

Detaljplan för
ÄLVÄNGENS CENTRUM, etapp II
i Ale kommun, Älsborgs län

PLANBESKRIVNING

Antagen av KF 1990-08-27

Laga kraft 1990-11-13

Detaljplan för
ÄLVÄNGENS CENTRUM, Etapp II
i Ale kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- plankarta med bestämmelser

Till planen hör:

- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- utlåtande

Dessutom finns:

- fastighetsförteckning
- geoteknisk utredning
- samrådsredogörelse

Planförslaget består av karta i skala 1:1000 med bestämmelser. Till planförslaget hör även denna beskrivning och fastighetsförteckning, geotekniskt utlåtande, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse och utställningsutlåtande.

PLANENS SYFTE

Planförslagets syfte är i första hand att möjliggöra utbyggnad av handelsverksamheten i området.

PLANDATA

Planområdet ligger i västra delen av Älvängens centrum och avgränsas av Göteborgsvägen, Hantverkaregatan, RV 45 och Kapellvägen. Det har en areal av ca 3,8 hektar.

Ägarförhållanden

Större delen av marken är i enskild ägo. Ägarförhållanden framgår av fastighetsförteckning.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

För planområdet i huvudsak gäller detaljplan fastställd 1935-03-09 samt ändringar i denna fastställda 1939-10-19 och 1942-08-14.

Arbetet med planläggningen av Älvängens centrum har pågått sedan mitten av 1960-talet. Den långa tidsutdräkten har orsakats av planområdets stora omfattning och att många enskilda fastighetsägare är berörda samt trafikproblemen med omlokaliseringen av Hövägen. Vidare har vägverket på senare tid ställt krav om att planeringen bör ta hänsyn till reservat för en ev. framtida utbyggnad av Rv 45 med två körfält i nuvarande sträckning.

Med hänsyn till de gällande detaljplanernas ålder är deras genomförandetid, med något undantag slut sedan den 1/7-87. Planläggningen har uppdelats i 5 olika etapper enligt nedanstående.

- Etapp I Område vid Hövägen innefattande bostäder, bank och försäkringskassa mm. Planen har delvis vunnit laga kraft och beräknas i övrigt kunna antas under juni 1990.
- Etapp II Område vid Kapellvägen, Torggatan och Hantverksgatan innefattande pågående bygge för landstingsverksamhet (barnpsyk.mottagning mm), utbyggnad av blomsteraffären vid Postvägen och presentaffären vid Kapellvägen. Planförslaget beräknas kunna utställas under maj-juni 1990.
- Etapp III Område vid Änggatan och Göteborgsvägen. Samråd och utställning beräknas ske under hösten 1990.
- Etapp IV Område mellan Hantverkargatan och Frälsegårdsvägen. Samråd och utställning beräknas kunna ske under hösten 1990.
- Etapp V Område vid före detta tingshuset. Fortsatt planläggning beräknas kunna ske när utbyggnadsfrågorna för Smyrnaförsamlingens område har klarlagts.

När planeringen enligt ovan har färdigställts kommer ett sammanfattande förslag till gatukostnadsersättning att redovisas. Underlag härför har tidigare presenterats för fastighetsägarna vid markägarsamråd.

Älvängens centrum etapp II

Enligt byggnadsplan fastställd 1939 är Utby 1:9 anvisad för allmänt ändamål och Utby 1:112 för bostadsändamål. I samband med utbyggnaden 1968 av Rv 45 genom Älvängen upprättades ett förslag till byggnadsplan enligt vilket båda fastigheterna anvisades för allmänt ändamål (Utby 1:9 var endast delvis berörd). En ny lokalväg parallell med Rv 45 och mynnande i Utby 1:9 redovisades också. Planernas genomförandetid är slut sedan den 1/7-87.

Det är först vid ansökan om rivningslov och ett eventuellt återuppförande som bygg- och miljönämnden kan hävda planbestämmelserna angående handels- och kontorsändamål varvid ev. inlösenkrav kan ställas. Fastighetsägarna är således trygga i sin markanvändning på både kort och lång sikt. PBL-lagstiftningen ger såväl fastighetsägare som samhälle mycket bättre förutsättningar än den gamla bygglagen kunde göra. Vid markägarsamrådet framkom ingen kritik över planförslaget.

Vid markägarsamråd den 9/4-90 angående planetapp II redovisades hur de befintliga bostadsfastigheterna närmast riksvägen i framtiden kan anvisas för handel- och kontorsändamål. En sådan ändring utgör i sig en lösning på planproblemen beträffande de bullerstörda bostadsfastigheterna. Enligt förutsättningarna i den nya plan- och bygglagstiftningen kan en fastighetsägare i kraft av rätt till pågående markanvändning bibehålla, rusta upp och eventuellt återuppföra sin bostadsfastighet efter brand.

