

1981-08-07

rek

Kopia till  
Akten  
St planverk  
Planenh  
St vattenfalls-  
verk  
Lantmenh  
Vfn  
Knfullm  
Knstyr  
Hvndn  
Televerket  
Planförf  
Pressen  
SGI

Byggnadsnämnden i Ale kommun  
Box 142  
440 41 NOL

Fastställelse av förslag till stadsplan för del av Nol Storegården  
2:443 m fl fastigheter, Ale kommun

Kommunfullmäktige i Ale kommun antog den 21 maj 1981 förslaget, som upprättats i februari 1981 av Sven Tedro. Förslaget innebär även för en mindre del i anslutning till Es-området i söder ändring och upphävande av gällande stadsplan för del av Nödinge Klockaregården 3:53 m fl fastigheter (Trollevik), fastställd den 9 september 1977. Ett feltryck på plankartan vad avser tillåten byggnadshöjd har korrigerats den 1 juli 1981.

Anmärkningar har inte framförts mot förslaget.

Länsstyrelsen fastställer, med stöd av 26 § andra och tredje styckena byggnadslagen, det underställda stadsplaneförslaget.

Beslutet får enligt 150 § tredje stycket byggnadslagen inte överklagas. Bevis om att beslutet på grund därav vunnit laga kraft skall tecknas på kartan.

Beslut i ärendet har fattats av t f länsarkitekten Tivesten. I den slutliga handläggningen har deltagit byråingenjören Scheynius, föredragande, samt länsassessorn Billemar, juridiska enheten, förste byråingenjören Urby och naturvårdsassistenten Svensson, naturvårdsenheten, bitr överlantmätaren Bergström, lantmäterienheten, ävensom förste vägingenjören Gustafsson, vägförvaltningen.

  
Boh Tivesten

  
Jan-Irvis Scheynius

1981-08-20

11.082-1216-31

LÄNSSTYRELSEN  
ALVSBORGS LÄN  
Planeringsavdelningen

RLK

D.m.  
An: 1981 08. 21.  
ALE Byggnadsnämnd

Byggnadsnämnden i Ale kommun  
Box 142  
440 41 NOL

Jämlikt föreskriften i 21 § första stycket byggnadsstadgan får länsstyrelsen härmed för arkivering översända handlingarna, stadsplanekartan, bestämmelserna och beskrivningen i ärende rörande den 7 augusti 1981 fastställt förslag till stadsplan för del av Nol Storegården 2:443 m.fl. fastigheter, Ale kommun.

Enligt uppdrag

*Maja Erving*  
Maja Erving

Sep. Originalkartor.

1317

# FÖRSLAG TILL STADSPLAN beskrivning och bestämmelser



Stadsplan, Västerås  
Planarbete  
Int. 1981-06  
II 1082-12/6-81



## SÖDRA NOL

Del av Nol Storegården 2:443 m fl fastigheter

ALE KOMMUN  
ÄLVSBOGGS LÄN

Del av  
No1 Storegården 2:443 m fl fastigheter  
Ale Kommun  
Älvsborgs län  
Förslag till stadsplan

### BESKRIVNING

Tillhörande handlingar:

Ale kommunöversikt 1977-03-31.

Utlåtande över geoteknisk undersökning, GFI 1977-08-23.

Områdesplan för No1-Nödinge-området, Riksbyggen 1977-11-02.

Utredning avseende regnvatteninfiltration, Riksbyggen 1978-09-01.

Trafikbulerutredning, Ingemansson Akustik 1978-12-12.

Hyreskostnads kalkyl, Riksbyggen.

Dagvattenutredning, GFI 1980-08-06.

Program Södra No1, etapp III, Ale Kommun, april 1980.

Värmeförsörjningsutredning, Riksbyggen 1980-10-21.

PM med yttranden över erinringar mot skissförslag till stadsplan, Riksbyggen 1981-01-21.

Utlåtande över de geotekniska förhållandena för planerad bebyggelse inom No1 Storegården 2:443 och 2:444, Riksbyggen 1981-01-29.

Principutredning för allmänna VA-anläggningar, GFI feb. 1981.

VA-utredning för kvartersmark, Riksbyggen feb. 1981.

Laga karta (3 blad)

Illustrationsplan (3 blad)

Denna beskrivning.

Bestämmelser.

### Plandata

Området är beläget i södra Nol och sträcker sig i sydlig riktning fram till Norra Kilandavägen i Nödinge Kyrkby. Planområdet omfattar de flacka partierna i dalgången mellan två nordsydliga höjdparter. Dess avgränsningar är därför i huvudsak bestämda av topografin utom den norra gränsen, som utgörs av Gallåsvägen. Arealen är 20,5 ha som fördelar sig enligt följande:

Gata	0,6 ha
Park	5,4 ha
Allmänt ändamål	0,6 ha
Bostadskvarter	7,8 ha
Handel	0,2 ha
Fritidsområde	4,7 ha
Hägsämnings- ledning	1,2 ha

*20,5 ha*

### Befintliga planer

Översiktliga planer för området framgår av sammanställning över tillhörande handlingar på sidan 1.

