

LÄNSSTYRELSEN
ALVSBORGS LÄN

Planeringsavdelningen
Planenheten

BESLUT (efter anslag)
1986-05-30 1986-05-29

11.082-267-86



rek

Bygg- och miljönämnden i Ale kommun
Box 142
440 41 NOL

Kopia till
Akten
Planenh
Lantmenh
Vfn
Knstyr
Knfullm
St planverk
St vattenfalls-
verk
SJ
Televerket
SGI
Planförf
Pressen

Fastställelse av förslag till ändring i stadsplanen för del av fastigheten Surte 1:114 m fl, SURTE CENTRUM, SÖDRA DELEN i Ale kommun

rek
Aziz Mujdzic
Göteborgsv. 60
445 00 SURTE

Kommunfullmäktige i Ale kommun antog vid sitt sammanträde den 28 och 29 november 1985 förslaget som upprättats i oktober 1985 av Nilsof Lilja och Lennart Dahlberg. Den södra delen av planområdet undantogs från antagande.

Ingela och
Raymond
Andersson
Göteborgsv 62
445 00 SURTE

Under utställningstiden har anmärkningar framförts mot förslaget.

Länsstyrelsen har berett dem som haft anmärkningar tillfälle att komma med synpunkter på vad som tillförts ärendet. De har inte yttrat sig.

Aziz Mujdzic (ägare till fastigheten Surte 4:86) kan inte acceptera att parkeringsplatserna mot Göteborgsvägen, avsedda för kunderna i hans fiskaffär, försvinner. Förslaget att kunderna skall parkera på fastigheten är ogenomförbart. Den marken utnyttjas redan som parkerings- och lossningsplats för person- och varubilar samt som lektyta för barnen i bostadshuset.

Ingela och Raymond Andersson (ägare till fastigheten Surte 4:89) motsätter sig att en del av fastigheten skall tas i anspråk som gatemark. Trafiken på Göteborgsvägen är redan idag störande och de godkänner inte att den flyttas närmare bostadshuset.

Fastigheterna Surte 4:86 och 4:89 ingår i det område som undantogs från antagande. Trafikfrågorna kommer att studeras ytterligare. Anmärkningarna bör inte utgöra hinder mot fastställelse av förslaget.

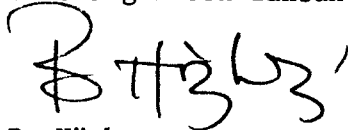
Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § andra och tredje styckena byggnadslagen stadsplaneförslaget.

1 § 1 mom punkt c, 7 § 1 mom och 7 § 2 mom i planbestämmelserna är endast knutna till undantagna området. Länsstyrelsen förklarar att de nämnda delarna av bestämmelserna inte ingår i förslaget.

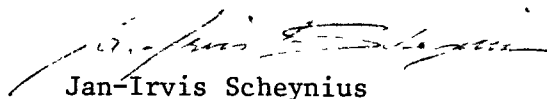
./.

Besvärshänvisning enligt formulär 7 (bilaga).

I detta beslut har förutom undertecknade även deltagit företrädare för juridiska enheten, naturvårdsenheten, lantmäterienheten, vägförvaltningen och länsantikvarien.



B. Högberg



Jan-Irvis Scheynius

Förslag till ändring i stadsplanen för del av fastigheten
Surte 1:114 m fl, SURTE CENTRUM, SÖDRA DELEN i Ale kommun,
Älvsborgs län

BESKRIVNING OCH BESTÄMMELSER

Förslag till ändring i stadsplanen för del av fastigheten
Surte 1:114 m fl, SURTE CENTRUM, SÖDRA DELEN i Ale kommun,
Älvsborgs län

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av karta i skala 1:1.000 jämte bestämmelser. Till planförslaget hör denna beskrivning, fastighetsförteckning, geoteknisk utredning samt va-utredning. Dessutom finns dispositionsplan för Surte Centrum med illustrationskarta i skala 1:400 tillgängligt till planförslaget.

PLANDATA

Planområdet är beläget i södra delen av Surte och omfattar området mellan riksväg 45 och Göteborgsvägen.

Det har en areal av ca 2,6 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

För planområdet gäller stadsplan fastställd 1971-06-03.