Kommunen har i förslag till översiktsplan helt avskrivit utbyggnad till motorväg i befintligt läge med motivering enligt följande:

1. Enligt statens geotekniska institut saknas det geotekniska förutsättningar för att bygga en motorväg i nuvarande sträckning.
2. Motorvägsalternativet är ej godtagbart ur miljösynpunkt med avseende på buller och avgaser. Med hänsyn till bullerskyddet måste fyra kilometer bullerplank byggas.
3. Av utrymmesskäl måste järnvägsspåren flyttas åt väster i Surte samtidigt som ett ev. nytt framtida spår ej får plats, eller kommer för nära motorvägen ur säkerhetssynpunkt. Utrymmet mellan järnvägen och motorvägen blir ej tillgängligt för stationsändamål.

4. Lokalvägnätet måste byggas ut i betydande omfattning. Exempelvis måste ny lokalväg till Agnesberg från Surte anläggas i tunnel öster om nuvarande väg.

5. Förslaget innefattar ett omfattande ingrepp i den befintliga samhällsstrukturen.
Cirka 65 fastigheter måste inlösas.
Samtliga bensinstationer inklusive annan verksamhet som är riktad mot Rv 45 måste omlokaliseras.
Nytt busslinjenät måste utbyggas baserat på de nya förutsättningarna.
EKA Nobel AB, Tudor AB, Neste Oxo AB och Axel Christiensen AB får ej godtagbara utfarter till Rv 45.

Dock kan en utbyggnad till fyra körfält i nuvarande sträckning bli nödvändig vilket har beaktats vid utformningen av planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning har utförts av GF-Geoteknik 1989-02-02.

Inom området har geotekniska undersökningar utförts vid flera tillfällen. En samlad beskrivning har tidigare utförts av GF 1971-05-10. Utredningar omfattande områdets stabilitet mot Göta älv har bl a gjorts av SGI.

Marken består av lera med en mäktighet av 20-25 m som mot riksvägen ökar till 40 à 50 m.

Leran är lös och i huvudsak normalkonsoliderad. Detta innebär att varje belastning som påförs marken kommer att orsaka tidsbundna konsoliderings-sättningar.

Områdets totalstabilitet mot Göta älv är betryggande.

Ett genomförande av planen kan ske utan hinder av de geotekniska förhållandena. En bestämmelse som reglerar utbyggnaden i planen med hänsyn till de geotekniska förhållandena har införts i planförslaget.

Inom lerområdet får man räkna med att grundläggning i huvudsak måste ske med pålar. Grundläggning med plattor enligt kompensationsmetoden kan dock vara möjlig för lätta byggnader med liten utsträckning i plan under förutsättning att ingen som helst fyllning eller annan belastning på marken genomförs i direkt anslutning till byggnaden.

Alla eventuella tillbyggnader bör ske på ett sådant sätt att grundläggning för tillbyggnaden blir så likvärdig grundläggningen för den äldre delen som möjligt.

All förändring av nuvarande höjdsättning måste ske på ett sådant sätt att markuppfyllnad inom partier med lera undviks.

För all projektering måste kompletterande detaljutredningar göras.

Bebyggelseområden

Inom planområdet ligger tre affärs/bostadsfastigheter som planerar en utbyggnad av butiksytor i ett fall även bostadsytor. Befintliga fastigheter är i två våningar.



Vidare finns huvuddelen av Älvängens detaljhandel och en rad andra centrumfunktioner: Kyrka, livsmedelsbutik, bank, ett mindre plåtslageri en restaurang/konditori- och kontorsbyggnad samt ett flertal bostadshus. En del av bostadsfastigheterna redovisas för bostad/handelsändamål i planförslaget. De övriga bostadshusen förutsätts kvarligga med samma användningssätt.

Kombinationen med bostäder i samma hus som affärerna förutsätts kunna bestå. Bebyggelsen i centrum har av tradition två våningar och denna byggnadshöjd föreslås dominera även i framtiden.

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsort. Enligt tidigare beräkningar finns behov av minst 300 platser i hela Älvängens centrum. Minst 350 nya skyddsrumspatser föreslås i samband med utbyggnad av olika centrumfunktioner. Skyddsrumsbeked skall sökas.

Friytor

I samband med detaljplanearbetet har framtagits förslag till utformning av allmänna platser. Utefter hela Göteborgsvägen föreslås en omsorgsfull markbehandling och plantering. Detta är av stor betydelse för centrummiljön.

