

LÄNSSTYRELSEN
ÄLVSBOGERS LÄNPlaneringsavdelningen
Planenheten

D.nr

BESLUT (efter anslag)
1984-09-03 1984-08-31 11.082-1170-84

Ank. 1984 OS. 04

rek

ALE Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden i Ale kommun
Box 142
440 41 NOL

Kopia till
Akten
St planverk
St vattenfalls-
verk
Planenh
Nvenh
Lantmenh
Lansantikv
Vfn
Knfullm
Knstyr
MHndn
Televerket
Planforf
SGI
SJ
Pressen

rek
Granhäckens Ek
Bostadsforening
Grangårdesvägen 9B
445 00 SURTE

Fastställelse av förslag till ändring av byggnadsplanen för
SURTE ÖSTRA INDUSTRIOMRÅDE, Surte 1:238, 1:260 m fl i Ale kommun

Kommunfullmäktige i Ale kommun antog den 29 mars 1984 förslaget som upprättats den 10 september 1983 av Lennart Oljemark och Magnus Peterson.

Under utställningstiden har anmärkningar forts fram mot förslaget av Granhäckens Ek Bostadsforening. Foreningen anser det olämpligt med en parkeringsplats invid Skolstigen som är skolans enda tillfart.

Parkeringsplatsen är avsedd för befintliga verksamheters behov och kommer således inte att ge upphov till ökad trafik. En parkeringsplats är angelagen från trafiksakerhetssynpunkt så att inte olämplig gatu- och tomtparkering sker langs Skolstigen. Anmärkningen utgör inte hinder mot fastställelse av planförslaget.

Då det östra J-området granskar direkt till bostadsområde måste erforderliga åtgärder vidtagas för att begränsa ev. störningar för de närboende. Länsstyrelsen förutsätter att så sker.

På plankarta, beskrivning och bestämmelser har felaktigt angetts att handlingarna tillhör kommunfullmäktiges i Ale kommun beslut den 29 mars 1984, § 165. Rätt paragrafnummer skall vara § 49, vilket framgår av protokollsutdrag.

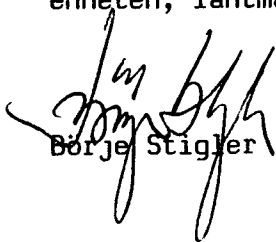
Länsstyrelsen fastställer med stöd av 108 § andra och fjärde styckena byggnadslagen det underställda byggnadsplaneförslaget.

./.

Besvarshänvisning enligt formular 7 (bilaga).

