

Detaljplan för
ÅLVÄNGENS CENTRUM, etapp V
i Ale kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Antagen av KF 1991-10-28

Laga kraft 1991-11-26

Detaljplan för
ÄLVÄNGENS CENTRUM, etapp V
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 främst att reglera befintlig bebyggelse med handel och kontor kombinerat med bostäder, samt att tillskapa ytterligare byggrätt för bostäder.

PLANDATA

Planområdet är beläget söder om Göteborgsvägen mellan Furuskogsvägen och gamla Hövägen. Areal är ca 2.1 hektar.
Storre delen av marken är privatägd

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

For planområdet i huvudsak gäller detaljplan fastställd 1935-03-09 och 1979-09-07. Genomförandetiden för den senare utgår 1992-07-01.

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 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 m m (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 1990.
- Etapp III Område vid Änggatan och Göteborgsvägen. Samråd och utställning beräknas ske under våren 1991.
- Etapp IV Område mellan Hantverkargatan och Fräsegårdsvägen. 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.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning har utförts av GF-Geoteknik 1991-03-28. En samlad beskrivning av flera tidigare undersökningar är gjord av GF 1971-05-10.

De höglänta sydöstra delarna av Älvängens Centrum utgörs i huvudsak av fast mark med berg och morän. Från fastmarksgränsen ökar jordmättigheten mycket snabbt och under Göteborgsvägen har leran en mäktighet av 20-25 m.

Områdets totalstabilitet mot Göta älv är betryggande. Genomförandet av planen kommer inte heller att förändra stabilitetsförhållandena.

I anslutning till Hövågen strax öster om planområdet, har tidigare konstaterats artesiska portrycksförhållanden. Inom detta område har också konstaterats att stabilitetsförhållandena kan försämrats om t ex markarbeten genomförs på ett felaktigt sätt. En portrycksökning kan t ex innebära att stabiliteten försämrats. Alla ingrepp som innebär portrycksökningar skall därför begränsas och särskilda portryckskontroller skall ske i samband med t ex pålslagning, spontning, markuppfyllnader etc.

Ett genomförande av planen kan ske utan hinder av de geotekniska förhållandena. För de två obebyggda tomterna norr om Banmästarns väg är grundförhållandena inte i detalj kända. Man kan emellertid anta att förhållandena är likartade området i anslutning till Hövågen.

Innan byggnation sker inom dessa tomter skall geotekniska undersökningar utföras där stabilitetsförhållandena redovisas både med odränerad och dränerad analys. Särskild vikt skall läggas vid konsekvenser av portrycksökningar i leran.

Flertalet tomter i övrigt är redan bebyggda och byggnaderna är ofta placerade i övergången mellan fastmark och lera. Alla eventuella tillbyggnader bör ske på ett sådant sätt att grundläggning för tillbyggnaden blir så likvärdig grundläggningen för den äldre delen som möjligt. I praktiken innebär detta för flertalet äldre hus en utformning med källare, blindkällare eller torpargrund.

Foreliggande utredning är avsedd endast att ge anvisningar vid planarbetet och bygger helt och hållet på tidigare geotekniska undersökningar. För att i detalj bestämma grundläggningsmetod för enskilda byggnader krävs kompletterande detaljutredningar.

Bebyggelseområde

Viss fortätning kommer att ske i slutningen mot söder, dels ett flerfamiljshus med sex lägenheter i markplanet, dels två villatomter som tillskapas genom avstyckningar.

Sparbankens tomt föreslås delas och byggrätt anges för en byggnad med handel i bottenvåningen och bostad i övervåningen.

Smyrnakyrkans äldre del kommer att rivas och ersättas med en ny byggnad.

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.

En remsa allmän plats längs gångväg till Klippvägen föreslås tillföras intilliggande fastigheter och kompletteras med vilplats.

Vägar och trafik

Trafik till och genom centrum är tidvis omfattande. För att göra gång- och cykelstråket längs Göteborgsvägen säkrare föreslås trafikdämpande åtgärder enligt bifogad illustration där stråket korsas av lokalgator.

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

Storningar

Trafikbuller

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

Nuvarande trafikförhållanden i aktuellt snitt sammanfattas enligt följande:

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.

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 2001-12-31.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Göteborg 1991-04-23 och reviderad 1991-07-18

GF-Arkitekter

Samhällsplanering

Nils-Åke Lilja

Nils-Åke Lilja
 Arkitekt SAR

Inger Axbrink

Inger Axbrink
 Arkitekt SAR

Antagen av KF 1991-10-28

Laga kraft 1991-11-26

Detaljplan för
ÄLVÄNGENS CENTRUM, etapp V
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 ovriga 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

Planforslaget omfattar befintlig bebyggelse där fastighetsindelningen i huvudsak behålls. Viss vägmark förutsätts överföras till kvartersmark genom frivilliga överenskommelser.

Del av fastigheterna Utby 2:30 och 3:15 kan bli inlösta då de redovisas som allmän plats.

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

Gemensamma ytor säkras med gemensamhetsanläggning med lantmäteriförrättning. u-områden för kommunala ledningar säkras genom avtalsservitut eller ledningsrätt. Utfarter över angränsande fastighet säkras genom 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 förrätningstaxa

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 1991-04-23 och reviderad 1991-07-18
GF-Arkitekter
Samhällsplanering

Nilsölof Lilja
Arkitekt SAR

Inger Axbrink
Inger Axbrink
Arkitekt SAR