrsvägen. Matning från två håll ger bättre driftssäkerhet. För bebyggelse som ligger över nivån + 70 meter erfordras tryckstegring.

Spillvatten från planområdet kan anslutas till kommunens ledningar vid Gustav Larssons väg. I öster kan anslutning av spillvattnet ske till spillvattensystemet vid korsningen mellan Starrkärrsvägen och Hövägen. Fastigheterna i den sydöstra delen av planområdet ansluts lämpligen till ledningar i Hövägen.

Ledningsrätter för vatten- och avloppsledningar kommer att krävas inom kvartersmark för bostadsändamål, dock ej inom föreslagna villakvarter.

Dagvatten

Befintlig dagvattensituation och ett principiellt förslag till framtida dagvattenhantering har klarlagts i en särskild utredning. Denna har efter samrådet kompletterats med specifika förslag till hur dagvattnet lämpligen tas omhand. Som utgångspunkt gäller att det befintliga dagvattensystemet norr om planområdet och i övriga intilliggande områden ej skall belastas med större mängder dagvatten eller föroreningar från planområdet än idag. Planen innehåller sådan bestämmelse gällande såväl kvartersmark som allmän plats. Samtidigt ger ett genomförande av planen förutsättningar för att minimera dagens risken för översvämningar i och nedströms området. Målsättningen är också att dagvattensystemet inom området utformas så att befintliga problem i angränsande området kan byggas bort. Genom bibehållna bäckar och våtmarker kan bostadsområdet tillföras miljömässiga kvaliteter.

ed hänsyn till områdets begränsade infiltrationsmöjligheter kommer dagvattenhanteringen att innebära en kombination av LOD-tekniker i kombination med ett traditionellt ledningssystem.

El

Området ansluts till befintlig 20 kv- ledning efter markförläggning av denna. Planen ger förutsättningar för uppförande av transformatorstationer inom planområdet.

Tele, bredband

Området ansluts till befintligt system.

Uppvärmning, energi

Förutsättningar finns för anslutning av ny bebyggelse till fjärrvärme, men möjlighet för alternativt uppvärmningssystem (tex pelletsvärmeverk) kan även komma att anordnas inom området. Mark har i planen reserverats för pelletsvärmeverk i anslutning till planerad ny Kronogårdsled. Energiförbrukning och uppvärmning ska göras på ett miljöklokt och klimatvänligt sätt och i första hand baseras på spillvärme och förnyelsebar energi. Lågenergihus eftersträvas och krav på byggnadernas specifika energianvändning kommer att ställas och regleras i avtal. Definitioner, krav och uppföljning i övrigt sker också enligt BBR, Boverkets byggregler (för införandet av ny plan- och bygglag och plan- och byggförordning. Förslag på annat uppvärmningssätt bör följa riktlinjerna för passivhus.

Avfallshantering

Gemensam uppsamlingsplats för hushållsavfall ordnas inom varje bebyggelsegrupp i ett sådant läge att hämtning kan ske i anslutning till kvarterens entré. Mark har reserverats för återvinningsplats i planens sydöstra del.

Underjordiska ledningar

Genom bestämmelse i planen har säkerställts att mark inom kvarter hålls tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Ledningarna förläggs i första hand i kvartersgata.

Räddningstjänst

Insatstid

Planområdet ligger utanför räddningstjänstens normala insatstid på 10 minuter, vilket försvårar möjligheten för en effektiv räddningsinsats. Med hänsyn till detta finns det restriktioner som berör byggnadshöjder i Boverkets Byggregler och rekommendationer för att säkerställa tillgängligheten till släckvatten i anvisningar för brandvattenförsörjning från Svenskt Vatten VAV P 83. Räddningstjänsten bedömer att insatstiden till planområdet kommer att uppgå till mellan 15 och 20 minuter, vilket medför att räddningstjänstens bärbara stegar enbart kan tillgodoräknas som alternativ utrymningsväg för bostäder med maximalt tre våningsplan. Om föreslagen bebyggelse över tre våningar ska tillåtas förutsätter detta att ytterligare brandskyddsåtgärder genomförs för att dessa byggnader ska kunna utrymmas på ett godtagbart sätt. En alternativ utformning för att säkerställa detta är att utföra byggnadernas trapphus med ett högre brandskydd så man begränsar spridning av brand och brandgas till trapphuset under en föreskriven tid. (Tr 2 trapphus).