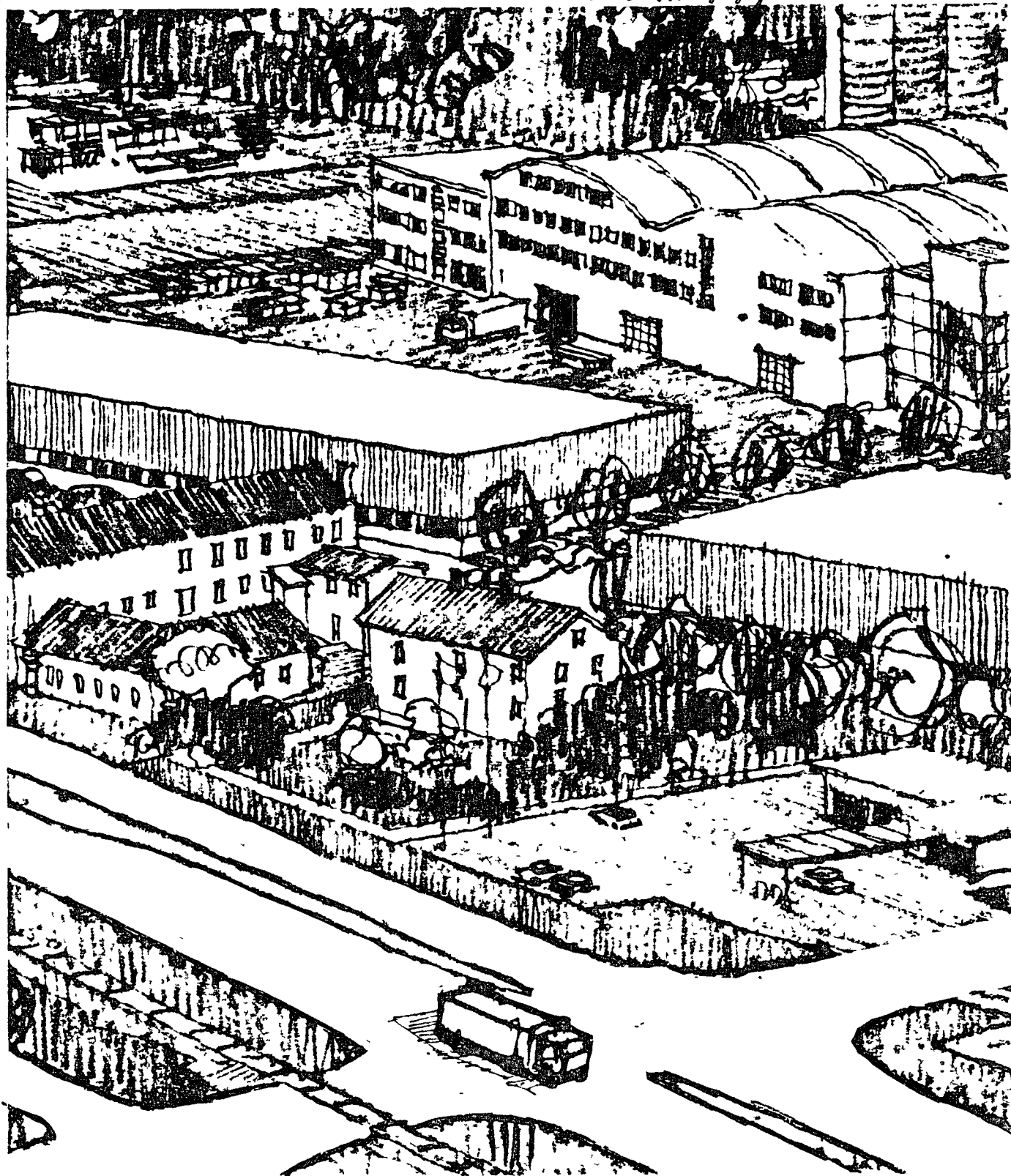
3
0

Beslut i ärendet har fattats av länsarkitekten Stigler. I den slutliga handläggningen har deltagit byrådirektören Thorsenius, föredragande, samt företrädare för juridiska enheten, naturvårdsenheten, lantmäterienheten, länsantikvarien och vägförvaltningen.


Börje Stigler


Karin Thorsenius

Plan nr 124701 a original



**Förslag till ändring av byggnadsplanen för
SURTE ÖSTRA INDUSTRIOMRÅDE
SURTE 1:238, 1:260 M.FL.
Ale kommun, Älvsborgs län
BESKRIVNING OCH BESTÄMMELSER**

Förslag till ändring av byggnadsplanen för
 SURTE ÖSTRA INDUSTRIOMRÅDE
 Surte 1:238, 1:260 m fl
 Ale kommun, Älvsborgs län

BYGGNADSPLANEKARTAN

Handlingar

Handlingar som utgör själva planförslaget.

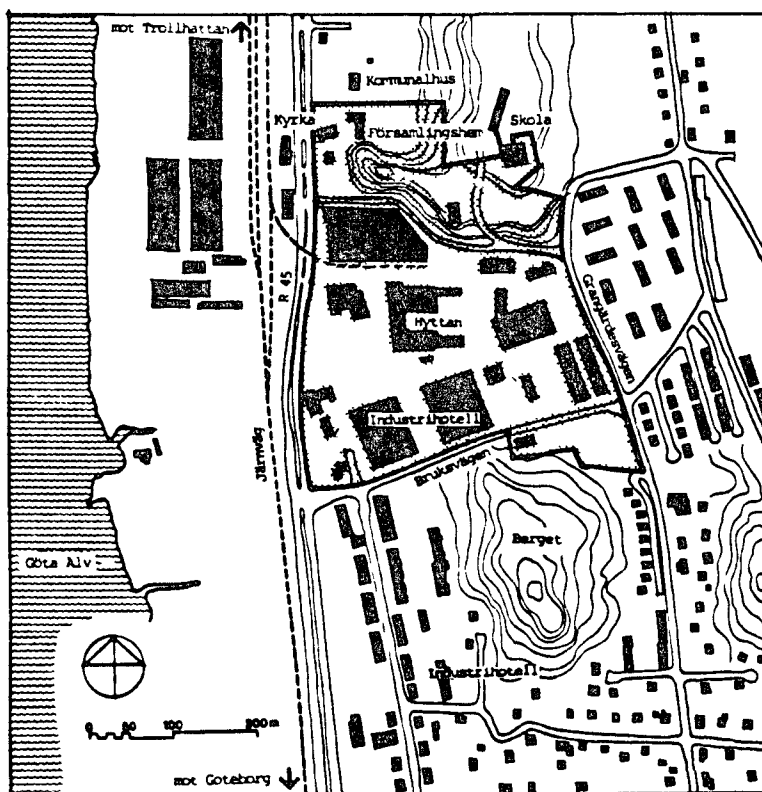
1. Byggnadsplanekarta upprättad 1983-09-10
2. Byggnadsplanebestämmelser upprättade 1983-09-10

