

Detaljplan för  
**ÄLVÄNGENS CENTRUM, Etapp I,**  
i Ale kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING  
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Antagen av KF 1989-06-19  
Laga kraft 1989-10-02

Detaljplan för  
**ÄLVÄNGENS CENTRUM, Etapp I,**  
i Ale kommun, Älvsborgs län

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Planförslaget består av karta i skala 1:1000 med bestämmelser. Till planförslaget hör även denna beskrivning och fastighetsförteckning, geotekniskt utlåtande, genomförandebeskrivning samt bullerutredning. Dessutom finns illustrationskarta i skala 1:400 tillgänglig.

### PLANDATA

Planområdet består av nordöstra delen av Älvängens centrum. Det har en areal av ca 9 hektar. I och i anslutning till planområdet finns huvuddelen av Älvängens detaljhandel samt en rad andra centrumfunktioner. Planförslagets syfte är i första hand att möjliggöra en viss utvidgning av centrumfunktionerna samt att anvisa en lösning på förekommande trafik- och parkeringsproblem.

Under planens framtagande har sydvästra delen av området ej medtagits i planen. Denna delen kommer att ingå i planen för industri- och handelsområdet nordost om Fräsegårdsvägen.

Länsstyrelsen påpekar i samrådsyttrande 1989-02-03 att området ligger nära industrier som släpper ut lösningsmedel. Regeringen har rekommenderat att ingen ny bebyggelse bör lokaliseras närmare sådan industri än 300 m.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga om marken mellan Göteborgsvägen är lämplig för bostäder.

Mot bakgrund av miljöstörningarna och eventuella markanspråk för breddning av riksväg 45 har bygg- och miljönämnden beslutat att inte ta med området mellan Göteborgsvägen och riksväg 45 i detaljplanen.

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### Befintliga planer

En generalplan för dåvarande Starrkärrs kommun upprättades år 1967 av GF. Åren 1969-72 följdes generalplanen av utredningar på dispositionsplanenivå för såväl Älvängens centrum som tätorten i sin helhet.

Med stöd av översiktsplaneringen upprättades år 1970 ett stadsplaneförslag för Älvängens centrum. I detta ingick bl a en omfattande ändring av trafikföringen. Planförslaget fördes ej fram till antagande i kommunen.

För planområdet i huvudsak gäller detaljplan fastställd 1935-03-09 samt ändringar i denna fastställda 1939-10-19 och 1942-08-14. I sydväst gäller del av detaljplan fastställd 1979-09-07. I söder gäller detaljplan fastställd 1973-07-06. I öster angränsar och gäller detaljplan fastställd 1975-06-30, där den nya Hövägsleden ingår samt detaljplan fastställd 1987-06-09.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Bebyggelseområden

Inom planområdet finns bebyggelse av varierande typ. Längs Göteborgsvägen, som sträcker sig genom planområdet ligger flera specialbutiker, kontor, bank bussterminal med kioskservering m m, blandade med bostäder. En snabb ökning av butiksetableringar har skett i Älvängens centrum de senaste åren.

I sydvästra delen ligger Älvängensskolan med lågstadium.

Två kyrkobyggnader ligger i planområdet. Smyrnakyrkan är sammanbyggd med f d Tingshuset som numera inrymmer samlingslokaler, butik och kontor. Området består i övrigt av ett 20-tal bostadshus. Totalt finns i området ca 40 lägenheter.

Älvängens Tingshus byggdes år 1886. Det användes som tingshus fram till den 3 november 1947. Från och med 1934 förenades Ale härad med Vättle och Kullings härader varvid Älvängen bibehölls som bitingställe.

1933 uppfördes ett särskilt hus på gården som användes som Häradshäkte. Efter tingshustiden byggdes övervåningen om och det etablerades hotellverksamhet i det gamla tingshuset. Den epoken varade ända fram till 1973 då Smyrnaförsamlingen övertog huset som sammanbyggdes med den nya kyrkan. Tingshuset har vissa sättningskador och församlingen har planer på en tillbyggnad.

För att bevara en karaktäristisk byggnadsstil föreslås att huset bevaras och flyttas till ny grund på friliggande plats på tomten.

Redovisad byggrätt kan antingen utnyttjas för en flyttning av det befintliga tingshuset eller för en nybyggnad med handel och kontor.