Vatten för brandsläckning

Byggnader med serviceanläggningar, skolor och dyl. förutsätter att brandvattenförsörjningen säkerställs med att det kommunala vattenledningsnätet dimensioneras med markförlagda brandposter med en kapacitet på 20 liter/s och med ett avstånd mellan brandposter på 150 meter. I delar av planområdet, där villor och lägre bebyggelse planeras kan brandvattenförsörjningen ske med s.k. alternativsystem, som innebär att brandvattenförsörjningen säkerställs med räddningstjänstens tankfordon och att markförlagd brandpost finns tillgänglig inom 1000 meter med en kapacitet på minst 15 liter/s.

Framkomstmöjlighet

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon säkerställs genom att gatorna utförs med en körbanebredd på minst 3 meter och att de dimensioneras för ett axeltryck på 100 kN. Avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon på gatan och till angreppsväg i byggnad (dörr/fönster) får inte överstiga 50 meter.

Risker och störningar

Blocknedfall/bergras

Inom begränsade delområden behöver berget rensas från lösa block. Planbestämmelser har införts om krav på att sådana åtgärder ska vidtas innan närbelägen byggnation får komma till stånd. Inom delområdena i norr har, för att undvika blocknedfall/bergras norr om planområdet, införts planbestämmelser om att sprängningsarbeten ska ske i enlighet med det sätt som innefattas i begreppet försiktig sprängning.

Med försiktig sprängning menas att sprängningsarbeten skall utföras på ett sådant sätt att omgivande byggnader, anläggningar, installationer och utrustningar inte skadas av vibrationer, luftstötsvågor och eller/stenkast.

Detaljerade sprängplaner för alla typer av sprängning ska föreläggas beställaren för granskning och godkännande innan arbete påbörjas. Sprängplanerna ska innehålla uppgifter om håldimensionen, hålsättning, håldjup, typ av sprängämnen, sprängämnensdimensioner, laddningskoncentrationer, laddningsmängd per hål, beräknad maximal samverkande laddningsmängd, typ av tändare, tändplan och intervallnummer.

Beställarens godkännande fritar ej entreprenören från ansvar i enlighet med kontraktet. Detaljerad sprängjournal skall föras över alla salvor.

Sprängteknik

Enligt den bergtekniska utredningen finns rasrisk inom område 19. En sprängteknisk konsult bör därför se över sprängningsarbetet inom området och föreslå lämpliga åtgärder för att eliminera ras.

Buller

Planen har vad gäller störningar från vägtrafik utformats med utgångspunkt från resultaten av utförda bullerutredningar.

Föreslagen ny bostadsbebyggelse ligger på sådant avstånd från Starrkärrsvägen och planerad ny huvudgata i söder att Boverkets riktlinjer avseende högsta medgivna bullernivå om 55 dBA utvändigt vid fasad klaras, förutsatt att bullerskydd utmed respektive vägar uppförs. Bestämmelser om sådant skydd har införts i planen.

Inga bostäder inom planområdet utsätts för ekvivalentbuller överstigande 55 dBA utvändigt vid fasad. Bostäder utmed lokalgatan där buss ska trafikera utsätts för maximala bullernivåer som överstiger 70 dBA på uteplats direkt mot gata. För att skapa trygga förhållanden för gående på lokalgatorna genom nära kontakt med bebyggelsen föreskrivs i planbestämmelse att huvudbyggnad och/eller garage i anslutning till lokalgata ska lokaliseras och utformas så att minst en av bostadens uteplatser erhåller en maximal ljudnivå som ej överstiger 70 dBA. De zoner det gäller har redovisats på plankartan och av illustrationsritningen framgår hur detta kan ske.

Området är utsatt för bullerpåverkan från motocrossbanan Paradiset i nordost. Begränsade höglänta delar av planområdet utsätts för bullernivåer som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden. Sannolikheten för att detta skall inträffa är mycket låg, närmare beräknat till 9 % eller mindre då beräkningarna är gjorda utifrån ett "värsta fall" både avseende vindriktning (medvind) och antal fordon på banan (stortävling). Enligt gällande tillstånd för motocrossverksamheten får tävlingar som ger maximal bullerstörning anordnas endast fem gånger per år vilket ger en sannolikhet för störning en gång vartannat år. Med hänvisning till den låga sannolikheten bedömer kommunen att bebyggelsen inom berörda delar kan accepteras.

