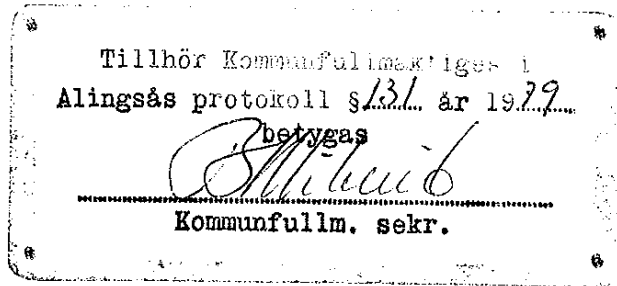


Förslag till ändring och
utvidgning av stadsplanen
för
ALINGSÅS
(Kvarnbacken)



B E S K R I V N I N G

FÖRSLAGSHANDLINGAR

Förslaget utgörs av illustrations- och lagakarta i skala 1:1000, denna beskrivning, stadsplanebestämmelser samt grund- och trafikbulerutlåtande.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Stadsplaneförhållanden

För del av området gäller stadsplaner fastställda 19 december 1967, 12 juli 1968, 7 december 1973 samt byggnadsplaner fastställda 7 oktober 1936 och 30 juli 1943. Vidare angränsar till området stadsplaner fastställda 31 juli 1962, 5 december 1967 och 20 juli 1978.

Läge och omfattning

Bebyggelseområdet är beläget inom stadens nordvästra del, norr om Kungälvsvägen samt väster om Dammtorpet och Enehagen som ligger inom stadsplanelagt område.

Planförslaget framlägges sedan Bygg AB Olof Engård förvärvat huvuddelen av marken inom berört område och begärt att stadsplanen framlägges för områdets exploatering i företags regi.

Området begränsas i norr av ett relativt brant bergsparti, som avses att planläggas senare.

I väster har områdets begränsning gjorts med avsikt på att de fastigheter som ligger i direkt anslutning till Bygg Engårds mark skall inkluderas i planen.

Även ett parti söder om Kungälvsvägen har medtagits i planområdet (del av Tegelbruksviken). Härigenom kommer bl.a. två mindre områden, som undantagits vid planfastställelse 7 december 1973, att ingå i stadsplanen. För att ge berörda kvarter enhetliga planbestämmelser föreslås att de den 7 december 1973 fastställda planbestämmelserna skall gälla även för nu tillkommande kvartersdelar; planbestämmelsernas §1.

Area

Planområdets yta är ca 200.000 m².

Befintliga förhållanden

Bebyggelse

Två handelsträdgårdar finns inom området, varav en tills vidare kommer att kvarligga som sådan. Ett tiotal befintliga bebodda byggnader finns vilka inarbetats i planförslaget.

Terräng

Området utgörs till övervägande delen av sluttande åker- och ängsmark. Sluttningen har sin början vid Kungälvsvägen och är där relativt svag för att sedan bli brantare upp mot det skogsbévuxna bergsområdet i norr. Från områdets övre delar har man en vacker utsikt mot sjön Mjörn. Här finner man även en mindre bäckravin som följer handelsträdgårdens västra gräns och ansluter sig till Kvarnbäcken som flyter längs handelsträdgårdens södra gräns. Kvarnbäcken har sommartid ett rikt fågelliv.

Geoteknik

Undergrunden utgörs i huvudsak av lera. Jorden består överst av 0,2 - 0,4 m mullhaltig siltig lera, delvis av siltig mylla och därunder av lera vilande på friktionsjord på berg. Lerdjupet är mer än 20 m i områdets södra del men tunnare därifrån successivt ut mot norr till ca 4 m djup. Grundläggningen av den planerade lätta småhusbebyggelsen bedöms inom hela området kunna utföras med plattor direkt på mark, enligt grundutlåtande av HOGAB av den 750624. Stabilitetsförhållandena är tillfredsställande för området i sin helhet om de belastningsföreskrifter som angivits i AIB:s grundutlåtande av den 780410 och 780920 följes.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga fornminnen eller byggnadsminnen är kända inom området.

Vägar och trafik

Kungälvsvägen som ingår i planförslaget är stadens utfartsväg mot väster (länsväg 961).

I områdets sydvästra del anslutes Kungälvsvägen av en väg från Valdalen som förutsättes få sin framtida anslutning i samma punkt som Keramikvägen ansluter från söder (utanför kartbilden). Tills vidare skall dock anslutning ske via en provisoriskt upprustad väg väster om stadsäga 3450.

Ett antal befintliga grusvägar genomkorsar området i huvudsak i nordsydlig riktning. Dessa kommer till viss del att kvarligga och ingå i gatu resp gång-cykel-vägnätet.

Markägoförhållande

Som tidigare omnämnts äges bebyggelseområdet till större delen av Bygg Engård med undantag av handelsträdgården närmast Enehagen och området öster därom, samt fastigheterna 3439 och 3442-3446 i väster. Detta har till stor del påverkat förläggningen av gatunätet och kommer även att påverka skedesindelningen vid områdets exploatering.

