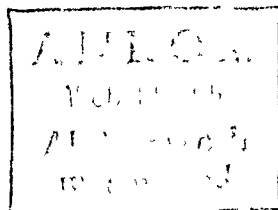


LÄNSSTYRELSEN  
ALVSBORGS LÄN  
Planeringsavdelningen  
Planenheten



BESLUT (efter anslag)  
1986-05-14 1986-05-13 11.082-268-86

rek

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

Kopia till

Akten  
Planenh  
Lantmenh  
Vfn  
Knfullm  
Knstyr  
Televerket  
St planverk  
SGI  
Planförf  
Pressen

Fastställelse av förslag till ändring i byggnadsplanen för del  
av Målje Övre, KONSUMTOMTEN i Alafors, Ale kommun

Kommunfullmäktige i Ale kommun antog den 12 december 1985 förslaget, som upprättats i oktober 1985 av Nilsolof Lilja och Lennart Dahlberg.

rek

Curt Aronsson  
Terrassvägen 10  
440 42 ALAFORS

Ronald Röhdin  
Terrassvägen 11  
440 42 ALAFORS

Curt Aronsson (ägare till fastigheten Målje Övre 6:2) och Ronald Röhdin (ägare till fastigheten Målje Övre 6:3) har anmärkt mot förslaget. Länsstyrelsen har gett dem möjlighet att komma med synpunkter på vad som tillförts ärendet. De har yttrat sig.

Curt Aronsson motsätter sig det föreslagna läget på affärsbyggnaden och framför vissa kritiska synpunkter på planförslagets handläggning. Utsikten från hans fastighet kommer att försämrans av en 30 m lång och fem m hög byggnad. Lastintaget kommer att ligga rakt utanför hans köksfönster. Parkeringsplatsen kommer att ligga nära förskolan norr om Terrassvägen. Barnen kommer att störas av trafik och avgaser. Aronsson anser att affärsbyggnaden bör läggas längs med Terrassvägen. Han föredrar att ha en parkeringsplats intill sin fastighet, vilket anges i den gällande byggnadsplanen.

Även Ronald Röhdin anmärker mot föreslagen placering av affärsbyggnaden och parkeringsplatsen. Utfarten från parkeringsplatsen kommer att ligga kritiskt nära korsningen Mossens väg - Terrassvägen. Förskolebarnen kommer att drabbas av avgaser. Förslaget innebär en värdeminskning av fastigheterna öster om planområdet. Röhdin föreslår att butiken uppförs vid Sjövallavägen.


På plankartan har med illustrationslinjer redovisats en affärs-

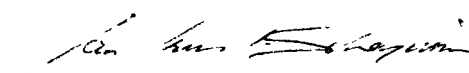
byggnad inom den södra delen av området för handelsändamål (H) och en parkeringsplats inom den norra delen. Illustrationslinjerna fastställs inte. Förslaget medger även annan placering av affärsbyggnaden inom H-området. Slutligt läge avgörs vid byggnadslovsprövningen. Avståndet mellan mark för bebyggelse inom H-området och motsvarande mark för bostadsbebyggelse på fastigheten Målje Övre 6:2 är 22 m. Avståndet får anses vara godtagbart. Fastigheten Målje Övre 6:3 ligger ca 40 m öster om planområdet. Trafiken till och från parkeringsplatsen kan inte bli särskilt omfattande. Konsum har i dag lokaler i den befintliga byggnaden inom planområdet. En omlokalisering till Sjövallavägen i den östra utkanten av Alafors skulle innebära ett samre läge. Anmärkningarna bör inte utgöra hinder mot fastställelse av förslaget.

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 108 § andra och fjärde styckena byggnadslagen byggnadsplaneförslaget.

./. Besvärshänvisning enligt formulär 7 (bilaga).