Handlingar som tillhör planförslaget

1. Illustrationsplan upprättad 1983-09-10
2. Byggnadsplanebeskrivning upprättad 1983-09-10
3. Redogörelse för samråd daterad 1983-09-10
4. Grundkarta upprättad 1981, kompl. september 1983
5. Fastighetsförteckning upprättad 1983-11-01
6. VA-utredning upprättad 1982-09-14, rev. 1983-09-19
- 7a. Geotekniskt utlåtande för byggnadsplan
dat. 1981-08-31
- 7b. Stabilitetsutredning för byggnadsplan
dat. 1981-12-23

Läge och
 omfattning

PLANDATA

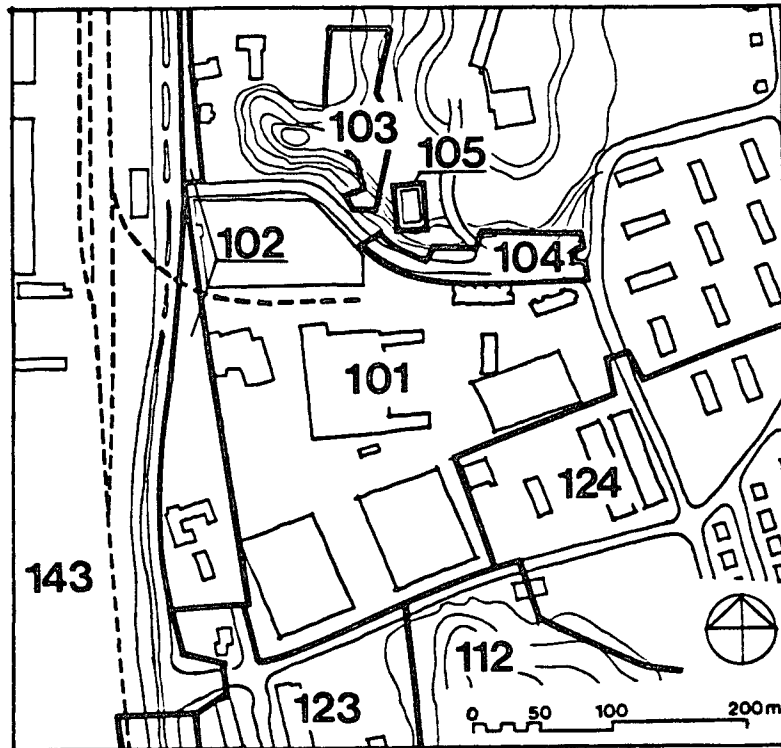


Planområdet som omfattar ca 12,5 ha utgör den centrala delen av Surte.

Planområdet avgränsas i väster av riksväg 45, i söder av Bruksvägen och kraftledning i öster av Grangärdesvägen och i norr av skoltomten Surte 1:46 och kommunalhus Tomten Surte 1:248.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Gällande planer



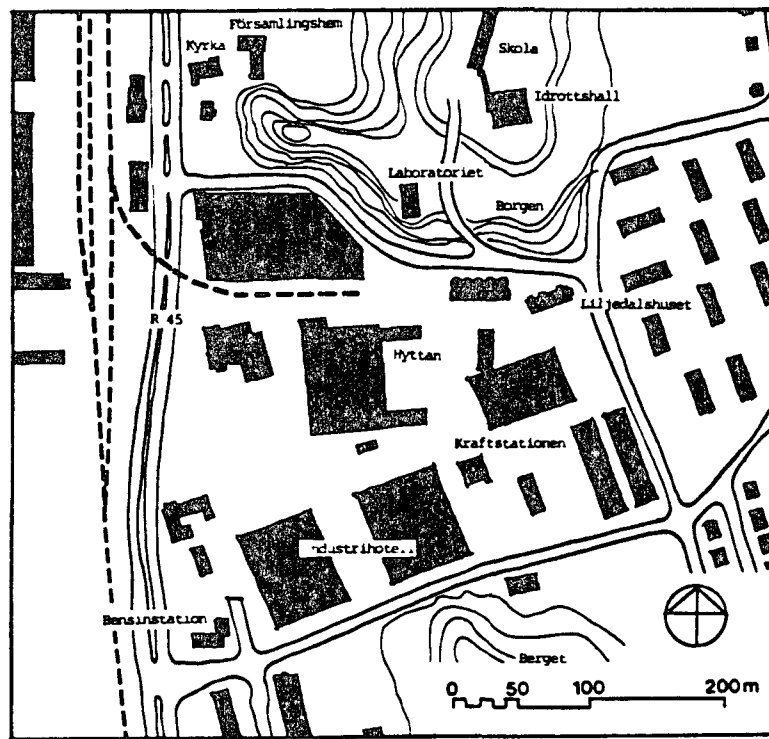
- 101 Bpl för Surte stationssamhälle fastställd 1938-11-10
- 102 Bpl för Surte stationssamhälle Rv 45 fastställd 1939-06-22
- 103 Ändring av Bpl för Surte fastställd 1943-04-16
- 104 Ändring av Bpl för Surte fastställd 1944-12-19
- 105 Ändring av Bpl för Surte fastställd 1947-01-28
- 112 Bpl för Surte stationssamhälle omfattande rasområdet m m fastställd 1954-07-09
- 123 Ändring av Bpl för Surte 1:3 m fl, Surte centrum fastställd 1965-03-01
- 124 Ändring av Bpl Surte 1:3 m fl fastställd 1965-04-21
- 143 Bpl för Surte Västra industriområde Industriområde 1981-05-27

