

Detaljplan för
GYMNASIESKOLA I NÖDINGE
Ale kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

GF-Arkitekter
Samhällsplanering

Ref. Nr 321 732 64

1993-05-06
rev 1993-06-17
och 1993-08-10

Antagen av KF 1993-08-30
Laga kraft 1993-10-05

Detaljplan för
GYMNASIESKOLA I NÖDINGE
Ale kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser

Planhandlingarna består i övrigt av

- planbeskrivning (denna handling)
- genomförandebeskrivning
- illustrationskarta
- samrådsredogörelse
- utlåtande

Ovriga handlingar i arendet är

- fastighetsförteckning
- geoteknisk utredning
- va- utredning
- stabilitetsutredning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av gymnasieskola för Ale kommun i anslutning till befintliga LMH-skolor i Nödinge. Denna del av området nyttjas idag för centrumfunktioner. Dessa avses flyttas till ett läge närmre riksväg 45. En första etapp möjliggörs i områdets västra del.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget mellan Hållsdammsbäcken, Nödingeskolan och riksväg 45. Området omfattar även befintligt centrum för Nödinge.

Areal

Planområdet omfattar cirka 7,5 ha.

Markägare

Marken inom området ägs av kommunen och Alebyggen AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Inom och i anslutning till planområdet finns flera objekt av riksintresse. Göta älv med biflöden, Hållsdammsbäcken är av riksintresse för naturvård, fiskreproduktion. Älven, järnvägen och riksvägen är viktiga övergripande trafikstråk.

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Ale kommun anvisas området för centrumändamål. För Nödinge pågår arbetet med en fördjupad översiktsplan. I samrådshandlingen från november 1992 förutsätts, att en gymnasieskola kan uppföras i aktuellt läge.

Detaljplaner

För centrumområdet gäller detaljplaner fastställda 2 mars 1972 samt 13 maj 1968. Aktuell del är i huvudsak avsatt för handel samt parkering för angränsande bostadsområde. För Landstingets parkering samt del av naturområdet gäller detaljplan fastställd 24 oktober 1984. För delen väster om Nödingevägen gäller detaljplan fastställd 16 december 1970.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Genom planområdets södra del rinner Hållsdammsbäcken i en brant ravin bevuxen med lövträd. Ravinen och bäcken bevaras som naturområde. I ravinen erfordras erosionsskydd på vissa sträckor samt viss uppfyllnad vid gymnasieskolan med anledning av stabiliteten i området, se nedan geotekniska förhållanden. Erosionsskydd och utfyllnader skall utföras på ett sådant sätt att riksintresset, naturvård, inte hindras. Samråd skall härvid ske med berörd miljövårdspersonal. Genomförandet av de geotekniska åtgärderna

fordrar vattendom. Därvid skall miljökonsekvensbeskrivning redovisas, som beskriver ingreppen i naturmiljön.

Inom naturområdet i övrigt bibehålles befintlig mark och växtlighet. I planområdets mitt finns en delvis trädbevuxen kulle. Denna läggs på gymnasietomten. Övriga delar av området är relativt flacka och är redan ianspråktagna för bebyggelse respektive trafikytor.

Geotekniska förhållanden

De nu utförda geotekniska undersökningarna redovisas i "Geoteknisk undersökning: Fält- och laboratorieresultat", daterad 1993-02-25. För en detaljerad redovisning av de geotekniska förhållandena hänvisas till "Geoteknisk undersökning: Anvisningar för detaljplan", daterad 1993-03-04 samt stabilitetsutredning för breddning av riksväg 45, daterad 1993-02-05.

