

Detaljplan för
SKOGSBACKEN – Danska vägen
i Surte, Ale kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
SAMRÅDSREDOGÖRELSE
UTSTÄLLNINGSLÅTANDE

BESLUT

Antagen av Kommunfullmäktige
Laga kraft genom Regeringens beslut

1996-06-24
1997-02-06

Detaljplan för
SKOGSBACKEN – Danska vägen
i Surte, Ale kommun, Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av :

- plankarta med planbestämmelser
- illustrationskarta
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- miljökonsekvensutredning, MKB
- radonundersökning
- geotekniskt utredning
- samrådsredogörelse
- utställningutlåtande

SYFTE

Planförslagets syfte är möjliggöra nybyggnad av ca 14-tal nya radhuslägenheter.

PLANDATA

Planområdet är beläget vid Danska vägen, i sydöstra delen av Surte. Det har en areal av 0,6 ha. Marken ägs till största delen av Ale kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller detaljplan 112, fastställd 1954-07-09. I nordväst angränsar detaljplan 166, antagen 1992-06-15 (laga kraft 1992-07-16) och i sydväst detaljplan 162, antagen 1991-11-25 (laga kraft 1991-12-27). Gällande plan redovisar området som en del av ett grönområde.

Byggnadsnämnden beslutade 1995-06-20 att låta exploatören utföra en ändring av detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet består av en mycket brant sluttning mot väster. På flera ställen går berget i dagen. Större delen av planområdet är bevuxet med höga träd, företrädesvis gran med inslag av lärk, tall och björk.

Särskild miljökonsekvensbeskrivning har framtagits i samband med planarbetet av landskapsarkitekt Bent Buhl .

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer i området.

Geotekniska förhållanden

Marken består av berg som ställvis är täckt med ett mindre jordsskikt. I norra delen är jordmaktigheten något större och befintlig jord kommer troligtvis att schaktas bort. Sprängningsarbete erfordras.

Radonundersökning har utförts av SGU 1995-12-19. Berggrunden i området klassificeras som lågradonmark. Eventuellt kommer fyllnadsmaterial att läggas bakom husen, vilket kan öka radonrisken. Husen bör grundläggas med en radonskyddande konstruktion, vilket idag är det normala byggnadssättet. Med rekommendationerna att hus skall byggas med radonskyddande utformning ställs ett minimikrav på byggnadens täthet mot marken. Avsikten är att hålla inläckaget av radonhaltig jordluft på en acceptabel nivå i förhållande till radonhalten i jordluften.

Geoteknisk utredning har utförts av KM Anläggningsteknik 1996-02-15. De planerade byggnaderna kommer att ligga på berg. Stabilitetsproblem för planområdet föreligger således ej. Man gör bedömningen att bebyggelsen inte innebär någon risk för nya skred. Man rekommenderar att vissa åtgärder bl a dokumentation, övervakning av portryck och markrörelser, installation av vibrationsmätare görs. Genom att åtgärderna vidtas kan planen genomföras utan att någon skadlig inverkan på mark eller bebyggelse behöver befaras.

Bebyggelseområden

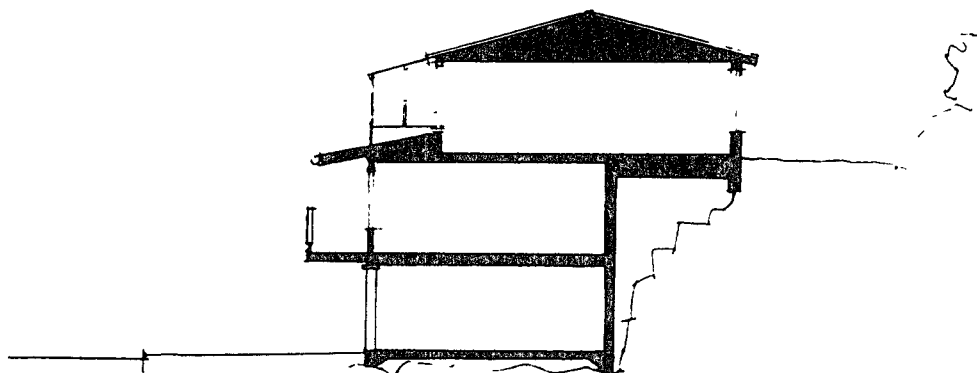
I planområdet föreslås ca 14 större radhuslägenheter med 3-4 rum och kök. Nybyggnaderna har koncentrerats till nordvästra delen av planområdet bl a med hänsynstagande till närboende och för att få ett sammanhängande grönstråk.

Marken är mycket stark kuperad. Husen utformas som terrasshus som följer terrängen. Pga den stora nivåkillnaden störs inte de befintliga fastigheterna öster om planområdet av de nya husen. Högsta takhöjden för de nya radhusen ligger ca 10–15 m under markplanet vid de befintliga husen vid Skogsvägen.

Bottenplanet i lägenheterna planeras innehålla entré, bilplats samt förråd. De två övre planen innehåller sovrum, hygienrum, tvättstuga, kök och vardagsrum och terrass. Alternativ kommer hiss att installeras.

Lägenheterna planeras att upplåtas med hyresrätt.

Planområdet ligger ca 800 meter sydost om Surte centrum. Ca 1 km norr om området ligger LM-skola och daghem.



Principsektion genom radhus, från Danska vägen mot öster

Friytor

Östra delen av planområdet, närmast befintliga fastigheter redovisas som grönområde.

