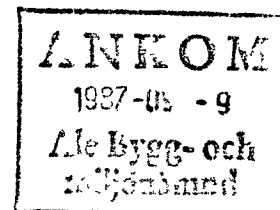


LÄNSSTYRELSEN  
ÄLVSBOGERS LÄN  
Planeringsavd  
Planenheten

BESLUT (efter anslag)  
1987-09-07 1987-09-04 11.082-1195-87



rek

Kopia till:

Akten  
St planverk  
St vattenfalls-  
verk  
Planenh  
Nvenh  
Lantmenh  
Länsantikv  
Vfn  
Knfullm  
Knstyr  
Mhndn  
Televerket  
SJ  
Planförf  
Pressen

Ale kommun  
Bygg- och miljönämnden  
Box 142  
440 41 NOL

Fastställelse av förslag till stadsplan för SURTE C,  
ETAPP IV (Terrasshus vid Bruksvägen) i Ale kommun

Kommunfullmäktige i Ale kommun antog den 17 juni 1987 förslaget som upprättats i mars 1987 av Nilsolof Lilja och Lenart Dahlberg. Förslaget innebär ändring i gällande byggnadsplaner.

Några anmärkningar mot förslaget har inte anförts.

Länsstyrelsen fastställer med stöd av övergångsbestämmelserna i 17 kap 9 § plan- och bygglagen samt 26 § andra stycket tidigare gällande byggnadslag stadsplaneförslaget.

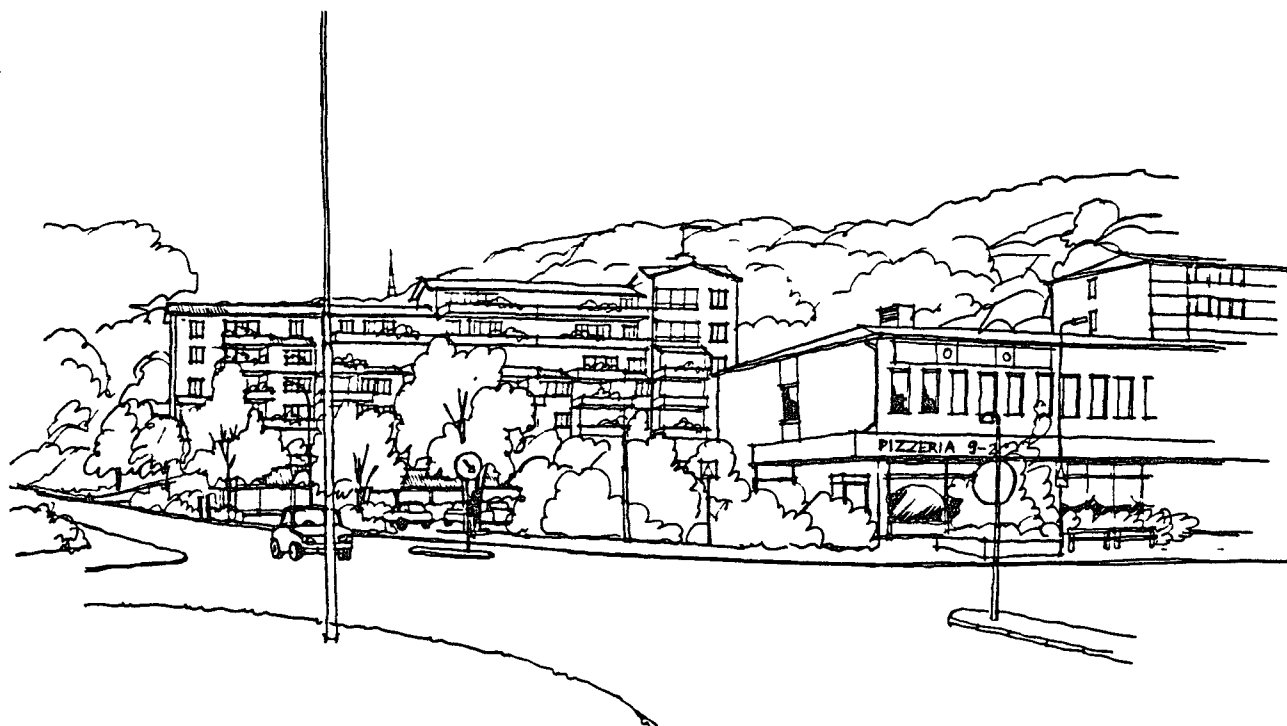
Enligt 150 § tredje stycket byggnadslagen får detta beslut inte överklagas. Bevis om att beslutet på grund därav vunnit laga kraft skall tecknas på kartan.

