

KONSULTFÖRETAGET GF

Utställningshandling

Detaljplan för
VERKSAMHETSOMRÅDE VID RÖDJANS VÄG
i Nödinge, Ale kommun, Alvsborgs län

- PLANBESKRIVNING
- GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
- SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Utställningshandling

Detaljplan för
VERKSAMHETSOMRÅDE VID RÖDJANS VÄG
i Nödinge, Ale kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- plankarta med bestämmelser, skala 1:1000

Till planen hör:

- planbeskrivning (denna handling)
- genomförandebeskrivning

Övriga handlingar i ärendet är:

- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning
- geoteknisk utredning
- VA-utredning

PLANFÖRSLAGETS SYFTE

Syftet med planförslaget är att redovisa mark för verksamheter.

PLANDATA

Planområdet är beläget i norra Nödinge, öster om Trolleviksområdet, mellan två långsträckta höjdparter. I söder avgränsas planområdet av Norra Kilandavägen och ansluter i norr till ett planerat bostadsområde, kallat Krokängsvägen.

Areal

Planområdet har en area på ca 9 ha.

Ägarförhållanden

Kommunen äger marken till största delen. Vissa delar är försålda till verksamhetsutövare i området.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Den södra delen är reglerad i fastställd detaljplan, norra halvan är ej tidigare detaljplanelagd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Området består av plan åkermark.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning har utförts av GF 1977-08-23 i samband med upprättande av områdesplan för Nol-Nödinge.

Området kan utnyttjas för bebyggelse enligt det upprättade planförslaget. Med hänsyn till risken för sättningar och sättningsvariationer får man emellertid räkna med att grundförstärkning av någon form blir allmänt förekommande.

Grundläggning med plattor kan förmodligen ske endast inom fastmarksområdena samt partier med fastare lera till begränsat djup. Enkla industribyggnader med liten utbredning i plan kan i vissa fall också grundläggas utan förstärkning under förutsättning att inga som helst uppfyllnader påförs marken samt att lerlagrets mäktighet icke varierar alltför mycket.

Möjligheterna för grundläggning utan förstärkning ökar i den mån anpassning efter nuvarande markyta kan ske. Med hänsyn härtill bör bebyggelsen i så stor utsträckning som möjligt placeras parallellt med dalgångens längdriktning.

Möjligheten till naturlig infiltration inom området bör behållas 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. Den förslagna förlängningen vid västra dalsidan av Rödjans Väg kan byggas om dagvattnet ej leds bort utan tillåts infiltreras även i fortsättningen. Detta kan ske genom t ex en stenkista som placeras vid bergfoten.

Bebyggelseområden

Området föreslås för verksamheter som småindustri och hantverk. Det är av stor vikt att byggnaderna utformas med stor omsorg vad gäller volymer, fasader och markbehandling med hänsyn tagen till närheten till bostäder och naturområden.

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

Områdets karaktär formas av företagens arkitektur och markplanering. Markplaneringen bidrar samtidigt till gatumiljön, som är en del av områdets ansikte utåt. Tomtmarken skall ej hårdgöras till större del än vad som krävs med hänsyn till trafik och hantering.

Planteringszonerna skall vara buskage eller träd i gräs eller marktäckande buskar och vara en del av en sammanhängande markplanering på tomtmark. I gränsen mot naturmark längs dalsidorna skall eventuell plantering och markbehandling ansluta på ett fint sätt till befintlig växtlighet. Skogsdungen i nordost och befintliga träd längs cykelbanan i öster bör bevaras.

Verksamheterna i området får inte vara störande för omgivningen vad gäller trafik- och industribuller, emissioner i form av lukt, lösningsmedel och i vatten m m.

Offentlig och kommersiell service nås i Nödinge centrum (ca 1 km).

Civilförsvar

Planområdet ingår i skyddsrumsort.
Skyddsrumsbeked skall sökas.

Friytor

I söder, öster och väster redovisas naturmark mot blivande bostadsområde
I norr redovisas naturlig plantering. Planteringen föreslås utgöras av glest placerade träd av minst sex slag, gärna med varierad blomningstid.
Exempel: björk, ask, hägg, rönn, körsbärplommon och häggmispel.