Marklov bör införas för fällning av träd i dessa områden. Synnerliga skäl bör krävas för trädfällning.

Stora träd i området som exploateras bör mätas in och om möjligt bevaras. Under byggnadstiden bör deras skydd säkerställas t ex genom höga viten.

För varje lägenhet redovisas en uteplats mot väster med vid utsikt över älv dalen. Från lägenheternas övre plan kan man nå tomtmarken.

Skyddsrum

Skyddsrumskesked skall sökas.

Gator, trafik och parkering

Nybebyggelsen trafikmatas direkt från Danska vägen. Det bör med tanke på den låga standarden och att Danska vägen utgör en promenadväg, övervägas att införa hastighetsbegränsning på 30 km/ h förbi planområdet. Parkering sker på tomtmark. Två bilplatser/ lägenhet redovisas.

Kollektivtrafik

Bussar nås vid busshållplatser vid Göteborgsvägen.

Teknisk försörjning

En utbyggnad av kommunens VA-ledningar i Danska vägen erfordras. Nybebyggelsen förutsätts anslutas via en anslutningspunkt i Danska vägen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden går ut vid årskiftet som infaller närmast efter 10 år från det datum då planens antagandebeslut vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Ale kommun har medverkar stadsarkitekt Bert Andersson och planingenjör Ann-Marie Carlsson.

Lerum i 1996-01-02. Reviderad 1996-03-27
Aspekt Arkitektgrupp Ab


Lennart Dahlberg
Arkitekt SAR

BESLUT

Antagen av Kommunfullmäktige	1996-06-24
Laga kraft genom Regeringens beslut	1997-02-06

Detaljplan för
SKOGSVÄGEN– Danska vägen
 i Surte, Ale kommun, Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

En genomförandebeskrivning skall belysa frågorna när, hur och av vem plangenomförandet skall ske. Den skall framför allt ange medel som behövs för att genomföra planen. Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

Ansvarsfördelning

Bohus–Surte Vägförening är huvudman för de allmänna platserna i anslutning till planområdet.

Kommunen är huvudman för VA-system.

Ale Elförening är ansvarig för eldistributionen.

Exploatören är ansvarig för utbyggnaden på kvartersmark.

Tidplan

Samråd	juni–augusti	1995
Utställning	januari–februari	1996
Antagande	maj	1996

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut vid årskiftet som infaller närmast efter 10 år från det datum då planens antagandebeslut vinner laga kraft.

Avtal

Exploateringsavtal skall träffas mellan kommunen och exploatören, Skoglund Byggnads AB om markköp, fastighetsbildningskostnader, anslutningsavgift för vatten och avlopp, gatubyggnadskostnad mm.

Markägande

Marken inom planområdet ägs till största delen av Ale kommun.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning mm

En ny fastighet avses bildas genom avstyckning från Surte 43:1 och Surte 42:1. Om fastigheten senare uppdelas i skilda fastigheter förutsätts att en gemensamhetsanläggning bildas.

Fastighetsplan

Bedöms ej erfordras.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Genomförandet av detaljplanen innebär inga kommunala kostnader. Exploatören ansvarar för plankostnaderna.

TEKNISKA FRÅGOR

En utbyggnad krävs av VA-ledningar i Danska vägen fram till nybebyggelsen.


Befintlig transformatorstation bedöms kunna klara nybebyggelsen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Byggnadskontoret har medverkat stadsarkitekt Bert Andersson och planingenjör Ann-Marie Carlsson.

Lerum 1996-01-02. Reviderad 1996-03-27.

Aspekt Arkitektgrupp Ab


Lennart Dahlberg
Arkitekt SAR

BESLUT

Antagen av Kommunfullmäktige 1996-06-24
Laga kraft genom Regeringens beslut 1997-02-06

Fastighetsförteckning

tillhörande underrättelse för DETALJPLAN FÖR SKOGSBACKEN - radhus vid Danska vägen i Surte, Ale kommun, Älvsborgs län. Upprättad för formell utställning 1996-01-02 av Aspekt Arkitektgrupp Ab.

Avdelning A. Fastigheter

Beteckning på kartan	Fastighetsägare, adress	Anmärkning:
1. Inom planområdet		
Surte 42:1	Elaplan AB Komministerg 18/Söderström 442 30 KUNGÄLV	Lagfaren ägare Förrättning på- går dnr P2 94126
Surte 43:1	Ale kommun Box 142 440 41 NOL	
Surte-Bohus vägförening	Ordf Tomas Alfredsson Box 2106 445 02 SURTE	
2. Utom planområdet		
Surte 3:8	Arne E Benjaminsson Åkerhög 3486 440 33 HARESTAD	
Surte 3:15	Peter Weber Lena Weber Danska vägen 15 445 56 SURTE	$\frac{1}{2}$ $\frac{1}{2}$
Surte 3:53	Per I H Kauffeldt Skogsvägen 14 445 56 SURTE	
Surte 19:1, 42:37-38	Annebergshus Fastighets AB Box 10418 434 24 KUNGSBACKA	