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

*Lars Holmén*  
Lars Holmén

*Karin Thorsenius*  
Karin Thorsenius

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



Förslag till stadsplan

SURTE CENTRUM, ETAPP IV (TERRASSHUS VID BRUKSVÄGEN)

i Ale kommun, Älvsborgs län

Förslaget innebär jämväl ändring i gällande byggnadsplan

BESKRIVNING OCH BESTÄMMELSER

Förslag till stadsplan  
SURTE CENTRUM, ETAPP IV (TERRASSHUS VID BRUKSVÄGEN)  
i Ale kommun, Älvsborgs län

Förslaget innebär jämväl ändring i gällande byggnadsplan

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av karta i skala 1:1000 jämte bestämmelser. Till planförslaget hör denna beskrivning, fastighetsförteckning, geoteknisk utredning samt bullerutredning. Dessutom finns dispositionsplan för Surte centrum med illustrationskarta i skala 1:400 tillgänglig till planförslaget.

PLANDATA

Planområdet är beläget i norra delen av Surte centrum. Det avgränsas i väster av Göteborgsvägen, i nordost av Bruksvägen, i öster av ett grönområde och i söder av bostadsfastigheter.

Planområdet har en areal av ca 2 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

För planområdet gäller byggnadsplan fastställd 1965-03-01 samt i norra delen byggnadsplan fastställd 1984-09-03. I nordväst angränsar byggnadsplan fastställd 1981-05-27, i öster byggnadsplan fastställd 1954-07-09 och i söder stadsplan antagen av KF 1987-02-26.

Kommunala ställningstaganden

I bostadsförsörjningsprogrammet 1986-90 finns 40 lägenheter upptagna inom området 1987.

### Befintliga förhållanden

Planområdet består av plan mark som i öster övergår i ett brant bergsparti.

Utredningen angående de geotekniska förhållandena har utförts av GF-Geoteknik daterad 1987-02-18.

Från det brant sluttande berget i öster ökar jordlagermäktigheten i riktning mot Göteborgsvägen, där man kan räkna med att djupen är ca 20-30 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 berg, medan lera finns 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 pålning som blir aktuell kommer inte heller att försämma stabilitetsförhållandena i nämnvärd utsträckning.

Grundläggning av nybyggnaden i öster skall ske på berg genom en kombination av plintar och stålplålar.

Innan sprängnings- och påslagningsarbetena påbörjas skall närliggande byggnader besiktigas med avseende på befintliga sättningsskador och sprickbildningar. Det kan dessutom bli aktuellt med proppdragning vid påslagning samt mätning av vibrationer vid sprängning och pålning.

Störningarna i samband med genomförandet bedöms dock bli så små att särskilda bestämmelser och föreskrifter med avseende på de geotekniska förhållandena inte är nödvändiga att ha med i planen.

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

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av ett affärs- och kontorshus i två våningar. Huset innehåller bibliotek, bank, restaurant, frisör, butiker och kontor.

Vidare finns två bostadshus i tre respektive sex våningar med totalt 108 lägenheter.

I västra delen av planområdet går Göteborgsvägen, en lokal väg parallellt med rv 45 och ingår i det allmänna vägnätet. Trafikmängden på vägen ligger på ca 2.200 fordon/årsmedeldygn.

I norra delen går Bruksvägen, matarled till östra delen av Surte. Vägen har ca 2.000 fordon/årsmedeldygn. En viss del består av tung lastbilstrafik till industriområdet norr om Bruksvägen.

En del av parkeringen till affärs- och kontorshuset och intilliggande verksamheter sker idag på ett trafikfarligt sätt, bl a backar bilarna vinkelrätt ut på Göteborgsvägen över båda körbanorna.