Gällande detaljplaner inom och angränsande till planområdet är följande:

#### Inom området

Byggnadsplan för del av Nol i Starrkärrs S:N. Fastställd 39-06-07

#### Angränsande till planområdet

- a) Byggnadsplan för Nol Storegården 2:5, 2:6 m fl i Starrkärrs kommun. Fastställd 76-08-11
- b) Stadsplan för Nol Södergården 1:3, 1:19 m fl fastigheter. Fastställd 79-09-03

- c) Stadsplan för Nol Storegården m fl fastigheter.  
Fastställd 79-09-05
- d) Stadsplan för Nödinge Klockaregården 3:53 m fl  
fastigheter. Fastställd 77-09-09
- e) Stadsplan för Nödinge Överstegården 1:34, 1:35 m fl  
fastigheter. Fastställd 76-04-26.

#### Kommunala ställningstaganden

Enligt 1978-års bostadsbyggnadsprogram skall området bebyggas med 240 lägenheter i etappvis utbyggnad med byggstart 1981-1983.

På kommunstyrelsens initiativ upprättades i samråd med allmänheten och skilda organisationer ett planprogram för bostadsbebyggelse. Tillsammans med områdesplan för Nol-Nödinge utgör dessa handlingar underlag för detaljplaneläggning. Områdesplanen anger riktlinjer för bebyggelseyp, exploateringsgrad, planstandard, service m m för planområdet. Planprogrammet beskriver mer detaljerat social, fysisk, arkitektonisk och teknisk miljö och framhåller önskvärdheten av uppdelning av bebyggelse i mindre enheter och att försök med hyresgästinflytande i bostadsförvaltning bör övervägas. Vidare lämnas anvisningar om byggnadsutformning, lägenhetsfördelning, markbehandling, material och färger, trafikseparering, värmeförsörjning m m.

Större delen av marken ägs av kommunen genom Alkab, Älvsborgs läns kommunala exploateringsaktiebolag. Tre enbostadsfastigheter är i enskild ägo.

#### Befintliga förhållanden

Terrängen utgörs av flack åker- och ängsmark. Vid befintlig bebyggelse återfinns skogsbeväxta fastmarkspartier med berg i dagen. Ängsmarken i nordost är vattensjuk och något försumpad. Avrinning sker mot norr och mot väster. Vattendelaren går i väst-östlig riktning

genom mitten av flerbostadshuskvarteret.

Bebyggelsen utgörs av två enbostadshus och ett sommarhus.

Grundförhållandena har undersökts översiktligt i samband med att områdesplan för Nol-Nödinge upprättades. Utredningen konstaterar att jorden utgörs av lös lera vars mäktighet från fastmarksgränsen ökar till mer än 20 meters djup i dalgångens lågpunkt. Sammanfattningsvis rekommenderas att området kan utnyttjas för bebyggelse enligt områdesplanen, men med hänsyn till risken för sättningar och sättningsvariationer får man emellertid räkna med att grundförstärkning i någon form blir allmänt förekommande. Vidare fästes uppmärksamheten på att naturlig infiltration inom området bör bibehållas så långt detta är möjligt. Framför allt gäller detta zonen i anslutning till fastmarksgränsen genom vilken infiltration till bottenlagren under leran huvudsakligen sker. Gator, djupa ledningsgravar och avskärande diken parallellt med dalsidorna bör därför undvikas. För idrottsområdet längst i norr kommer uppfyllnad med ungefär en meters höjd att bli nödvändig. De sättningar som kommer att orsakas därav är dock inte större än att de bör kunna åtgärdas med enkla medel.

Gatunätet utgörs av två mot varandra vinkelräta matargator som sammanstrålar i väster och ansluts till lokalvägen mellan Nol och Nödinge.

Ledningssystemet för vatten och avlopp är utbyggt i samma utsträckning som gatunätet och dimensionerat för anslutning till ytterligare bebyggelse enligt områdesplan.

## Planförslag

### Allmänt

Stadsplaneförslaget innehåller tre huvudmoment - bostadskvarter för flerbostadshus, gång- och cykelväg mellan N01 och Nödinge samt idrottsområde. Dessutom innehåller planförslaget område för handel och allmänt ändamål.

### Bostäder

Bostadskvarteret innehåller 240 lägenheter i flerbostadshus grupperade i enheter om c:a 30 lägenheter i varje. Upplåtelseformen är hyresrätt och lägenhetsfördelningen bör vara 25% två rum och kök, 50% tre rum och kök och 25% fyra rum och kök och större.

