

Detaljplan för  
**del av Knaptorp 1:27,**  
**förskola och bostäder vid Båtsmansvägen**  
i Älvängen, Ale kommun, Västra Götalands län  
*Enkelt planförfarande*

**PLANBESKRIVNING**  
**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

**BESLUT**

Antagen av Miljö- och byggnämnden 2003-01-30  
**LAGA KRAFT** 2002-03-04

Detaljplan för  
**del av Knaptorp 1:27,**  
**förskola och bostäder vid Båtsmansvägen,**  
 Alvängen, Ale kommun, Västra Götalands län  
*Enkelt planförfarande - Samrådshandling*

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Till planförslaget hör

- plankarta i skala 1 1000 med bestämmelser och illustration
- planbeskrivning (denna handling)
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- geoteknisk undersökning, 1998-10-20
- trafikbullerutredning, 1998-10-23
- MKB, 1998-11-12
- Särskilt utlåtande

### PLANENS SYFTE

Planförslagets syfte är att planmässigt reglera markanvändningen för förskolan och dess verksamhet, i enlighet med beviljat bygglov för tillfällig åtgärd 2002-04-03 och för planerad tillbyggnad.

### PLANDATA

Planområdet är beläget omedelbart norr om Starrkarrsvägen

Planområdets areal är ca 0,8 ha

Lagfaren ägare till Knaptorp 1:27 är Berik Fastighetsförvaltning KB. Enligt köpeavtal har området för förskolan övergått till Ale kommun.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Gällande detaljplan för området vann laga kraft 2001-07-17, plan 460. Det aktuella området inom denna plan medger en bebyggelse av friliggande villor resp parhus.

Miljö- och byggnamnden gav miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ändring av detaljplanen 2002-02-27.

### HANDLAGGNING

Planförslaget avses handläggas med enkelt planförfarande enligt reglerna i PBL 5.28.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

Marken utnyttjades tidigare som trädgårdsmasteri. En översiktlig naturinventering inom planområdet har gjorts av Pro Natura, Thomas Appelqvist. Denna redovisar inga naturvården som föranleder åtgärder. Se även avsnittet "Naturmiljö" i MKB, tillhörande plan 460.

### Geotekniska förhållanden

Utförd geoteknisk undersökning, dat 1998-10-20, beskriver ett större område "Trädgårdsmasteriet", varav det aktuella planområdet ligger i sydväst.

Områdets totalstabilitet är tillfredsställande och kommer ej nämnvärt att påverkas vid genomförandet av planerad bebyggelse.

Planens intentioner kan ur geoteknisk synpunkt genomföras. När detaljprojektering utförs och huslagena är bestämda fastställs grundläggning för vart och ett av husen. Eventuellt erfordras kompletterande geoteknisk undersökning för grundläggning i bygglovsområdet.

Den nu uppförda byggnaden har grundlagts på utbredd betongplatta (kantelement).

### Radon

Enligt markradonutredning utförd av Sveriges Geologiska AB 1989 ligger området på gränsen mellan, lågriskområde och normalriskområde. Inom normalriskområde består marken av berggrund, moran eller sand med låg-normal radiumhalt.

### Fornlämningar och kulturvården

Inga kända fornlämningar finns i området.