Surte 42:1, del av

Tore Svensson
Starrvägen 4
446 35 ÄLVÄNGEN

Ägare enligt köp
1994-02-24
Förrättning på-
går dnr P2 94126

Kjell-Åke Larsson
Kilanda 1603
446 95 ÄLVÄNGEN

Surte 42:17

Christer Arvsell
Skogsvägen 18
445 56 SURTE

Surte 42:18

Gunvor Asplund
Skogsvägen 16
445 56 SURTE

Surte 42:19

Bengt Wastesson
Christina Landelius
Skogsvägen 19
445 56 SURTE

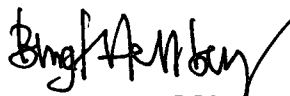
$\frac{1}{2}$
 $\frac{1}{2}$


Surte 42:20

Per Olof Kristiansson
Astrid Kristiansson
Skogsvägen 20
445 56 SURTE

$\frac{1}{2}$
 $\frac{1}{2}$

I tjänsten


Bengt Hellberg
Lantmätare


Kerstin Trunk
Karttekniker

Besiktning och bedömning av markradonrisken inom del av Surte 43:1, Ale kommun.

Bakgrund

På uppdrag av Aspekt Arkitektgrupp AB har Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) bedömt markradonrisken inom del av Surte 43:1.

Undersökningen syftar till att kvantifiera berggrundens radioaktivitet och bedöma radonrisken för projekterade radhus och parhus.

Utförda undersökningar

Fältarbetet utfördes 1995-12-19 och omfattade en geologisk besiktning och bestämning av berggrundens radioaktivitet.

Berg i dagen, som uppträder i planområdets södra och östra del har mätts med en gammamätare, vilket ger den totala gammastrålningen uttryckt i mikroröntgen per timma ($\mu\text{R/h}$). I områdets norra del förekommer inget berg i dagen. På grund av att marken var tjälad vid undersökningstillfället kunde inte jordarten bestämmas.

Indelning av mark i radonriskklasser

Vid grundläggning direkt på berg (avser grundläggning med krypgrund eller grundläggning där lagret av eventuellt fyllnadsmaterial + sprängstensbotten + kapillärbrytande material inte är mäktigare än 0.5 m) är högradonmark, berg där radiumhalten överstiger 200 Bq/kg (**>16 ppm Uran**), normalradonmark, berg med radiumhalter på 60-200 Bq/kg (**5-16 ppm Uran**) och lågradonmark, berg med radiumhalter lägre än 60 Bq/kg (**<5 ppm Uran**).

Huvudkontor / Head Office:

Box 670

S-751 28 UPPSALA, Sweden

Besök / Visit Villavägen 18, Uppsala

Tel: 018-17 90 00 / +46 18 17 90 00

Fax: 018-17 92 10 / +46 18 17 92 10



VI HAR FLYTTAT:

**efter 27 mars 1995
är vår adress**

Guldhedsgatan 5 A

413 81 GÖTEBORG

Telefon 031-20 00 75

Telefax 031-20 02 05

Filial /Regional Office:

Kiliansgatan 10

S-223 50 LUND, Sweden

Tel: 046-14 01 05 / +46 46 14 01 05

Fax: 046-12 00 39 / +46 46 12 00 39

Filial /Regional Office:

Skolgatan 4

S-930 70 MALÅ, Sweden

Tel: 0953-107 60 / +46 953 107 60

Fax: 0953-116 86 / +46 953 116 86

Det skall påpekas att om byggnader grundläggs på större lager av sprängsten + kapillärbrytande skikt under eller i **kontakt** med byggnaden än vad ovan angetts gäller betydligt lägre haltgränser. Som högradonmark betraktas därvid fyllnadsmaterial med högre radiumhalt än 100 Bq/kg (**8 ppm Uran**), som normalradonmark fyllning med halter mellan 25–100 Bq/kg (**2–8 ppm Uran**) och som normalradonmark fyllning med lägre halt än 25 Bq/kg (**<2 ppm Uran**).

Vid byggande på högradonmark rekommenderas att husen byggs radonsäkert och på normalradonmark radonskyddande.

Vid byggande på lågradonmark behövs inga extra åtgärder mot markradon.

Enligt rekommendationerna bör byggnader normalt ha ett radonskyddande utförande. På mark med särskilt hög radioaktivitet och hög radonhalt i jordluften rekommenderas ett radonsäkert utförande. Endast på mark med mycket låg halt av radium-226 eller på mark med mycket liten permeabilitet kan man bygga utan att vidta byggnadstekniska åtgärder mot markradon.

Med rekommendationerna att hus normalt skall byggas med ett radonskyddande utformande ställs ett minimikrav på byggnadens täthet mot marken. Avsikten är att hålla inläckaget av radonhaltig jordluft på en acceptabel nivå i förhållande till radonhalten i jordluften.

Resultat

Berggrunden i inom undersökningsområdet utgörs av gnejsig granodiorit. Gammastrålningen för granodioriten inom området varierar mellan 7–10 $\mu\text{R/h}$, vilket är en normal gammastrålning för denna bergart. Vid radonriskartering i Ale och Partille kommun (Sveriges Geologiska AB 1988,1989) har mätningar med gammaspktrometer på granodioriten givit uranhalter mellan 2 och 4 ppm (25–50 Bq/kg) vilket är låga värden. Dessa uranhalter är med största sannolikhet även representativa för granodioriten inom detta planområde.

Rekommendationer

Berggrunden inom undersökningsområdet klassificeras som lågradonmark. I den norra delen är jordmäktigheten och jordarten okänd, troligtvis kommer befinlig jord att schaktas bort och grundläggningen kommer att utföras direkt på berget. Eventuellt kommer fyllnadsmaterial läggas bakom husen, vilket ökar

radonrisken (se indelning i radonriskklasser). Husen bör grundläggas med en radonskyddande konstruktion, vilket idag är det normala byggnadssättet.