PLANFÖRSLAG

Förslaget avser i huvudsak att utnyttja området för småhusbebyggelse.

Då bergspartiet strax norr om området utgör en exploateringsreserv (terrasshus) har planförslaget utformats så att husgruppering och gatudragning skall få en naturlig anslutning till detta område.

BebyggelseområdenBostäder

Förslaget omfattar bostadslägenheter fördelade enligt nedan:

41 st 2-plans radhus (gemensam parkering)
 11 st 2-plans grändhus (gemensam parkering)
 9 st 2-plans kedjehus
 27 st (varav 1 st befintligt) 1 1/2-planshus i grupp
 49 st (varav 3 st befintliga) 1 1/2-plans friliggande hus
 Totalt utgör det 137 st lägenheter.

Skolor

En tomtareal på ca 1 ha har avsatts för L + M-skola inkl. bollplan. (2 + 1 parallellig linje). För barnstugor finns anläggningar resp tomt inom de angränsande områdena. Tegelbruksviken och Enehagen.

Handel och övriga tjänster

I anslutning till skoltomt och allmänt gång- och cykelstråk har, i enlighet med rekommendationer i handelsutredningen för Noltorpsområdet, yta avsatts för en kioskbudik. Handelsträdgården i områdets östra del avses att kvarligga varför avgränsning och planbestämmelser anpassats härtill. I en framtid är det dock möjligt att omdisponera området för bostadsändamål.

FriytorLek

Området innehåller tre allmänna lekplatser i anslutning till gång- och cykelstråket samt tre närlekplatser inom husgrupperna. Om handelsträdgården i framtiden upphör för att exploateras till småhusbebyggelse är avsikten att den allmänna lekplatsen som ligger strax väster härom skall utökas. Förslaget tar här hänsyn till en bäckravin. Bollplan finns inom skolkvarteret. Ytterligare en klickplan är tänkt strax väster om planområdet i anslutning till den allmänna lekplatsen.

Park

Som en direkt fortsättning på Enehagens parkytor har områdets östra del utlagts som park. Kvarnbäcken som genomflyter denna del av området hålls öppen till en punkt strax söder om kiosken där den kulverteras. I nordost har området en naturlig kontaktpunkt med strövområdet norr om planförslaget.

Vägar och trafikGatunät

Kungälvsvägen som går inom och längs planförslagets södra gräns har medtagits på grund av att vägprofilen kommer att ligga lägre än vad som angivits på hitintills gällande stadsplan. Tillåten hastighet på Kungälvsvägen är f.n. 70 km/tim.

Området matas från Kungälvsvägen av en gata som går igenom området och som avslutas norr om handelsträdgården.

Längs matargatan löper en allmän gång- och cykelväg som skiljs från körbanan av en 3 m bred planteringszon vars träd markerar matargatans funktion som huvudgata.

Planen har utformats så att den förbereder en anslutning av matargatan till bergspartiet norr om planområdet. Detta gäller även angöringsgatan längs bergsfoten, som i framtiden skall betjäna bostadsbebyggelse i form av terrasshus alternativt rad-kedjehus.

Vid en eventuell exploatering av handelsträdgården har gatan norr om skolkvarteret utformats så att den kan förlängas längs Kvarnbäcken.

Parkering

Parkering sker för radhus och grändhus på gemensamma parkeringsanläggningar med garage. För kedjehus och friliggande hus sker parkering på tomtmark och besöksparkering i anslutning till vändplatser.

I de fall tomten endast kan angöras via entréväg till gemensam närlekplats får dessa fastigheter utfartsrätt på entrévägen.

För besökare till strövområdet i norr har t.v. inlagts en mindre parkeringsplats vid anslutningspunkten för den framtida angöringsgatan. En mindre parkeringsplats föreslås även i anslutning till skola och kiosk.

Gång- och cykeltrafik

Allmänt gång- och cykelstråk föreslås parallellt med Kungälvsvägen som en direkt fortsättning på stråket genom Dammtorpet.

Vid kiosken korsas detta gång- och cykelstråk av ett stråk som via den föreslagna vägtunneln under Kungälvsvägen förbinder områdets norra del med Tegelbruksviken. Det föreslagna stråket parallellt med matargatan kan vid en eventuell utökning av stadsplanen mot norr förlängas och anslutas till Enehagen.

Handelsträdgården kommer att delvis nyttja gång- och cykelstråk för tillfart tills vägsystemet är fullt utbyggt.

Kollektiv trafik

Hållplats för bussförbindelse med stadens centrum förlägges på båda sidor om Kungälvsvägen i anslutning till vägtunneln.

Immissioner

Trafikbuller

Inom planområdet utgör Kungälvsvägen den främsta källan till trafikbuller.

Trafikmängden har beräknats till 4500 fordon/dygn enligt utlåtande av konsultgruppen MSAB av den 750918. Hastigheten är f.n. 70 km/tim.

Minsta avstånd mellan bebyggelsegräns för bostäder och vägmitt i planförslaget är 46 m vilket ger en ljudnivå som idag ligger över de acceptabla gränsvärdena, inomhus dag 35 dB(A), natt 25 dB(A), och utomhus 55 dB(A). Med 3-glasfönster reduceras ljudnivån inomhus under acceptabla gränsvärden.

