

LÄNSSTYRELSEN
ALVSBORGS LÄN
Planeringsavd
Planenheten

BESLUT (efter anslag)
1988-03-22 1988-03-21 11.082-772-87

rek

Kopia till:

Akten
Planenh
St planverk
Lantmenh
VFP
Knstyr
Televerket
Vattenfall
Pressen

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

REK

SJ (Goteborgs
banregion)

Byggnadsaktie-
bolaget

G.A. Skoglund
Box 2037
445 02 SURTE
Surte företag-
forening
c/o Anders Nils-
son

Goteborgsvagen 58
445 00 SURTE
Konsum Väst
ek.forening
Box 8005

402 77 GOTEBOG
Carl Goran Alen-
bratt

Goteborgsvagen 85
445 00 SURTE

Fastställelse av förslag till ändring i och utvidgning av
stadsplanen för Surte omfattande Surte Centrum, etapp II
i Ale kommun

Kommunfullmäktige i Ale kommun antog den 26 februari 1987
förslaget som upprättats i oktober 1986 av Nilsolof Lilja
och Lennart Dahlberg.

Planområdet omfattas dels av byggnadsplan, dels till en
mindre del av stadsplan. Planerna är fastställda av läns-
styrelsen respektive den 1 mars 1965 och den 3 juni 1971.

Förslaget innebär i huvudsak att Surte 1:118 delas för att
göra nybebyggelse möjlig av ett flerfamiljs bostadshus.

Under utställningstiden har anmärkningar framförts av Sta-
tens järnvägar, Konsum Väst ekonomisk förening (Surte
1:118), Carl Goran Alenbratt (Surte 4:106) och Surte
företagarförening.

Planförfattarna har den 12 januari 1987 i yttrande till
bygg- och miljonämnden bemött vad som anförts mot förslaget.
Bygg- och miljonämnden har genom beslut den 14 januari 1987
antagit planförfattarnas yttrande som sitt yttrande till
kommunfullmäktige.

De som anmärkt mot förslaget har beretts tillfälle att till
länsstyrelsen yttra sig över vad som tillförts ärendet. Sta-
tens järnvägar och företagarföreningen har begagnat sig där-
av.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Postgiro
Länsstyrelsen i Alvsborgs län Planenheten 462 82 VANERSBORG	Drottninggatan 2	0521-700 00 Telefax 0521-64392	3 51 85-8

Statens järnvagar kraver att sarskild bestammelse skall införas i forslaget med hansyn till de dåliga grundförhållandena. Av bestammelsen bör darvid framgå att geoteknisk undersokning skall utforas samt att utredning i samband dermed visar att aktuell byggnadsåtgård ej negativt påverkar total- eller detaljstabiliteten i området. Då järnvagens spårlage ar mycket kansligt aven for små rubbningar bör sarskild hansyn hartill tagas. SJ kraver vidare att Statens Geotekniska Institut (SGI) skall granska forslaget från total stabilitets- och detaljstabilitetssynpunkt.

Planområdet ligger inom ett område med forutsattningar for spontana skred. For angransande område, med järnvag och riksväg, har lansstyrelsen på grund av skredrisken dessutom utfardat sarskilda anvisningar for kontrollen av stabilitetsförhållandena.

Det geotekniska utlåtande som tillhör forslaget beskriver enbart de geotekniska förhållandena som underlag for planarbetet. Det framgår att inga faltarbeten utforts utan bedomningarna baseras helt på narliggande undersökningsresultat och utford faltbesiktning. Genom kommunens forsorg har arendet numera kompletterats med en av SGI granskad och godkand geoteknisk undersokning från den 19 januari 1987. Då SGI ej heller har något att erinra mot den utokade byggnadsrätten bor anmarkningen inte utgor hinder mot fastställelse.

Konsument Väst ekonomisk forening onskar andrad planbeteckning for fastighetens anvandning.