Kommunala ställningstaganden

För området har upprättats en dispositionsplan "Dispositionsplan för Surte Bohus" (daterad nov.1971, reviderad juni 1972 och april 1977. I dispositionsplanen redovisas området som huvudsakligen bef. industriområde.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Den centrala delen av planområdet utgörs av f d "Surte Glasbruks" mark och byggnader. När glastillverkningen avvecklades under 1970-talet ersattes verksamheten inom området med småföretag typ mindre verkstäder, lager etc. Vissa byggnader är idag svåra att utnyttja till nya verksamheter. Inom södra delen äger kommunen en fastighet med två större nyuppförda industribyggnader som utnyttjas till industrihotell.



Öster om industrihotellet ligger en kraftstation som utnyttjades under glastillverkningen. Till kraftverket leds vatten via två tuber från Surtesjöarna. Fortsatt utnyttjande av kraftstationen är ej längre aktuellt.

I nordöstra delen av planområdet ligger ett äldre bostadshus, det s k "Liljedalshuset".

I norra delen ligger allmänna byggnader som kyrka, församlingshem, skola och idrottshall. Mellan idrottshall och församlingshem ligger en laboratoriebyggnad samt ett därunder beläget mindre bergrum.

I sydöstra delen söder om Bruksvägen ligger ett garage samt ett ställverk. Intill ställverket finns en obebyggd tomt som idag utnyttjas till parkering.

Terräng, vegetation

Planområdet ligger inom en 200-400 meter bred dalgång som i väster ansluter till Götaälv-dalen. Omgivande bergspartier sluttar brant ned mot dalen. Dalgången sluttar svagt åt väster och de lägsta partierna ligger på samma nivå som högsta högvattennivån i Göta Älv (200 meter västerut).

Större delen av industriområdet som inte är bebyggt har asfalterats (vägar, körytor och parkeringar).

Träd och buskar förekommer i huvudsak i sluttningarna och på tomterna i norr. Enstaka stamträd finns dock inom industriområdet.

Genom området har en bäck från Surtesjöarna kulverterats.

Grundförhållanden

Planområdet ligger i en dalgång vilken utgör en utlöpare till Götaälvdalen. Jordlagren har i dalgången en mäktighet upp till 45-50 meter. De översta jordlagren utgörs av en mellan 0,5-1 meters överbyggnad och på sina ställen 0,5-3 meter med blandade fyllnadsmassor. Under dessa lager och under byggnadens dräneringslager finns i allmänhet lera på upptill 40 meters mäktighet.

Leran, som liknar s k Göteborgslera innehåller vissa skalrester samt tunna friktionsskikt. I närheten av bergspartierna förekommer även svämmaterial. Leran åtskiljs normalt från berget genom ett friktionsskikt.

Leran är på sina ställen kvick och därmed känslig för störningar genom skakningar etc.

(Se vidare geotekniskt utlåtande utfört av RTAB dat 19810831)

Grundvatten

Vattentrycket i friktionsjorden under leran är artesiskt inom ett område vid kraftstationen och ett stycke öster därom.

Upptill 2 meters övertryck relativt marknivån har uppmätts.

Även i friktionsjordlagren på mindre djup i

leran finns ett övertryck men det är mindre och avtar mot markytan.

Det s k porvattentrycket i leran är större än det hydrostatiska inom områdets sydöstra del.

Djupet till den s k sprickvattenytan i översta jordlagren har uppmätts till 1-1,5 meter i ett fåtal punkter.