Allmänt

Öster om fastmarkspartiet med berg i dagen skall skolan uppföras, delvis på fastmark alternativt berg, men till största delen på lera. Delar av den idag befintliga centrumbebyggelsen, vilken enligt uppgift är grundlagd med stödpålar till berg, skall byggas samman med skolan. Grundläggningen av skolan skall utföras med en kombination av stödpålar till berg och plintar till berg alternativt även direkt på berg beroende på exakt placering och höjdsättning av huset. Inom den norra delen av skolan skall bland annat en sporthall utföras, i en källardel med golvnivån belägen 3-4 meter under nuvarande markyta.

I övrigt skall parkeringsytor iordningställas inom området.

Grundförhållanden

Från berg- och fastmarkspartiet ökar jordmättigheten relativt snabbt. Jorden består till övervägande delen av lös lera under cirka en meter mäktig torrskorpelera. Största djup till fast botten påträffas i väster och sydost, där den lösa leran har en mäktighet av cirka 20 meter.

I slänten vid gymnasieskolans södra fasad påträffas på nivåerna 10 och 12 meter under markytan högsensitiv lera. Det innebär att leran kan förlora stör-

re delen av sin hållfasthet vid yttre storning, till exempel vid påslagnings- och sprängningsarbeten.

Sättningar

Jorden bedöms vara normalkonsoliderad. Det innebär att all tilläggsbelastning, som påförs jorden, kommer att orsaka sättningar. För samma belastning kommer sättningarna, att bli större och pågå under längre tid vid stor lermäktighet jämfört med små jordmäktigheter. För att undvika marksättningar, bör därför höjdsättningen vara sådan, att uppfyllnader i möjligaste mån undviks. Alternativt kan uppfyllnaderna kompenseras med lättfyllning, till exempel lättklinker eller cellplast.

Stabilitet

Totalstabiliteten ner mot Göta älv är enligt tidigare utförd undersökning tillfredsställande med en säkerhet, som är större än 3-faldig.

Stabiliteten mot Hållsdammsbäcken är inom större delen av planområdet acceptabel med 1,5- till 1,7-faldig säkerhet mot skred. I läget för skolan, strax öster om berget, är dock säkerheten endast 1,2-faldig för den nu befintliga slänten. Någon akut skredrisk föreligger inte, men för att säkerställa stabiliteten erfordras stabilitetsförbättrande åtgärder. Lämpligen utförs dessa med en tryckbank närmast ån och avschaktning vid släntkrön. Vidare skall erosionskydd utläggas i Hållsdammsbäcken inom delar av planområdet.

Ett absolut krav är, att all avschaktning och uppfyllnad utförs, före det att pålnings- och eventuella sprängningsarbeten för skolan påbörjas, eftersom stabiliteten i området annars kan äventyras. Under pålningsarbetena skall kontroll av slänten utföras, till exempel portrycks- och rörelsekontroll. Eventuellt erfordras även att lerproppar dras före pålning.

Åtgärder i anslutning till bäcken fordrar beslut i vattendomstolen (se "Mark och vegetation").

Geoteknisk undersökning, daterad 93-02-05, har genomförts längs två sektioner mellan riksväg 45 och Göta Älv. Avståndet mellan vägen och älven är på den aktuella sträckan 100- 200 meter. Området är mycket plant. I den norra sektionen utgörs jordlagren överst av lösa organiska lager, gyttja,

vilken underlagras av mäktiga lager, 30- 35 meter, lös till halvfast lera. I den södra sektionen finns i ytan 3- 4 meter sand, därunder någon meter gyttja och gyttjig lera, som övergår i lera. Totalt är jordmäktigheten 25- 30 meter. Stabiliteten längs undersökta sektioner är god med minst 3- 4-faldig säkerhet för långsträckta glidytor upp mot vägen.

Geotekniska planbestämmelser

För att säkerställa, att ovan angivna åtgärder vidtas, förses planen med erforderliga bestämmelser.

Inom naturområdet markeras var erosionsskydd skall läggas ut, och var utfyllnad måste ske med anledning av stabilitet.