I väster ansluter planområdet till byggnadsplan fastställd 1966-05-03, i norr till byggnadsplan fastställd 1965-03-01, i öster till byggnadsplan fastställd 1954-07-09.

Kommunala ställningstaganden

Kommunen har beslutat att inte genomföra den föreslagna industrigatan i gällande stadsplan.

Norra delen av industriområdet (nu föreslaget planområde) planeras i huvudsak för handelsändamål med inslag av bostäder.

Befintliga förhållanden

Planområdet utgörs av relativt plan trädgårds- och ängsmark. Det är till största delen bebyggt med friliggande bostadshus i 2 plan med butiker inredda i bottenplanet på de flesta fastigheterna.

Inom området ligger en trävaruhandel och en mindre verkstadslokal.

Geotekniska undersökningar inom planområdet har utförts av GF-Geoteknik.

Området är delvis bebyggt och utgörs av omväxlande hårdgjorda ytor och ängsmark. Marken sluttar svagt mot väster. I den norra delen tas en nivåskillnad av drygt 1 m upp i en brant slänt samt med rester av en stödmur.

Jorden består av lera till djup mellan 22 och 32 m. Under leran finns friktionsjord med några meters mäktighet. Skjuvhållfastheten är förhållandevis låg.

Stabiliteten mot Rv 45 i väster är betryggande. Totalstabiliteten för hela området mot Göta älv i väster har noga undersökts i en utredning avseende Surte Västra Industriområde (Göteborgs Förorter, 1979-10-31) och befunnits vara betryggande. Erforderliga restriktioner med avseende på belastningar och markens utnyttjande framgår av beskrivning och planbestämmelser för industriområdet. För den nu aktuella planen bör tillåten markbelastning tills vidare begränsas till 20 kPa. Skulle större laster av någon anledning bli aktuella måste en särskild geoteknisk utredning göras beträffande detta.

Jorden är sättning känslig och uppfyllnader bör därför undvikas i så stor utsträckning detta är möjligt. I annat fall riskeras besvärande marksättningar.

Planerade byggnader bör grundläggas med pålar. Stödpålar bör i första hand väljas, men kohesionspålning kan också bli aktuell.

Pålslagningen skall ske med iakttagande att närliggande byggnader delvis har svaga och sättningskadade grunder. Lerproppar skall dras innan påslagning för undvikande av alltför stora markförskjutningar. Vidare bör befintliga fastigheter besiktigas och vibrationsmätning utföras under slagningsarbetet.

Göteborgsvägen, som sträcker sig genom planområdet, utgör en lokal väg mellan de båda anslutningspunkterna i norr och söder till rv 45. Trafikmängden på vägen ligger på ca 1.600-2.100 fordon/årsmedeldygn. Fastigheterna utmed gatan har i allmänhet direkta fastighetsutfarter. En hel del fastigheter inrymmer företag i form av handel och service. Detta lockar till parkering och last- och lossning utmed körbanan. GC-trafiken störs av uppställda bilar som tvingar cyklar ut i körbanan och nedsätter sikten för fotgängare som korsar gatan.

Kommunalt vatten- och avloppssystem är utbyggt inom området. Sydväst om planområdet ligger två fastigheter som har källargolv under Göta Älvs högvattennivå. Yttrande från Tekniska kontoret beskriver olika möjligheter att lösa problemen för fastigheterna. Högvattennivån i Göta Älv innebär att källargolv i nybyggnader inom planområdet ej får läggas lägre än +12,2 m (Göteborgs höjdsystem). I norra delen ligger en avloppspumpstation (Murco).

Största delen av marken inom planområdet är i privat ägo. Ägarförhållanden framgår av fastighetsförteckning upprättad av GF-Kartteknik.

PLANFÖRSLAG

Förslagets syfte är att skapa förutsättningar som möjliggör områdets utnyttjande för en utbyggnad av centrumanläggning med Konsum, Post, butiker, ett mindre antal bostadslägenheter m m. Genom riksvägens läge, vilket innebär krav på ökat avstånd mellan väg och bostäder dels ur trafikteknisk och dels ur bullersynpunkt samt den beräknade ökade trafikbelastningen har det bedömts olämpligt att i framtiden utnyttja området för enbart bostadsbebyggelse. Det finns idag ett behov av utrymme för expansion av handel, service, bostäder m m i anslutning till Surte centrum.