Stabilitet

Området ligger i anslutning till ett större område för vilket SGI (Statens Geotekniska Institut) föreskriver särskild uppmärksamhet på stabiliteten.

En särskild utredning rörande stabiliteten har utförts av RTAB daterad 1981-12-23.

Resultaten visar att säkerheten mot skred är drygt 10% för låg inom ett område i nordost (slänten intill silobyggnaden). Här bör före nybyggnad eller före vibrationsframkallande markarbeten etc stabilitetsförbättrande åtgärder vidtas, så att säkerheten ökar minst 20%. Beräkningsresultaten visar vidare att stabiliteten är knappt acceptabel inom ett område i sydost (slänten från Grangärdesvägen). Här bör schaktning undvikas vid släntfoten och belastningen bakom släntkrönet får ej ökas. Vidare bör vid grundläggningsarbeten grundvattnet och porvattentrycket hållas under observation så att motåtgärder kan vidtas i tid.

Trafik

Trafiken till området matas idag i huvudsak via Rv 45 och Bruksvägen. Kyrkan har även direkt utfart på riksvägen. Inom industriområdet sker idag trafiken oreglerat på de stora asfalterade ytorna.

Gång- och cykeltrafiken leds idag utmed riksvägen och på de befintliga vägarna som i vissa fall saknar gångbanor.

Parkering

Parkering sker idag på mindre, dåligt markerade parkeringsplatser vilka till antalet ej motsvarar gällande P-normer.

Vatten och avlopp

Området är anslutet via befintliga kommunala VA-ledningar till det kommunala reningsverket. Inom industriområdet finns även ett stort antal interna ledningar vilka f n kartläggs och avses saneras.

En större dagvattenkylvert vilken avvattnar Surtesjösystemet går genom området. Efter nedläggningen av kommunens eget vattenverk stude-

ras standarden och eventuellt behov av förstärkning av dagvattenkulverten.
I övrigt se separat VA-utredning.

Markägoförhållanden

Större markägare inom området är Citadellet AB och Ale kommun. Vattenfall och Nödinge församling äger var sin fastighet. I övrigt finns privatägda mindre fastigheter.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget syftar till att möjliggöra avstyckningar av separata industritomter inom Glasbrukets f d område för att dels ge möjlighet att utnyttja befintliga byggnader för nya verksamheter dels ge möjlighet till uppförande av nya industribyggnader.

I samband med bearbetningen av planen har även en reglering av utfarter på riksvägen, anordnande av gång- och cykelbanor skilda från riksvägen etc föreslagits.

Bebyggelseområden
Bostäder

Förslaget inrymmer 1 tomt för en friliggande villa. Den föreslagna villan ligger väster om laboratoriebyggnaden, i enlighet med nu gällande byggnadsplan.

Verksamheter

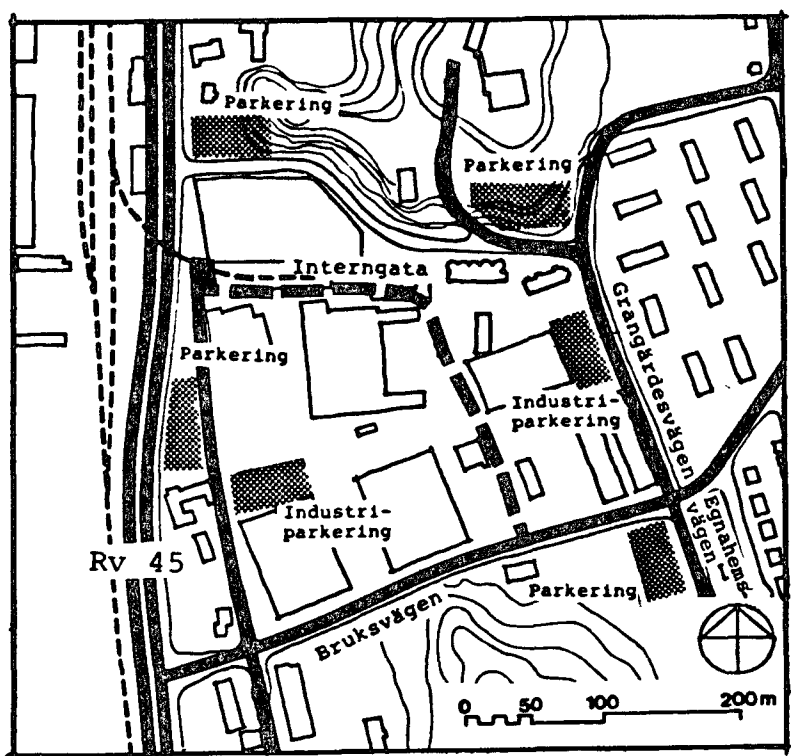
Intentionerna i planförslaget är att möjliggöra avstyckningar av det stora industriområdet i tomter för mindre företag/verksamheter samt att klarlägga/organisera trafik och övriga erforderliga gemensamhetsanläggningar etc. För att klara en uppdelning av området i mindre tomter har föreslagits dels en gemensam "intern" förbindelseled inom kvarteret, dels en ny allmän väg parallell med riksvägen. Parallellvägen avses också betjäna kyrkan och församlingshemmet. Genom dessa nya vägar kan området organiseras i tomter där lastzoner till största delen göms samtidigt som företagsentréerna vetter mot tillfartsvägarna.