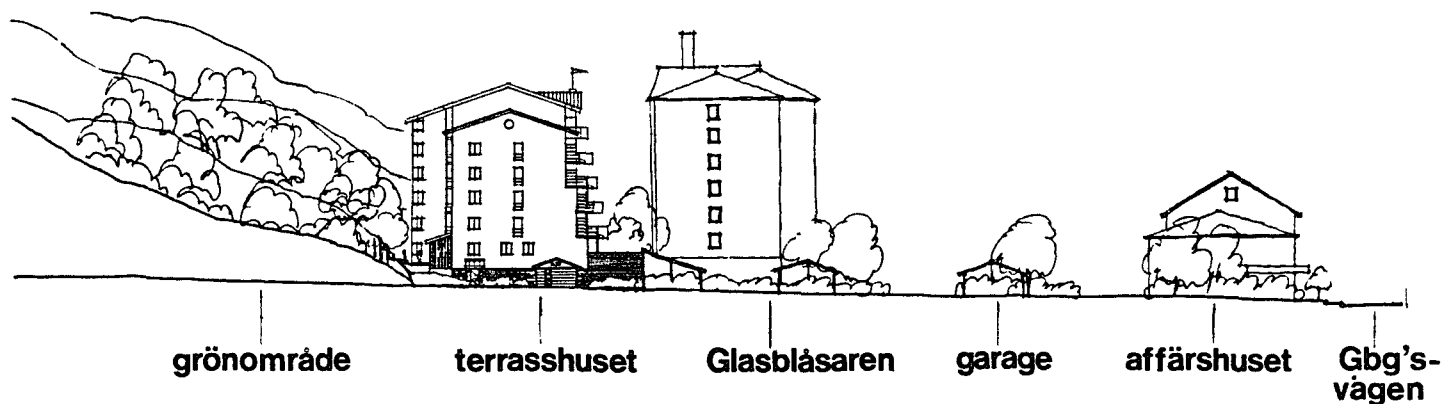
Utmed Göteborgsvägen planeras en separat GC-väg som skall ingå i den genomgående GC-leden genom kommunen.

VA- och el-ledningar är utbyggda i området.

Fjärrvärmeledningar har nyligen framdragits till området. Fastigheterna inom planområdet är anslutna till systemet.

Marken inom planområdet ägs av bostadsrättsföreningen Glasblåsaren, HSB Göteborg och Ale kommun.

## PLANFÖRSLAG



grönområde

terrasshuset

Glasblåsaren

garage

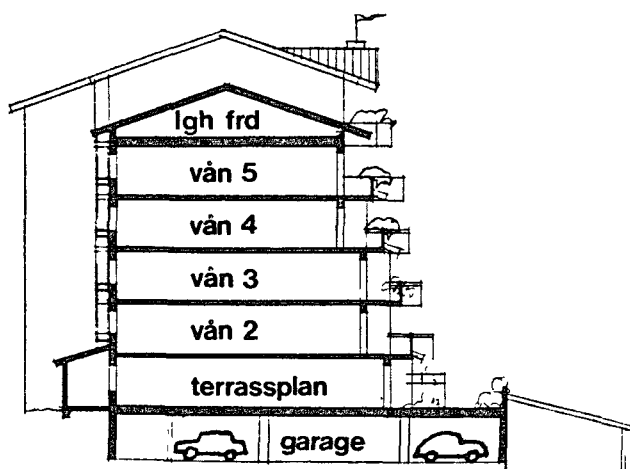
affärshuset

Gbg's-  
vägen

Planerad vy mot Bruksvägen

### Bebyggelseområden

I nordöstra delen planeras en nybyggnad i form av ett terrasshus med 37 lägenheter, 12 st 2 rok, 18 st 3 rok, 4 st 4 rok, 2 st 5 rok och 1 st 6 rok.



Huset är tänkt att variera i höjd mellan fem och sex våningar med terrasser åt väster.

I källarvåningen föreslås ett parkeringsgarage med 33 platser.

### Sektion genom terrasshuset

En möjlighet att bygga på det befintliga butikshuset med en våning redovisas i planförslaget.

För de befintliga bostadshusen redovisas byggnadsrätt som överensstämmer med gällande byggnadsplan.

