

## HANDLINGAR

Planförslaget består av,

Plankarta med bestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

Dessutom finns,

- Fastighetsförteckning
- Sarskilt utlåtande
- Geotekniska utlåtande/utredningar
- Bullerutredning Väg 45 - Norge Vanerbanan, delen Angeredsbron - Älvängen

## PLANENS SYFTE

Planförslagets syfte är att tillåta kontors-, bostads- och handelsändamål enligt redovisning på plankartan inom fastigheten Svenstorp 1.114.

## PLANDATA

Planområdet är beläget norr om Älvängen centrum, vid Garverivägens norra del. Fastigheten Svenstorp 1.114 omfattar ca: 1225 m<sup>2</sup> och är i privat ägo.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

För området gäller detaljplan 433, lagakraftvunnen 1990-07-17. Gallande plan redovisar icke störande verksamhetsområde för småindustri, hantverk, handel och kontor.

Området beskrivs i Ale ÖP - 90 som en naturlig fortsättning på det nuvarande centrumverksamhetsområdet utefter Göteborgsvagen.

Området beskrivs i den fördjupade översiktsplanen för Gota Älvs dalgång, antagen 2000-04-25, som verksamhetsområde. Miljö- och byggnadsnämnden har 2003-03-27 § 89, beslutat att genomföra planändring för fastigheten.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområdet består av plan tomtmark, f.d. jordbruksmark. De geotekniska förutsättningarna är relativt väl kända. Jorden utgörs i huvudsak av lös lera med ett djup på 35-50 m. Områdets totalstabilitet är enl. utredningar betryggande. Utredningar har utförts i områdets direkta närhet av Göteborgs förorter 1981-02-14, litt. 41021 016 230 (arkivnr. 426, Ale kommun) och 1983-06-20, litt. 86021 005 230 (arkivnr. 457, Ale kommun).

Området är beläget i lågriskområde för radon.

Fasader bör präglas av variation och småskalighet. Vid bedomningen av byggnaders utseende fästs stor vikt vid helhetsverkan och behandling av utvändiga detaljer.

Anslutning till kommunalt VA sker via Garverivagen.

Alla befintliga och nyttillkommande byggnader skall anslutas till godkända lösningar för dagvatten, ren- och spillvatten.

Angöring till fastigheten sker via Garverivägen. Parkering skall ske på tomtmark.

I gällande plan redovisas att Garverivägen skall förlängas mot nordost och utformas som en industrigata.

Beslut i kommunfullmäktige, samrådshandling 2003-09-09 redovisar en framtida trafikförsörjning inom området vilket innebär att lokalvagen mot norr byggs parallellt med riksväg 45.

## RÄDDNINGSTJÄNST

Från Nols brandstation är insatstiden 20 minuter. Bebyggelse av grupp 2 bebyggelse. Därvid är den rekommenderade högsta insatstiden ca: 12 minuter.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplanen avses handläggas enligt reglerna för enkelt planförfarande.

Plankostnader regleras i avtal med fastighetsägaren.

Ale kommun är huvudman för allmän plats utanför planområdet. Huvudman för genomförandet är fastighetsägaren.

### Tidplan

- Samråd november 2003
- Antagande februari 2004
- Laga kraft mars 2004

Medverkande tjänstemän är Sten Hedelin, förvaltningschef och Katarina Lidström, arkitekt SAR/MSA.

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelserna inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.



## GRÄNSER

- — — — — Plangräns
- - - - - Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK

### Kvartersmark

- BK Bostäder, kontor
- KH Kontor- och handel

## UTNYTTJANDEGRAD

Största byggnadsarea är 200m<sup>2</sup> inom respektive kvarter.

## BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- +++++ Marken får endast bebyggas med uthus och garage minst 1,5 meter från tomtgräns
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

## PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

- 00 Högsta antal våningar
- 30 Högsta byggnadshöjd i meter. För uthus och garagebyggnad gäller 2.5 meter
- Maximal taklutning, 30 grader.

Vid bebyggelsens utformning skall rekommendationer följas i PM beträffande geotekniska förhållanden daterad 1989-12-01.

## Utseende

Byggnaderna skall utformas med stor omsorg vad gäller fasader, volymer och markbehandling.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

<b>ALE KOMMUN</b>	<b>PLANKARTA MED BESTÄMMELSER</b>  Enkelt planförfarande								
DETALJPLAN FÖR <b>SVENSTORP 1:114 - ÄLVÄNGEN</b> DEL AV NORRA INDUSTRIOMRÅDET  Ale kommun, Västra Götalands län	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="font-size: small;">Bestuftsdatum</td> <td>2004-02-18</td> </tr> <tr> <td style="font-size: small;">Bn godkännande</td> <td>2004-02-18</td> </tr> <tr> <td style="font-size: small;">Antagande</td> <td>2004-02-18</td> </tr> <tr> <td style="font-size: small;">Lagakraftvinnande</td> <td>2004-03-19</td> </tr> </table>	Bestuftsdatum	2004-02-18	Bn godkännande	2004-02-18	Antagande	2004-02-18	Lagakraftvinnande	2004-03-19
Bestuftsdatum	2004-02-18								
Bn godkännande	2004-02-18								
Antagande	2004-02-18								
Lagakraftvinnande	2004-03-19								
2004-03-19 MILJÖ- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN									
Katarina Lidström ark SAR/MSA	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">463</span>								