Sveriges Geologiska Undersökning

Göteborgsfilialen

Sven Erik Sundevall

Sven Erik Sundevall

Geolog



Ale kommun, Surte

Detaljplan för Skogsbacken - Danska vägen

Geotekniska synpunkter

Aspekt Arkitektgrupp Ab i Lerum har upprättat förslag till detaljplan för ett område i Surte, Ale kommun, och har uppdragit åt KM Anläggningsteknik AB (KM) att göra en bedömning av de geotekniska förutsättningarna för utbyggnad inom planområdet.

Planen omfattar ett område om ca 25 x 110 meter ovanför och utmed Danska vägen som i sin tur ligger ca 40 meter ovanför den övre gränsen för det stora skredet i Surte år 1950.

Statens Geotekniska Institut (SGI) har tidigare gjort bedömningen att bebyggelse enligt planen inte innebär någon ökad risk för nya skred inom det nedanförliggande området. Vi instämmer i denna bedömning eftersom byggnaderna kommer att ligga på berg eller på fasta jordlager.

Det har framförts farhågor att sprängningsarbetet för den planerade bebyggelsen skulle ge upphov till sådana vibrationer i marken att stabiliteten skulle kunna försämrans inom det tidigare skredområdet. Erfarenhetsmässigt krävs det dock mycket stor energi för att utlösa ett skred om inte stabiliteten i förväg är mycket dålig, och vid de här aktuella sprängningsarbetena bedömer vi det som fullt möjligt att begränsa laddningsstorleken och därmed även vibrationerna till en riskfri nivå.

För att underlätta planeringen av arbetet och möjliggöra justeringar under tiden som det pågår, anser vi att det kan vara välbetänkt att iakttaga följande:

- Stabilitetsförhållandena nedanför planområdet dokumenteras. Uppgifter som krävs för detta finns, dels från alla insatser efter skredet 1950, dels från undersökningar och kontroller som utförts i samband med senare nybebyggelse inom området.
- Anordningar för kontinuerlig övervakning av portryck och markrörelser installeras i några utvalda punkter. Mätningar måste påbörjas i god tid innan sprängningsarbetena startar (1 - 2 månader), och gränsvärden för förändringar under arbetets gång måste fastställas.
- Vibrationsmätare installeras på ställen som bedöms som känsliga. Gränsvärden för vibrationer anges till stöd för fastställelse av restriktioner för sprängningsarbetet.

Om dessa åtgärder vidtagas anser vi att en utbyggnad enligt den föreslagna planen kan genomföras utan att någon skadlig inverkan på befintlig mark eller bebyggelse behöver befaras.

Göteborg 1996-02-15

KM ANLÄGGNINGSTEKNIK AB



Per Riise

Utställningshandling

Miljökonsekvensbeskrivning

MKB

Detaljplan för

SKOGSBACKEN - Danska vägen

Surte, Ale kommun

INNEHÅLL

	sid
1. Uppdraget	3
2. Arbetets bedrivande	3
3. MBK-avgränsningar	3
4. Översiktlig beskrivning av planförslaget	4
5. Miljökonsekvenser	
5.1 Naturmiljö	
Nuvarande förhållanden	4
Konsekvenser av planförslaget	5
Konsekvenser av nollalternativet	5
Förslag till åtgärder	5
5.2 Kulturmiljö	6
5.3 Trafik och bullerstörningar	6

1. Uppdraget

Byggnadsnämnden i Ale kommun har gett Skoglunds Byggnads AB tillstånd att upprätta detaljplaneförslag för **SKOGSBACKEN - Danska vägen**, i Surte.

Till förslaget skall framtas en MKB, miljökonsekvensbeskrivning. Det aktuella uppdraget innebär att beskriva naturmiljön i området, samt att främst bedöma konsekvenserna för dessa aspekter utifrån framtaget samrådsförslag.

2. Arbetets bedrivande

Arbetet handläggs av landskapsarkitekt, LAR Bent Buhl, Bent Buhl Arkitektkontor. Fältbesök på platsen gjordes 1995-09-19.

En översiktlig inmätning av befintliga träd i området har utförts av mätn.ing Hans Örn, Byggnadskontoret Ale kommun. Inmätningen redovisas på särskild karta.

Kontaktman på byggnadskontoret i Ale kommun är stadsarkitekt Bert Andersson.

3. MBK-avgränsningar

För att säkerställa att MKB-arbetet innebär en systematisk behandling av aktuella problemställningar och klargöra förutsättningarna, har olika MKB-avgränsningar behandlats. Följande utgångspunkter och resonemang beträffande miljökonsekvensbeskrivningens utförande har funnits:

Nivåavgränsning

MKB:n inriktar sig på de miljöeffekter det föreslagna samrådsförslaget ger upphov till. Frågan om upptagande av nya exploateringsområden i kommunen och dess inverkan på kommunen i stort, s k systemeffekter, förutsätts behandlas i översiktsplanarbetet som bedrivs mer eller mindre kontinuerligt.

Geografisk avgränsning

MKB:n har beträffande de fysiska ingreppen begränsats till själva planområdet.

