



**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

	Fastighetsgräns
	Trakgräns
	Byggnader, kasadörer, rebovåre
	Byggnader, kasadörer, rebovåre
	Sten
	Slope
	Stenmur
	Stenmur
	Väg
	Ejerspår
	Sida
	Kaststen
	Järnvägsspår
	Vattandrag
	Bäck
	Öns
	Aggregatgräns
	Lövskog
	Barrskog
	Träd
	Berg i dagen
	Höjningskurva
	Städning
	Strandlinje
	Räddningspunkt
	Förvarare

Grundkartan digitalt upprättad 2003-08-29 av Ale kommun, Miljöförvaltningen. Koordinatssystem i plan och höjd: Göteborgs, måttklass II. Fastighetsredovisningen härifrån 181 september 2000.

Hans Örn

Skala 1:1000



**PLANBESKRIVNING**

**HANDLINGAR**

Planförslaget består av:  
Plankarta med bestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

- Dessutom finns;  
- Fastighetsförteckning  
- Särskilt utlåtande  
- Geotekniska utlåtande/utredningar  
- Bullerutredning Väg 45 - Norge Vänembanan, delen Angeredsbron - Älvängen

**PLANENS SYFTE**

Planförslaget syftar till 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. Gällande 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 Göteborgsvägen. Området beskrivs i den fördjupade översiktsplanen för Göta 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, ltt. 41021 016 230 (arkivnr. 426, Ale kommun) och 1983-06-20, ltt. 86021 005 230 (arkivnr. 457, Ale kommun)

Området är beläget i lågriskområde för radon.

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

Anslutning till kommunalt VA sker via Garverivägen.

Alla befintliga och nyttkommande 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 föräntas mot nordost och utformas som en industrigata.

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

**RÄDDNINGSTJÄNST**

Från Nols brandstation är insattstiden 20 minuter. Bebyggelsestyp är av grupp 2 bebyggelse. Därvid är den rekommenderade högsta insattstiden 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

**PLANBESTÄMMELSER**

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**

- e<sub>1</sub> 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
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

**PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE**

- II Högsta antal våningar
- 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**

- f 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> PLANKARTA MED BESTÄMMELSER Enkelt planförfarande	
<b>DETALJPLAN FÖR SVENSTORP 1:114 - ÄLVÄNGEN DEL AV NORRA INDUSTRIOMRÅDET</b>	Bestuvsdatum En godkännande 2004-02-18 Antagande 2004-02-18 Lagakraftvinnande 2004-03-19
Ale kommun, Västra Götalands län	
2004-03-19 MILJÖ- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN  Katarina Lidström ark. SAR/MSA	
463	