Byggnadsaktiebolaget G.A.Skoglund ar numera lagfaren agare till aktuella fastigheten Surte 1:118. Vid underhandskontakt med byggnadsbolaget har lansstyrelsen konstaterat att den nye agaren ar tillfreds med forslagets utformning. Anmarkningen utgor inte hinder mot fastställelse.

Carl Goran Alenbratt anmarker mot foreslagen plangrans och gatuavgransning vid fastigheten Surte 4:106. Forslaget skulle motverka nu fungerande kundparkering.

Planrådets grans mot Surte 4:106 overensstammer i aktuell del med gransen for den av lansstyrelsen den 1 mars 1965 faststallda byggnadsplanen for Surte centrum. Enligt bygg- och miljonämndens beslut i arendet, den 14 januari 1987, kommer frågor angående infart och parkering m m att tas upp med bl a agaren till Surte 4:106 i samband med planläggning av tredje etappen for Surte centrum. Anmarkningen utgor inte hinder mot fastställelse.

Surte företagareförening begär att frågan om kundparkering utanför Surte 4:106 loses i en dialog mellan berörda parter.

Med hänvisning till bygg- och miljonämndens ovannämnda beslut blir föreningens begäran tillgodosedd.


Mot bakgrund av de geotekniska förhållandena och av vad SJ anfort i arendet vill länstyrelsen understryka nödvändigheten av att stabilitetsförhållandena beaktas vid alla åtgärder avseende byggnad, schaktning och fyllning inom området.

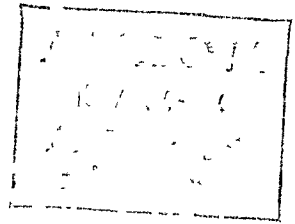
Länstyrelsen fastställer, med stöd av 26 § andra och tredje styckena i tidigare gällande byggnadslag samt i enlighet med övergångsbestämmelserna i 17 kap 9 § plan- och bygglagen, det underställda stadsplaneforslaget.

./.
Upplysning om hur man överklagar framgår av formulär 7 (bilaga).

I detta beslut har förutom undertecknade även deltagit företrädare för juridiska enheten, naturvårdsenheten, lantmaterienheten och vagförvaltningen.


Lars Holmén


B Hogberg



-55-84

2 x 2 77282

Förslag till ändring i och utvidgning av stadsplanen för Surte omfattande SURTE CENTRUM, ETAPP II i Ale kommun, Älvsborgs län

BESKRIVNING OCH BESTÄMMELSER

Förslag till ändring i och utvidgning av stadsplanen för Surte omfattande SURTE CENTRUM, ETAPP II i Ale kommun, Älvsborgs län

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av karta i skala 1:1000 jämte bestämmelser. Till planförslaget hör denna beskrivning och fastighetsförteckning och geoteknisk utredning. Dessutom finns dispositionsplan för Surte Centrum tillgänglig till planförslaget.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Surte Centrum. Det avgränsas i söder av Alekärrsvägen, i väster av Göteborgsvägen och i norr och öster av befintliga bostadsfastigheter.

Det har en areal av ca 0,7 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

För planområdet gäller till största delen byggnadsplan fastställd 1965-03-01. I söder gäller till mindre del stadsplan fastställd 1971-06-03.

Området angränsar till byggnadsplan fastställd 1954-07-09 och stadsplan fastställd 1986-05-30.

Kommunala ställningstaganden

I bostadsförsörjningsprogrammet 1986-90 finns 20 lägenheter upptagna inom området 1986.

Befintliga förhållanden

Planområdet består i väster av plan mark.

Utredningen angående de geotekniska förhållandena har utförts av GF-Geoteknik.

Från det brant sluttande berget i öster ökar jordlagermaktigheten i riktning mot Göteborgsvägen, där man kan räkna med att djupen är ca 20 m. Jorden utgörs i huvudsak av lös lera, vilken i sin tur vilar på friktionsmaterial med varierande mäktighet. I läget för den planerade nybyggnaden kan man tills vidare räkna med att marken i den östra delen består av kalt berg, medan lera finns till ca 10 m djup i den västra delen.