Den föreslagna hustypen och bebyggelsestrukturen är en utveckling av lamellhus med traditionella trapphus. Man utnyttjar smalhusets fördelar, med ljusa lägenheter och goda rumsproportioner, men kopplar flera lägenheter till varje trappa vilket ger stjärnformade trapphusenheter med fyra lägenheter per trapplan. Tre trapphus byggs ihop kring en gård med kopplingsbitar i form av marklägenheter. Alla entrée vänder sig mot den gemensamma gården. Bebyggelsen uppförs i två resp. tre våningar. Enstaka byggnadsdelar i en eller fyra våningar förekommer. I varje gårdsgruppering finns både två och trevånings trapphus för att tillgodose kraven på intimitet, variation och bekvämlighet. Önskemål om anpassning till omgivningen, tillgänglighet för handikappade och närhet till bostadskomplement har varit styrande i utformningen.

I anslutning till varje bostadsgrupp ligger ett kvartershus, med gemensamhetslokaler och ekonomiutrymmen, som förmedlare mellan "allmänna och grupp-privata" uppehållszoner. Småbarnslekplats finns på entrégårdarna liksom ytor för cykeluppställning, mattpiskning o s v. Även parkeringsytorna är uppdelade på bostadsgrupperna så att dessa bildar egna bruks- och förvaltningsenheter



Bostadsgrupperna är orienterade parvis kring bilangöring och kvarterslekplats. En intern gångväg sammanbinder de fyra paren bostadsgrupper och utvidgar sig till torgbildningar, orienteringspunkter, vid entrén till resp. grupp. Gångvägen ansluter mot gångbanorna längs anföringsgatorna och övergår sedan i det allmänna gång- och cykelvägsnätet.

Inom området anläggs fyra stycken skyddsrum och vardera 120 platser.

Ikvarterets sydöstra del anordnas en bollplan och ett odlingsområde.

#### Service

Områdets låg- och mellanstadieskola är belägen i Nol c:a 1,5 km norr om bostadskvarteret. Ett lägenhetsdaghem om 30 platser avses att bli inrättat inom östra delen av kvarteret. I Nödinge Kyrkby c:a 1,5 km söder om bostadskvarteret avses nuvarande centrum bli utökat med en vårdanläggning, tandläkarstation, apotek, högstadieskola och förvaltningsbyggnad. Handel för daglig- och specialvaror finns i Nol och Nödinge Kyrkby. Med hänsyn till avståndet till befintlig service avsätts i planen för framtida efterfrågan ett område för handels- och allmänt ändamål.

#### Friytor

I öster gränsar bostäderna till ett större skogsbeväxt höjdparti som genomkorsas av upptrampade stigar lämpliga för motionsidrott sommar- och vintertid. Nordost om bostäderna kommer att anläggas två fotbollsplaner som skall tillgodose efterfrågan av idrottsplaner inom en större omgivning.

## Vägar och trafik

Planområdet trafikmatas via en matargata från Alevägen i väster. Från matargatan leder korta angöringsgator till bostadskvarterets parkering. Angöringsgatan, som är allmän gata, avslutas med en vändplats. Parkeringen är uppdelad i mindre enheter och dimensionerad efter normen 1,2 bilplatser per lägenhet. Gång- och cykelvägsnätet byggs ut med ett huvudstråk, GCM-led, mellan Nol och Nödinge Kyrkby. Till detta ansluts gångvägen utmed Gallåsvägen som i väster leder till Alevägen och hållplats för busstrafik. Bostadskvarterets interna gångvägar ansluts till huvudgångsstråken så att målpunkterna hållplats, skola, butiker och fritidsområden nås på kortaste sträcka.

## Utfarter från befintliga fastigheter

I avvaktan på en permanent utfart för Nol Södergården 1:43 genom framtida bebyggelse på höjden väster om fastigheten utförs en provisorisk anslutning till södra matargatan framför fastigheten Nol Södergården 1:37. Krokängsvägen, som för närvarande är utfart för den senare fastigheten, korsas av en gång- och cykelväg som löper parallellt med matargatan. När matargatan blir utbyggd fram till Krokängsvägen kommer denna att stängas för motorfordonstrafik.

Utfart från Nol Södergården 1:33 och 1:41 föreslås bli oförändrad över fastigheten Nol Södergården 1:32. Andra lösningar har prövats men befunnits medföra nackdelar och höga kostnader.

## Kraftledningar

En kraftledning om 20 kV tillhörande Ale elförening, löper genom planområdet i dess östra del. Ledningens säkerhetsavstånd till eventuella anläggningar markeras på plankartan som högspänningsområde. Minimivståndet från närmaste lina är fem meter. Det är emellertid tillåtet att anlägga allmän gångväg närmare än fem meter (GCM-leden). Inom ledningsområdet anges tillåten avvikelse med beteckningen "x".