Gator och trafik

Planförslaget redvisar en förlängning av Rödjans Väg med stickgator på jämna avstånd.

Industrigatan föreslås utformas med en gatusektion som består av 7 m körbana och 2 m gångbana.

Kollektivtrafik nås vid busshållplats utmed Norra Kilandavägen. Gång- och cykelbana skall byggas norr om N Kilandavägen och ansluter i öster till befintligt stråk med gångtunnel under N Kilandavägen. För att nå trafiksäker gångförbindelse kommer gång- och cykelvägen att byggas ut västerut fram till busshållplatsen vid kommande detaljplanläggning, alternativt flyttas hållplatsen till ett läge i anslutning till tunneln.

Teknisk försörjning

Området ansluts till befintliga VA-ledningar som förlängs i planområdet mitt. Eftersom marken i området innehåller mycket vatten är det viktigt att avvattningen är balanserad så att inte sättningskador uppstår genom onödig grundvattensänkning.

Värmeförsörjning sker genom anslutning till befintligt fjärrvärmesystem. Distributionen föreslås ske längs det interna gatunätet.

Administrativa frågor

Med hänsyn till de komplicerade dagvattenförhållandena föreslås genomförandetiden starta tidigast 1991-07-01 och utgå 2001-12-31.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Stadsarkitekt Bert Andersson
Planingenjör Ann-Marie Carlsson
Ale Resurs AB, Nils Björking

Göteborg 1990-06-25
GF-Arkitekter
Samhällsplanering

Nilsolof Lilja
Arkitekt SAR

Inger Axbrink
Inger Axbrink
Arkitekt SAR

Utställningshandling

Detaljplan för
VERKSAMHETSOMRÅDE VID RÖDJANS VÄG
i Nödinge, Ale kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat genomförande av detaljplanen.

HUVUDMÄN

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen svarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av anläggningar på allmän plats. Parkmarken iordningställs i samband med intilliggande gcm-stråk. Kommunen tar ut självkostnaderna i samband med försäljning av tomterna.

Plantering kommer att ske i samband med exploatering av övriga ytor.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden startar 1991-07-01 och slutar 2001-12-31.

TIDPLAN

Samråd	2:a kv 1990
Utställning	3:e kv 1990
Antagande	4:e kv 1990

MARKÄGARE

Kommunen äger marken till största delen. Vissa delar är försålda till verksamhetsutövare i området.

FASTIGHETSBILDNING

Nya fastigheter kommer att bildas för försäljning till näringsidkare inom området

TEKNISKA ÅTGÄRDER

Gång- och cykelväg skall byggas utmed Norra Kilandavägen och kommer att utökas västerut i framtida planläggning, alternativt flyttas busshållplatsen till ett läge vid gång- och cykeltunneln.

Kommunalt VA finns utbyggt i planområdets södra del och skall byggas ut i norra delen efter 1991-07-01.

Området ansluts till befintlig fjärrvärmeledning som ligger vid GCM-vägen strax öster om planområdet och vidarebefordras längs gatornas sträckning.

Transformatorstation anlades i området vid tidigare planläggning (1977-08-23).

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTVERKAN

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid de olika huvudmännens genomförande av detaljplanen. Beskrivningen skall godkännas av kommunstyrelsen i samband med planärendets behandling.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Stadsarkitekt Bert Andersson
Planingenjör Ann-Marie Carlsson
Ale Resurs AB, Nils Björking
Ingenjör Sune Mentor, GF-Teknisk försörjning

Göteborg 1990-06-25
GF-Arkitekter
Samhällsplanering

Nilsolof Lilja
Arkitekt SAR

Inger Axbrink
Inger Axbrink
Arkitekt SAR

Detaljplan för
VERKSAMHETSOMRÅDE VID RÖDJANS VÄG
 i Nödinge, Ale kommun, Älvsborgs län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planförslaget har varit föremål för samråd enligt PBL 5:20.

De inkomna yttrandena har sammanfattats och kommenteras nedan av planförfattaren.