Museum och
Fritidsverksamhet

Kvarnbyggnaden är att betrakta som byggnad av större kulturhistoriskt värde eftersom den härrör från epoken Surte Glasbruk. Den kommer att utnyttjas för glasmuseum och fritidsverksamhet.

I planförslaget har den erhållit beteckningen q innebärande att särskilda miljöhänsyn skall tas. Enligt 38§ BS får den inte förvanskas vare sig genom arbeten på själva byggnaden eller genom bebyggelse i grannskapet.

Trafik



Trafiken till området föreslås i huvudsak ske från Bruksvägen och genom utbyggnad av en ny väg parallell med riksvägen. Denna nya väg föreslås försörja även kyrktomten varvid två utfarter på riksvägen elimineras. Skolstigen föreslås bli allmän väg och ersätta Industrivägen som läggs till tomtmark.

Parkering

För området som idag saknar ordnade parkeringsplatser har en parkeringsberäkning utförts. I parkeringsutredningen har det framtida parkeringsbehovet beräknats till ca 490 platser vid en exploatering på 0,5*inom området. Fyra större specialområden för parkering har föreslagits med plats för ca 275 bilplatser. Resterande ca 215 bilplatser avses lösas inom industriområdet på i huvudsak gemensamma parkeringsplatser. Utbyggnaden av parkeringsplatserna avses ske i samband med nyetableringar inom området.

Gång- och cykelbana

En gång- och cykelbana föreslås utmed den nya förlängningen av Göteborgsvägen, gång- och cykeltrafiken flyttas då från riksvägen. Vidare föreslås ett x-område inom A-tomten för att säkra gångtrafiken mot skola och idrottshall.

Skyddsrum

Området ingår i skyddsrumsområde. Skyddsrumspanen redovisar att skyddsrummet behovet är täckt för befintlig bebyggelse inom området

* byggnadsyta/tomtyta

genom befintligt skyddsrum för ca 400 platser i bergrum söder om Bruksvägen. För nytillkommande bebyggelse inom de nordvästra delarna av planområdet måste med hänsyn till 200 metersavståndet nya skyddsrumspatser tillskapas.

Teknisk
försörjning
Vatten och avlopp

Området är idag anslutet genom befintliga ledningar till kommunens vatten- och avloppsledningsnät.

(se även separat VA-plan)

Genom området har föreslagits

- . u-område för dagvattenkulvert vilken avvattnar Surtesjösystemet
- . u-område för de allmänna ledningarna i nuvarande Industrivägen som betjänar bl a skolan

Övriga ledningar inom industriområdet som avses behållas föreslås ingå i en gemensamhetsanläggning.

Värme

I området finns en befintlig värmeanläggning som avses bibehållas och försörja industrikvarteret.

Schaktning/
grundläggning

Vid markarbeten inom området måste stor hänsyn tas till de speciella markförhållandena inom området.

Statens geotekniska institut har granskat de geotekniska utredningarna och har inget att erinra mot dessa under förutsättning att de föreslagna åtgärderna för att öka stabiliteten utförs.

En bestämmelse om särskilda föreskrifter med anledning av geotekniska förhållanden har införts i bestämmelserna.

Åtgärder som krävs för att säkerställa stabiliteten i området är följande:

- . avschaktning av markytan i anslutning till siloanläggningen
- . undvikande av schaktning inom vissa områden
- . restriktioner beträffande tillåten belastning på marken
- . försiktighet och geoteknisk kontroll vid grundläggnings- och markarbeten.

Beträffande föreslagna åtgärder och restriktioner hänvisas till separata utredningar utförda av RTAB samt ritning RTAB 1260M 55A där åtgärderna redovisas mer preciserat. Speciella förutsättningar för områdets användning kan dock göra att andra förslag till att öka stabiliteten är lämpligare, dessa kräver då särskilda utredningar.