Den befintliga kyrkobyggnaden ges utbyggnadsmöjlighet för att "avsluta" huset.



*Ett förslag till omandring av Smyrnatomten*

På fastigheterna Utby 3:32 och 3:33 föreslås ett affärs/bostadsprojekt. Bebyggelsen består av två hus i 1-3 våningar med butiker, bank, försäkringskassa samt ca 25 lägenheter.

På fastigheten Utby 1:20 föreslås ett mindre butiks/bostadshus. Det är viktigt att nybyggnaden anpassas det befintliga bankhuset på fastigheten.

I övrigt redovisas ett 10-tal lägenheter i småhus i sydöstra delen av området.

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.

### 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.

Områdets höglänta sydöstra delar utgörs i huvudsak av fastmark med berg och morän. Från fastmarksgränsen ökar jordmättigheten mycket snabbt ut mot Göteborgsvägen och Rv 45. Under Göteborgsvägen har leran en mäktighet av 20-25 m medan den under riksvägen är 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. Genomförandet av planen kommer inte heller att förändra stabilitetsförhållandena. Inom områdets östra del i anslutning till Hövägen finns dock lokala partier i slutningen ner mot Göteborgsvägen där stabilitetsförhållandena mycket snabbt kan försämrats om t ex markarbeten genomförs på ett felaktigt sätt. Alla ingrepp som innebär portrycksökningar måste därför undvikas och särskilda portryckskontroller ske i samband med t ex påslagning, spontning, markuppfyllnader etc.

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. Därvid är stödpålning aktuellt för partierna sydost om Göteborgsvägen. 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.

För alla objekt som skall genomföras i anslutning till Hövägens norra del måste en särskild detaljutredning beträffande den lokala stabiliteten genomföras.

#### Teknisk försörjning

Kommunala vatten- och avloppsledningar är utbyggda i området.

#### Ägarförhållanden

Större delen av marken är i enskild ägo. Ägarförhållanden framgår av fastighetsförteckning upprättad av GF-Mark och exploatering.

#### Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsort. Enligt tidigare beräkningar finns behov av minst 300 platser i hela Älvängens centrum. Minst 350 nya skyddsrumplatser föreslås i samband med utbyggnad av olika centrumfunktioner. Skyddsrum är beroende av tillgången på statsmedel. Skyddsrumskesked skall sökas.

#### Friytor

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

### Vägar och trafik

Göteborgsvägen utgör en lokal förbindelse inom Älvängens samhälle. Genom området går på Hövägen trafik till nordöstra delen av Älvängen och vidare mot Starrkärr. I förslaget redovisas en ny sträckning av Hövägen.

Nuvarande Hövägen stängs för genomfartstrafik och fungerar endast som entrégata för skolan och ett 20-tal fastigheter.

Trafik till och genom centrum är tidvis omfattande. Otillräckliga biluppsättningsplatser samt en oklar ytfördelning mellan biltrafik samt gång- och cykeltrafik utgör problem.

I förslaget redovisas en upprustning av vägarna i området. En särskild parkeringsutredning har utförts i samband med planarbetet.

I planen redovisas en möjlighet till etapputbyggnad av parkeringsytor.

Kollektivtrafik nås vid bussterminalen vid Repslagarevägen och busshållplatser vid ICA.

En gång- och cykelväg från Norra Älvängen har utbyggts söderut utmed Göteborgsvägen till Frälsegårdsvägen.

### Störningar

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

Störningar av trafikbuller förekommer från Göteborgsvägen.

På Göteborgsvägen genom planområdet passerar idag 4500 fordon/dygn varav ca 5 % tung trafik. Hastigheten är här skyltad till 50 km/h.

De ekvivalenta ljudnivåerna utomhus varierar mellan 52-61 dBA, detta motsvarar inomhusvärden på ca 24-33 dBA.

Naturvårdsverkets riktlinjer är att ljudnivån utomhus ej bör överskrida 55 dBA resp inomhus 30 dBA.

De beräknade nivåerna innebär att i byggnader närmast Göteborgsvägen rekommenderas fönster med mycket god ljudisolering ( $I_a \geq 38$  dBA).