YTTRANDE

KOMMENTAR

1. Länsstyrelsen, 1990-07-02

Det är viktigt att genomförandebeskrivningen klart redovisar hur förslaget skall förverkligas då industriell verksamhet skall anpassas i ett bostadsnära läge. Förslaget bör kompletteras med kostnads- och intäktsfördelning, tidplan för planteringar och gatubyggnad samt principerna för prissättning av tomter.

Beaktas. Genomförandebeskrivningen kompletteras.

2. Fastighetsbildningsmyndigheten

Ingen erinran.

-

3. Banverket

Ingen erinran.

-

4. Televerket

Ingen erinran.

-

5. Vattenfall

Ingen erinran.

-

6. Polisen

Ingen erinran.

-

7. Räddningsnämnden

Området skall förses med brandposter och brandvattenförsörjning enligt gällande VAV-normer. Byggnaden bör placeras så att rundkörning möjliggörs inom tomten.

Beaktas i bygglovsskedet.

8. Tekniska kontoret

Plats för ÅV-central bör redovisas i området eller i dess omedelbara närhet.

ÅV-central kommer att anordnas inom befintligt industrikvarter väster om Rödjans Väg.

9. KDN

Ingen erinran.

-

10. Vägverket

För att kollektivtrafikresenärer från aktuellt industriområde skall kunna nå hållplats på ett trafiksäkert sätt måste antingen nya busshållplatser byggas ut vid GCM-porten under väg 967 eller en gångväg byggas norr om 967 mellan Rödjans Väg och befintliga hållplatser.

Beaktas. Beskrivningen ändras.

11. Primärvården

Ingen erinran.

-

12. Handikapprådet

Ingen erinran.

-

13. Energisparkommittén

Fjärrvärmeanslutning bör möjliggöras.

Planen föreskriver fjärrvärmeanslutning.

SAKÄGARE

Från markägarsamråd 1990-05-15 finns särskilt protokoll. Farhågor beträffande storlek och färgsättning inom industriområdet och dess skötsel framfördes.

Bestämmelse angående färgsättning har tillkommit. I övrigt skall planbestämmelser och ingångna avtal följas med de verksamheter som etableras, vilka också skall väljas med omsorg.

SAMMANFATTNING

Några mindre justeringar föreslås utföras av planen för utställning.

Göteborg 1990-08-14

GF-Arkitekter

Samhällsplanering

Nilsolof Lilja
Arkitekt SAR

Ingger Axbrink

Ingger Axbrink
Arkitekt SAR

LÄNSSTYRELSEN
ÄLVSBORGS LÄN
Planenheten
Lars Holmén
Tel. 0521-70 202

BESLUT

1990-12-28

2023-11325-90

Kopia till
Planenh 2 ex
Parmen
Lantmäteriet 2 ex
Telekontoret
Bn

Kommunfullmäktige i
Ale kommun
Box 142
440 41 NOL

ANKOM

1991-01-03

ALE KOMMUN
Bygg- o Miljönamnd

Provning enligt 12 kap 1 § PBL angående detaljplan for VERKSAM-
HETSOMRÅDE VID RÖDJANS VÄG Nödinge i Ale kommun

Kommunfullmäktige har den 26 november 1990 antagit detalj-
planen.

Lansstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte prova
kommunens antagandebeslut.

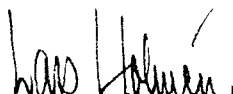
Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

=====
LAGAKRAFT

Såvitt framgår av har fort diarium har enligt 13 kap
2 § PBL inte något överklagande av kommunfullmäktiges beslut
kommit in till lansstyrelsen inom tre veckor från den dag kom-
munens antagandebeslut tillkännagivits på kommunens anslagstav-
la.

På grund härav får kommunens antagandebeslut anses ha vunnit
laga kraft den 28 december 1990.

Detta datum skall enligt 12 § plan- och byggförordningen an-
tecknas på planhandlingarna. Samtidigt får lansstyrelsen erinra
om vad som anges i 5 kap 31 § andra stycket PBL om expediering
av planhandlingar.


Lars Holmén

Postadress

Lansstyrelsen i Älvsborgs län
Planenheten
462 82 VÄNERSBORG

Besöksadress

Drottninggatan 2

Telefon

0521-70 000

Telefax

0521-701 15

Postgiro

3 51 85-8