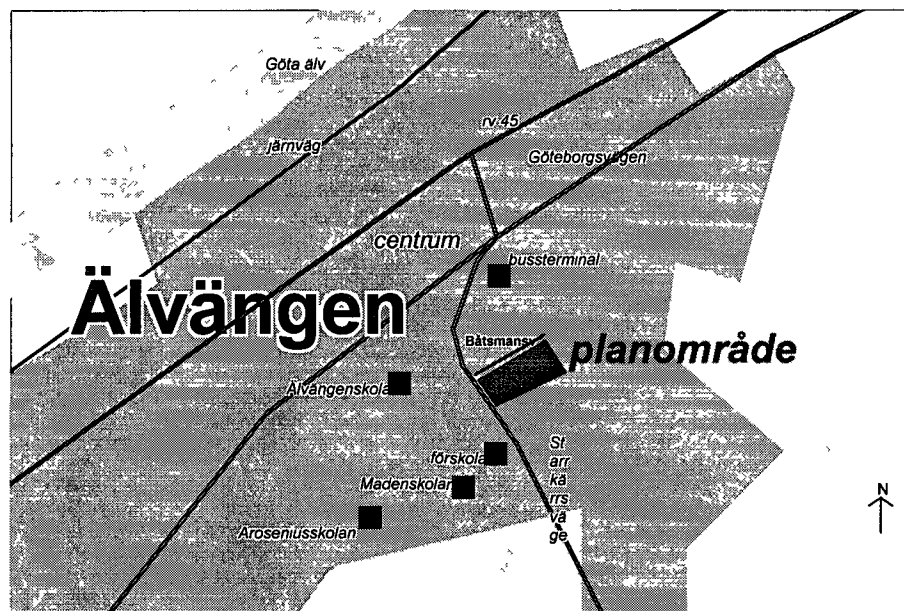
### Bebyggelseområde

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

Kommersiell service med ett stort utbud av dagligvaror och ett 50-tal övriga specialaffärer mm finns i Alvängens centrum på ca 300 meters avstånd. Flera förskolor finns i Alvängen samt fritidshem i Alvängensskolan. Årsklass 0-2 finns i Älvängensskolan på ca 200 meters avstånd, årsklass 3-6 i Madensskolan på ca 300 meters avstånd och årsklass 7-9 i Aroseniussskolan på ca 700 meters avstånd. Den nya förskolan har redan uppförts utmed Båtsmansvagen och verksamheten har startat i juni.

I Alvängen finns dessutom vårdcentral, dagcentral och två "vårdhem" för äldre med olika boendeformer.

Post, banker, apotek och försäkringskassa finns i Alvängens centrum. Goda bussförbindelser finns mot Göteborg, Vanersborg och mellan orterna i Ale



Oversiktskarta

### Den nya bebyggelsen

Det illustrerade planförslaget inrymmer forskoleverksamhet med 2 avdelningar och max 20 barn i varje. Möjlighet finns att bygga till 2 avdelningar.

Berorda grannar har tillstyrkt redovisad förändring i samband med bygglovet. Gemensamma anläggningar kommer att byggas i anslutning till området för korvagar, gångvagar, vatten- och avloppsanläggningar mm.

Dessutom ingår angränsande planerade bostadsområden som justeras utifrån de kvartersvagar som byggts i anslutning till forskolan. Det bostadsområde som gränsar till forskolan i sydost har planmassigt getts möjlighet att bygga villor alternativt hyreshus.

### Friytör och rekreation

I anslutning till planområdet avses gemensam lekyta och bollplan anläggas. Närhet till idrottsområde med fotbollsplaner, tennisplan och idrottshall med många aktiviteter finns inom gångavstånd. Fina rekreativområden med närhet till skog finns strax sydost och sydväst om planområdet.

### Gator och trafik

Angöring sker via Båtsmansvagen. Behov finns även att bygga ut gångväg utmed Starrkarrsvagen till bussterminalen.

Tekniska förvaltningen har påbörjat utbyggnad av refugerna i vägkorsningen Starrkarrsvagen-Båtsmansvagen för att förbättra trafiksäkerheten, enligt

## överenskommelse med Vagverket

Kommunen har framfört önskemål om förhöjda ytor vid korsningar mellan kvarterstvagar/Båtsmansvagen för att få ner hastigheten. Även inne på kvarterstvagarna förslås att vissa upphöjda ytor skapas för att sänka farten.

Gång- och cykelvagen i öster har byggts ut och försetts med belysning. I anslutning till GC-vagens underfart vid Starrkärrsvagen redovisas ett litet gångväg på kvarterstmark (x) för att nå kvarterstvagen mot Båtsmansvagen.