På gymnasietomten redovisas höjdsättning för den avschaktning, som måste ske. Hogsta markbelastning redovisas inom området närmast bäcken. Härvid skall noteras, att i tillåten belastning inräknas jordlast och trafiklast. Inom b₁₀ måste således alla laster kompenseras med avschaktning. Administrativ bestämmelse införs, för att säkerställa att stabilitetsförbättrande åtgärder är vidtagna, när byggnadsarbeten påbörjas.

Inom hela området skall alla typer av markarbeten ske varsamt så att stabiliteten inte äventyras.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar

Gymnasieskola m.m.

Gymnasieskolan, som planen avser möjliggöra, är dimensionerad, för att klara behovet inom Ale kommun, förutom för vissa specialutbildningar. Skolan skall rymma cirka 800 elever inom gymnasieutbildning och ungefär 200 elever inom komvux.

Utöver rena skollokaler skall byggnaden rymma verksamheter, som kan nyttjas dels för skolans behov och dels för allmänheten. En sporthall är skisserad med plats för ungefär 440 åskådare. Kommunens huvudbibliotek avses inrymmas vid byggnadens västra entré. I anslutning till biblioteket foreslås en hörsal med cirka 240 sittplatser. De mer publika lokalerna är framdragna så

nara Nödingevägen som möjligt, för att på detta sätt annonsera verksamheten, och knyta samman den med föreslaget centrum.

Totalt med befintlig och föreslagen del har skolan i föreliggande skiss en bruttoarea om cirka 14 500 m². Tomten bedöms rymma en något större byggnadsvolym. För att en viss utbyggnad skall kunna ske, medges därför i planen en bruttoarea om 16 500 m². Två våningar medges med 12 meters tillåten högsta byggnadshöjd. I norra delen är högsta tillåtna byggnadshöjden satt till 6 m med möjlighet att på en begränsad del gå upp till 12 m.

Skolan klassificeras till bebyggelse typ "I" (ett) enligt Raddningsverkets definition. Därmed skall efterstravas längsta insatstid 10 minuter. Detta inryms i gällande räddningstjänstplan.

Offentlig och kommersiell service

Befintliga centrumlokaler, som omfattar cirka 2 500 m², avses byggas om och nyttjas av gymnasieskolan. Nödinge verkstäder väster om Nödingevägen (fastigheten Nödinge 37:1) föreslås därför byggas om och tillfälligt nyttjas för handel. Byggrätt ges för 3000 m² bruttoarea, vilket motsvarar befintliga byggnader. En fortsatt centrumutveckling förutsätts kunna ske i området norr om Nödinge verkstäder. I avvaktan på "Skredriskanalys för Gotaälvdalen" ges byggrätten för handel endast som tillfällig markanvändning med småindustri, hantverk och volymhandel som framtida ändamål.

Byggnaderna närmast riksvägen i sydvästra hörnet nvs med hänsyn till trafiksäkerheten på riksvägen. Utefter tomtgränsen mot riksvägen skall plank anordnas, för att trafikanterna på riksvägen inte skall bländas. Planket skall varieras i höjd och delas upp i korta sektioner, som sidoförskjuts. Det annonserade laget gör, att stor omsorg måste läggas på den arkitektoniska utformningen genom färgsättning och detaljutformning etc. Skyltar etc får inte sättas upp på ett sådant sätt, att trafiksäkerheten äventyras. I bygglovsärenden rörande skyltar skall därför samråd ske med vägghållaren.

Skyddsrum

Byggnaderna skall inte förses med skyddsrum

Friytor

I anslutning till gymnasieskolans västra entré skapas ett torg, som binder samman skolan med centrum i sitt nya läge. Idrottsplatsen vid Fyrklövergatan föreslås utnyttjas för uteidrott. Skolans behov i övrigt av ytor för utomhusvistelse anordnas inom skoltomten.

