

Detaljplan för
ÄNGGÅRDEN
(Södra Nol, etapp III)
Ale kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget består av:

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser

Till planförslaget hör:

- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande
- Geoteknisk utredning

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra utbyggnad av ca 210 bostadslägenheter samt daghem och närbutik.

PLANDATA

Området är beläget i södra Nol. Det avgränsas i väster av Enekullevägen, i norr av Gallåsvägen, i öster av GC-vagen mot Nödinge och i söder av Krokångsvägen.

Området har en areal av ca 10 ha. Marken inom området ägs av Ale kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Området är tidigare detaljplanelagt. Gallande detaljplan är fastställd 1981-08-07. Planen baserades på ett förslag med 240 lägenheter i flerbostadshus i 2-4 våningar.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Området består av relativt plan åkermark som i öster och väster begränsas av branta bergspartier.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning har utförts av GF-Geoteknik, (yttrande 1989-04-03 samt 1989-04-24). För en stor del av planområdet har tidigare undersökning utförts av Riksbyggen. Detaljerade geotekniska undersökningar har av GF utförts i södra delen.

Jordlager

Av undersökningarna framgår att djupet till berg varierar kraftigt. I norr har borrhopp nåtts på ca 35 m medan berget nära nog når markytan i den sydöstra delen för att sedan återgå till större djup innan angränsade bergspartier nås.

Mycket lösa jordlager finns någon meter under torrskorpan. Fastheten ökar sedan mot djupet. Leran är mycket känslig för störningar.

Sättningar

Leran är normalkonsoliderad, vilket innebär att varje tilläggsbelastning i form av fyllningar, byggnader och grundvattensänkningar resulterar i relativt stora och ofta oacceptabla sättningar.

Stabilitet

Områdets totalstabilitet är tillfredsställande.

Grundläggning

Lätta en- eller tvåvåningsbyggnader kan i gynnsamma fall grundläggas med platta på mark. Detta skall i förekommande fall bestyrkas av en kompletterande geoteknisk utredning. Där lerdjupen är relativt små och

starkt varierande är risken för sättningar stor och byggnaderna kräver sannolikt någon form av grundförstärkning. Tyngre byggnader behöver troligen pålas oavsett läget på området.

All höjdsättning inom området skall vara sådan att uppfyllnad över nuvarande markyta undviks, i varje fall till några decimeter.

De geotekniska undersökningarna skall kompletteras och anpassas till de enskilda byggnadsprojekten.

Bebyggelseområde

En provisorisk barnstuga har uppförts i området.

Angöringspunkter mot Gallåsvägen har projekterats och delvis byggts ut. Den västra är avgrusad, den östra är utbyggd med ledningsdragnings fram till barnstugan.

Alebyggen har under 1988 åter aktualiserat området för bebyggelse. Utgångspunkten har ändrats från flerbostadshus till grupphus i 1-2 våningar.

Det nästan kvadratiska kvarteret som spänner tvärs över den nord-sydliga dalgången delas av ett grönt parkstråk som skiljer bostadsbebyggelsen i två områden.

I nordvästra delen föreslås en mindre centrumanläggning innehållande närbutik, fastighetsskötarexpedition och daghem med 4 avdelningar.

Bostäderna föreslås utformade som dels markbostäder i en och två våningar dels flerbostadshus, huvudsakligen i två våningar.

Markbostäderna finns i områdets västra del, ordnade i fem grupper om 14 hus i varje runt en gemensam gård.

I denna bostadsform finns 2, 3 och 4 RoK. De senare byggs i två plan, två- resp trerummare i ett plan.

Flerbostadshusen mot bergslutningen i öster har en kompaktare struktur. De omfattar fyra grupper med ca 35 lägenheter i varje. Hustypen är två våningshus där varje lägenhet har egen entré och möjlighet till egen uteplats på mark. Insprängda mellan två-våningslängorna finns enstaka fyrarumslägenheter i ett plan.

Stor omsorg skall läggas vid planeringen av närmiljön i området både vad gäller husens utformning samt mark och vegetation.

Daghem finns i Nolängens förskola vid Gallåsvägen och inom planområdet.