Parkeringsplatser för verksamheten ska ordnas i anslutning till förskolan invid kvarterstvagen och dessa platser avses kunna samutnyttjas med gästparkeringen för bostadsbebyggelsen i området, enligt upprättat avtal.

Bussterminal finns i Älvängens centrum på ca 200 meter avstånd.

## Skolvägar

Älvängensskolan med årsklass 0-2, Madensskolan med årsklass 3-6 och Aroseniussskolan med årsklass 7-9 ligger samtliga inom gångavstånd väster om Starrkärrsvagen. Från planområdet kan barn trafiksäkert ta sig på egen hand till skolorna genom gång- och cykeltunnel under Starrkärrsvagen och vidare på GC-vägar och mindre lokalvägar.

## Störningar

En trafikbullerutredning har utförts 1998 av GF-Vag och trafik. Utredningen visar på att om husen placeras med ett avstånd om minimum 37 meter från Starrkärrsvagens vägmitt så klaras gallande riktvarder vid nybyggnation.

Trafiken på Starrkärrsvagen, norr om korsningen, har i genomsnitt ca 2850 fordon per vardagsdygn varav ca 90 fordon var tung trafik. 550 meter söder om korsningen är trafikmängden ca 1200 fordon per vardagsdygn.

Risken för höga luftföroreningshalter bedöms inte föreligga, se MKB:n för tidigare detaljplan.

## Teknisk försörjning

### Vatten, spillvatten och dagvatten

För det planerade bostadsområdet har en kommunal förbindelsepunkt för spillvatten och dagvatten avsatts vid Starrkärrsvagen. Anslutning av vatten finns avsatt vid korsningen Starrkärrsvagen/Båtsmansvagen. Befintlig vattenledning i Båtsmansvagen har byggts ut och kompletterats med dagvattenledning.

I kvarteret har interna ledningar byggts ut. En vattenledning ligger inom förskoletomten sydost om uppförd byggnad. Vid byggnation av ytterligare en huskropp ska grunden utformas så att inspektion av ledningen kan ske.

## Räddningstjänst

### Insatstid

Bebyggelsestypen är av s k grupp II (fritids-/gruppbebyggelse) enligt Statens Raddningsverks definitioner. Därvid är den rekommenderade högsta insatstiden 20 minuter. Med nuvarande organisationsform är insatstiden från Nols brandstation under 11-12 minuter.

### Vatten för brandsläckning

Fast vattennät med brandpost finns på Båtsmansvagen i direkt anslutning till tomten ca 50 m från byggnaden.

### Framkomlighet

Räddningstjänsten har möjlighet att nå förskolebyggnaderna runt om. Den angränsande kvarter svagen har en korbredd på 4 meter.

## El, tele och värme

En elkabel (20 kV), som ägs av Vattenfall, går igenom planområdet i det anvisade u-området. 1990 byggde Ale Elforening en ny transformatorstation vid Båtsmansvagen som nu har flyttats till ett nytt läge utmed Starrkarrsvagen och mellan föreslagna parkeringarna utmed den nya kvarter svagen.

Området ansluts till befintliga el- och teleledningar. Forskolan har elburen värme.

## Avfall

Återvinningsplatser för papper, glas mm finns i centrum vid Carlmarks väg på ca 200 meters avstånd.

## Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap 2 § PBL skall miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap 3 § miljöbalken, MB iakttas vid planering och 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 kvalitetsnormer gäller tillåten halt av bly, svaveldioxid och kväveoxid i luften.

Tillåtna halter överskrids enligt vad som är känt genom regionala utredningar, endast i centrala delar i Göteborgsregionen och vid vissa vädereffektsförhållanden. I de mer perifera lagena i regionen dit Älvängen kan räknas, är de kända halterna lägre än de tillåtna gränsvärdena. Det nu aktuella planförslaget innebär en marginell förändring i antalet bostäder i förhållande till gällande detaljplan.