Bebyggelseområden

Planförslaget innebär att centrumanläggningen byggs i norra delen. Fullt utbyggd kommer anläggningen att inrymma ca 4.000 m² byggnadsyta. En glastäckt gång planeras förbinda butiken med parkeringsplatsen. Utbyggnaden kräver att två befintliga byggnader rivs eller flyttas.

På andra planet i centrumanläggningen föreslås ett 10-tal bostads-lägenheter, ett och två rum och kök. Lägenheterna avses i första hand för personal i butikerna. Beroende på trafikbullerstörningar från rv 45 ges lägenheterna fönster enbart åt Göteborgsvägen. Mot riksvägen lokaliseras förrådsytor, fläktrum och gemensamhetsutrymmen.

Den befintliga bygghandeln föreslås flyttas till den obebyggda tomten i planområdets sydvästra del.

Bostadshusen med butiker utmed Göteborgsvägen föreslås kvarligga.

Pumpstationstomten i nordvästra delen föreslås för allmänt ändamål. En utvidgad byggnadsrätt redovisas i planförslaget.

Planområdet ingår i skyddsrumsort. Ett behov föreligger av ytterligare platser inom eller i anslutning till planområdet. 150 nya skyddsrum-platser föreslås lokaliseras till nybyggnader för verksamheter inom området för att möjliggöra att alla sysselsatta skall kunna få en skyddsrumsp plats inom förvarningstid.

Vägar och trafik

Göteborgsvägen föreslås bestå genom området. Så långt det är möjligt bör förberedas utrymme för en genomgående GC-väg på Göteborgsvägens östra sida och en gångbana på den västra från Surte Södra (Keillers väg) till Surte Centrum (Bruksvägen). Körbanan kan därmed minskas i bredd till 6,5 m.

Gällande stadsplan för planområdet medger en utbyggnad av en 3,5 m GC-väg utmed Göteborgsvägen genom området. Dessutom föreslås en gångbana med en bredd av 1,5 meter på vägens västra sida.

Industrigatan parallellt med riksväg 45 som redovisas i gällande plan föreslås utgå. Industriområdet planeras istället nås med ett antal stickgator från Göteborgsvägen. Centrumanläggningen trafikmatas via en ny infartsgata från Göteborgsvägen i norra delen av planområdet.

Området för bygghandel samt södra delen av centrumanläggningen föreslås nås via en gemensamhetsväg (förutvarande Vallmovägen) från Göteborgsvägen.

Trafikalstringen för besöksparkering och varuleveranser till den nya anläggningen kan vid full utbyggnad antas ligga på ca 1.500 fordon/årsmedeldygn. Trafiken kommer sannolikt att fördela sig med 75 % norrut på Göteborgsvägen och 25 % söderut.

En samordning av utfarter på Göteborgsvägen redovisas i planförslaget samt en reglering av parkeringsytor.

Busstrafik sker på Göteborgsvägen. Busshållplatser redovisas mitt i planområdet.

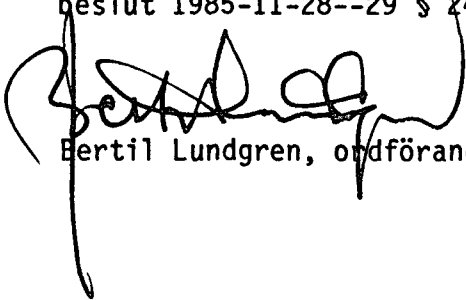
Immissioner

Området är utsatt för trafikbuller från rv 45 och Göteborgsvägen. Genom att bostadslägenheterna ovanpå centrumanläggningen orienteras åt öster uppstår inga bullerstörningar från riksvägen. En särskild bestämmelse har införts för att säkra skydd mot trafikbuller för nybebyggelsen och även för befintliga hus i samband med ombyggnad, tilläggsisolering m m.

Parkering

En samordning av parkeringsplatser föreslås. Direkta utfarter från parkeringsplatser på Göteborgsvägen bör undvikas. Till centrumanläggningen redovisas drygt 100 bilplatser med möjlighet till utbyggnad söderut. En bestämmelse har införts för att säkra bländskydd för trafiken på rv 45 från bilar på parkeringsytan närmast vägen.