Miljöeffektavgränsning

Uppdraget har främst bestått av att beskriva konsekvenserna för naturmiljö, dvs konsekvenserna för naturvärdena i området. Övriga konsekvenser inom andra miljöeffektområden behandlas endast översiktligt i detta dokument.

4. Översiktlig beskrivning av planförslaget

Syftet med detaljplanen är att utifrån upprättat samrådsförslag, Aspekt Arkitektgrupp Ab, daterat juni 1995:

- ge möjlighet till nyexploatering av bostäder i anslutning till Danska vägen enligt intentioner i principöverenskommelse och upprättat bostadsförsörjnings-program
- ompröva avgränsningarna av bebyggelsekvarter och naturområden samt de redovisade byggrätterna
- skydda bevarandevärda naturområden

För ytterligare beskrivning hänvisas till planhandlingarna med tillhörande plankarta och illustration.

5. Miljökonsekvenser

5.1 Naturmiljö

Nuvarande förhållanden

Området utgörs av ett mindre skogsparti som ligger i en brant sluttning mot väst. Skogbeståndet utgörs av blandskog med dominans av *Picea abies* (gran), några med en brösthöjdsdiameter upp till 50 cm. Desutom finns inslag av *Larx decidua* (lärk), *Quercus robur* (ek), *Pinus silvestris* (tall) samt sporadiskt inslag av *Betula alba* (björk).

Marken består i huvudsak av berg i dagen med ett tunt bottenskikt av i huvudsak mossa, samt i vissa partier undervegetation i form av sly, i huvudsak bestående av *Ulmus* (alm).

Skogen har inte skötts under längre tid men en omfattande trädfällning har skett av en grannfastighet. De fällda träden ligger kvar på marken utan att avgrening och rensning har skett, vilket har påverkat markskiktet. Då stubbar finns kvar.

Med anledning av områdets topografi är marken svårtillgänglig för allmänheten, men fungerar dock som ett grönstråk.

Någon särskild inventering av fåglar har inte utförts, dock kunde vid fältbesöket konstateras att vanliga arter som koltrast, talgoxe samt pilfink fanns i området.

Naturvårdsklassificering

Utifrån fältbesök i området har en bedömning av naturvärden gjorts.

Naturmarken bedöms tillhöra kategorin; område som inte innehåller några specifika naturvärden, men anses utgöras av en naturtyp som är vanligt förekommande i områdets närhet. Klassificeringen grundar sig på observationer av hotade och sällsynta arter vid fältbesöket. Detta betyder dock inte att området saknar betydelse.

Konsekvenser av planförslaget

Utgångspunkten för bedömning av konsekvenserna av planförslaget är den omfattning som skissas i samrådsförslaget. Av förslaget framgår en fördelning av tänkt byggnadsrätt för bostadshus respektive obebyggda zoner och friytor; det redovisade naturområdet.

Det redovisade naturområdet hyser naturvärden i olika hög grad. En exploatering påverkar självfallet naturmiljön.

Planförslaget innebär följande konsekvenser för naturmiljö och dess naturvärden:

Sammantagna konsekvenser

Sammanfattningsvis kan konstateras att samrådsförslaget innebär att från naturvårdssynpunkt intressanta miljöer berörs, dock kan också konstateras att en sammanhängande zon mellan befintliga fastigheter och nybyggnationen i södra delen av området sparas.

I planområdets omedelbara närhet finns dessutom stora tillgängliga sammanhängande naturområden.

Konsekvenserna av planförslaget kan minskas genom att äldre grova träd inom kvartersmarken bevaras och att byggnadsrätten begränsas i delar av området.

Med anledning av områdets topografi med mycket brant terräng, påverkas det rörliga friluftslivet i mindre utsträckning.

Konsekvenser av nollalternativet

Nollalternativet motsvaras i grova drag av beskrivningen under "nuvarande förhållanden" ovan, alltså att ingen bebyggelse tillkommer. Nollalternativet innebär att fysiska ingrepp i miljön undviks. I detta fall innebär det således att intressanta naturmiljöer bevaras. Skillnaden mellan samrådsförslaget och nollalternativet är dock även beroende av hur naturområdet sköts i framtiden.

Förslag till åtgärder

Följande förebyggande åtgärder bör övervägas i planläggningen:

- De naturmiljöer som ej exploateras för olika ändamål bör förses med beteckningen natur. Trädfällningsförbud och eller marklov bör införas för fällning av träd i dessa områden. Synnerliga skäl bör krävas för trädfällning.
- Stora träd i området som exploateras bör mätas in och om möjligt bevaras. Under byggnadstiden bör deras skydd säkerställas t ex genom höga viten.

- Byggnadskroppen i nordöstra delen av området vid Skogsvägen bör utgå för att få ett sammanhängande grönstråk.
- Det bör studeras att flytta byggnadskroppen i sydvästra delen av planområdet mot norr och koncentrera bebyggelsen samt redovisas en bredare naturmarkszon i södra delen bl a med hänsynstagande till närboende.

5.2 Kulturmiljö

Inga kända fornlämningar förekommer i området.

5.3 Trafik och bullerstörningar

Trafiken på Danska vägen uppgick enligt trafikmätning utförd 1988 till 170 fordon/åmd. Aktuell trafikmängd uppskattas till ca 200 fordon/åmd. Skyltad hastighet är 50 km/h.