Skolor, service och butiker, förutom närbutik i området, nås i Nols centrum på ca 2 km avstånd.

Skyddsrum

Området ingår i skyddsrumsort. Skyddsrumsbeked skall sökas.

Friytor

Centralt i området avsätts ett större område för kvarterslek, bollplan mm. Hit förläggs kvartersgården.

Gator och trafik

Kvarterets läge i dalgången, omgärdat av matargata i norr och väster och med gång- och cykelväg i öster, gör det naturligt att genom utifrånmatning hålla ett centralt nord-sydligt parkstråk trafikfritt. Det västra bebyggelseområdet når man via angöringsgator från Enekullevägen och Krokängsvägen. Från angöringsgatorna leds trafiken in till parkeringar vid grupperna av markbostäder.

Det östra bebyggelseområdet når man dels genom en angöringsgata från Gallåsvägen och dels genom att Krokängsvägen förlängs österut.

Butiken angörs från Enekullevägen och Daghemmet från Gallåsvägen.

Från Krokängsvägen skall i framtiden kunna anslutas en gata söderut för ett framtida villaområde.

Småhusgrupperna hålls fria från biltrafik.

Hastighetsnedsättande åtgärder i form av avsmalningar redovisas på Gallåsvägen och Krokängsvägen.

Teknisk försörjning

VA-utredning har utförts av GF-Teknisk försörjning. VA-ledningar har utbyggt i begränsad omfattning i området. En upprustning av dagvatten-systemet utmed Gallåsvägen skall göras i samband med utbyggnaden. Fjärrvärmeledningar finns utbyggda i området. Nybebyggelsen skall anslutas till fjärrvärme.

Två transformatorstationer redovisas i området. Det är av stor vikt att transformatorbyggnaderna anpassas till omgivande bebyggelse vad gäller fasadmaterial och takform.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden slutar 1999-12-31.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH KONSULTER

Planarbetet bedrivs under en arbetsgrupp med representanter för Bygg-och miljökontoret, Tekniska kontoret, AB Alebyggen, entreprenör samt konsulter.

Göteborg 1989-05-19

GF-Arkitekter

Samhällsplanering

Nilsolof Lilja

Nilsolof Lilja
Arkitekt SAR

Lennart Dahlberg

Lennart Dahlberg
Arkitekt SAR

Antagen av KF 1989-08-28

Laga kraft 1990-01-11

Detaljplan för
ÄNGGÅRDEN
(Södra Nol, etapp III)
Ale kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. INLEDNING

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat genomförande av detaljplanen.

2. HUVUDMÄN

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen svarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. av anläggningar på allmän plats dvs gator och gång- och cykelvägar.

För vägar inom kvartersmark är AB Alebyggen huvudman.

3. GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden slutar 1999-12-31.

4. TIDPLAN

Samråd	2:a kv 1989
Utställning	2:a " 1989
Antagande	3:e " 1989

5. MARKÄGANDE

Kommunen äger till största delen marken inom planområdet.

6. FASTIGHETSBILDNING

Fastigheten Nol 18:1 förutsätts bli uppdelad i tre fastigheter, en för barnstugan, en för butiken och en för bostadsområdet.

7. TEKNISK FÖRSÖRJNING

Kommunalt VA finns till mindre del utbyggt i planområdet.

Två nya transformatorstationer redovisas i området.

Nybebyggelsen skall anslutas till fjärrvärmesystemet. Fjärrvärmeledningar löper genom området.

8. GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTSSVERKAN

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

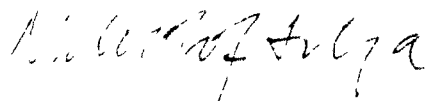
Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid de olika huvudmännens genomförande av detaljplanen. Beskrivningen skall godkännas av kommunstyrelsen i samband med planärendets behandling.

9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

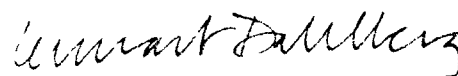
Vid framtagandet av genomförandebeskrivningen har medverkat stadsarkitekt Bert Andersson och planingenjör Ann-Marie Carlsson.

Göteborg 1989-05-19

GF-Arkitekter
Samhällsplanering



Nilsolof Lilja



Lennart Dahlberg