Av undersökningar som tidigare utförts inom angränsande områden framgår att jorden är svagt överkonsoliderad. Detta är sannolikt fallet också inom det nu aktuella planområdet, vilket betyder att endast mycket små belastningar kan påföras marken utan att sättningar inträffar.

Totalstabiliteten mot Göta älv har utretts i samband med planläggning av industriområdena väster om järnvägen. Av utredningen framgår att stabiliteten är betryggande. Eftersom nivåskillnaderna från järnvägen och nuvarande riksväg 45 är obetydliga fram till planområdet innebär detta att totalstabiliteten för hela området från berget i öster och fram till Göta älv i väster är betryggande. Det utnyttjande av marken som framgår av planändringen samt den påföring som är aktuell kommer inte heller att försämra stabilitetsförhållandena i nämnvärd utsträckning.

Den planerade byggnaden måste sannolikt grundläggas med en kombination av plattor på packad sprängbotten, plintar till berg och stödpålar.

Innan sprängnings- och pålningsarbetena påbörjas skall närliggande byggnader besiktigas med avseende på befintliga sättningsskador och sprickbildningar. Erfarenheten från det nyligen genomförda pålningsarbetet på andra sidan Göteborgsvägen visar emellertid att störningarna

i samband med pålning inte är särskilt stora. Det bedöms därför att särskilda bestämmelser och föreskrifter med avseende på de geotekniska förhållandena inte är nödvändiga att ha med i stadsplanen.

I samband med projektets genomförande bör emellertid vissa kontrollåtgärder genomföras. Förutom besiktning av närliggande fastigheter kan det bli aktuellt med proppdragning vid påslagning samt mätning av vibrationer vid sprängning och pålning.

För det fortsatta projekteringsarbetet krävs kompletterande geotekniska undersökningar, vilka i detalj skall klarlägga djupförhållanden, grundläggningsmetod, sättningsproblematik och erforderliga kontrollåtgärder.

Inom området ligger ett affärshus i 2½ våning med nuvarande konsumbutik och 6 bostadslägenheter samt en mindre garagebyggnad. Vidare finns två nyrenoverade bostadshus med sammanlagt 16 lägenheter. I ett av bostadshusen ligger en damfrisering.

I västra delen av planområdet går Göteborgsvägen, en lokal väg parallellt med rv 45. Trafiken på vägen ligger på ca 1600-2000 fordon/årsmedeldygn. I södra delen av området går Alekärrsvägen.

Utmed Göteborgsvägen planeras en separat GC-väg som skall ingå i den genomgående GC-leden genom kommunen.

Kommunalt VA-system är utbyggt inom området.

Fjärrvärmeledningar har nyligen framdragits till området. Flera av fastigheterna är anslutna till systemet.

Marken inom området är till största delen privatägd.

PLANFÖRSLAG

~~Bebyggelseområden~~

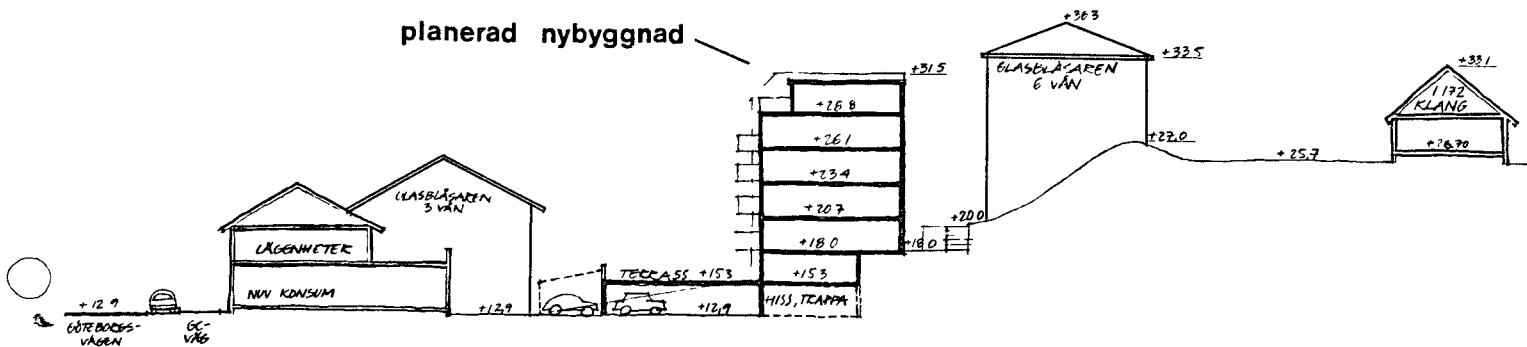
~~Konsumbutiken skall i november/december 1986 flytta till nya lokaler på andra sidan Göteborgsvägen. Den nuvarande affärslokalen planeras i~~