Vägen har en låg plan- och profilstandard som inte direkt inbjuder till höga farter. Med hänsyn till den begränsade trafikmängden bedöms bullerstörningarna från biltrafiken som ringa. Nybebyggelsen alstrar ytterligare ca 35 fordonsrörelser/ dygn, vilket bedöms som en marginell ökning.

Förslag till åtgärder:

Det bör med tanke på den låga vägstandarden och att Danska vägen utgör en promenadväg, övervägas att införa hastighetsbegränsning på 30 km/ h mellan Keillers väg och Klevavägen.

1995-11-04

Bent Buhl, Arkitekt LAR



Ale kommun

Detaljplan för
RADHUS VID DANSKA VÄGEN
(del av Surte 43:1)
i Surte, Ale kommun, Älvsborgs län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden 1995-06-30 -- 08-28. De inkomna yttrandena sammanfattas och kommenteras. Från markägarsamråd/ informationsmöte 1995-08-15 finns särskilda anteckningar.

Yttrande har inkommit från:

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. Länsstyrelsen | - utan erinran, med kommentar |
| 2. Vägverket | - utan erinran |
| 3. Telia | - utan erinran |
| 4. Vattenfall Västsverige | - utan erinran |
| 5. SGI | - utan erinran, med kommentar |
| 6. Tekniska kontoret | - utan erinran, med kommentar |
| 7. Lantmäteriet | - utan erinran, med kommentar |
| 8. Kjell Carlgren o Kristina Ekstrand | - med erinran |
| 9. Peter o Lena Weber | - med erinran |
| 10. Astrid o PO Kristiansson | - med erinran |
| 11. Gunvor Asplund | - med erinran |
| 12. Pensionärsrådet (inkom 1995-09-18) | - utan erinran |

1. LÄNSSTYRELSEN

LS har inget att erinra mot förslagets huvudsakliga innehåll och utformning. Kartans teckenförklaring förutsätts bli redaktionellt justerad. Radonförhållandena inte är beskrivna. Om radonrisk kan föreligga skall planbestämmelse införas.

Kommentar:

LS synpunkter föreslås behandlas i det fortsatta planarbetet.

5. SGI

Bergområde, stabilitetsproblem föreligger ej. Radonförhållandena ej beskrivna. Radonrisk kan ev. föreligga. Om behov införs planbestämmelse.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande nr 1.

6. TEKNISKA KONTORET

Va

Endast byggnaden utmed Skogsvägen kan anslutas till VA-ledningar. Exploateringsavtal krävs för utbyggnad av ledningar vid Danska vägen.

Trafik

Danska vägen har en mycket varierande vägbredd. Föreslagen bebyggelse kommer att anslutas på vägens smalaste delsträcka.

Danska vägen är en del av GC-leden från Göteborg till Surte bad- och fritidsområde.

Vägens trafikmängd var 1981 200 f/åmd. Aktuella trafikmängder och hastighetsmätning saknas. Gatustandard för entrégata som även är avsedd för gc-trafik bör ha en körbana av minst 5,0 m.

Kommentar:

Exploateringsavtal skall tecknas mellan kommunen och exploatör.

I gällande detaljplan redovisas en ombyggnad av Danska vägen med en parallell gång- och cykelväg. En trafikräkning utfördes i maj 1988 av GF/ Tekniska kontoret. Trafikmängden uppgick i aktuellt snitt till 170 fordon /åmd.

7. LANTMÄTERIET.

Föreslår några mindre ändringar i planbeskrivning.

NATUR-områdena föreslås ändras från allmän plats till till kvartersmark så även dessa områden ingår i fastigheten.

Kommentar:

Naturområdet i östra delen föreslås kvarligga som allmän plats för att ha kvar en större sammanhängande naturmark i kommunens ägo och för att tillförsäkra det allmänna intresset. I norra delen borde marken lämpligen kunna överföras till kvartersmark. Representant för ägarna till Surte 42:1 har förklarat sig inte ha något emot att avstå denna del.

8. Kjell Carlgren o Kristina Ekstrand, Surte 3:34

Godkänner ej förslaget. Vid samrådsmötet lovades kopior på gällande detaljplaner.

Kommentar:

Planerna har översänts från kommunen.

9. Peter o Lena Weber, Surte 3:15

Ett av skälen att man köpte fastigheten var närheten till natur och skog. Planområdet beskrivs i handlingarna som otillgängligt som strövområde. Fastighetsägarna och många Surtebor betraktar trots allt området som strövområde eftersom många promenerar, joggar och cyklar förbi området på Danska vägen. Sällsynta fåglar, mindre korsnäbb, stenknäck mfl har observerats. Även kattuggla, järnsparv mfl vanliga arter finns. Dessutom lever grävling, igelkott, rådjur, hare, ekorre i skogen. Påpekar att de höga barrträd beskrivna som företrädesvis tall, är lärkträd (såvitt fastighetsägarna förstått är planterade av Keiller). Istället för att exploatera skogen borde den kulturminnesskyddas.

Förväntar sig att den höga hyresnivån (7-8 000 kr/mån för 90 m²) skall locka höginkomsttagare från stan och inte minska förväntad bostadsbrist i Ale. Argumenten för att bygga är motsägelsefulla.

Anser att försiktighet skall vidtas vid sprängningsarbetet pga närheten till rasområdet.

Ogillar att fastigheten Surte 43:1 bebyggs och kan inte godkänna förslaget.

Kommentar:

Planförslaget redovisar bebyggelse i områdets västra del. Resterande del av planområdet föreslås utgöra ett sammanhängande grönområde med bibehållande av vegetationen. Även i västra delen skall så många befintliga träd som möjligt bevaras.

Den på markägarsamrådet redovisade kalkylen innebär ca 7100 kr/ mån för en lägenhet på 100 m². Detta bedöms vara en "normal" hyresnivå. Motsvarande nivå för en lägenhet på 3 rok, 75 m² är ca 5200 kr/ mån.

Enligt yttrande från SGI föreligger inga stabilitetsproblem för rasområdet vid ev sprängning.

10. Astrid och PO Kristiansson, Surte 42:20

Den föreslagna, komprimerade bebyggelsen bryter helt mot befintlig bebyggelse, varför den ej bör utföras.

Utsläpp och avgaser från de nya husen kommer att driva med vinden uppför Skogsvägen. Fastigheten som har mekanisk ventilation, vilket har minskat radonhalten får nya miljöproblem istället.

Den omfattande sprängningen som planeras, kan för befintliga hus som ej är grundlagda diekt på berg och för utvändiga murar vara ett hot för skador.

Befintliga vägar är redan nu trånga för motortrafik på vissa delar.

Framför de bestämdaste protester mot byggnationen.

Kommentar:

Nybebyggelsen planeras att uppvärmas med vattenburen el/ alternativt med värmepump. Någon oljeeldning kommer således ej att ske. Biltrafiken från husen kommer endast att orsaka en marginell ökning av avgasutsläppen. Trafikmängden på Danska vägen uppgår idag till ca 200 fordon/ åmd. En utbyggnad av en gc-väg planeras av kommunen.

Intilliggande hus kommer att besiktigas före och efter sprängning av en utomstående besiktningsman. Exploatören bedömer att risken för att skador uppkommer vid sprängning till mycket liten.

11. Gunvor Asplund, Surte 42:18

Protesterar mot att markområdet bebyggs. Hur kan ett område som ej kan vara strövområde bebyggas med radhus?

Fastighetsägaren efterfrågar en redovisning på hur 10 m fri sikt från markplanet upplevs.

Är oroad över att fastighetens värde, främst attraktionsvärdet kommer att minska. Yrkar därför på skälig ersättning om bebyggelsen kommer igång.

Kommentar:

Husen är tänkt att placeras ca 7 m från Danska vägen. Husen utformas som s k terrasshus med bottenplan innehållande entre, sovrum och bilplats samt två förskjutna våningar. Nivåskillnad är ca 5,5 m motsvarande ungefär två våningar. Vid Gunvor Asplunds villa är markhöjden ca + 62.0. Ögonhöjden i sittande ställning inomhus beräknas till ung. +63.30. Högsta nockhöjden på det planerade huset närmast nedanför tomten planeras till ca +47.50. Höjdskillnaden är drygt 15 meter. Det bedöms att de planerade husen inte inkräktar på utsikten över älvdalen. En sektion har framtagits för att åskådliggöra nivåskillnaden. Ytterligare samråd har skett med fastighetsägaren under planarbetet där man bl a diskuterat att flytta den sydvästra huskroppen mot norr.

Alafors 1995-10-03

Bert Andersson
Stadsarkitekt

Anteckningar från markägarsamråd för: Detaljplan för RADHUS VID DANSKA VÄGEN

Närvarande: Bert Andersson, Stadsarkitekt
Olle Skoglund, Skoglunds Byggnads AB
Arkitekt SAR Lennart Dahlberg, Aspekt Arkitektgrupp AB

Peter och Lena Weber, Surte 3:15, Danska vägen 15
Kjell Carlgren och Kristina Ekstrand, Surte 3:34, Danska vägen 13
Gunvor Asplund, Surte 42:18, Skogsvägen 16
Kjell-Åke Larsson, Surte 42:1

1. Stadsarkitekt Bert Andersson hälsade de närvarande välkomna.
2. Bert Andersson och planförfattaren Lennart Dahlberg presenterade planförslaget.
3. Olle Skoglund informerade om tänkt byggstart, hyresnivåer mm.
4. Gunvor Asplund framförde oro för att sprängningsarbeten kommer att skada intilliggande hus.
Lennart Dahlberg och Olle Skoglund svarade att intilliggande hus kommer att besiktigas före och efter sprängning av en utomstående besiktningsman. Efterbesiktning kan, om fastighetsägaren så önskar utföras vid ett senare tillfälle exvis efter 3 månader. Olle Skoglunds bedömning är att inga skador kommer att uppkomma vid sprängning bla på grund av det relativt stora avståndet till befintliga hus.
5. Kristina Ekstrand ansåg att planförslaget tar i anspråk ett värdefullt naturområde med ekar, lärkträd och granar samt ett värdefullt djurliv.
6. Gunvor Asplund att utfarten från det föreslagna huset vid Skogsvägen blir mycket svår att klara pga nivåskillnaden.
Lennart Dahlberg svarade att huset bör utgå ur förslaget . Istället kan byggrätten flyttas ned till Danska vägen. Därigenom får man ett större sammanhängande grönparti mellan de befintliga och de nya husen.

Gunvor Asplund påpekade också att det finns siktskymmande hinder i korsningen Danska vägen/ Skogsvägen. Är oroad över att fastigheternas värde kommer att minska.
Bert Andersson svarade att frågan får studeras. Ev får marken schaktas av och vegetationen tas ned.
7. Flera av fastighetsägarna frågade vad som händer med Danska vägen. Idag utgör vägen en idyll med naturområdet och trädallén. Idag parkerar de som hyr odlingslotterna utmed vägen. Kommer trädallén att tas bort?

