

LANSSTYRELSEN  
ALVSBORGS LÄN  
Planningsavdelningen

Byggnadsnämnden i Ale kommun  
Fack  
440 41 NOL

Jämlikt föreskriften i 21 § första stycket byggnadsstadgan får länsstyrelsen härmed för arkivering översända handlingarna (stadsplanekartan, bestämmelserna och beskrivningen) i ärende rörande den 3 september 1979 fastställt förslag till stadsplan för Nol Södergården 1:3, 1:19 m fl fastigheter (Södra vägen) i Ale kommun.

Enligt uppdrag:  
*Lisbeth Johansson*  
~~Maja Eriksson~~  
Lisbeth Johansson

Sep. 1 karta



RIKSBYGGEN

. 79 33.		
11	082	1488-77

No1 Södergården 1:3, 1:19 m fl  
fastigheter  
Ale kommun  
Älvsborgs län  
Förslag till stadsplan  
(Södra vägen)

BESKRIVNING

BESTÄMMELSER

No1 Södergården 1:3, 1:19 m fl  
fastigheter  
Ale kommun  
Älvsborgs län  
Förslag till stadsplan  
(Södra vägen)

### BESKRIVNING

#### Tillhörande handlingar

Stadsplanekarta

Bestämmelser

Denna beskrivning

Utlåtande av geoteknisk undersökning,

Göteborgs förorters ingenjörskontor 1977-08-23

Utlåtande över de geotekniska förhållandena

för planerad bebyggelse inom delar av

No1 Södergården 1:3 m fl i No1

Riksbyggen 1978-08-25

Utredning avseende regnvatteninfiltration

Riksbyggen 1978-09-01

Trafikbullerutredning

Vatten- och avloppsutredning

Samrådsprotokoll

#### Plandata

Planområdet är beläget i södra No1. Det har en öst- västlig utsträckning som i väster ansluter till Alevägen.

Planområdet omfattar mark för småhusbebyggelse , matargata och inrymmer ett mindre antal befintliga bostadshus. I öster ingår i planområdet del av planerad gång-cykel och mopedväg (GCM-led) mellan No1 och Nödinge Kyrkby.

Områdets areal är ca 12,9 ha varav 0,6 ha utgör gatumark, 5,2 ha

parkmark 0,2 ha område för allmänt ändamål och 6,9 ha utgör kvartersmark för bostäder.

### Planeringsförutsättningar

År 1978 upprättades för Nol-Nödinge en områdesplan som anger riktlinjer för utbyggnad av området mellan de båda tätorterna. Områdesplanen visar hur en framtida bebyggelse bör disponeras, var servicen skall lokaliseras och hur den bör vara dimensionerad. Planen anger också principerna för utbyggnad av gatu- och gångvägsnät.

Planområdet detaljplanerades 1939 då byggnadsplan upprättades för hela Nol-området. Reviderade planer har upprättats för Nol Nordgården och Oljoberget fastställda av länsstyrelsen 1965-09-14 respektive 1967-08-10.

### Kommunala ställningstaganden

Enligt områdesplanen förutsätts planområdet bli bebyggt med låghus i högst två våningar. Valet av hustyper förutsätts ske i samband med exploatering av ett delområde. I bostadsbyggnadsprogrammet har bostadskvot avsatts för områdets utbyggnad med start hösten 1979.

### Befintliga förhållanden

Terrängen utgörs dels av flack åkermark dels av kuperad och skogsklädd betesmark på Oljobergets sydsida. I norr vid befintliga Ladugården på Nol Södergården 1:3 växer ett antal stora lindar som utgör värdefull naturtillgång och bör tas till vara i planerad utbyggnad. Längs föreslagen matarled genomkorsas området av ett öppet dike som leder dagvatten till Göta älv.

Befintlig bebyggelse utgörs av tre bostadshus med tillhörande uthus, en pumpstation vid Alevägen samt en transformatorstation.

Grundförhållandena skiftar från fastmarksgränsen i norr till mer än 20 meters lerdjup i södra gränsen. Av gjorda grundundersökningar har man konstaterat att området kan utnyttjas för bebyggelse enligt planförslaget. Med hänsyn till risk för sättningar och sättningsvariationer måste någon form av grundförstärkning utföras.

Vatten- och avloppssystemet är ytbyggt vid områdets västra gräns. Marken ägs till största delen av Älkab (Älvsborgs läns kommunala exploaterings AB).

Områdets närservice av dagligvaror tillgodoses huvudsakligen av Nols Centrum som är belägen norr om planområdet. Syd-öst om planområdet har i områdesplan reserverats mark för en närhetsbutik samt utbyggnad av barnomsorg och lågstadieskola.

