

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

PLANBESKRIVNING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Antagen av KF 1991-12-16

Laga kraft 1992-04-01 gäller för fastigheten 3:63 och del av
fastigheterna 3:25 och 20:1

Område med förordnande enl 13 kap 8 § PBL

Övrigt område har vunnit laga kraft 1992-10-29

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

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Planens syfte är i första hand att möjliggöra utbyggnad av handelsverksamheten i området samt att ange byggrätt för en gruppbostad. Dessutom skall parkeringsanläggningar ordnas för hela centrumområdet.

PLANDATA

Planområdet ligger i norra delen av Älvängens Centrum och avgränsas av Göteborgsvägen, Kapellvägen, Rv45 och Repslagarevägen. Dess areal är ca 4,3 ha.

Ägarförhållanden

Större delen av marken är privatägd.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

För planområdet gäller i huvudsak 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 planeringstiden har orsakats av planområdets stora

omfattning och att många enskilda fastighetsägare är berörda samt trafikproblemen med omlokalisering av Hövägen. Vidare har vägverket på senare tid ställt krav om att planeringen bör ta hänsyn till reservat för en eventuell framtida utbyggnad av Rv45 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 (två planområden). Planerna har vunnit laga kraft under 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 har vunnit laga kraft under 1990.
- Etapp III Område vid Änggatan och Göteborgsvägen. Samråd och utställning beräknas ske under våren 1991.
- Etapp IV Område mellan Hantverkaregatan och Fräsegården. Samråd och utställning beräknas kunna ske under hösten 1991.
- Etapp V Område vid före detta tingshuset. Samråd och utställning beräknas kunna ske under våren 1991.

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 III

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 plan-

problemen 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 av Rv45 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 i 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.

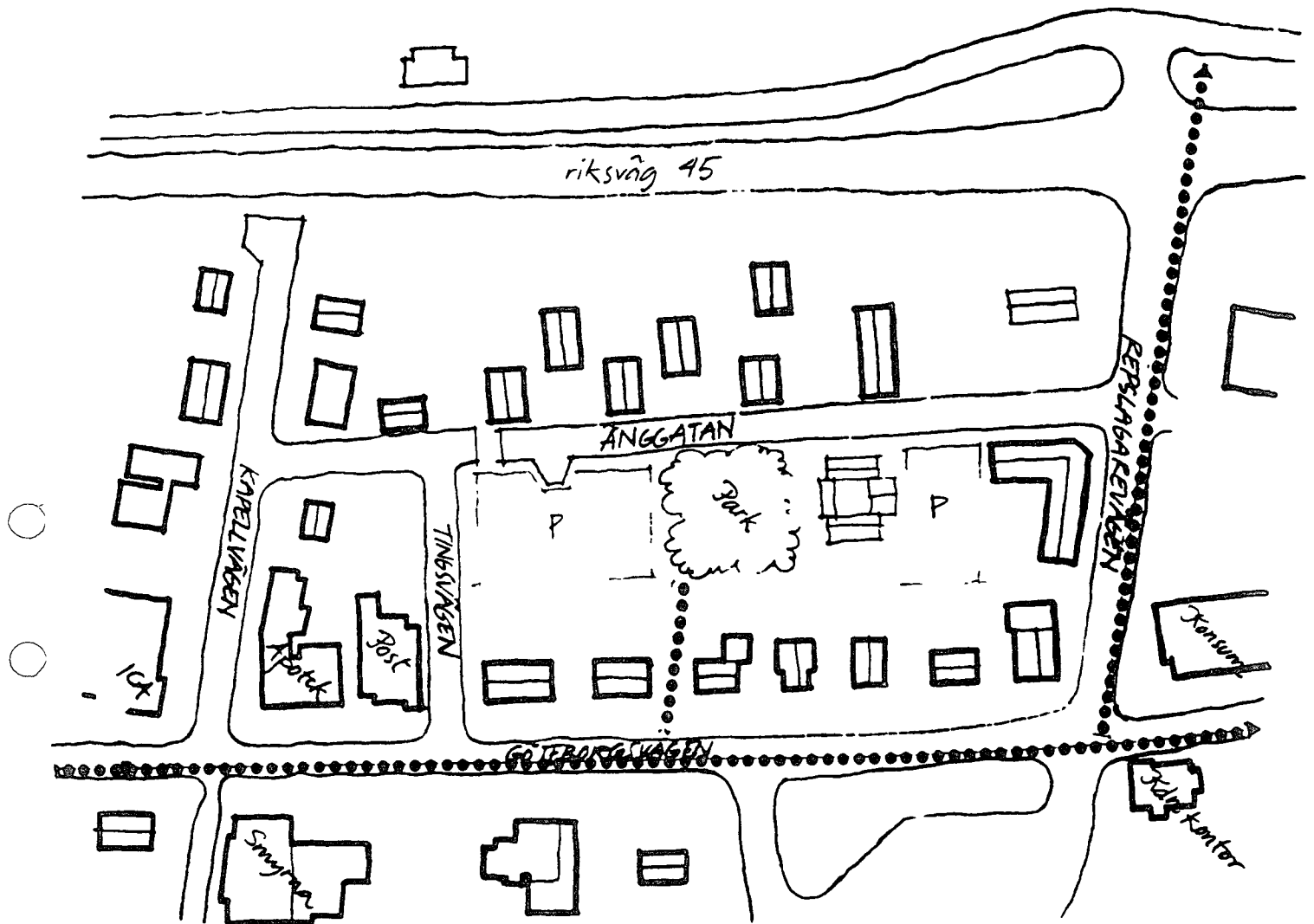
Ett genomförande av planen kan ske utan hinder av de geotekniska förhållandena. En bestämmelse som reglerar utbyggnaden i planen med hänsyn till de geotekniska förhållandena har införts i planförslaget.