Tillskottet av förskolans och bostadernas fordonstrafik som detaljplanen medför bedöms inte medföra någon risk för att gränsvärdena överskrids i Ale kommun. När det gäller de regionala trafiklederna i centrala delen av Göteborgsregionen medför en ökning av regionens befolkning i stort att biltrafiken sannolikt ökar även i de centrala delarna. För att motverka ökningen görs en regional satsning på kollektivtrafik mm.

Alvängen har en väl fungerande kollektivtrafik med bussterminal 200 meter väster om planområdet med tillgänglig pendelparkering. När Norge-Vanernlänken byggs ut med dubbelspår planeras pendeltågstrafik att införas i hela Ale kommun. Arbete pågår för att utbyggnad av pendeltågstrafik med tågstopp i Alvängen ska genomföras tidigare.

### **Administrativa frågor**

Genomförandetiden utgår den 31 december 2012

Kommunen är huvudman för allmänna platser

### **ÖVRIGA MEDVERKANDE**

Medverkande tjänsteman har varit Runar Elverlind, tekniska förvaltningen samt Lennart Dahlberg, Aspekt Arkitektgrupp AB

Miljö- och byggförvaltningen 2003-01-30

Sten Hedelin  
Miljö- och byggchef

Ann-Marie Carlsson  
Planingenjör

Detaljplan för  
**del av Knaptorp 1:27,**  
**förskola och bostäder vid Båtsmansvägen,**  
 Älvängen, Ale kommun, Västra Götalands län  
*Enkelt planförfarande - Samrådshandling*

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

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

### Ansvarsfördelning

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

Vagverket är vaghållare för vag 1972.

Kommunen är huvudman för VA-nätet utanför planområdet. Inom kvartersområdet bildas gemensamhetsanläggning för ledningarna.

Ale Elforening är ansvarig för eldistributionen.

Kommunen/exploatören är ansvarig för utbyggnad inom kvartersmark.

### Tidplan

Samråd	december- januari	2002 -03
Antagande	januari	2003
Laga kraft	februari	2003

### Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 31 december 2012.

### Avtal

Exploateringsavtal har upprättats mellan exploatören i kvarteret, Berik KB, och kommunen i samband med antagandet av tidigare detaljplaner som vann laga kraft 2000-05-22 och 2001-07-17 (tilläggsavtal). Avtalen reglerar genomförandet av bl a utbyggnad av Båtsmansvägen, gång- och cykelvägen i sydost, anslutningsavgifter, mm. Ett nytt avtal har upprättats mellan exploatören i kvarteret, Berik KB, och kommunen i samband med överenskommelse av kop och fastighetsreglering av forskoletomten, enl beslut i KF 2002-03-25. Dessa avtal som tecknats mellan parterna skall även gälla för nu upprättat förslag till detaljplan.



## FASTIGHETSSTATSLIGA FRÅGOR

Avsikten är att forskoletomten ska avstyckas till en fastighet

Gemensamhetsanläggning ska bildas för korvagar, gångvagar, bollplan, grönytor, parkering, vatten- och avloppsanläggningar

## EKONOMISKA FRÅGOR

De ekonomiska frågorna mellan kommunen och Berik KB är lösta i avtal mellan parterna

## TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknisk utredning har utförts

Enligt tekniska förvaltningen har anslutningspunkter avsatts för bebyggelsen i Båtsmansvagen

Telia ska underrättas minst 4 månader innan några arbeten påbörjas i området om arbeten görs som beror telekablar

## MEDVERKANDE

Medverkande tjänsteman har varit Runar Elverlind, tekniska förvaltningen samt Lennart Dahlberg, Aspekt Arkitektgrupp AB

Alafors 2003-01-30  
Miljö- och byggförvaltningen

Sten Hedelin  
Miljö- och byggchef

Ann-Marie Carlsson  
Planingenjör