### Planförslag

Med föreliggande förslag till stadsplan föreslås att området mellan Nol Nordgården och Oljoberget utbyggs dels med friliggande småhus på enskilda tomter dels med gruppbyggda småhus, grändhus och radhus, inom ett storkvarter. De friliggande småhusen är avsedda att bli uppförda i enskild regi medan grupphusområdet exploateras av kommunala bostadsbolaget AB Alebyggen.

Byggstart för grupphusen beräknas ske hösten 1979. Lednings- och gatuarbeten startas ca ett halvt år tidigare.

Tillfarten till grupphusområdet sker från matargata som ansluts till Alevägen vid nuvarande pumpstation. Till matargata ansluts även den östligaste av de båda friliggande småhusgrupperna. Den nordvästra husgruppen erhåller sin tillfart från befintliga Södra vägen. För att inte belasta denna väg med ytterligare avses gatorna inom Nol Nordgården bli avstängda i höjd med lekplatsen. Den södra delen av området kommer därefter att få sin tillfart från planerad matargata.

Bebyggelse inom gruppområdet föreslås bestå av grändhus och radhus inom ett bilfritt storkvarter. Bilarna parkeras på tre parkeringsområden utmed matarleden. Fordonstrafik inom bostadsområdet utgörs endast av fordon som är nödvändiga för områdets skötsel.

För att å ena sidan erhålla närhet och skapa kontakt mellan de boende och å andra sidan åstadkomma lugn och avskildhet är bostäderna placerade längs entrévägar så att större friområde erhålles på husets motsatta sida, på trädgårdssidan. På gatusidan upplevs liv och rörelse, på trädgårdssidan lugn av utsikt. Gruppusen utgörs av 39 lägenheter i 1 1/2-plans radhus och 31 lägenheter i 1 1/2-plans grändhus.

Lägenhetsstorlek är 128 m<sup>2</sup> vy respektive 137 m<sup>2</sup> vy. Samtliga hus uppförs källarlöst. Genom att välja ett stomsystem med få bärande stöd kan ett stort antal lägenhetslösningar med varierande rumsstorlek erhållas.

Utmed entrévägar placeras småbarnslekplatser inom synhåll och nära det egna huset.

Mitt i området har avsatts utrymme för kvarterslek och bollplan. Norr om kvartersleken har placerats områdets skyddsrum som fungerar även som kvartershus. Skyddsrummet inpassas i terrängen så att kontakt med naturen på Oljebergets sydsluttning inte avbryts. De båda husgrupperna med friliggande villor planeras bli uppförda styckevis. Dessa erhålles bilplats på respektive tomt. Sammanlagt innehåller planförslaget 91 bostäder i nybyggnad varav 70 utgör grupphus.

I öster passeras området av planerad gång-, cykel- och mopedväg (GCM) mellan Nol och Nödinge. GCM-ledens korsning med matargatan kan utföras planskilt genom nedsänkning av GCM-leden i gångtunnel. Utrymme för erforderlig ramp till gångväg som löper parallellt med matargatan avsätts söder om plangränsen. Hållplats för buss- trafik anläggs vid Alevägen i kontakt med områdets gångvägsnät. En gångväg på norra sidan om grupphusområdet sammanbinder planområdets bebyggelse med GCM-leden. Gångvägen sammanbinder även kvarterslekplatserna inom och utom planområdet.

Trafiksystemet i området är uppbyggt efter de riktlinjer som finns angivna i Statens planverks publikation nr 5 (SCAFT 1968). Parkeringsutrymme har beräknats enligt normer 2 bilplatser/lgh.

En separat trafikbulerutredning har utförts för planområdet. I beräkningen har tagits hänsyn till framtida utbyggnad enligt områdesplanen. Enligt utredning kommer utomhusbullret på uteplats utmed matargatan inte att överskrida rekommenderade värdet på 55 db (A).

De allmänna vatten- och avloppsanläggningar kommer att förläggas i de föreslagna gatorna för anslutning till huvudledningar som är förlagda parallellt med matargatan.

Vattenförsörjningen till området kommer att ske från en grundvattentäkt vid Dösebacka på västra sidan om Göta älv. Möjlighet finns även till en sammankoppling med vattenledningssystemet i Nödinge som får sin försörjning från Surtesjön eller genom leverans från Göteborg. Matargatan får en belagd bredd av 6,5 meter och angöringsgatorna från Södra vägen och från matargatan får en belagd bredd av 5,5 meter.