Vägar och trafik

Butikshuset trafikmatas från Postvägen och restauranten/konditoriet från Torggatan. Två av bostadshusen har tillfart från Hantverkaregatan. Ytan mellan plåtslageriet och åkeriet tillförs plåtslageriet. Trafik till plåtslageriet samt inlastning till restauranten och konditoriet föreslås ske via Hantverkargatan.

Trafik till och genom centrum är tidvis omfattande. Otillräckliga biluppställningsplatser utgör ett problem.

I planen redovisas en utbyggnad av parkeringsytan i området. Ombyggnaden medför att Torggatans läge måste ändras.

Det ökande behovet av bilplatser till följd av utvecklingen i området och som inte kan klaras på tomtmark förutsätts lösas genom "parkeringsköp" i den utvidgade parkeringsytan vid Postvägen.

Kollektivtrafik nås vid bussterminalen vid Repslagarevägen och busshållplatser vid ICA och sparbanken.

En gång- och cykelförbindelse från verksamhetsområdet i väster går genom området till centrum.

En ev framtida gång- och cykeltunnel under rv 45 och dess anslutning till Kapellvägen kommer att redovisas i planetapp III.

Störningar

Trafikbuller

Särskild utredning av trafikbullret har utförts av GF-Väg och trafik.

Nuvarande trafikförhållanden i aktuellt snitt sammanfattas enligt följande:

A. Riksväg 45

- 12 800 fordon/årsdygn
- ca 12% andel tung trafik
- 90 km/h i medelhastighet

B. Göteborgsvägen

- 3 700 fordon/årsdygn
- ca 5% andel tung trafik
- 50 km/h i medelhastighet

Naturvårdsverkets riktlinjer är att ljudnivån utomhus ej bör överskrida 55 dBA resp 30 dBA inomhus för bostäder. De ekvivalenta (genomsnittliga) ljudnivåerna utomhus varierar mellan 56-60 dBA vid Göteborgsvägen, varför fönster med god ljudisolering (ca 38 dBA) rekommenderas. Även för den befintliga bebyggelsen närmast Göteborgsvägen bör vid fönsterbyte väljas fönster med god ljudisolering.

Närmast riksväg 45 varierar de ekvivalenta ljudnivåerna utomhus mellan 61-63 dBA och maximalnivå är ca 70 dBA.

För de industri- och handelslokaler som är förlagda längs rv 45 klaras riktvärdena genomgående.

Ljudnivån bör nedbringas för de befintliga och planerade fastigheterna med kontor och bostäder. Bestämmelser beträffande bullerskyddsåtgärder för dessa redovisas i planförslaget.

Bullerplank föreslås även uppföras längs kvartersgränsen vid riksväg 45.

Verksamheter

Plåtslageriet föreslås avskärmats med en planteringszon mot bostadsbebyggelsen. En planbestämmelse föreslås som redovisar krav angående störningsnivåer gentemot intilliggande bebyggelse.

Teknisk försörjning

Kommunala vatten- och avloppsledningar samt elledningar är utbyggda i området.

SAMRÅD

Nu aktuellt planområde har tidigare ingått i ett större planförslag som vid flera tillfällen varit föremål för samråd.

GENOMFÖRANDE

Genomförandetiden har satts till 10 år. Den slutar 2000-12-31.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har framtagits under ledning av arbetsgruppen för Älvängens centrum. I gruppen ingår representanter från Bygg- och miljökontoret, Tekniska kontoret, Kommundelsnämnden samt konsulter.

Göteborg 1990-06-19

GF-Arkitekter

Samhällsplanering

Nilsolof Lilja

Arkitekt SAR

Inger Axbrink

Arkitekt SAR

Antagen av KF 1990-08-27

Laga kraft 1990-11-13

Detaljplan för
ÄLVÄNGENS CENTRUM, Etapp II
i Ale kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Orientering

En genomförandebeskrivning skall belysa frågorna när, hur och av vem plangenomförandet skall ske.

Den skall framförallt ange medel som behövs för att genomföra planen. Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

Huvudmän

Kommunen förutsätts bli huvudman för anläggningar på allmän plats, dvs gator och GC-vägar. För nyanläggning av gator och allmän platsmark svarar kommunen.

Genomförandet av anläggningar på kvartersmark, exempelvis gemensamma tomtutfarter eller samfällighetsanläggningar samt vissa ändringar i fastighetsindelningen faller på de enskilda fastighetsägarna.

