

Detaljplan för  
**STARRKÄRR 1:69**  
I Alvangens samhälle, Ale kommun, Alvsborgs lan

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

- Planförslaget består av
  - plankarta med planbestämmelser
  - denna planbeskrivning
  - genomförandebeskrivning
  - fastighetsförteckning
  - samrådshandling

### SYFTE

Planförslagets syfte ar att möjliggöra en flyttning av vandplatsen norrut och att förbudet för försaljning av livsmedel tas bort inom småindustriområdet med handel

### PLANDATA

Planområdet ar belaget vid Stallverkstsvagen i Alvangens norra industriområde Det har en areal av 0,7 ha Befintlig gatumark ags av kommunen I ovrigt ar marken privatagd

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

For området galler detaljplan 424, faststalld 1986-05-07 Gallande detaljplan redovisar området för småindustri med handel Byggnadsnamnden beslutade 1994-03-03 att uppdraga åt byggnadskontoret att utföra en planandring Detaljplanen avses handläggas med enkelt planförfarande enligt PBL 5 28

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

#### Natur

Planområdet består av plan mark som till största delen ar asfalterad

## **Geotekniska förhållanden**

Geoteknisk utredning har utförts av GF-Geoteknik 1988-10-19

Det ovre jordskiktet utförs av torrskorpelera till 1,5 m djup. Därunder finns lera till minst 35 m. Sannolikt är djupen till fast mark 50-55m. Leran är normal-konsoliderad vilket medför att belastning som påförs marken kommer att orsaka sättningar. Det är således av största vikt att uppfyllnader av marken undviks. Stabiliteten i området bedöms som tillfredsställande.

Grundläggning kan ske genom kompensationsgrundläggning

## **Bebyggelseområden**

Befintlig bebyggelse utgörs idag av 2 större byggnader med industri, kontor, handel och hantverk och eltekniska anläggningar.

I planområdet föreslås en nybyggnad på ca 1350 m<sup>2</sup> innehållande företagshotell med lokaler för handel, kontor och småindustri.

Området ligger norr om Alvangens Centrum. I anslutning till nybyggnaden ligger butikslokaler, kontor, lager, dagcentral, bilservicestation, bussterminal mm.

Det är av stor vikt att byggnaden utformas med stor omsorg vad gäller volymer, fasader och markbehandling.

Området får bebyggas endast med kallarlosa hus.

## **Skyddsrum**

Skyddsrumsbeked skall sökas.

## **Gator, trafik och parkering**

Området trafikmatas från Stallverksvagen.

Parkeringsplatser kan ordnas inom fastigheten enligt exploitoren.

Gång- och cykeltrafik från planområdet leds på den passerande GC-vagen och vidare till centrum.

## **Kollektivtrafik**

Bussar nås vid bussterminalen vid centrum ca 150 meter från området.

## Störningar

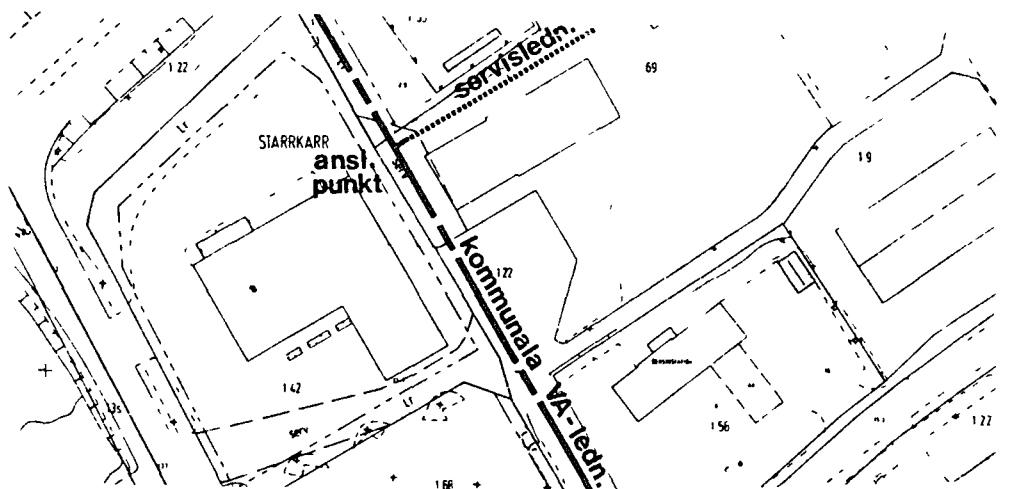
Planområdet är utsatt för visst trafikbuller från riksväg 45 och i viss mån även från Göteborgsvägen