Bebyggelseområden

Konsumbutiken skall i november/december 1986 flytta till nya lokaler på andra sidan Göteborgsvägen. Den nuvarande affärslokalen planeras i framtiden utnyttjas som dagcentral/samlingslokal. En upprustning och tillbyggnad av lägenheterna avses ske.

I östra delen föreslås ett nytt bostadshus med ca 25 lägenheter, främst två och trerummare men även något större.

Planområdet ingår i skyddsrumsort. I den befintliga konsumbutiken finns skyddsrum med 45 platser. Vid ombyggnaden av affärslokalen skall skyddsrummet utgå. I ett närbeläget bostadshus finns ett betydande överskott av skyddsrumspatser, varför inga nya platser erfordras inom planområdet.



Sektion genom föreslagen nybebyggelse.

Vägar och trafik

Planförslaget redovisar plats för en genomgående GC-väg med 3,5 m bredd på östra sidan Göteborgsvägen och en gångbana med en bredd av 1,5 meter på den västra sidan. Göteborgsvägens körbana kan därmed minskas i bredd till 6,5 meter.

Alekärrsvägen redovisas enligt gällande plan med en bredd av 5,5 meter plus gångbana på södra sidan (1,5 meter).

Busstrafik sker på Göteborgsvägen. Busshållplats ligger ca 75 m norr om området.

Parkering

Framför den befintliga butikslokalen redovisas 4 stycken kantstensparkeringar för besökande.

För dagcentralen och de befintliga lägenheterna samt för nybebyggelsen föreslås ett övertäckt parkeringsgarage och öppna parkeringsplatser, totalt ett trettiotal.

De nyrenoverade bostadshusen har parkeringsbehovet löst på tomtmark.

Teknisk försörjning

Nybebyggelsen ansluts till befintliga VA-ledningar vid tomtgräns. För servisledningar över tomtmark föreslås u-område.

Nybebyggelsen skall anslutas till fjärrvärmenätet.

I sydöstra delen av fastigheten Surte 1:168 föreslås en transformatorstation. Dörrarna på transformatorstationen skall vändas åt väster för att möjliggöra tillgänglighet för underhålls- och reparationsarbeten.

Friytor

För nybebyggelsen föreslås att lekplats, sittgrupper, planteringar m m ordnas på terrassplanet över parkeringsdäcket.

GENOMFÖRANDE

Nybyggnaden/ombyggnaden planerar att startas våren 1987.

Vid en ev uppdelning av Surte 1:118 i skilda fastigheter bör en gemensamhetsanläggning bildas för tillfartsväg och parkering, m m.

In/utfarten från fastigheterna Surte 1:118, 1:167 samt gångtrafik från Surte 1:218 föreslås samordnas i en gemensamhetsanläggning.

Planförslagets genomförande förutsätter inlösen av tomtmark från följande fastigheter

- o Surte 4:106 - 108 m² till gatumark.
- o Surte 1:207 - 215 m² till gatumark.

- o Surte 1:118 - 110 m² till gatumark.
- o Surte 1:218 - 6 m² till gatumark - samtidigt föreslås att fastigheten tillförs 20 m² från kommunens fastighet Surte 43:1.
- o Surte 4:2 - 148 m² till gatumark. (Totalt 1.470 m² inom hela dispositionsplaneområdet.)