Spillvattnet leds via ledning till befintlig pumpstation vid Alevägen. Efter pumpning leds spillvattnet söderut med självfall till reningsverket i Nödinge.

Regnvattnet föreslås att i möjligaste mån bli infiltrerad i marken. Resterande vatten förs via ledningar västerut till Göta älv.

#### Gemensamhetsanläggningar

Planens genomförande förutsätter bildande av två gemensamhetsanläggningar. Inom grupphusområdet bildas en gemensamhetsanläggning omfattande garage, parkeringsytor, entrégator, lekplatser och grönområden. Den andra anläggningen omfattar kvartershuset. I denna ingår samtliga fastigheter inom storkvarteret samt övervägande delar av friliggande bostadshus öster och väster om kvartershuset.

Storkvarterets västra del genomkorsas av ett allmänt ledningsområde (u-område) med en bredd på 5,0 meter vilken till hela sin sträckning genom kvarteret ingår i den först nämnda gemensamhetsanläggningen. Eftersom ledningsområdet är den entrégata med vilken den sammanfaller överlåtes skötseln av den överskjutande delen till angränsande fastigheter. Villkor för överlåtelse är att inga åtgärder får företas på

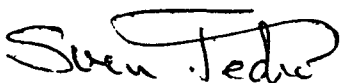
marken som försvårar eller fördyrar underhåll och reparation av ledningar inom u-området. Reglering av överlåtelser åvilar gemensamhetsanläggningens styrelse.

### Samråd

Planförslaget har utarbetats i samråd med av Ale kommun tillsatt ledningsgrupp vari ingår representanter för kommunen, Älkab samt byggherre. Förslaget har remissbehandlats inom kommunen samt varit utsänd till länsstyrelsens planehet för samråd. Kontakt har tagits med berörda fastighetsägare som blivit kallade till informationsmöte. Synpunkter som har framkommit vid olika behandlingar av planen är sammanfattade i respektive protokoll eller remiss.

Upprättad 1978-12-08 av

SVENSKA RIKSBYGGEN PROJEKTERINGSKONTOR I GÖTEBORG



Sven Tedro

Tillhör kommunalfullmäktiges i Ale  
beslut 1979-02-22 § 40, betygar



Eric Alexandersson, ordförande

Tillhör Länsstyrelsens i  
Älvsborgs län beslut den  
3 september 1979

**betygar**



Karin Thorsenius



No1 Söndergården 1:3, 1:19 m fl fastigheter  
Ale kommun  
Älvsborgs län  
Förslag till stadsplan  
(Södra vägen)

## 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.
- c) Med Bc betecknat område får användas endast för med bostadsändamål samhöriga skyddsrum-, samlings- och föreningslokaler.
- d) Med G betecknat område får användas endast för garageändamål.

#### 2 mom Specialområden

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

### 2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

### 3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGAENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

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

4 § BYGGNADSSATT

- 1 mom På med  $F_1$  och  $F_2$  betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.
- 2 mom På med S och Sk betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området. Byggnad får dock uppföras idragen från gräns mot granntomt, om detta prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.
- 3 mom Med Sk betecknat område får bebyggas endast med kedjehus.
- 4 mom Med Sr betecknat område får bebyggas endast med radhus.

5 § 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  $F_1$  och  $F_2$  betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus och andra gårdsbyggnader icke uppta större sammanlagd byggnadsyta än respektive 160 och 150 kvadratmeter. Uthus och andra gårdsbyggnader får ej uppta större sammanlagd yta än 30 kvadratmeter.
- 3 mom På tomt som omfattar med S, Sr och Sk betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus och andra gårdsbyggnader icke uppta större sammanlagd byggnadsyta än respektive 100, 90 och 100 kvadratmeter. Uthus och andra gårdsbyggnader får ej uppta större sammanlagd yta än 15 kvadratmeter.
- 4 mom På med  $F_1$ ,  $F_2$ , S, Sr och Sk betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

6 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får, där terrängens lutning så medger, slutningsvåning anordnas.

2 mom Inom med o betecknat område får källare icke anordnas.

3 mom På med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter.

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

5 mom På med siffra i triangel betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal som siffran anger.

7 § UTFARTSFÖRBUD

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

Upprättad 1978-12-08 av

SVENSKA RIKSBYGGGEN PROJEKTERINGSKONTOR I GÖTEBORG



Sven Tedro

Tillhör kommunalfullmäktiges i Ale  
beslut 1979-02-22 § 40, betygar



Eric Alexandersson, ordförande

Tillhör Lansstyrelsen i  
Älvsborgs län beslut den  
3 september 1979

betygar  


Karin Thorsenius