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

  
Lars Holmén

  
Jan-Irvis Scheynius

. 82 - 285-16

Förslag till ändring i byggnadsplanen för del av Målje Övre,  
KONSUMTOMTEN i Alafors, Ale kommun, Älvsborgs län

BESKRIVNING OCH BESTÄMMELSER

Förslag till ändring i byggnadsplanen för del av Målje Övre,  
KONSUMTOMTEN i Alafors, Ale kommun, Älvsborgs län

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av karta i skala 1:1000 jämte bestämmelser. Till planförslaget hör dessutom denna beskrivning, illustrationskarta i skala 1:400, fastighetsförteckning samt geoteknisk undersökning.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Alafors centrala del och begränsas i norr av Terrassvägen, i öster av vägen till daghemmet (förutvarande Mossens väg), i söder av Ledetvägen, väg 969 och i väster av villatomter. Det har en areal av ca 0,6 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

För planområdet gäller byggnadsplan fastställd 1973-07-20. I söder angränsar byggnadsplan fastställd 1975-03-27 och styckningsplan godkänd 1944-01-05. I gällande plan redovisas området för bostads/handelsändamål, parkering samt grönområde.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet består av terräng som sluttar åt sydost. Bebyggelsen består av ett tvåvåningshus som innehåller en Konsumbutik samt några bostadslägenheter. I östra delen av området växer några äldre fruktträd och sly. Mitt i området finns en värdefull björkdunge som bör bevaras.

Geoteknisk utredning har utförts av GF-Geoteknik.

Marken lutar mot sydost med en total nivåskillnad av drygt 10 m inom planområdet och 4 m inom den del som avser den nytillkommande byggrätten i öster. Området gränsar i nordväst och sydväst mot höjdparter med

berg. Mot söder och sydost öppnar sig terrängen ned mot den lägre liggande dalgången kring Sköldsån.

Jorden utgörs av lera med varierande mäktighet. I norr och väst är leran genomgående fast och har en mäktighet understigande 5 m. Inom den sydöstligaste delen ökar lermäktigheten snabbt till 10 à 12 m. I dessa delar är leran lös under den drygt 2 m tjocka torrskorpan.

Stabilitetsförhållandena har klarlagts och befunnits vara godtagbara i samband med planarbetet för den nedanförliggande bostadsbebyggelsen (Målje 6:1). Stabiliteten för terrängen närmast Sköldsån är emellertid otillfredsställande med mycket låga säkerhetsfaktorer. Hela området måste därför ur stabilitetssynpunkt betraktas som känsligt, varför all form av byggande måste ske med stor försiktighet och med iakttagande av de föreskrifter som kan ställas ur geoteknisk synpunkt.

Inom den nytillkomna byggrätten i sydost bör grundläggning ske med stödpålar till berg. I samband med påslagningen skall portrycksmätning ske för kontroll av storleken av en eventuell portrycksökning och mätvärdena kontinuerligt jämföras mot särskilt beräknade och redovisade gränsvärden. Arbetena skall följas av en för detta ändamål speciellt utsedd kontrollant. Ansvarig geotekniker skall omedelbart stoppa arbetena om portrycken ökar till nivåer som skulle kunna medföra allvarlig försämring av stabiliteten.

Uppfyllnad inom området bör begränsas till 0,5 m, vilket motsvarar en påförd last av 10 kPa.

Större markuppfyllnad än 0.5 m får ej ske utan att samråd har skett med byggnadsnämnd och geotekniskt sakkunnig.

Utmed vägen till daghemmet finns ca 10 parkeringsplatser utbyggda.

Den i gällande plan föreslagna garagelängan för villorna norr om planområdet har inte kunnat genomföras.

Genom området går en gångväg från Ledetvägen mot Terrassvägen.

Busshållplats finns mitt i planområdet utmed Ledetvägen.

Området genomkorsas av flera VA-ledningar som till en del får läggas om.

Marken inom området ägs av Konsum Väst samt kommunen.

Ägarförhållanden framgår av fastighetsförteckning upprättad av GF-Kartteknik.

#### PLANFÖRSLAG

Planförslaget har tillkommit för att möjliggöra en utbyggnad av en ny Konsumbutik och postkontor.

#### Bebyggelseområden

Nuvarande Konsumbutik har idag problem med inlastning, parkering och handikapptillgänglighet och är ej utvecklingsbar. Ny butik med postkontor föreslås placeras öster om befintliga Konsum. Den nya anläggningen ger Alafors ett samlat centrum med butik, post, daghem, församlingshem m m. Till anläggningen redovisas ca 30 bilplatser. Ett visst samutnyttjande förutsätts kunna ske med parkering till daghemmet och villorna norr om planområdet.