Tillhör Kommunfullmäktiges i Ale
beslut 1985-11-28--29 § 246 betygar



Bertil Lundgren, ordförande

Q

Q

Q

Q

Ett visst antal bilplatser finns även tillgängliga inom småbutikernas tomtmark.

Teknisk försörjning

VA-utredning har utförts av GF-Teknisk försörjning.

Nybebyggelsen inom planområdet ansluts till befintliga va-ledningar.

Centrumanläggningen förutsätts kunna anslutas till kommunens fjärrvärmenät.

För elförsörjningen erfordras troligen utbyggnad av en transformatorstation i anslutning till nybebyggelsen.

Friytor

I anslutning till centrumanläggningens entré föreslås en torgyta med planteringar, sittgrupper m m.

Som visuellt skydd mot riksvägen föreslås planteringar utmed västra plangränsen.

GENOMFÖRANDE

Byggandet av steg 1 i centrumanläggningen (Konsum och Post) planeras med början vintern 1985. Den fortsatta utbyggnaden planeras kunna ske 1986-87.

Vid en ev uppdelning av centrumområdet i skilda fastigheter bör en gemensamhetsanläggning bildas för parkeringsytor, tillfartsväg, gång- och torgytor.

Göteborg i oktober 1985

GÖTEBORGS FÖRORTER

GF-Arkitekter

Nilsof Lilja

Nilsof Lilja
Arkitekt SAR

Lennart Dahlberg

Lennart Dahlberg
Arkitekt SAR

Förslag till ändring i stadsplanen för del av fastigheten
Surte 1:114 m fl, SURTE CENTRUM, SÖDRA DELEN i Ale kommun,
Älvsborgs län

BESTÄMMELSER

1 § STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a/ Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b/ Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.
- c/ Med HB betecknat område får användas endast för handels- och bostadsändamål.
- d/ Med Hb betecknat område får användas endast för handelsändamål och där så prövas lämpligt för bostadsändamål. I bottenvåningen får dock bostäder icke anordnas.

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

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med pl och punktprickning betecknad del av handelsområde skall anordnas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas för upplag eller parkering.

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

4 mom Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får skärmtak uppföras om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt byggande av kvarteret.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

1 mom Inom med x betecknad del av byggnadskvarter får icke vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.

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

4 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE GRUNDLÄGGNING OCH MARKBELASTNING

- 1 mom Inom med r betecknat område skall försiktighet iakttagas vid markuppfyllnader och i samband med grundläggning av byggnader i enlighet med vad byggnadsnämnden prövar lämpligt.
- 2 mom Inom med r betecknat område får markbelastning i form av uppfyllnader uppgå till högst 20 kPa såvida icke byggnadsnämnden med hänsyn till geotekniska förhållanden särskilt medger högre belastning.

5 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE BULLERSKYDD

På med m betecknat område skall byggnads utformning väljas så att godtagbart skydd mot vägtrafikbuller uppnås på sätt som byggnadsnämnden kan godkänna.

6 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

På med gf betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam körväg.

7 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom På med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 6.0 meter.
- 3 mom Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör. Dock får vind icke inredas ovan det plan som bestäms av medgiven största byggnadshöjd.
- 4 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

8 § UTFARTSFÖRBUD

- 1 mom Utfart får icke anordnas över plan- eller områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar. Förbudet gäller ej fastighet vars behov av utfart icke kan behöri gen tillgodoses på annat sätt.

2 mom Utfart får icke anordnas över plangräns som även betecknats med fyllda cirklar. Med hänsyn till trafiksäkerheten skall fastighet förses med staket eller plantering som säkerställer bländskydd.

Göteborg i oktober 1985

GÖTEBORGS FÖRORTER

GF-Arkitekter

Nilsof Lilja

Nilsof Lilja
Arkitekt SAR

Lennart Dahlberg

Lennart Dahlberg
Arkitekt SAR

Tillhör Kommunfullmäktiges i Ale
beslut 1985-11-28--29 § 246 betygar

Bertil Lundgren

Bertil Lundgren, ordförande