Då ljudnivån utomhus inom tomtmark bör understiga 55 dB(A) och det allmänna gång- och cykelstråket längs Kungälvsvägen är hårt utsatt för trafikbuller upptar förslaget även en ca 2 meter hög jordvall som avskärmning. Detta reducerar ljudnivån inomhus till under 35dB(A) (standardfönster) och utomhus till under 55 dB(A) räknat från vägmitt.

Värdena är hämtade ur Rapport från Byggforskningen 62/69 samt Stadsplaneverkets rapport 22, 1972.

Teknisk försörjning

Avlopp ledes med självfall till en punkt invid och väster om vägtunneln under Kungälvsvägen och kopplas till befintligt ledningsnät söder härom. Principskiss betr. områdets vattenförsörjning och avloppsvattnets omhändertagande redovisas separat.

PLANGENOMFÖRANDEHuvudmannaskap

Planförslaget har framtagits av Bygg AB Olof Emgård som förvärvat huvuddelen av marken inom berörda område.

Exploateringsavtal

Avtal upprättas mellan kommunen och Bygg Emgård för exploatering av berörda delar i företagets regi.

Tidplan

Kommunens bostadsbyggnadsprogram upptar 125 st småhus för Kvarnbacken under tidsperioden 1978 t.o.m. 1982.

Gemensamhetsanläggningar

Tre garage och biluppställningsplatser samt tre närlekplatser med byggnadsrätt för kvartersstugor förutsättes förvaltas som gemensamhetsanläggningar. Områden för kvartersstugor har på plankartan betecknats Bv.

SAMRAD

Planförslaget har tagits fram i samråd med planenheten, vägförvaltningen samt kommunens stadsarkitektkontor, tekniska kontor och skoldirektör.

De direkt berörda markägarna har varit kallade till samråd och information.

Vidare har förslaget hållits samrådsutställt och berörda fastighetsägare och myndigheter har givits tillfälle att avge yttrande. Under samrådsutställningen inkomna synpunkter har till stor del beaktats vilket medfört att förslaget i nuvarande skick avsevärt avviker från det samrådsutställda förslaget.

Göteborg i augusti 1978

Att utställningsexemplaren
har varit lika detta
original; betygar

LUND OCH VALENTIN
ARKITEKTKONTOR AB

Christian Nowak

Christian Nowak
arkitekt SAR

Christina

TILLÄGG

Under utställningstiden inkom erinringar, som föranledde revidering av förslaget, se särskild redovisning. Revide-

ringen omfattar kartor och bestämmelser enligt följande.

1. Komplettering av stadsplanebestämmelserna.
2. Skoltomten har vidgats för att rymma en 2-parallellig LM-skola samt en tillfälligt uppställd skolpaviljong. Vidgningen har åstadkommit genom att dels gång-cykelväg samt bullervall omstuderats mot Kungälvsvägen dels gång-cykelväg förskjutits närmare kv. Värmland. Illustrerad tillfällig paviljong får uppställas utifrån byggnadsnämndens prövning och dispensrätt.
3. Tomten för närbutik har något jämkats.
4. Planområdet har vidgats något längs Kungälvsvägen så att en tidigare illustrerad klickplan ingår i planförslaget.
5. Kv. Jämtland vidgas något mot norr varigenom ytterligare en byggnadsrätt tillskapas, för ett källarlöst hus. I anslutning därtill har gångvägen väster om detta kvarteret illustrativt redovisats 1,5 m från kvartersgräns så att viss plantering kan anordnas mot kvarteren.
6. Gatan norr om handelsträdgården har jämkats så att bättre frimått erhålles mellan växthus och gata. Då genomförandet av ett exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren ej har kunnat träffats har dessa parter enats om att, området utlägges enbart för handelsträdgårdsändamål dock med bibehållen uppläggning i övrigt, så att omprövning senare kan ske till bostadsändamål. Illustrativt visas en etapp i denna riktning.
7. Kv. Färön har vidgats genom ianspråktagande av parkremsa mot norr.
8. Fastigheten Värmland 22 har vidgats mot väster.

Samråd har skett med berörda fastighetsägare den 15 januari 1979, särskild anteckningshandling.

Kartan har utöver revideringarna kompletterats med gatu- och kvartersnamn som fastställts av byggnadsnämnden.

Reviderat den 20 mars 1979

Åke Hagman

Åke Hagman
Stadsarkitekt

Arne Stensson

Arne Stensson
Planingenjör

Att utställningsexemplaret har varit lika detta original (upprättat i augusti 1978 och reviderat 20 mars 1979); betygar

Arne Stensson

Tillhör Länsstyrelsens i
Älvsborgs län beslut den

29 december 1980

(undantag på kartan/ i
bestämmelserna, se läns-
styrelsens beslut)

; betygar

Christina Johansson

Christina Johansson

Tillhör Kommunfullmäktiges i
Alingsås protokoll s. 131 år 1979

betygas

Blått
Kommunfullm. sekr.