Entrén till Konsum/Posten föreslås placeras i anslutning till trädgården så att en torgyta bildas. En gångförbindelse förutsätts kunna ordnas över nya konsumtomten.

Den befintliga Konsumbutiken föreslås få fortsatt byggnadsrätt för bostads/handelsändamål.

#### PLANGENOMFÖRANDE

Den nya Konsum/Postbyggnaden planeras att uppföras i början av 1986.

Göteborg i oktober 1985

GÖTEBORGS FÖRORTER

GF-Arkitekter

*Nilsof Lilja*

Nilsof Lilja

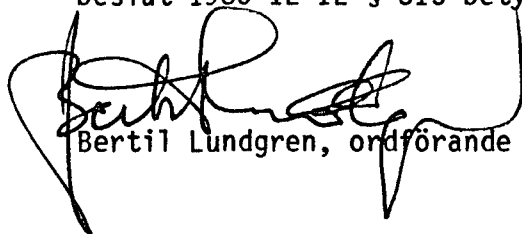
Arkitekt SAR

*Lennart Dahlberg*

Lennart Dahlberg

Arkitekt SAR

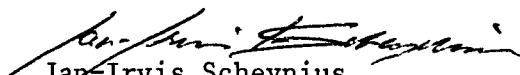
Tillhör Kommunfullmäktiges i Ale  
beslut 1985-12-12 § 315 betygar



Bertil Lundgren, ordförande

Tillhör Länsstyrelsens i  
Älvsborgs län beslut den  
14 maj 1986

, betygar



Jan-Irvis Scheynius

Förslag till ändring i byggnadsplanen för del av Målje Övre,  
KONSUMTOMTEN i Alafors, Ale kommun, Älvsborgs län

TILLÄGG TILL BESKRIVNINGEN

Planområdet ingår i skyddsrumsort. Inom kodområde 0537 finns inga tillgängliga skyddsrumspatser. Beräknat behov är ca 100 platser. På grund av geotekniska skäl är det olämpligt att lokalisera skyddsrum i den planerade butiksbyggnadens källarplan.

Göteborg 1985-12-05

GÖTEBORGS FÖRORTER

GF-Arkitekter

*Nilsolof Lilja*

Nilsolof Lilja

Arkitekt SAR

*Lennart Dahlberg*

Lennart Dahlberg

Arkitekt SAR

Tillhör Kommunfullmäktiges i Ale  
beslut 1985-12-12 § 315 betygar

*Bertil Lundgren*  
Bertil Lundgren, ordförande

Tillhör Länstyrelsens i  
Älvsborgs län beslut den  
14 maj 1986

; betygar

*Jan-Irvis Scheynius*  
Jan-Irvis Scheynius



Förslag till ändring i byggnadsplanen för del av Målje Övre,  
KONSUMTOMTEN i Alafors, Ale kommun, Älvsborgs län

BESTÄMMELSER

1 § BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadsmark

- a/ Med BH betecknat område får användas endast för bostads och handelsändamål. Lokaler för livsmedelshandel får dock ej anordnas.
- b/ Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

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

- 1 mom På med x betecknad byggnadsmark 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 10 kPa såvida icke byggnadsnämnden med hänsyn till geotekniska förhållanden särskilt medger högre belastning.

5 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsyta i kvadratmeter som siffran anger. Sådant område får icke indelas i mer än en tomtplats.

## 6 § 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 I eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,5 och 6.0 meter.