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.



Bebyggelseområde

Inom planområdet ligger ett flertal flerfamiljshus i två våningar som förväntas kunna användas till bostäder även fortsättningsvis. Vidare finns ett tiotal äldre villafastigheter som står under omvandling från enbart bostäder till kombinerad användning med bostad och handel/kontor. För två av dessa kommer dock inte någon annan användning än bostadsändamål att anges. För tre hus som är belägna närmast rv 45 skall användningen ändras från bostäder till uteslutande verksamheter.

Apotek, post och ytterligare detaljhandel är etablerad längs Göteborgsvägen och Repslagaregatan.

Utmed Änggatan föreslås lokalisering av en gruppbofastad i 2-3 våningar, park med lekredskap och utomhusscenen samt iordningställande av parkeringsytor.

Vid infarten från Rv45 ges möjlighet att uppföra ny byggnad med kontor och turistinformation.

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

Förbindelse med ev framtida pendeltågstation och övriga ytor väster om Rv 45 föreslås ordnas genom gång- och cykelväg på norra sidan om Repslagaregatan och vidare genom tunnel under riksvägen.

Trafik till och genom centrum är tidvis omfattande. Otillräckliga biluppställningsplatser utgör ett problem. I planen redovisas två nya parkeringsytor.

Ett trafik hinder är redovisat på Änggatan för att styra genomfartstrafik från bostadsbebyggelsen.

Kollektivtrafik nås vid bussterminalen vid Repslagarevägen och busshållplatser vid Göteborgsvägen (ICA och Sparbanken).

En gång- och cykelförbindelse går genom Älvängens Centrum längs Göteborgsvägen.

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. Planket skall även fungera som trafikhinder för gående och cyklande när den framtida pendeltågstationen byggs. Av den anledningen bör planket senast byggas i samband med anläggandet av stationen.

Teknisk försörjning

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

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 2001-12-31.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

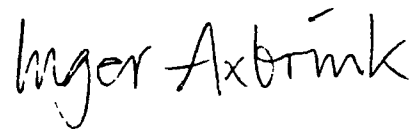
I framtagande av planen har medverkat
Stadsarkitekt Bert Andersson
Trafikingenjör Martti Saari
Planingenjör Ann-Marie Carlsson

Göteborg 1991-09-23

GF-Arkitekter
Samhällsplanering



Nilsolof Lilja
Arkitekt SAR



Inger Axbrink
Arkitekt SAR

Antagen av KF 1991-12-16

Laga kraft 1992-04-01

gäller för fastigheten 3:63 och del av
fastigheterna 3:25 och 20:1

Område med förordnande enl 13 kap 8 § PBL

Övrigt område har vunnit laga kraft 1992-10-29

Detaljplan för
ÄLVÄNGENS CENTRUM, etapp III
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.

Huvudman

Kommunen förutsätts bli huvudman för anläggningar på allmän plats, dvs gator och GC-vägar. För nyanläggning av gator, och vissa parkeringsanläggningar, allmän platsmark och bullerskydd mot riksväg 45 svarar kommunen.

Bullerplank skall senast byggas i samband med anläggandet av framtida pendeltågstation av trafiksäkerhetsskäl.

Vägverket är väghållare för Repslagarvägen (väg 972).

Genomförandet av anläggningar på kvartersmark, exempelvis gemensamma tomtutfarter eller övriga gemensamhetsanläggningar 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 2001-12-31.

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

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.

Del av fastigheterna Utby 3:57, 3:58, 3:59, 3:62 och 3:98 kan bli inlösta då de redovisas som allmän plats

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

x-områden för allmän gångtrafik säkerställs genom avtals- eller lantmäterservitut. u-områden för kommunala ledningar säkras genom avtalsservitut eller ledningsrätt. Utfarter över angränsande fastighet säkerställs med avtalsservitut.

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 förrättnings taxa. 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 1991-09-23

GF-Arkitekter

Samhällsplanering

Nilsolof Lilja

Nilsolof Lilja

Arkitekt SAR

Inger Axbrink

Inger Axbrink

Arkitekt SAR