Högspänningsområde har även angivits kring en tvärgående kraftledning tillhörande Statens Vattenfallsverk.

Transformatorstationen i söder planeras inte bli utbyggd till sådan storlek som avsågs i planen för Trolleviks småindustriområde. Den överblivna arealen föreslås bli upphävd ur stadsplan.

#### Teknisk försörjning

För att hålla möjligheten öppen att i framtiden kunna försörja bostäderna med fjärrvärme antingen från Nödinge eller från Nol är på plankartan markerat ett u-område för värmekulvert som ansluts till respektive husgrupps undercentral.

Elförsörjning sker via fyra transformatorstationer som är placerade vid respektive angöringsplats. Som en säkerhetsåtgärd matas stationerna med elkraft från två håll (rundmatning) vilket nödvändiggör att två huvudkablar förläggs till kvartersmark.

På plankartan markeras dessa med u-område. Därutöver anläggs allmänna elkablar mellan transformatorstation och undercentral. Eftersom kablarnas läge inte kan preciseras före fullständig husprojektering har någon särskild beteckning inte påförts kartan för dessa ledningar.

#### Plangenomförande

Bostadskvarteret exploateras av kommunala bostadsaktiebolaget AB Alebyggen. Bostäderna uppförs med statliga sekundärlån. Enligt 1978-års bostadsbyggnadsprogram skall området bebyggas med 240 lägenheter i etappvis utbyggnad med byggstart 1981-1983. Första etappen om 60 lägenheter påbörjas i nordvästra delen av kvarteret. Utbyggnad av GCM-leden påbörjas samtidigt.

Samråd

Planarbetet har bedrivits i tre etapper - program, skissförslag och förslag. I programskedet medverkade allmänheten, politiska partier och organisationer. Skissförslaget utsändes till kommunala nämnden, länsstyrelsen och andra myndigheter för yttrande. Synpunkterna från granskningsomgången är sammanfattade och kommenterade av projektgruppen i separat PM. Planförslaget utvisar således ledningsgruppens och projektgruppens gemensamma ställningstagande med ledning av planprogram och inkomna remissynpunkter.

Upprättad i februari 1981 av

SVENSKA RIKSBYGGEN  
Projekteringskontoret i Göteborg

*Sven Tedro*  
Sven Tedro

Tillhör Ale Kommunfullmäktiges beslut  
1981-05-21 § 123

Betygas

*Gustaf Ericsson*  
Gustaf Ericsson

Tillhör Länsstyrelsens i  
Älvsborgs län beslut den

7 augusti 1981

betygas

*Jan-Irvis Scheynius*  
Jan-Irvis Scheynius

Del av  
No1 Storegården 2:443 m fl fastigheter  
Ale kommun  
Älvsborgs län  
Förslag till stadsplan

## BESTÄMMELSER

### 1 § PLANOMRADETS ANVÄNDNING

#### 1 mom Byggnadskvarter

- a/ Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b/ Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c/ Med Bc betecknat område får användas endast för med bostadsändamål samhöriga skyddsrum-, förråds-, soprums-, samlings-, och föreningslokaler.
- d/ Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.

#### 2 mom Specialområden

- a/ Med Ra betecknat område får användas endast som fritidsområde.
- b/ Med E1 betecknat område får användas endast för högspänningsledning och därmed samhörigt ändamål.
- c/ Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

### 2 § MARK SOM ICKE ELLER ENDAST I MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

### 3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

1 mom Med x betecknad del av område för högspänningsledning skall hållas tillgänglig för allmän gångtrafik.

2 mom På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

3 mom Med z betecknad del av område för högspänningsledning skall hållas tillgänglig för allmän gatutrafik.

## 4 § BYGGNADSSATT

På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

## 5 § EXPLOATERING AV TOMT

- 1 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.
- 2 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus och andra gårdsbyggnader icke uppta större sammanlagd byggnadsyta än 175 kvadratmeter. Uthus och andra gårdsbyggnader får ej uppta större sammanlagd yta än 40 kvadratmeter.
- 4 mom På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

## 6 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom På med I, II, III eller IV betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3,5, 7,5, 8,9 och 11,6 meter.
- 3 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

## 7 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirkelar.

Upprättade i februari 1981 av

SVENSKA RIKSBYGGEN  
Projekteringskontoret i Göteborg

*Sven Tedro*  
Sven Tedro

Tillhör Ale Kommunfullmäktiges beslut  
1981-05-21 § 123

Betygas

*Gustaf Ericsson*  
Gustaf Ericsson

Tillhör Lansstyrelsens i  
Älvsborgs lan beslut den  
7 augusti 1981

;betygas

*Jan-Irvis Scheynius*  
Jan-Irvis Scheynius