Fastighetsreglering pågår mellan fastigheterna Surte 1:168 och kommunens fastighet Surte 43:1. Surte 1:168 avstår 20 m² till Es-område samtidigt som 54 m² gatumark överförs till kvartersmark.

En överenskommelse har tidigare träffats med ägaren till fastigheterna Surte 1:114, 4:59 och 4:77 angående överlåtelse av mark till gata.

SAMRÅD

Planförslaget har varit utsänt för samråd enligt § 14 BS till kommunala nämnder och statliga myndigheter och markägare. Från markägarsamråd 1986-06-23 finns särskilt protokoll.

Utformningen av busshållplatser invid den planerade GC-vägen skall bearbetas med anledning av yttrande från barn- och ungdomsdelegationen.

Samråd har skett med brandchefen och förslaget är utformat med hänsyn till åtkomlighet vid räddningstjänst.

Utfarten och kantstensparkeringarna framför den befintliga butikslokalen har studerats med anledning av yttrande från vägverket och tekniska kontoret.

Nybyggnaden har bearbetats för att nedbringa kostnaderna bl a med anledning av länsbostadsnämndens yttrande.

Bestämmelsen angående förbud mot livsmedelshandel har borttagits ur förslaget på grund av planenhetens synpunkter.

Göteborg i oktober 1986

GÖTEBORGS FÖRORTER

GF-Arkitekter

Nilsolof Lilja

Nilsolof Lilja

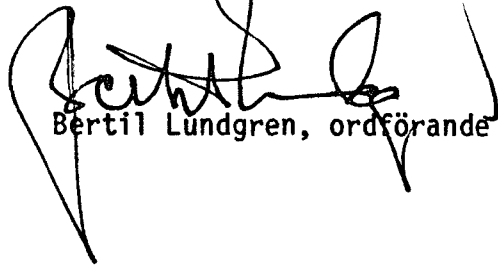
Arkitekt SAR

Lennart Dahlberg

Lennart Dahlberg

Arkitekt SAR

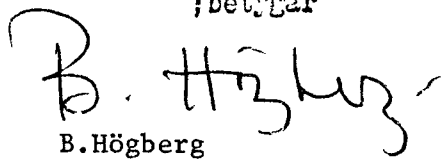
Tillhör Kommunfullmäktiges i Ale
beslut 1987-02-26 § 38 betygar



Bertil Lundgren, ordförande

Tillhör Lansstyrelsens i
Älvsborgs län beslut den
22 mars 1988

;betygar



B. Högberg

Förslag till ändring i och utvidgning av stadsplanen för Surte omfattande SURTE CENTRUM, ETAPP II i Ale kommun, Älvsborgs län

BESTÄMMELSER

1 § STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a/ Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b/ Med Bg betecknat område får användas endast för garage- och parkeringsändamål. Byggnadsnämnden må dock medge att lokal inreds för sådant tekniskt ändamål som kan ha anknytning till bostadsområdet.
- c/ Med CHB betecknat område får användas endast för samlingslokaler, handels- och bostadsändamål.

2 mom Specialområde

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 ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

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

4 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

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

5 § 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. Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras till större höjd än 2,5 meter.

3 mom Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör. Härutöver får vind icke inredas.

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

5 mom På med Es betecknat område får byggnad uppföras till högst 2,5 meter.

6 § UTFARTSFÖRBUD

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

Göteborg i oktober 1986

GÖTEBORGS FÖRORTER

GF-Arkitekter

Nilsolof Lilja

Nilsolof Lilja
Arkitekt SAR

Lennart Dahlberg

Lennart Dahlberg
Arkitekt SAR

Tillhör Kommunfullmäktiges i Ale
beslut 1987-02-26 § 38 betygar

Bertil Lundgren

Bertil Lundgren, ordförande

Tillhör Lärostyrelsens i
Alingsås län beslut den

22 mars 1988

;betygar

B. Högberg

B. Högberg