Skolor, daghem och fritidshem finns på ca 700 m avstånd norr om planområdet.

Butiker och viss service finns inom och i omedelbar närhet till planområdet.

Planområdet ingår i skyddsrumsort. I delområdet finns ca 900 skyddsrumspatser, vilket innebär ett betydande överskott, varför inga nya platser behövs i området. Öster om planområdet finns ett berggrum med ca 300 skyddsrumspatser som avses utgå.

### Vägar och trafik

Den planerade utbyggnaden av bostäder och butiker i Surte innebär en ökad trafikmängd på Göteborgsvägen. Med anledning härav föreslås åtgärder som förbättrar trafiksäkerheten.

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 m på den västra sidan. Göteborgsvägens körbana kan därmed minskas i bredd till 6,5 m. En upprustning av vägen föreslås med bl a bättre markerade övergångsställen, parkeringsfickor och förstärkning av gatubelysningen.

Reguljär busstrafik med hög turtäthet går på Göteborgsvägen. Hållplatser i bägge riktningarna finns i nordvästra delen av planområdet. Särskild vikt har lagts vid en trafiksäker utformning av hållplatserna invid GC-vägen. Hållplatserna skall förses med väntkurer.

### Parkering

Parkering till butikshuset föreslås ske dels med ett begränsat antal kantstensparkeringar utmed Göteborgsvägen och dels på baksidan av huset med infart från Bruksvägen (ca 30 platser).

Parkering till de befintliga bostäderna i Brf Glasblåsaren föreslås ske i nuvarande parkeringsområde. Efter en omdisponering åstadskommes ca 100 platser (enligt planeringsnorm 0,9 pl/lgh). Byggnadsrätt för garage föreslås.

Parkering till nybebyggelsen föreslås ske i parkeringsgarage i källarvåningen samt fyra öppna parkeringsplatser (1,0 pl/lgh).

### Immissioner

Bullerutredning har utförts av GF-Väg och trafik.

Trafiken på riksväg 45 och Göteborgsvägen orsakar bullerstörningar för bebyggelsen.

För terrasshuset krävs inga särskilda åtgärder med avseende på bullret. Det finns dock möjlighet att ytterligare skydda terrasserna - särskilt i de tre-fyra översta våningsplanen. Inglasning, alternativt åtgärder som täta räcken, sidoväggar samt ljudabsorbenter, kan t ex erbjudas som tillval.

För den påbyggda våningen med bostadslägenheter i butiks- och servicehuset rekommenderas följande:

- om lägenheterna förses med balkonger åt väster bör inglasning av balkongerna ske, alternativt utformas balkongerna med täta och skärmande räcken, sidoväggar samt absorbenter i tak och sidoväggar
- västfasadernas fönster förses med god ljudisoleringsförmåga  
( $l_a \geq 36$  dBA)
- vidare orienteras sovrum åt öster som ej har skyddande balkong

Ett fullföljande av dessa rekommendationer medför att gällande riktvärden för vägtrafikbuller klaras.

Den nuvarande lastbilstrafiken på Bruksvägen innebär vissa störningar för området. En omläggning av trafiken till industriområdet från Bruksvägen till Göteborgsvägen planeras, vilket radikalt minskar störningarna.

### Teknisk försörjning

Nybebyggelsen ansluts till befintliga VA-ledningar vid tomtgräns. I anslutning till Glasblåsarens garageområde föreslås en transformatorstation.



Nybebyggelsen skall anslutas till fjärrvärmenätet.

### Friytor

För nybebyggelsen föreslås lekplats, sittgrupper och planteringar på tomtmark. I omedelbar närhet till huset ligger ett större grönområde.

Lägenheterna får stora terrasser med vid utsikt över Göta Älvdalgången.

### GENOMFÖRANDE

Uppförandet av terrasshuset ingår i en av Surte centrums utbyggnads-etapper.

Planeringen sker i en arbetsgrupp med representanter för tekniska kontoret, bygg- och miljökontoret, Surte-Bohus kommunalnämnd, Ale Resurs AB, byggintressenter (HSB-Göteborg, AB Alebyggen och G A Skoglunds Byggnads AB) samt planförfattaren.