PLANGENOMFÖRANDE

För plangenomförandet avses att exploateringsavtal upprättas mellan Citadellet AB och Ale kommun. Avtalet avser reglera marklösenfrågor, utbyggnadsansvar för vägar, ledningar, parkeringsplatser etc.
Nya vägar avses tillföras Bohus-Surte vägförening.

Gemensamhets-
anläggningar

I planen föreslås inom industriområdet att gemensamhetsanläggningar för trafik, VA-anläggningar, parkeringsplatser, värmecentral med distributionsledningar och industrispår inrättas. För tomten Surte 27:1 och för berg-
rummet under fastigheten Surte 1:6 föreslås en gemensam infartsväg.

Upprättad 1983-09-10

CONTEKTON ARKITEKTKONTOR AB

Lennart Öljamak
Lennart Öljamak

Magnus Peterson
Magnus Peterson

Tillhör kommunfullmäktiges i Ale
beslut 1984-03-29 § 165 betygar

Eric Axelander
Eric Axelander, ordförande

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV BYGGANDEPLANEN FÖR
SURTE ÖSTRA INDUSTRIOMRÅDE
SURTE 1 238, 1 260 M.F.L.
ALE KOPPLIN ALVSBORES LÄN

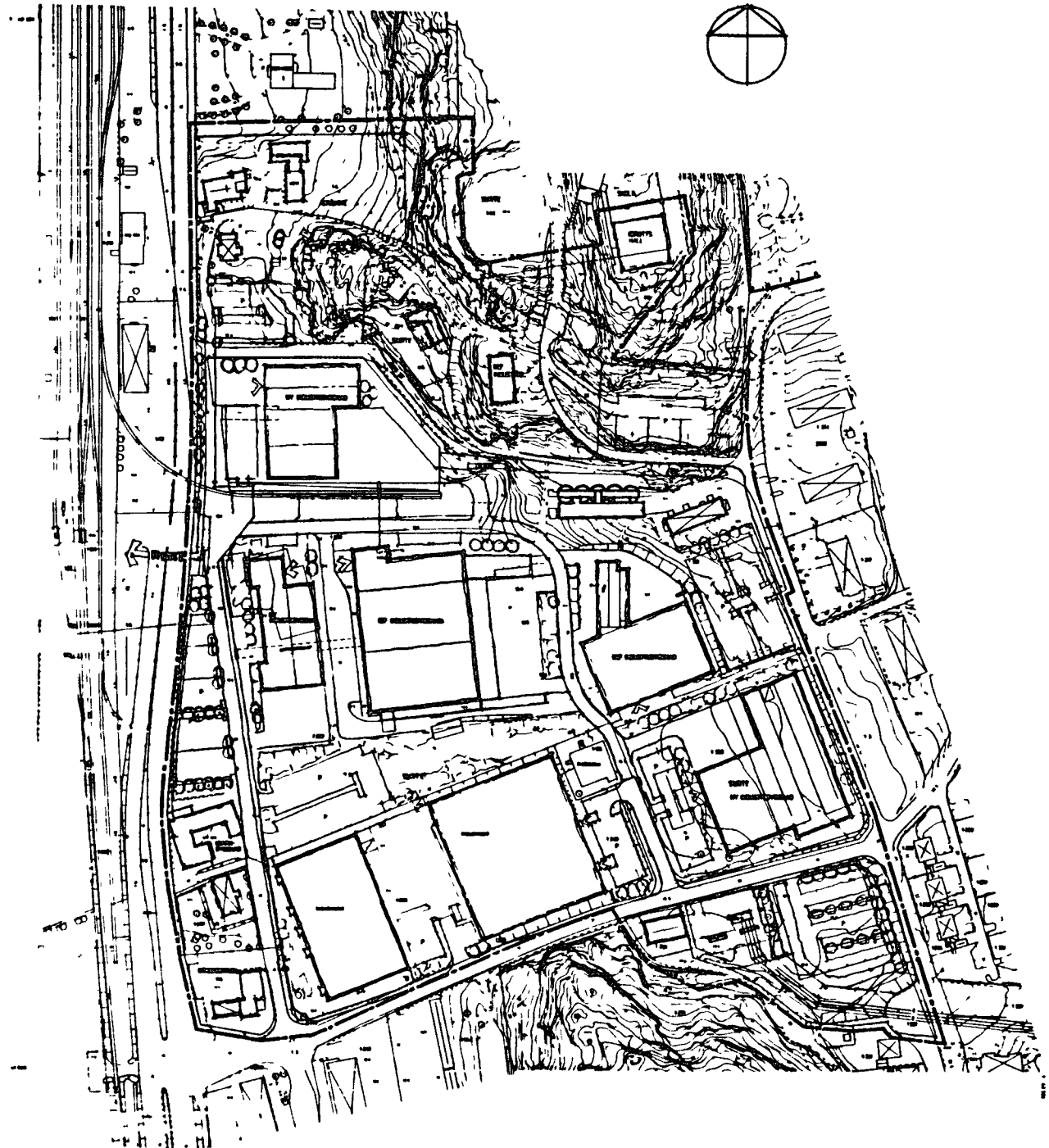
UPPRÄTTAD 1962-09-18
CONSULTOR ABROTTEKONOR AB

LENNART ÅLÉN
KARL PERSSON

ILLUSTRATIONSPLAN

BETECKNINGAR

-  FÖRSLAGENDE BYGGNAD
-  EXISTERANDE BYGGNAD
-  EXISTERANDE TERRÄN



Förslag till ändring av byggnadsplanen för
SURTE ÖSTRA INDUSTRIOMRÅDE
Surte 1:238, 1:260 m fl
Ale kommun, Älvsborgs län

1977-06-01

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER

082 1170-84

§ 1

PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

- mom 1 Byggnadsmark
- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
 - b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
 - c) Med G betecknat område får användas endast för garageändamål.
 - d) Med Gt betecknat område får användas endast för bensinförsäljning och därmed samhörigt bilserviceändamål.
 - e) Med J betecknat område får användas endast för industriändamål.
 - f) Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.
 - g) Med Jmq betecknat område får användas endast för småindustriändamål. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny bebyggelse får ej uppföras.
- mom 2 Specialområden
- a) Med Tp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.
 - b) Med Tj betecknat område får användas endast för järnvägstrafik och därmed samhörigt ändamål.
 - c) Med El betecknat område får användas endast för högspänningsledning och därmed samhörigt ändamål.
 - d) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

§ 2 MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

- mom 1 Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- mom 2 Med pl och punktprickning betecknad mark skall anordnas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas för upplag eller parkering.