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Nödingevägen kommer i och med centrumutbyggnaden att läggas om mellan Vit- och Rödklövergatorna till ett läge närmare riksvägen. Den del som berör aktuellt område, tas med i planen och betecknas HUVUDGATA.

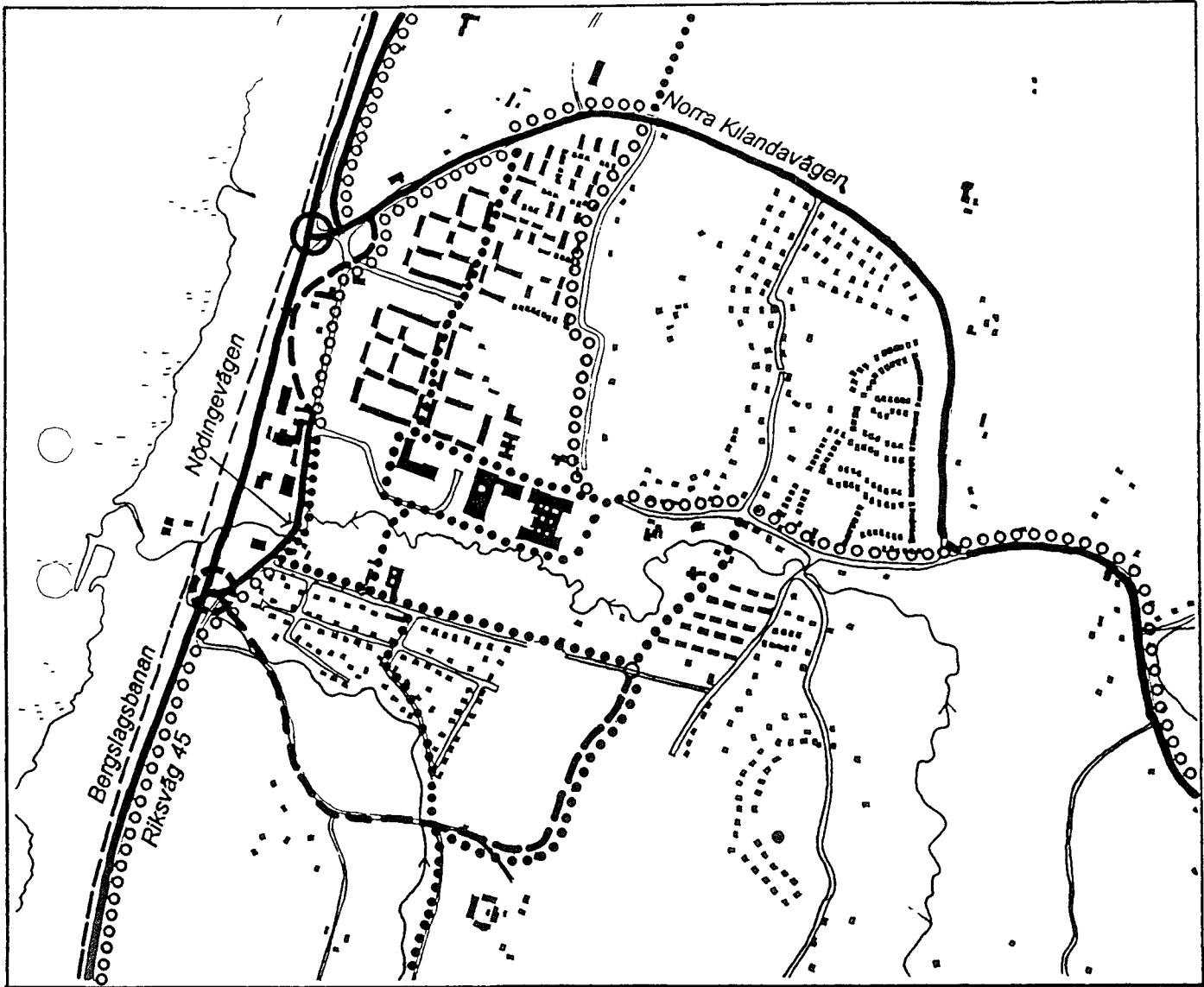
Vitklövergatan, som idag trafikeras med 2300 fordon/dygn, slopas i samband med gymnasiebyggnaden och flyttningen av befintligt centrum. Den kvarvarande parkeringstrafiken om 600 fordon/dygn framförs på ny angöringsgata tillsammans med cykel- och mopedtrafiken. Angöringsgatan förses med hastighetsdämpande åtgärder, och skyddsvall anordnas mot angränsande bostäder.