Planeringen sammanfattas dels i en dispositionsplan, som innehåller förslag till nya bostäder, nya handelsverksamheter och service samt lösning av trafikfrågor och parkering, dels i detaljplaner för varje utbyggnadsetapp.

Före den nu aktuella etapp IV har detaljplaner framtagits för etapperna I och II. Detaljplaneläggningen för etapp III vilar eftersom byggstart enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram ej är inplanerad förrän under 1989.

Terrasshuset planeras att byggas av HSB och utgöra en egen bostadsrättsförening. En uppgörelse är träffad mellan HSB och brf Glasblåsaren angående överlåtelse av mark.

Exploateringsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och HSB.

Ombyggnaden av Göteborgsvägen förutsätter att överenskommelse om mark-upplåtelse tecknas mellan kommunen och ägarna till följande fastigheter.

- o Surte 1:245 - ca 150 m<sup>2</sup> till gatemark, busshållplats och GC-väg
- o Surte 1:242 - ca 300 m<sup>2</sup> till gatemark och GC-väg
- o Surte 1:206 - ca 100 m<sup>2</sup> till gatemark, gångbana och torgyta
- o Surte 1:207 - ca 50 m<sup>2</sup> till gångbana

Göteborgsvägen är allmän väg, dvs Vägverket svarar för drift och underhåll. Kommunen har sökt och beviljats statsbidrag för utbyggnad av GC-vägen. Statsbidraget täcker till en del kostnaderna för utbyggnaden och förbättringsåtgärderna. Återstoden av kostnaderna avses tas ut genom exploateringsavtal som tecknas mellan kommunen och respektive huvudmän för nybebyggelsen.

Bohus-Surte Vägförening avses även fortsättningsvis ombesörja skötsel av gator och allmän platsmark inom planområdet i den mån det ej ankommer på Statens Vägverk.

#### SAMRÅD

Planförslaget har utformats under ledning av arbetsgruppen.

Samråd enligt 14 § BS har skett med kommunala organ, statliga myndigheter.

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

Från markägarsamråd 1987-02-17 finns särskilt protokoll.

Dispositionsplanen har tidigare varit föremål för samråd enligt BS § 14.

Göteborg i mars 1987

GÖTEBORGS FÖRORTER

GF-Arkitekter

*Nilsolof Lilja*

Nilsolof Lilja

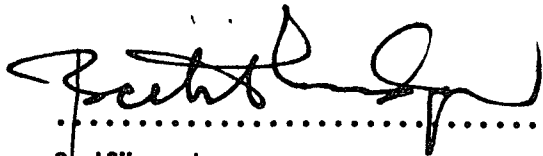
Arkitekt SAR

*Lennart Dahlberg*

Lennart Dahlberg

Arkitekt SAR

Tillhör Kommunfullmäktiges i Ale kommun  
beslut 1987-06- 17§ 130 betygar



Ordförande

Q

Q

Q

Q

## Förslag till stadsplan

### SURTE CENTRUM, ETAPP IV (TERRASSHUS VID BRUKSVÄGEN)

#### i Ale kommun, Älvsborgs län

Förslaget innebär jämväl ändring i gällande byggnadsplan

#### 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 G betecknat område får användas endast för garageändamål.
- d/ Med Hb betecknat område får användas endast för handelsändamål och där så prövas lämpligt för bostadsändamål.

###### 2 mom Specialområde

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

##### 2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

##### 3 § 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.

##### 4 § 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 III, V eller VI betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 10,0, 18,0 och 20,5 meter. Härutöver får vind icke inredas.
- 3 mom På med Bg eller G betecknat område får byggnad uppföras till högst 3,5 meter.

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

5 § UTFARTSFÖRBUD

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

Göteborg i mars 1987

GÖTEBORGS FÖRORTER

GF-Arkitekter

*Nilsolof Lilja*

Nilsolof Lilja  
Arkitekt SAR

*Lennart Dahlberg*

Lennart Dahlberg  
Arkitekt SAR

Tillhör Kommunfullmäktiges i Ale kommun  
beslut 1987-06-17 § 130 betygar

*[Signature]*  
.....  
Ordförande