Bullerstörningar från vägtrafik kommer att öka utmed Starrkärrsvägen. Eventuella åtgärder utanför planområdet kan ej regleras inom ramen för aktuell detaljplan. Kommunen avser att träffa en överenskommelse med trafikverket om en uppföljning av störningssituationen efter utbyggnad. Med utgångspunkt från resultatet får sådana åtgärder vidtas som kan komma att krävas i syfte att befintlig berörd bebyggelse ej utsätts för bullernivåer som överstiger de av Boverket rekommenderade värdena.

Luft

Tillkomsten av de nya bostäderna innebär att trafiken ökar och därmed utsläppen till luft. Kommunen bedömer att ökningen ej är betydande och att inga rekommenderade gränsvärden kommer att överskridas.

SAMMANFATTANDE KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ekologiska aspekter

Ett genomförande av planen innebär att naturmark, främst skogsmark tas i anspråk för bebyggelse som därigenom minskar i omfattning. Sett till att naturtypen ej är underrepresenterad i omgivningen utan tvärtom utgör en vanlig typ av vegetationsområde bedöms intrånget som marginellt. Förändringen berör ej unik, sällsynt eller hotad växt eller växtsamhälle. Det område

som i genomförd naturinventering klassats som område med naturvärden bevaras i huvudsak som centralt grönområde. Detta delområde har sådan omfattning och beskaffenhet att en grodpopulation bedöms kunna fortleva här. Hydrologin i området kommer i stort ej att förändras. Befintliga våtmarker och naturliga vattendrag bevaras och omhändertagandet av dagvattnet utgår ifrån att dagens utflöden från planområdet i stort ej skall påverkas.

Området kommer att erbjudas god kollektivtrafik vilket ger förutsättningar för ett lågt bilutnyttjande, till gagn för miljön. Av betydelse är att trygg och säker pendelparkering för motorfordon och cyklar ordnas i anslutning till planerad pendelstation i Älvängens centrum.

Sociala aspekter

Utbyggnaden av området innebär att utbudet av bostäder av varierande slag tillförs bostadsmarknaden i Älvängen. Detta förstärker kommunens tillväxtpotentialer särskilt i kombination med planerad utveckling av verksamheter på orten. Ale kommun ingår i Göteborgsregionens arbetsmarknadsområde. Genom tillkomsten av ny pendeltågsstation som väsentligt förbättrar Ales tillgänglighet till Göteborg kan attraktiviteten av ett boende i Älvängen med närhet till service och natur öka. Denna utveckling bedöms vara förenlig med en hållbar utveckling.

Ett boende i Kronogården kommer att erbjuda goda förutsättningar ur ett folkhälsoperspektiv. Närheten till naturen och de möjligheter detta ger för promenader och spontana möten kan bidra till bättre fysisk och mental hälsa. Tillkomsten av en gemensamhetslokal i anslutning till ett större grönområde som lämpar sig för olika gemensamma aktiviteter bidrar också positivt till ett bra socialt liv i Kronogården.

Genom utbyggnaden av rätt belysta vägar i god anslutning till bebyggelseområden ökar såväl tillgängligheten som tryggheten vid vistelse i området och därmed jämställdheten i vardagslivet.

Boende i Kronogården kommer ej att utsättas för bullernivåer som överskrider Boverkets riktlinjer. I ytterst begränsad omfattning om ej alls kommer buller från närbelägen motocrossbana att påverka boende inom de höglänta delarna av området.

Luftkvaliteten i området understiger gränsvärdena för god luftkvalitet.

Ekonomiska aspekter

De ekonomiska konsekvenserna redogörs i första hand för i genomförandebeskrivningen. Kommunen får investerings- och driftskostnader för byggande av skola, förskola och idrottshall. Likaså ökar drifts- och underhållskostnader för allmänna ledningar, vägunderhåll och skötsel av naturmark.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planen ges en genomförandetid på 15 år. Tiden börjar den dag då planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Tidplan

4:e kv 2009

samråd

2:a kv 2010

utställning 1

2:a kv 2011	utställning 2
3:e kv 2011	godkännande MBN
3:e kv 2011	antagande KF
3:e kv 2011	laga kraft

MEDVERKANDE

Planbeskrivningen har upprättats under ledning av Erik Wikström som projektledare och kommunal samordnare. I arbetsgruppen har Göran Fransson/kommunekolog, Kenneth Gustavsson och Carita Sandros/enheten för infrastruktur samt Lars Lindström/samhällsplaneringsavdelningen medverkat från Ale kommun

Arkitekterna Krook & Tjäder har som plankonsult medverkat i arbetet.

Sektor Samhällsbyggnad

Alafors 2011-07-21

.....
Måns Werner
Stadsarkitekt

.....
Erik Wikström
Planarkitekt