Genomförandetid

I en detaljplan skall anges en genomförandetid. Tiden skall bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen och vara minst fem och högst femton år. Efter det genomförandetiden gått ut kan den förnyas med högst fem år i sänder.

Genomförandetiden för nu aktuell plan är satt till tio år. Den utgår 2000-12-31.

Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägare får ersättning för mistad byggrätt.

Genomförandeavtal

I samband med bygglovet för fastigheten Utby 1:34, 1:134 och 1:152 förutsätts ett avtal att upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren. I detta förutsätts ingå bestämmelser om bl a

- o markreglering
- o parkeringsköp
- o gatubyggnadskostnad samt anläggningsavgift för VA-anläggning för utökning av bruttoarean

Ändringar i fastighetsindelningen

Planförslaget omfattar befintlig bebyggelse där fastighetsindelningen i huvudsak behålls. Viss vägmark förutsätts överföras till kvartersmark genom frivilliga överenskommelser. Vid ev utbyggnad av riksväg 45 till fyra körfält i nuvarande läge, kan delar av kvartersmarken behöva tas i anspråk.

Marklösen sker genom fastighetsreglering med stöd av avtal eller beslut vid lantmäteriförrättning.

x-områden för allmän gångtrafik säkerställs genom avtals- eller lantmäteriservitut.

u-områden för kommunala ledningar säkras genom avtalsservitut eller ledningsrätt.

Tekniska åtgärder

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda inom planområdet. Någon nyanläggning av ledningar och gator bedöms ej krävas.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägarna

Befintliga och tillkommande fastigheter kommer att påföras gatubyggnadskostnader med anledning av utbyggnad av gator och allmänna platser i den mån detta inte tidigare reglerats i särskilda avtal med kommunen. För ändringarna i fastighetsindelningen debiteras kostnader enligt gällande förrätningstaxa. Kostnad för bildandet av gemensamhetsanläggningar debiteras också efter taxa.

Gatukostnadsförslag kommer att utställas i samband med följande detaljplane-
etapper i Älvängens centrum.

Medverkande tjänstemän

I framtagande av planen har medverkat
Stadsarkitekt Bert Andersson
Trafikingenjör Martti Saari
Planingenjör Ann-Marie Carlsson

Göteborg 1990-05-09

GF-Arkitekter
Samhällsplanering

Nilsolof Lilja

Nilsolof Lilja
Arkitekt SAR

Inger Axbrink

Inger Axbrink
Arkitekt SAR

Detaljplan för
ÄLVÄNGENS CENTRUM, etapp II
 i Ale kommun, Älvsborgs län

UTLÅTANDE

Planförslaget har varit utställt enligt PBL 5:23 under tiden 1990-05-22--06-13.

De inkomna yttrandena har sammanfattats och kommenteras nedan av planförfattaren.

YTTRANDE

KOMMENTAR

1. Länsstyrelsens yttrande
 1990-06-13

Efter förnyade överläggningar med vägverket finner länsstyrelsen att nu redovisat förslag, med uttalande från kommunstyrelsen beträffande riksväg 45, kan godtas trots att länsstyrelsen ännu inte ännu slutfört sin analys av utbyggnadsalternativen för riksväg 45.

-

2. Vägverket

Det bör framgå i klartext att kommunen utför och bekostar bullerskyddet. Innan beslut har tagits beträffande utbyggnadsalternativen för riksväg 45 bör ej planläggning ske så att utbyggnad av befintlig väg försvåras och fördyras. I aktuellt ärende kan dock planens utformning accepteras.

Beaktas. Genomförandebeskrivningen kompletteras.

3. Banverket

Ingen erinran.

-

4. SJ

Ingen erinran.

-

5. Fastighetsbildningsmyndigheten

Ingen erinran.

-

6. Televerket

Planförslaget visar byggrätter över televerkets anläggningar. Flyttning av ledning bekostas av exploatören.

Noteras i genomförandebeskrivningen.

7. ICA

Bestämmelsen HB₁ kan feltolkas.

HB₁ skall tolkas så att bostadsytan i övervåningen skall begränsas till 950 m².

8. Harald Hargesjös dödsbo, Utby 1:112

Möjligheten att bedriva handel i områdets norra del (Utby 1:9) bör tas bort, då affärsverksamhet eller dylikt kommer att inverka störande på de omkringboende samt förta den känsla av öppenhet, ljus och natur som gällande plan garanterat.

Föreslagen markanvändning motiveras av behovet av utbyggnadsmöjligheter för Älvängens Centrum.

9. Bengt Larsson, Utby 1:30

Erinran mot nybebyggelse av Utby 1:9, som inte är anpassad i storlek till övrig bebyggelse.