Utfartsförbud bibehålles mot riksvägen. Mot Nödingevägen begränsas antalet in- respektive utfarter för handels- och gymnasietomterna.

Gång- och cykelstråket längs Nödingevägen byggs om i anslutning till gymnasieskolans parkering. Gångvägen från bron över bäcken till befintligt torg bibehålles för allmänheten inom skolkvarteret. Cykel och mopedtrafik från bron och norrut framförs utmed angöringsgatan. Gångtrafiken från grundskolan och områdena öster därom ges möjlighet att nå centrum inom kvartersmarken norr om gymnasiebyggnaden, medan cykel- och mopedtrafiken når centrum via angöringsgatan. Översiktskarta för gcm-trafik ur Nödinge ÖP redovisas nedan.

Kollektivtrafik

Bussar trafikerar Nödingevägen. Bussar i linjetrafik ges möjlighet att vända på gymnasieparkeringens södra del, i avvaktan på att södra utfarten till riksväg 45 kompletterats med ljussignaler. Hållplatser kommer att anordnas vid Nödingevägen i planområdets västra del. I anslutning till gymnasiets västra entré avses en bussterminal för skolbussar anordnas.



- VÄGNÄT, CYKELLEDER
- Huvudväg
- Förslag till huvudväg
- Cykelled
- Förslag till cykelled
- Förslag till ombyggnad av bef. ljusreglering
- Förslag till ljusreglering av korsning

UR:
NODINGE OP ALE KOMMUN

Parkering, angöring

Det parkeringsbehov som skapas inom området redovisas på bilderna nedan.

Parkering för gymnasiet anordnas mellan Nödingevägen och den västra entrén. Skärmtak för cyklar medges inom prickmark (mark som inte får bebyggas). Taken skall placeras med hänsyn till trafiksäkerhet. För att ersätta den boendeparkering, som tas i anspråk för skolans utbyggnad, skapas nya platser i områdets östra del. Boendeparkeringen betjänar i huvudsak det sydöstra bostadskvarteret.

Parkering för handelskvarterets behov löses inom fastigheten.

