

11082 107.79

Förslag till ändring i och utvidgning av stadsplanen för
Frälsegårdsområdet omfattande OMRÅDE SÖDER OM GÖTEBORGSVÄGEN
i Älvängen, Ale kommun, Älvsborgs län

BESKRIVNING OCH BESTÄMMELSER

Förslag till ändring i och utvidgning av stadsplanen för
Frälsegårdsområdet omfattande OMRÅDE SÖDER OM GÖTEBORGSVÄGEN
i Älvängen, Ale kommun, Älvsborgs län

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av karta i skala 1:1000 jämte bestämmelser. Till planförslaget hör dessutom denna beskrivning, fastighetsförteckning, översiktlig VA-utredning samt protokoll från samråd med markägare.

PLANDATA

Planområdet är beläget söder om Älvängens centrum. Det innefattar huvudsakligen befintlig och planerad villabebyggelse i höjdpartiet söder om Göteborgsvägen. Planområdet utgöres till största delen av det område som undantogs från antagande och fastställelse vid planläggning av Frälsegårdsområdet i början av 1970-talet. Områdets totala areal är 12,9 hektar.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Förslag till dispositionsplan för Älvängen upprättades 1972. Det aktuella stadsplaneförslaget stämmer väl överens med detta översiktliga planförslag.

För huvuddelen av planområdet gäller byggnadsplan fastställd 1935-03-09. Södra delen av området ligger inom stadsplan fastställd 1973-07-06. I norr berörs byggnadsplan fastställd 1968-04-16. I söder angränsar byggnadsplan fastställd 1974-03-22 och stadsplan fastställd 1974-09-20, i sydväst byggnadsplaner fastställda 1971-02-04 och 1967-06-02 samt i nordost byggnadsplaner fastställda 1939-10-09 och 1942-08-14. På grund av brister i äldre kartmaterial redovisas ej gällande byggnadsplaner från år 1935, 1939 och 1942 på plankartan. Angränsande stadsplaneförslag för Älvängens centrum håller på att upprättas.

Det aktuella stadsplaneområdet ingick i förslag till detaljplan för Fräsegårdsområdet som upprättades och vid flera tillfällen reviderades 1970-72. Vid den slutliga handläggningen undantogs huvuddelen av det nu aktuella planområdet från antagande och fastställelse.

Planområdet är beläget på en ås och omfattar en kraftig sluttning mot nordväst samt en mindre del av åskrönet. Nivåskillnaden inom området uppgår till mer än 40 meter. De obebyggda delarna är till största delen skogsmark med inslag av branta partier med berg i dagen.

En översiktlig geoteknisk bedömning av området utfördes 1970 av Göteborgs Förorter, Ingenjörskontoret, i samband med den tidigare planläggningen. Grundförhållandena är goda. Med undantag för en smal markremsa närmast Göteborgsvägen utgöres grunden av morän och berg.

Befintlig bebyggelse utgöres av 36 bostadshus med tillhörande uthus samt en vattenreservoar och en större kommunal byggnad, Furuhöjd, vilken för närvarande byggs om för att inrymma sociala funktioner.

Utbyggda vägar finns endast i planområdets östra och södra delar. Vägarna har mestadels liten bredd och delvis kraftig lutning.

VA-ledningar finns i Göteborgsvägen nordväst om området samt i Gamla vägen och Smedjebacken i söder. Inom planområdet är VA-systemet utbyggt endast i obetydlig omfattning.

Planområdet är fördelat på ett stort antal markägare. Kommunen innehar bl a ett större område i planens mitt. Ägarförhållandena framgår av bilagda fastighetsförteckning som upprättats av Göteborgs Förorter, Fastighetskontoret.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget innehåller i huvudsak bostadsbebyggelse. Dels föreslås en nyexploatering av större obebyggda ytor, dels en förtätning av den redan befintliga bebyggelsen genom delning av tomtplatser.

Bebyggelseområden

Bostadsbebyggelsen inom planområdet utgöres av 36 befintliga villor. Den tillkommande bebyggelsen föreslås omfatta 52 villor. Större delen av denna nyexploatering sker kring en nybyggd gata i områdets centrala del.

Den befintliga vattenreservoaren är belägen inom område för allmänt ändamål.

Tomten kring den kommunala byggnaden Furuhöjd minskas på flera sidor, men detta bedöms inte ha någon avgörande inverkan på möjligheterna att utnyttja huset. Förskola och hälsovårdslokaler inrymmer i fastigheten, vilken i planen också anges som område för allmänt ändamål.