Även för den befintliga bebyggelsen närmast Göteborgsvägen bör vid fönsterbyte väljas fönster med god ljudisolering.

Det är viktigt här att fasaden i övrigt kontrolleras med avseende på ljudisoleringsförmåga, normalt krävs tilläggsisolering. Eventuella ventiler förses med ljudfälla. Ett noggrant arbete är nödvändigt om avsedd effekt skall uppnås. Ur bullersynpunkt är det också fördelaktigt att orientera bullerkänsliga utrymmen, dvs främst sovrum från vägen.

#### SAMRÅD

Samråd beträffande tidigare förslag har skett under 1979 och 1981. Särskilda markägarsamråd för olika delar inom planområdet har hållits vid flera tillfällen. Fortlöpande samråd har skett med kommundelsnämnd och exploatörer.

#### GENOMFÖRANDE

Genomförandetiden har satts till 10 år. Den utgår 1999-12-31.

#### 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 1989-02-07

GF-Arkitekter

Samhällsplanering

*Nilsolof Lilja* *Lennart Dahlberg*

Nilsolof Lilja

Lennart Dahlberg

Antagen av KF 1989-06-19

Laga kraft 1989-10-02



Detaljplan för  
**ÄLVÄNGENS CENTRUM, Etapp I,**  
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, gångvägar och parkområden. För nyanläggning av gator och allmän platsmark svarar kommunen.

Genomförandet av anläggningar på kvartersmark, exempelvis gemensamma tomtutfarer 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 1999-12-31.

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

#### Genomförandeavtal avseende nyexploateringsområden

I samband med planens framtagande kommer ett exploateringsavtal att upprättas mellan kommunen och den exploatör som skall svara för nybebyggelsen på Utby 3:32 och 3:33. I detta förutsätts ingå bestämmelser om bl a

- o markreglering
- o parkeringsköp
- o exploatören skall erlägga gatubyggnadskostnad samt anläggningsavgift för anslutning till kommunens VA-anläggningar.

#### Ändringar i fastighetsindelningen

Planförslaget omfattar i huvudsak befintlig bebyggelse där fastighetsindelningen behålls.

För de större nybyggnadsprojekten regleras fastighetsbildnings- och servitutsfrågor i avtal med respektive exploatör.

Övriga gränsändringar inom kvartersmark bör kunna genomföras med stöd av frivilliga avtal mellan fastighetsägarna.

Några fastigheter berörs av marklösen för vändplatser, gatuhörn, vägbreddningar m m.

Mark för vändplatser tas i anspråk inom Utby 1:14 och 1:147 samt Starrkärr 1:70 och Knaptorp 1:45.

Utby 3:19, 3:15 och 3:94 avstår mark för gatuhörn.

Utby 3:97 avstår mark för parkering.

Utby 3:19, 1:39, 1:40, 1:49, 3:21, 3:33 och 3:39 avstår mark för gångväg och nya Hövägen.

Affärsfastigheterna Utby 3:62, 3:98, 3:59, 3:58 och 3:57 berörs av marklösen för gatubreddning och gångväg.

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.

Tillskottet av bostäder omfattar ett 40-tal lägenheter.

#### Tekniska åtgärder

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda fram till och utom planområdet. Nyanläggning av ledningar och gator blir nödvändiga i mindre omfattning.

#### 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 icke tidigare reglerats i särskilda avtal med kommunen. För ändringarna i fastighetsindelningen debiteras kostnader enligt gällande förrättningstaxa. Kostnad för bildandet av gemensamhetsanläggningar debiteras också efter taxa.

Gatukostnadsförslag kommer att utställas i samband med detaljplanen för Älvängens centrum, etapp II. (Det intilliggande bostads- och verksamhetsområdet söder om planområdet.)

Medverkande tjänstemän

I framtagande av planen har medverkat

Lantmätare Lennart Andreasson

Stadsarkitekt Bert Andersson

Trafikingenjör Martti Saari

Planingenjör Ann-Marie Carlsson

Teknisk chef Olle Halling

samt Nils Björking, VD Ale Resurs AB

Göteborg 1988-02-07

GF-Arkitekter

Samhällsplanering

*Nilsolof Lilja*

Nilsolof Lilja

Arkitekt SAR

*Lennart Dahlberg*

Lennart Dahlberg

Arkitekt SAR