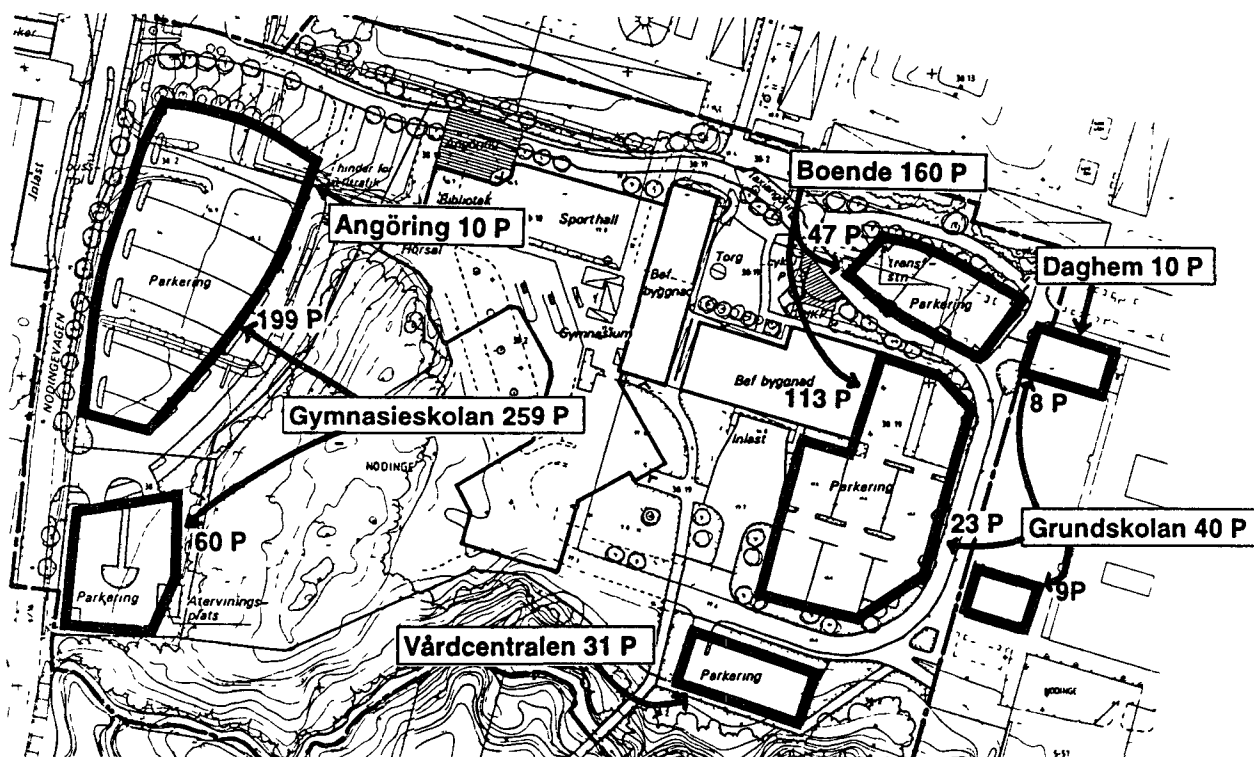
BEFINTLIGA PARKERINGSPLATSER

Skala 1:2500



FÖRESLAGEN PARKERINGSLÖSNING

Skala 1:2500



Teknisk försörjning

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt inom området. Befintliga ledningar på mark, som görs om till kvartersmark, skyddas med u-områden. Vid utbyggnaden av gymnasieskolan kommer en vattenledning \varnothing 400 samt ett par dagvattenledningar att behöva flyttas. Förbindelsepunkt för gymnasieskolan finns i Vitklövergatan; S \varnothing 225, D \varnothing 225 och V \varnothing 100. Dagvatten skall i första hand avledas till Hållsdammsbäcken. Dräneringsvatten från idrottshallen avleds till förbindelsepunkt under gymnasiets parkering.

För att undvika pumpning, bör golvet i gymnasieskolan ligga minst 14 meter över nollplanet. Om pumpning anordnas, skall skydd mot läckage vid elavbrott anordnas.

Befintlig transformatorstation inom handelstomten bibehålles. En ny transformatorstation placeras inom östra parkeringsområdet. Transformatorstation får placeras på prickmark, men skall placeras, så att trafiksäkerheten inte äventyras.

Sophantering anordnas inom kvartersmark Hämtplats för vanligt avfall och återvinningsmaterial bör samordnas. Inom gymnasietomten bör vändplats anordnas, så att backvandning undviks med hänsyn till trafiksakerheten Återvinningsplats för allmänheten anordnas i gymnasieparkeringens södra del.

Teleledning längs Nodingevägen bibehålles inom avsatt u-område. Inom byggrätten för gymnasieskolan flyttas teleledningen till ett läge under föreslagna angöringsgata.