Övrig allmän och kommersiell service finns utanför planområdet. Skolor ligger dels omedelbart öster om planområdet, dels i dalgången i söder. Planområdets norra del gränsar intill Älvängens centrum med bl a en omfattande kommersiell service.

Planområdet ingår i skyddsrumsort. I kommunens skyddsrumspan föreslås inga skyddsrum anläggas inom området. Behovet bör tillgodoses genom tillkommande lokaler i första hand i industriområdet i norr och i högstadieskolan söder om planområdet. Vid en eventuell ombyggnad av Furuhöjd bör dock även möjligheterna att där anordna skyddsrum prövas.

Friytor

Möjligheterna till lek och rekreation på parkmark inom planområdet är goda. Två kvarterslekplatser föreslås anläggas i samband med bostadsutbyggnaden. Den ena lekplatsen ligger i ett vackert skogsparti nedanför vattenreservoaren och har via ett parkstråk över åsen kontakt med bollplan och andra idrottsanläggningar sydost därom.

Vägar och trafik

Gamla vägen, som i den fastställda stadsplanen föreslogs bli avstängd vid vattenreservoaren, belastas fortfarande av genomfartstrafik. Även detta planförslag innebär att vägen skall avstängas, men den sydvästra vändplatsen har flyttats något.

I centrala delen av området utbygges en ny gata till vilken huvuddelen av de nya tomterna ansluts. Den föreslås få en bredd av 7,5' meter inklusive gångbana. I sin brantaste del får gatan en lutning av ca 120 promille. Från trafiksäkerhetssynpunkt krävs att vissa tomtskift som ansluter till den nya gatan har fri sikt över delar av angränsande tomter. Bebyggelse på tomterna väster om Furuhöjd bör om möjligt planeras så att fordon ej behöver backa ut på gatan. Sydväst om den nya gatans anslutning till Göteborgsvägen är viss siktschaktning nödvändig inom föreslagen parkmark.

I övrigt utnyttjas nästan uteslutande befintliga vägar för trafikmatning till fastigheterna.

Trafik till fastigheten Utby Nordgården 1⁴⁸ och föreslagna byggrätter inom fastigheten Furugården 1² föreslås ske på ett gemensamt tomtskift med 5 meters bredd, som samtidigt utgör u-område. De båda fastigheterna har idag samma ägare.

Vid Göteborgsvägen föreslås en parkeringsplats som i första hand skall betjäna Furuhöjd. Den bör byggas så rymlig att den kan

fungera som vändslinga för bussar. Vid parkeringsplatsens östra kant finns några stora träd som bör bevaras. Parkering inom planområdet i övrigt förutsättes ske på tomtmark.

Busstrafik sker på Göteborgsvägen. Hållplatser föreslås vid Alvängens centrum, vid parkeringsplatsen nedanför Furuhöjd och vid Smedjebacken sydväst om planområdet.

Planförslaget redovisar utmed Göteborgsvägen plats för en gångbana från parkeringsplatsen mot Smedjebacken.

Ett huvudstråk för fotgängare är skisserat längs planområdet i dess centrala del. Delvis är det skilt från biltrafik, delvis går det på angöringsgator. Den befintliga gångvägen mot Alvängens centrum i planens nordöstra hörn ligger i en så brant sluttning att den ej kan göras användbar för cyklister eller rörelsehindrade.

En enkel gångväg föreslås bli utbyggd från lekplatsen norr om vattenreservoaren till skol- och idrottsområdet på andra sidan åsen. Gångvägens läge bör vid projekteringen noggrant anpassas till topografi och vegetation.

Teknisk försörjning

Utbyggnad av det kommunala ledningssystemet föreslås ske enligt den bilagda utredningen. Bebyggelsens uppvärmning förutsättes ske enskilt för varje fastighet.

Befintliga luftledningar för elektricitet inom området föreslås bli ersatta av jordkablar. En befintlig jordkabel nedanför Furuhöjd kan behöva flyttas för ett tillkommande bostadshus.

PLANGENOMFÖRANDE

Exploateringen av nya tomter sker i huvudsak i samarbete mellan Ale kommun och Älvsborgs läns Kommunala Exploaterings AB (ÄLKAB).

I vissa delar föreslås förtätning av befintlig bebyggelse genom delning av tomtplatser som är i privat ägo.

SAMRÅD

Samråd enligt 14 § byggnadsstadgan har skett med Ale kommun, länsstyrelsen, vägförvaltningen, distriktslantmätaren, Statens Geotekniska Institut, Ale elförening, Televerket, ÄLKAB samt berörda markägare. Från markägarsamrådet, som hölls 1978-05-23, finns särskilt protokoll.

Göteborg i september 1978

GÖTEBORGS FÖRORTER ARKITEKTKONTORET

Nilsof Lilja
Nilsof Lilja
Arkitekt SAR

Leif Löf
Leif Löf
Arkitekt SAR

Rev. i november 1978

GÖTEBORGS FÖRORTER ARKITEKTKONTORET

Nilsof Lilja
Nilsof Lilja
Arkitekt SAR

Leif Löf
Leif Löf
Arkitekt SAR

Tillhör Kommunfullmäktiges i Ale
beslut 1979-01-25 § 15, betygar

Eric Alexandersson
Eric Alexandersson, ordförande

Tillhör Länsstyrelsens i
Älvsborgs län beslut den
7 september 1979

; betygar

Karin Thorsenius
Karin Thorsenius

Tillägg till beskrivning efter revidering

Planförslaget har reviderats beträffande tre föreslagna gatuhöjder nära vattenreservoaren i planens södra del.

Göteborg i november 1978

GÖTEBORGS FÖRORTER ARKITEKTKONTORET

Nilsof Lilja

Nilsof Lilja
Arkitekt SAR

Leif Löf

Leif Löf
Arkitekt SAR

Tillhör Kommunfullmäktiges i Ale
beslut 1979-01-25 § 15, betygar

Eric Alexandersson

Eric Alexandersson, ordförande

Tillhör Lansstyrelsens i
Älvsborgs lan beslut den
7 september 1979

betygar

Karin Thorsenius

Karin Thorsenius

1

Förslag till ändring i och utvidgning av stadsplanen för
Frälsegårdsområdet omfattande OMRÅDE SÖDER OM GÖTEBORGSVÄGEN
i Älvängen, Ale kommun, Älvsborgs län

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS 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.

2 mom Specialområden

- a/ Med Tp betecknat område får användas endast för parkering och därmed samhörigt ändamål.
- b/ Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § SÄRSKILD FÖRESKRIFT ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

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

4 § BYGGNADSSATT

På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

5 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

På med F betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 550 m².

6 § 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 icke uppta större areal än 150 m² samt uthus eller annan gårdsbyggnad icke större areal än 40 m².

3 mom På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I uthus eller annan gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

7 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom På med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning.

2 mom På med I betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 4,5 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 2,5 meter. = byggut
höjd

3 mom På med Es betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.

4 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

8 § UTFARTSFÖRBUD

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

Göteborg i september 1978

GÖTEBORGS FÖRORTER ARKITEKTKONTORET

Nilsof Lilja
Nilsof Lilja
Arkitekt SAR

Leif Löf
Leif Löf
Arkitekt SAR

Rev. i november 1978

GÖTEBORGS FÖRORTER ARKITEKTKONTORET

Nilsof Lilja
Nilsof Lilja
Arkitekt SAR

Leif Löf
Leif Löf
Arkitekt SAR

Tillhör Kommunfullmäktiges i Ale
beslut 1979-01-25 § 15, betygar

Eric Alexandersson
Eric Alexandersson, ordförande

Tillhör Lansstyrelsens i
Älvsborgs lan beslut den
7 september 1979

,betygar

Karin Thorsenius
Karin Thorsenius

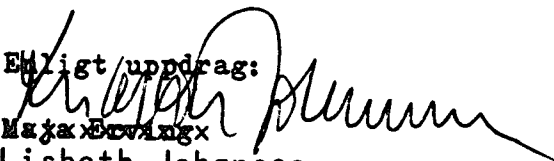
LANSSTYRELSEN
ÄLVSBORGS LÄN

~~Planeringsmyndigheten~~

Byggnadsnämnden i Ale kommun
Fack
440 41 NOL

Jämligt föreskriften i 21 § första stycket byggnadsstadgan
får länsstyrelsen härmed för arkivering översända handlingar-
na (stadsplanekartan, bestämmelserna och beskrivningen) i
ärende rörande den 7 september 1979 fastställt förslag
till ändring i och utvidgning av stadsplanen för Frälse-
gårdsområdet omfattande område söder om Göteborgsvägen
i Älvängen, Ale kommun.

Enligt uppdrag:


Maja ~~Bowling~~
Lisbeth Johansson

Sep. 1 karta