Mot bilservicestationen i söder och byggnaden har lagts in en planterad skyddszon. Här mellan ligger också GC-vägen

Verksamheterna i planområdet får ej heller utgöra någon störning för omgivningen

## Teknisk försörjning

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i Stallverksvägen



Anslutningspunkt för fastigheten Starrkarr 1 69 är belägen söder om stallverket. Nybyggnaden ansluts till befintlig servisledning på tomtmark.

Uppvärmningen förutsattes ske med vattenburen värme

Befintlig transformator förutsatts klara nybebyggelsen

Sophanteringens förslås ske med soprum med möjlighet till sopsparering

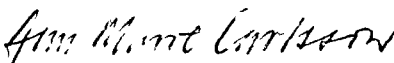
## Administrativa frågor

Genomförandetiden är satt till ca 5 år. Den slutar 1999-12-31

Kommunen är huvudman för allmän plats

BYGGNADSKONTORET 1 april 1994, rev i maj 1994

  
Bert Andersson

  
Ann-Marie Carlsson

Antagen av BN 94-05-05  
Laga kraft 94-06-07

Detaljplan för  
**STARRKÄRR 1:69**  
I Alvängen, Ale kommun, Alvsborgs lan

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

En genomförandebeskrivning skall belysa frågorna när, hur och av vem plangenomförandet skall ske. Den skall framför allt ange medel som behövs för att genomföra planen. Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

#### **Ansvarsfördelning**

Ale kommun är huvudman för de allmänna platserna.

Kommunen är huvudman för VA-system.

Ale elförening är ansvarig för eldistributionen.

Respektive fastighetsägare är ansvarig för utbyggnaden på kvartersmark.

#### **Tidplan**

Samråd	april	1994
Antagande	maj	1994

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar 1999-12-31.

#### **Avtal**

Avtal har träffats mellan kommunen och exploatören vad gäller detaljplan, fastighetsreglering, gatuutbyggnad mm.

## **Markägande**

Större delen av marken inom planområdet är privatägt

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning mm**

En fastighetsreglering förutsattes ske mellan Starrkärr 1 22, 1 42, 1 55 och 1 69 för att reglera förslängningen av Stallverksvagen och angränsande kvarter  
Om fastigheten Starrkärr 1 69 i framtiden skall uppdelas i flera fastigheter förutsatts infart, parkering mm lösas med gemensamhetsanläggning

### **Fastighetsplan**

Bedoms ej erfordras

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Planekonomi**

Exploatören skall erlägga avgift för anslutning till VA-nätet  
Genomförandet av detaljplanen innebär inga kommunala kostnader

## **TEKNISKA FRÅGOR**

Geoteknisk utredning har utförts

### **VA**

Nybebyggelsen ansluts till befintlig anslutningspunkt Ingen utökning krävs av kommunens VA-nät

### **Elförsörjning**

Elförsörjning bedoms klaras från befintlig transformatorstation

BYGGNADSKONTORET i april 1994, rev i maj 1994

  
Bert Andersson

  
Ann-Marie Carlsson

Antagen av BN 1994-05-05  
Laga kraft 1994-06-07

Byggnadsnämnden

Utlåtande angående förslag till detaljplan för Starrkärr 1:69 i  
Alvängen - enkelt planförfarande

---

Rubricerat planförslag har upprättats under april månad 1994 av byggnadskontoret och med ett enkelt planförfarande.

Planens syfte är att flytta vändplatsen och förlänga Stallverksvägen samt disponera byggrätten så att konkurrensförutsättningarna enligt PBL 5:7 befrämjas.

Planförslaget strider inte mot översiktsplanen eller bestämmelserna i naturresurslagen.

Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden 20 april - 4 maj 1994 jml bestämmelserna i PBL 5:28. Markagarsamråd har förevarit den 19.4 1994 varvid någon erinran mot förslaget ej framfördes.

#### Samråd jml 5:28

Under samrådstiden har följande yttranden och synpunkter inkommit till byggnadsnämnden.

1. SGI-tillstyrkan
2. Ale Elförening-tillstyrkan
3. Tekniska kontoret
4. Telia-tillstyrkan
5. Vagverket-tillstyrkan
6. Lansstyrelsen
7. Vattenfall
8. KF Bygg AB

Skrivelserna 3 och 6-8 kommenteras enligt följande.

#### 3. Tekniska kontoret

Tekniska kontoret framför

att källare ej får anslutas till kommunens huvudnat med sjalvfall,

att parkeringsplatser skall anordnas inom fastigheten eller genom avtal på annan plats samt

att exploatören genom avtal med kommunen svarar för erforderliga gatanläggningar såsom lösen av gatumark, gatubelysning, dagvattenutbyggnad och vägkropp enligt kommunens standard.

----

Planförslaget har ändrats enligt tekniska kontorets synpunkter. Vidare har ett avtal mellan exploatören och kommunen träffats

angående planförslagets genomförande.

#### 6. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen tillstyrker planförslaget men hävdar att den föreslagna restriktionen för verksamheterna inte bör redovisas i användningsbestämmelsen utan som STÖRNINGSSKYDD med beteckningen "M".

----

Planförslaget har justerats enligt enligt länsstyrelsens synpunkter.

#### 7. Vattenfall

Vattenfall tillstyrker planförslaget och framför

att befintliga kraftledningskablar skall skyddas genom att marken anvisas som u-område,

att infarten till stallverkstomten ej får hindras av ev kantsten samt

att parkering ej tillåts på vandplatsen och att densamma kan disponeras vid stallverksarbeten.

----

Genom planändringen kommer kraftledningskablar att ligga inom allmän platsmark, gata och blir därvid tillgängliga utan att marken anvisas med någon u-beteckning. De övriga synpunkterna kommer att beaktas vid plangenomförandet.

#### 8. KF Bygg AB

KF Bygg AB framför bl a att en trafikutredning som klarlagger fordonsrörelserna vid fastigheternas ut- och infarter måste redovisas. Vidare måste parkeringsbehovet för den angivna byggratten klarläggas.

----

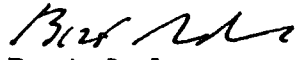
I samband med planeringen för konsumbyggnaden inom Starrkärr 1:68 träffade Bengt Bengtsson och Konsum Väst en uppgörelse angående infart via Bengtssons fastighet Starrkärr 1:42 från Repslagarevagen. Vidare avtalades om samutnyttjande av parkeringen inom fastigheterna 1:42 och och 1:68. Konsums inlastning nås via parkeringsplatsen. Denna är också tillgänglig via Stallverksvägen.

Det nu aktuella planförslaget innebär ur trafiksynpunkt endast att vandplatsen vid Stallverksvägen och inom Starrkärr 1:69 flyttas åt norr och påverkar således inte trafik- och angöringsförhållandena inom Konsums tomt Starrkärr 1:68.

Parkeringsfrågans lösning för den tillkommande bebyggelsen inom Starrkärr 1:69 har redovisats av fastighetsägaren på en situationsplan. Härav framgår det att 85 platser har redovisats inom 1:69 och 45 platser inom 1:42. Parkeringsbehovet för 1:42 och 1:69 kan uppskattas till c:a 110 platser. Vidare kan den för fastighetsägarna gemensamma parkeringen inom 1:42 och 1:68 samutnyttjas.

15  
Ytterligare utredning av trafik- och parkeringsfrågan synes ej vara nödvändig med beaktande av den begränsade ändringen av markanvändningen som redovisas i det aktuella planförslaget.

Sammanfattningsvis kan det noteras planförslaget har justerats enligt punkterna 3 och 6. Byggnadsnämnden föreslås att jml 5:29 PBL anta planförslaget.



Bert Andersson  
Stadsarkitekt