Administrativa frågor

Genomförandetiden börjar den dag planen vinner laga kraft och slutar 2003-12-31

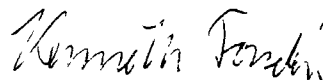
Medverkande

Bert Andersson	Stadsarkitekt, Byggnadskontoret
Ann-Marie Carlsson	Planingenjör, Byggnadskontoret

Goteborg 1993-05-06
GF-Arkitekter, samhällsplanering



Nilsolof Lilja
Arkitekt SAR



Kenneth Fondén
Arkitekt SAR

REVIDERING

Planen har efter utställning reviderats angående infart till Nödinge 37:1 samt utformning av lokalgatan vid anslutning till huvudgatan. Revideringarna beror plankarta med bestämmelser.

Goteborg 1993-06-17, GF-Arkitekter, samhällsplanering



Nilsolof Lilja
Arkitekt SAR

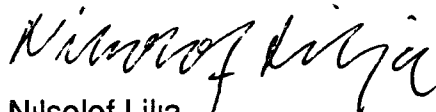


Kenneth Fondén
Arkitekt SAR

REVIDERING

Planen har efter utställning reviderats vad avser högsta tillåtna byggnads-
höjd och våningsantal på den del som innehåller bibliotek och teater. Revi-
deringen berör plankarta, bestämmelser och beskrivning.

Göteborg 1993-08-10, GF-Arkitekter, samhällsplanering



Nilsolof Lilja
Arkitekt SAR



Kenneth Fondén
Arkitekt SAR

Antagen av KF 1993-08-30
Laga kraft 1993-10-05

Detaljplan for
GYMNASIESKOLA I NÖDINGE
Ale kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

En genomförandebeskrivning redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder, som behövs för att åstadkomma ett samordnat och andamålsenligt genomförande av detaljplanen

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är, att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen, efter att den har antagits av kommunfullmäktige

Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplan for gymnasieskola i Nödinge.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd	1. kvartalet 1993
Utställning	2 kvartalet 1993
Antagande	3. kvartalet 1993
Byggstart	4. kvartalet 1993
Skolstart	höstterminen 1995

Genomförandetid

Genomförandetiden börjar den dag planen vinner laga kraft och slutar 2003-12-31

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats. Detta innebär, att kommunen är ansvarig för utbyggnad och framtida drift och underhåll inom de områden, som redovisas som allmän plats, det vill säga HUVUDGATA, ANGÖRINGS-GATA och GCM samt NATUR. Kommunen är även ansvarig för utbyggnad av anläggningar för allmän gång-, cykel och körtrafik på kvartersmark.

Respektive fastighetsägare är ansvarig för skötsel inom kvartersmark.

Avtal

Genomförandeavtal avses tecknas mellan kommunen och berörda exploatörer, Alebyggen AB samt Ale Exploatering AB. I avtalet regleras bland annat kostnadsfördelning för utbyggnad och markinträang samt hur utbyggnaden skall organiseras. Vidare skall kostnader för flyttning av el- och teleledningar, parkeringsplatser etc regleras liksom upplåtande av mark inom parkerings- och bostadskvarter för återvinningsplats och transformatorstation samt slänt vid huvudgatan.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Den mark, som avses tas i anspråk för gymnasieskolan, är idag uppdelad på flera fastigheter, Nödinge 38:2, 38:10 och 38:19. Dessa nyttjas för bostads- och handelsändamål samt allmän plats. Gymnasiekvarteret ombildas till en fastighet, som även kan omfatta angränsande parkeringskvarter eller delar darav, se nedan.

Mark för bostadsparkeringen i nordost överförs till angränsande bostadsfastighet Nödinge 38:13. Servitut erfordras för transformatorstation. Fastigheten Nödinge 38:19 justeras enligt gränserna för parkeringskvarteret direkt öster om gymnasietomten. Parkeringen vid gångbron förutsätts ligga kvar på kommunens fastighet Nödinge 38:2.