Befintlig bebyggelse har samma våningsantal. Byggrättens storlek i förhållande till tomtstorlek är ej större än på liknande omkringliggande fastigheter.

10. Nils Erik Olsson, Utby 1:32

Utfart från garage på ovanstående fastighet bör studeras innan planförslaget godkänns.

Synpunkterna kommer att beaktas i den fortsatta planeringen enligt bifogad skiss.

11. Stig Gustafsson, Utby 1:105

Erinran mot hantering av plan- och bygglovsärende. Den stora byggnaden på Utby 1:9 förstör utsikten för omgivande fastigheter och parkeringsplatserna kommer inte att räcka till när planen är genomförd beträffande alla ytor för handel.

Se kommentar till punkt 9. Parkering skall lösas inom varje fastighet. Vid behov kan platser ordnas genom parkeringsköp inom de kommunala parkeringsplatserna inom centrumområdet, där det finns fler platser än det tecknats avtal om.

SAMRÅD

Planförslaget har varit föremål enligt PBL 5:20 under tiden 1990-03-27--04-27. Vid ett tidigare tillfälle har samråd förevarit beträffande den södra delen av förslaget med annan utformning i vissa detaljer.

Kartan har kompletterats beträffande sophantering och u-områden efter synpunkter från tekniska kontoret.

Länsstyrelsen och vägverket har framfört erinringar beträffande inskränkningsmöjligheten att bygga ut riksväg 45 till motorväg i befintligt läge. Förslaget har därefter ändrats i sin utformning för att medge utbyggnad till fyra körfält. Dessutom har kompletteringar gjorts i planbeskrivning vad gäller bullerskyddets utformning.

SAMMANFATTNING

Efter de bearbetningar, hänvisningar och förklaringar som gjorts i och med samrådet bedömer vi, att det ej finns hinder för godkännande av planförslaget. Härutöver görs erforderliga redaktionella justeringar.

Göteborg 1990-06-19
GF-Arkitekter
Samhällsplanering

Nils-Loof Lilja

Nilslof Lilja
Arkitekt SAR

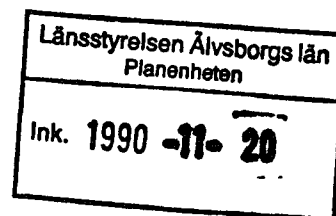
Inger Axbrink

Inger Axbrink
Arkitekt SAR

Kommunfullmäktige

1990-08-27

15



Kf § 142 forts Dnr 222/90

Enligt kommunallagen 2 kap 14 § har kommunfullmäktige kallat stadsarkitekt Bert Andersson att göra en föredragning i ärendet.

Stadsarkitekten lämnar en redgörelse för plan-ärendet.

Kommunfullmäktige beslutar

att bifalla kommunstyrelsens förslag.

LAGAKRAFTBEVIS

S. 11-8894 0-

Sedan detta planbeslut överklagats har länsstyrelsen den 16 oktober 1990 avgjort överklagningsärendet genom beslut som vunnit laga kraft den 13 november 1990. Till följd harav har även planbeslutet vunnit laga kraft den 13 november 1990.

Detta datum skall enligt 12 § plan- och byggförordningen antecknas på planhandlingarna.

Registratorn/ *[Signature]*

8

[Signature]
[Signature]

Justierandes sign

[Signature] | *[Signature]* | *[Signature]*

Utdragsbestyrkande

[Signature]

Kommunfullmäktige	1990-08-27	14
Kommunstyrelsen	1990-08-14	68
Kommunstyrelsens arbetsutskott	1990-08-02	25

Kf § 142

Ks § 211

Au § A 172

Dnr 222/90

Antagande av förslag till detaljplan för Älvängens Centrum, etapp II

Planförslaget har varit utställt under tiden 1990-05-22--1990-06-13.

Stadsarkitektens och planförfattarens utlåtanden foreligger.

Yttrande med tillstyrkan har inkommit från Vattenfall den 26 juni 1990.

Bygg- och miljönämnden beslöt den 27 juni 1990, § 503, att

- anta stadsarkitektens utlåtande som nämndens eget,
- godkänna planförslaget,
- hemställa att kommunfullmäktige med stöd av 5:29 PBL antager detaljplanen.

Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen:

Kommunfullmäktige beslutar

att, enligt PBL kap 5 § 29, anta föreliggande förslag till detaljplan för Älvängens Centrum, etapp II, med undantag av del av grönområde mellan Postvagen och fastigheten Utby 1:32.

8

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

Enligt arbetsutskottet.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande