

Detaljplan för  
**ÄLVÄNGENS CENTRUM, Etapp I - södra delen**  
i Ale kommun  
Älvsborgs län

**PLANBESKRIVNING**

Antagen av KF 1990-08-27

Laga kraft 1990-09-26

Detaljplan för  
**ÄLVÄNGENS CENTRUM, Etapp I, södra delen**  
i Ale kommun, Älvsborgs län

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Planförslaget består av karta i skala 1:1000 med bestämmelser. Till planförslaget hör även denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, utlåtande. Dessutom finns fastighetsförteckning och geotekniskt utlåtande och samrådsredogörelse.

### PLANDATA

Planområdet består av sydöstra delen av Älvängens centrum. Det har en areal av ca 5 hektar. I anslutning till planområdet finns huvuddelen av Älvängens detaljhandel samt en rad andra centrumfunktioner.

### PLANENS SYFTE

Planförslagets syfte är i första hand att möjliggöra en viss nybyggnad av bostäder samt att redovisa trafikreglerade åtgärder med anledning av utbyggnad av Nya Hövägen.

### PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

#### Befintliga planer

För planområdet i huvudsak gäller detaljplan fastställd 1935-03-09 samt ändringar i denna fastställda 1939-10-19 och 1942-08-14. I sydväst gäller del av detaljplan fastställd 1979-09-07. I söder gäller detaljplan fastställd 1973-07-06. I öster angränsar och gäller detaljplan fastställd 1975-06-30, där den nya Hövägsleden ingår samt detaljplan fastställd 1987-06-09.

#### Ägarförhållanden

Större delen av marken är i enskild ägo. Ägarförhållanden framgår av fastighetsförteckning.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning har utförts av GF-Geoteknik 1989-02-02.

Inom området har geotekniska undersökningar utförts vid flera tillfällen. En samlad beskrivning har tidigare utförts av GF 1971-05-10. Utredningar omfattande områdets stabilitet mot Göta älv har bl a gjorts av SGI.

Områdets höglänta sydöstra delar utgörs i huvudsak av fastmark med berg och morän. Från fastmarksgränsen ökar jordmättigheten mycket snabbt ut mot Göteborgsvägen och Rv 45. Under Göteborgsvägen har leran en mäktighet av 20-25 m medan den undre riksvägen är 40 á 50 m.

Leran är lös och i huvudsak normalkonsoliderad. Detta innebär att varje belastning som påförs marken kommer att orsaka tidsbundna konsoliderings-sättningar.

Områdets totalstabilitet mot Göta älv är betryggande. Genomförandet av planen kommer inte heller att förändra stabilitetsförhållandena. Inom områdets östra del i anslutning till Hövägen finns dock lokala partier i slutningen ner mot Göteborgsvägen där stabilitetsförhållandena mycket snabbt kan försämrats om t ex markarbeten genomförs på ett felaktigt sätt. Alla ingrepp som innebär portrycksökningar måste därför undvikas och särskilda portryckskontroller ske i samband med t ex påslagning, spontning, markuppfyllnader etc.

Ett genomförande av planen kan ske utan hinder av de geotekniska förhållandena. En bestämmelse som reglerar utbyggnaden i planen med hänsyn till de geotekniska förhållandena har införts i planförslaget.

Inom lerområdet får man räkna med att grundläggning i huvudsak måste ske med pålar. Därvid är stödpålning aktuellt för partierna sydost om Göteborgsvägen. Grundläggning med plattor enligt kompensationsmetoden kan dock vara möjlig för lätta byggnader med liten utsträckning i plan under förutsättning att ingen som helst fyllning eller annan belastning på marken genomförs i direkt anslutning till byggnaden.

Alla eventuella tillbyggnader bör ske på ett sådant sätt att grundläggning för tillbyggnaden blir så likvärdig grundläggningen för den äldre delen som möjligt.

All förändring av nuvarande höjdsättning måste ske på ett sådant sätt att markuppfyllnad inom partier med lera undviks.

För all projektering måste kompletterande detaljutredningar göras.

För alla objekt som skall genomföras i anslutning till Hövägens norra del måste en särskild detaljutredning beträffande den lokala stabiliteten genomföras.

### Bebyggelseområden

Inom planområdet finns bostadsbebyggelse av varierande typ.

I sydvästra delen ligger Älvängens skolan med lågstadium och förskola. I sydöstra delen ligger Missionskyrkan.

I området redovisas ett 10-tal nya lägenheter i småhus.

### Friytor

I samband med detaljplanearbetet för Älvängens centrum har framtagits förslag till utformning av de allmänna platserna. Utefter nya Hövägen och vid bussterminalen föreslås en omsorgsfull markbehandling och plantering.

### 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 bostäder och olika centrumfunktioner. Skyddsrum är beroende av tillgången på statsmedel. Skyddsrumsbeked skall sökas för varje byggprojekt.

### Vägar och trafik

Genom området går på Hövägen trafik till nordöstra delen av Älvängen och vidare mot Starrkärr och Alingsås. I förslaget redovisas en ny sträckning av Hövägen.

Nuvarande Hövägen stängs för genomfartstrafik och fungerar endast som entrégata för skolan och knappt 20 fastigheter.

I övrigt redovisas en upprustning av vägarna och utbyggnad av GG-vägar i området.

Kollektivtrafik nås vid bussterminalen vid Carlmarks väg. Här redovisas två nya ytor för pendelparkering med ett 60-tal platser.

### Teknisk försörjning

Kommunala vatten- och avloppsledningar är utbyggda i området.

### **SAMRÅD**

Planområdet har tidigare ingått i ett större område som varit föremål för samråd. Centrumområdet har nu uppdelats i flera detaljplaneetapper varav nu aktuell plan utgör resterande del, (södra delen) av etapp I. Utställning av hela etapp I skedde under våren 1989. I samrådsredogörelsen redovisas dels tidigare samrådsredogörelse, utställningsutlåtande samt kommentar till till inkomna yttrande vid förnyat samråd under dec -89 - jan-90.

### **GENOMFÖRANDE**

Genomförandetiden har satts till 10 år. Den utgår 2000-12-31.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planen har framtagits under ledning av arbetsgruppen för Älvängens centrum. I gruppen ingår representanter från Bygg- och miljökontoret, Tekniska kontoret, Kommunstyrelsen samt konsulter.

Göteborg 1990-01-12

GF-Arkitekter

Samhällsplanering

*Nilsolof Lilja Lennart Dahlberg*

Nilsolof Lilja

Lennart Dahlberg

Antagen av KF 1990-08-27

Laga kraft 1990-09-26

## UTSTÄLLNINGSPÅSTÄLLANDE

Detaljplan för  
**ÄLVÄNGENS CENTRUM, Etapp I, södra delen**  
 i Ale kommun, Älvsborgs län

Planförslaget har varit utställt enligt PBL 5:23 under tiden 1990-03-06--03-27.

De inkomna yttrandena har sammanfattats och kommenterats nedan av planförfattaren.

### YTTRANDE

### KOMMENTAR

#### 1. Länsstyrelsen 1990-03-19

Utfart till norra delen av Utby 2:94 saknas.

Beaktas. Plankartan justeras.

#### 2. Televerket

Pågående utredning för Älvängens telekommunikationer visar att erforderlig kapacitetsökning bör åstadkommas på befintlig tomt.

Beaktas. Plankartan revideras.

Telestationen liksom den nordvästra kabelanslutningen är att betrakta som riksintresse.

Planen bör revideras för att säkerställa framtida drift och underhåll av anläggningen.

#### 3. Banverket

Ingen erinran.

-

#### 4. Vägverket

Eftersom kommunen tidigare har löst all mark för nya Hövägen samtidigt som det är kommunen i egenskap av byggherre som skall bygga ut vägen, anser vi, att det är naturligt att kommunen ombesörjer marklösen för Utby 29:2 så att släntavschaktning kan göras.

Utby 29:2 har fått intrångsersättning för inskränkning i byggrätten.

### Ändringar i fastighetsindelningen

Planförslaget omfattar i huvudsak befintlig bebyggelse där fastighetsindelningen behålls.

För nybyggnadsprojekten regleras fastighetsbildnings- och servitutsfrågor i avtal med respektive exploatör.

Några fastigheter berörs av marklösen för vändplatser, gatuhörn, vägbreddningar m m.

Mark för vändplatser tas i anspråk inom Utby 1:147 samt Starrkärr 1:70 och Knaptorp 1:45.

Utby 3:19 och 3:94 avstår mark för gatuhörn.

Utby 3:97 avstår mark för parkering.

Utby 3:19, 1:39, 1:40, 1:49 och 3:21 avstår mark för gångväg och nya Hövägen. En mindre släntavschaktning krävs på Utby 29:2.

Utby 1:22 avstår mark för gångväg och parkering.

Delar av de samfällda områdena 8s, 22s, 24s, 28s och s/183 förutsätts bli överförda till fastighet som ägs av kommunen.

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

x-områden för allmän gångtrafik säkerställs genom avtals- eller lantmäterservitut.

u-områden för kommunala ledningar säkras genom avtalsservitut eller ledningsrätt.

Tillskottet av bostäder omfattar ett 10-tal lägenheter.



### Tekniska åtgärder

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i planområdet. Nyanläggning av ledningar och gator blir nödvändiga i mindre omfattning.

### Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägarna

Befintliga och tillkommande fastigheter kommer att påföras gatubyggnads-kostnader med anledning av utbyggnad av gator och allmänna platser. I den mån detta icke tidigare reglerats i särskilda avtal med kommunen. För ändringarna i fastighetsindelningen debiteras kostnader enligt gällande förrättningstaxa. Kostnad för bildandet av gemensamhetsanläggningar samt planläggning debiteras också efter taxa.

Gatukostnadsutredning kommer att utställas i samband med övriga detaljplaneetapper för Älvängens centrum.


### Medverkande tjänstemän

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

Göteborg 1990-01-12

GF-Arkitekter  
Samhällsplanering

  
Nilsolof Lilja  
Arkitekt SAR

  
Lennart Dahlberg  
Arkitekt SAR

Detaljplan för  
**ÄLVÄNGENS CENTRUM, Etapp I - södra delen,**  
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, gångvägar och parkområden. För nyanläggning av gator och allmän platsmark svarar kommunen.

Huvudman för utbyggnad av nya Hövägen är vägverket.

Genomförandet av anläggningar på kvartersmark, exempelvis gemensamma tomtutfarter 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 2000-12-31.

Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägare får ersättning för mistad byggrätt.

**5. Fastighetsägare Utby 1:49**

Planförslaget föreslås kompletteras med byggrätt för garage med taket i samma höjd som marknivån öster om tänkt garage.

Beaktas. Plankartan justeras.

**6. Fastighetsägare Utby 3:21**

Markinlösen önskas för vägområde Hövägen/Banmästarens Väg över Utby 3:21.

Fastighetsköp kommer att genomföras.

**7. Fastighetsägare Utby 3:94**

Siktfrågan vid Hövägen/Banmästarens Väg bör lösas utan att breddas vid Utby 3:94.

Vägområdet bör vara i kommunal ägo, varför synpunkten ej tillgodoses.

**8. Fastighetsägare Utby 1:40, 3:23, 3:72, 3:96, 3:35, 3:45, 3:54, 3:86 i skrivelse 1990-03-17**

Det är olämpligt att använda Gamla Vägen som matarväg för buss till skolor och idrottsplats.

Frågan kommer att behandlas inom planarbetet för trädgårdsmästeriområdet.

**SAMRÅD**

Planförslaget har varit föremål för samråd enligt PBL 5:20 under tiden 1988-12-05--1989-01-15 och efter antagande av en mindre del har förnyat samråd skett under december 1989 - januari 1990 med berörda sakägare.

Förslaget kompletterades med geotekniska villkor beträffande uppfyllnader och dränerande ingrepp. Vissa revideringar har också gjorts efter synpunkter från olika sakägare vad gäller utökning av byggrätten, möjligheter till förbättrade utfarter etc.

Ett flertal boende efterfrågar bättre trafikmatning till Älvängensskolan, problem med parkerade bilar på Skolvägen har även påtalats.

Televerket har under utställningstiden uttryckt behov av att använda en större yta än förslaget redovisat för egen verksamhet.

Ovanstående synpunkter har tillgodosetts genom ändringar i förslaget.

**SAMMANFATTNING**

Efter de bearbetningar, hänvisningar och förklaringar som gjorts i och med samrådet bedömer vi, att det ej finns kvarstående plansynpunkter. Härutöver görs erforderliga redaktionella justeringar.

Göteborg 1990-06-13

GF-Arkitekter  
Samhällsplanering

*Nilsolof Lilja*  
Nilsolof Lilja  
Arkitekt SAR

*Inger Axbrink*  
Inger Axbrink  
Arkitekt SAR