§ 3 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER MED ANLEDNING AV GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Förändringar i markbelastningar liksom byggnads- och anläggningsarbeten såsom pålning, schaktning och sprängning skall följa de anvisningar som ges i till planförslaget hörande stabilitetsutredning. Byggnadsnämnden kan medge avsteg från anvisningarna om detta genom särskild utredning visar sig vara möjligt med hänsyn till stabilitetsförhållandena i området.

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

- mom 1 Inom med x betecknad del av byggnadsmark får icke vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.
- mom 2 På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 5 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

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

§ 6 BYGGNADSSÄTT

- mom 1 Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.
- mom 2 Med Ö betecknat område får endast bebyggas med hus, som uppföres fristående eller och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomt-

gräns. Sammanbyggda hus må dock ej uppföras med mindre Länsstyrelsen, efter framställning av byggnadsnämnden, fastställt att sammanbyggnad i tomtgräns skall äga rum.

§ 7 EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Inom med siffra i sexhörning betecknat område får bebyggelse uppföras med högst det antal lägenheter som siffran anger.

§ 8 EXPLOATERING AV TOMT

Av tomt som omfattar med J eller Jm betecknat område får högst hälften bebyggas.

§ 9 BYGGNADS UTFORMNING

mom 1 På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras till högst det antal våningar som siffran anger.

mom 2 På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

§ 10 UTFARTSFÖRBUD

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

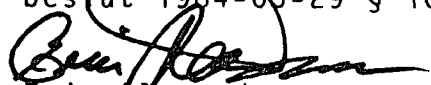
Upprättad 1983-09-10

CONTEKTON ARKITEKTKONTOR AB


Lennart Öljemark


Magnus Peterson

Tillhör kommunfullmäktiges i Ale
beslut 1984-03-29 § 165 betygar


Eric Alexandersson, ordförande

1244

1984-11-07

11.082-1170-84

LÄNSSTYRELSEN
ALVSBORGS LÄN
Planeringsavdelningen

Rek

Byggnadsnämnden i Ale kommun

Box 142

440 41 NOL

D.m

Ar. 198 11. 84

ALE Byggnadsnämnd

Jämlikt föreskriften i 21 § första stycket byggnadsstadgan får länsstyrelsen härmed för arkivering översända handlingarna, byggnadsplanekartan, bestämmelserna och beskrivningen i ärende rörande den 3 september 1984 fastställt och numera lagakraftvunnet förslag till ändring av byggnadsplanen för Surte Östra Industriområde, Surte 1:238, 1:260 m.fl. i Ale kommun.

Enligt uppdrag

Maja Erving
Maja Erving

Sep. Originalkarta