## 7 § UTFARTSFÖRBUD

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

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 1985-12-12 § 315 betygar

*Bertil Lundgren*  
Bertil Lundgren, ordförande

Tillhör Länsstyrelsens i  
Älvsborgs län beslut den

14 maj 1986

;betygar

*Jan-Irvis Scheynius*  
Jan-Irvis Scheynius

FASTIGHETSFÖRTECKNING TILLHÖRANDE FÖRSLAG TILL ÄNDRING I BYGGNADSPLENEN  
FÖR DEL AV MÅLJE ÖVRE, KONSUMTOMTEN, I ALAFORS, ALE KOMMUN, ÄLVSBERGS  
LÄN, UPPRÄTTAT I OKTOBER 1985 AV GÖTEBORGS FÖRORTER, GF-ARKITEKTER

AVD A FASTIGHETER

Inom planområdet

Fastighet	Ägare enligt fastighetsboken Adress enligt fastighetslängden
Målje Övre 1:53	Konsumentföreningen Göteborg med omnejd ekonomisk förening Box 53193 400 15 GÖTEBORG
"- 1:93	Ale kommun Box 142 440 41 NOL
	Enligt fastighetslängden byggnad å (transformatorstation): Ale elförening ekonomisk förening Box 4 440 42 ALAFORS

Angränsande planområdet

Målje Övre 1:33	Starrkärrs församling Göteborgsvägen 51 446 00 ÄLVÄNGEN
"- 1:42	Karl Persson Furulundsvägen 1 440 42 ALAFORS
"- 1:54	Käth Karlsson Vädersolsgatan 16 417 31 GÖTEBORG
"- 1:78	Einar Gustafsson Alingsåsvägen 5 440 42 ALAFORS
"- 1:79	= Målje Övre 1:78
"- 1:84	Bo Christer Pervik Terrassvägen 6 440 42 ALAFORS
"- 1:85	Lars-Eric Ellgren Terrassvägen 6 440 42 ALAFORS

Fastighet	Ägare enligt fastighetsboken Adress enligt fastighetslängden
Målje Övre 1:86	Guðrun Rydberg Terrassvägen 2 440 42 ALAFORS
	Jerk Rydberg adress se ovan
"- 1:87	Per Axel Isaksson Terrassvägen 1 440 42 ALAFORS
"- 1:88	Stig Johannesson Terrassen 3 440 42 ALAFORS
"- 1:107	Gösta Lindén Box 24 440 42 ALAFORS
	Doris Lindén adress se ovan
"- 1:122	Ingemar Johansson Furulundsvägen 3B 440 42 ALAFORS
	Margareta Enggren Furulundsvägen 3B 440 42 ALAFORS
" 6:2	Curt Aronsson Terrassvägen 10 440 42 ALAFORS
" 6:3	Ronald Röhdin Terrassvägen 11 440 42 ALAFORS
" 6:23	Morgan Carlsson Skaftvägen 27 440 42 ALAFORS
	Irene Carlsson adress se ovan
" 6:24	Kjell Holm Skaftvägen 28 440 42 ALAFORS
" 6:25	Irene Hellekant Skaftvägen 29 440 42 ALAFORS

AVD B SAMFÄLLIGHETER

Inom planområdet

Beteckn på grundkarta	Andelsfastigheter	Ägare, adress	Anmärkning
s/245, väg	Brandsbo 1:27	Einar Gustavsson Skogsvägen 15 440 41 NOL	Samf för flera fastigheter med skilda ägare
	Målje Nedre 2:74	Bengt Simberg Skomakaregränd 19 445 00 SURTE	

AVD D SERVIDUT OCH ANDRA SÄRSKILDA RÄTTIGHETER

Inskrivna rättigheter

Tjänande	Härskande	Avseende
Målje Övre 1:93	Vattenfall Västsverige Box 907 461 29 TROLLHÄTTAN	kraftledning
"- 1:93	Brandsbo 1:123 ägare: Ale kommun	VA-ledningar

Fastighetsbildningsservitut

Målje Övre 1:93	Målje Övre 1:33, 1:42, 1:53, 1:54, 1:78, 1:79, 1:84-1:88	rätt till utfart
Målje 6:2-6:3	Målje Övre 1:93	underjordisk ledning

Planområdet berörs av vägar ingående i Nol-Alafors vägförening, c/o Vidar Svensson, N Ängsvägen 2, 440 41 Nol.

Rättigheter i övrigt, som kan ha betydelse för planläggningen, saknas såvitt av här verkställd utredning framgått.

Göteborg 1985-10-01

GÖTEBORGS FÖRORTER  
GF-kartteknik

*Hans Brämberg*  
Hans Brämberg  
Lantmätare