Det västra parkeringskvarteret omfattar delar Nödinge av 38:2, 38:9 och 38:10. Marken skall i första hand användas för gymnasieskolans parkeringsbehov, men även för buss- och taxiangöring samt för gångtrafik till plan-

områdets östra del. Fastighetsreglering genomförs lämpligen så, att all mark inom kvarteret samlas till kommunens fastighet Nödinge 38:2.

På gymnasiekvarteret samt östra bostadskvarteret erfordras servitut för gångtrafik enligt x-markeringar på plankartan.

Ombyggnaden av Nödingevägen ger intrång på fastigheten Nödinge 37:1, Nödinge verkstäder, som avses nyttjas för handelsändamål. Gatumark för HUVUDGATA och ANGÖRINGSGATA överförs till fastigheten Nödinge 38:2 genom fastighetsreglering.

TEKNISKA FRÅGOR

Utöver vad som framgår av planbeskrivningen, bedöms inte finnas behov av ytterligare tekniska utredningar.

Minst fyra månader innan mark- och byggnadsarbeten påbörjas i närheten av teleledningar, skall beställning av utsättning och eventuell undanflyttning göras till Telekontoret, tel 031- 770 94 50.

De geotekniska åtgärderna, som erfordras för tillfredställande stabilitet inom gymnasiekvarteret, skall vara utförda och kontrollerade innan uppförandet av skolan påbörjas. Därför föreskrivs att byggnad ej får uppföras, förrän erforderliga stabilitetsförbättrande åtgärder vidtagits. Vid mark- och byggnadsarbeten skall varsamhet iaktas, för att stabiliteten inte skall äventyras. Fortlöpande kontroll av geoteknik skall ske under arbetenas gång. Se även under rubriken "Geotekniska förhållanden" i planbeskrivningen.

Höjdsättningen för den nya delen av huvudgatan anpassas till omgivande kvartersmark. Vid busshållplatsen för södergående trafik erfordras slänt eller stödmur med anledning av höjdskillnaderna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Plangenomförandet ger kostnader på allmän plats för flyttandet av Nödingevägen och utbyggnaden av angöringsgata. Flyttning av el- och teleledningar kommer att debiteras exploatören, såvida inte annat anges i genomförandeaftalet.

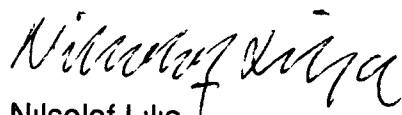
Inlösen, ersättning

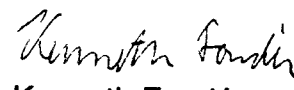
Ersättning för mark, som tas i anspråk för allmän plats, eller för exploatering liksom för kostnader för ombyggnad inom allmän plats, regleras i genomförandeavtal, som avses tecknas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH KONSULTER

Bert Andersson	Stadsarkitekt, Byggnadskontoret
Ann-Mare Carlsson	Planingenjör, Byggnadskontoret
Lars Lindström	Civilingenjör, GF- Mark och exploatering

Göteborg 1993-05-06
GF-Arkitekter, samhällsplanering



Nilsolof Lilja
Arkitekt SAR



Kenneth Fondén
Arkitekt SAR

REVIDERING

Planen har efter utställning reviderats angående infart till Nödinge 37:1 samt utformning av lokalgatan vid anslutning till huvudgatan. Revideringarna berör plankarta med bestämmelser.

Göteborg 1993-06-17
GF-Arkitekter, samhällsplanering


Nilsolof Lilja
Arkitekt SAR


Kenneth Fondén
Arkitekt SAR

REVIDERING

Planen har efter utställning reviderats vad avser högsta tillåtna byggnads-
höjd och våningsantal på den del som innehåller bibliotek och teater. Revi-
deringen berör plankarta, bestämmelser och beskrivning.

Göteborg 1993-08-10

GF-Arkitekter, samhällsplanering



Nilsolof Lilja
Arkitekt SAR



Kenneth Fondén
Arkitekt SAR