Bert Andersson svarade att vid utbyggnaden av flera områden i södra Surte kommer en gc-väg att byggas längs Danska vägen enligt gällande planer.

8. Bert Andersson förklarade att kommunens ambition är att anpassa bebyggelsen till naturförutsättningarna.
Byggnadskontoret gör en inmätning av befintliga träd i området. Planförslaget skall kompletteras med en naturbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning.
9. Peter Weber framförde att garaget på 3:15 ligger fel på grundkartan. Dessutom ifrågasätts den redovisade byggkostnaden.
*Bert Andersson svarade att frågan får studeras men bedömer att kartan är rätt.
Olle Skoglund svarade att hyreskostnaden bygger på en kalkyl med ett realistiskt anbud från ett större byggföretag. En hyresniva på 850 kr / m² innebär ca 7100 kr/månad för en 4 rok på ca 100 m²*
10. Kjell Karlgren efterfrågar gällande detaljplaner. Karlgren påpekar vidare att den enda fördelen han ser med planförslaget är att värdet på befintliga fastigheter går upp, tvärt emot vad Gun Asplund befarar.
Bert Andersson lovar att översända kopior på gällande planer.
11. Gunvor Asplund undrar hur stor höjdskillnaden är mellan hennes fastighet, Surte 42:18 och den tänkta nybyggnaden. Kommer utsikten från tomten att störas? Undrar vidare om det verkligen går att bygga hus i den branta terrängen.
*Lennart Dahlberg svarade att husen är tänkt att placeras ca 7 m från Danska vägen. Husen utformas som s k terrasshus med bottenplan innehållande entre, sovrum och bilplats samt två förskjutna våningar. Nivåskillnad är ca 5,5 m motsvarande ungefär två våningar. Vid Gun Asplunds villa är markhöjden ca + 62.0. Ögonhöjden i sittande ställning inomhus beräknas till +63.30. Högsta nockhöjden på det planerade huset närmast nedanför tomten planeras till ca +47.50. Höjdskillnaden är drygt 15 meter. Det bedöms att de planerade husen inte inkräktar på utsikten över älvdalen.
Bert Andersson lovade att på en sektion åskådliggöra nivåskillnaden och redovisa denna för fru Asplund.*
12. Peter Weber frågade hur rasområdet påverkas av nybebyggelsen.
Bert Andersson och Olle Skoglund svarade att rasområdet ej påverkas av nybebyggelsen. Husen grundläggs direkt på berg. Geotekniskt utlåtande skall framtas i planarbetet.
13. Kjell-Åke Larsson som representerar ägarna till Surte 42:1 förklarade att man inte har någon erinran mot att den del av 42:1 inom planområdet överförs till kommunen/ exploatör.
14. Bert Andersson berättade om ärendets fortsatta handläggning samt avslutade mötet.

1995-09-05

Vid protokollet


Lennart Dahlberg

Anteckningar från förnyat markägarsamråd för: Detaljplan för **RADHUS VID DANSKA VÄGEN**

Närvarande: Bert Andersson, Stadsarkitekt
Olle Skoglund, Skoglunds Byggnads AB
Arkitekt SAR Lennart Dahlberg, Aspekt Arkitektgrupp AB

Peter och Lena Weber, Surte 3:15	Danska vägen 15
Kjell Carlgren, Surte 3:34	Danska vägen 13
Gunvor Asplund, Surte 42:18	Skogsvägen 16
Christer Arvsell, Surte 42:17	Skogsvägen 18
PO Christiansson, Surte 42:	Skogsvägen 20

1. Stadsarkitekt Bert Andersson hälsade de närvarande välkomna.
2. Bert Andersson redovisade de bearbetningar som gjorts av planförslaget samt framtagen MKB.
3. Olle Skoglund informerade om hyresnivåer för nybyggda bostäder i Surte och Ale kommun. Lennart Dahlberg redovisade framtagen marksektion genom planområdet.
4. PO Cristiansson undrade hur husen skall uppvärmas. Vilken ventilation blir det? Kommer öppna spisar att installeras? Vilka utsläpp kommer att förekomma från husen?

Bert Andersson svarade att husen troligtvis kommer att uppvärmas med vattenburen el. Någon form av värmepump kan bli aktuell, antingen bergvärme- eller frånluftsvärmepump. Veduppvärmning i öppna spisar eller kaminer kan vara ett komplement. Krav på återvinning föreligger vilket kan innebära mekanisk ventilation.

Förhärskande vindar är sydvästliga, och sveper förbi området. Inga problem bedöms uppkomma med utsläpp.

Olle Skoglund påkade att de befintliga husen vid Danska Vägen 13 och 15 minst lika mycket påverkar husen vid Skogsvägen som den planerade nybebyggelsen vad gäller ved- och oljeeldning, avloppsluftare mm.

PO Cristiansson påpekade vidare att taken på nybebyggelsen kommer att synas från fastigheten. 14 lägenheter tar ungefär samma plats som 3 villor. Planområdet är alldeles för tätt och komprimerat.

Lennart Dahlberg svarade att nivåskillnaden mellan de befintliga husen vid Skogsvägen och nybebyggelsen är ca 15 meter och avståndet i plan ca 45 meter.

5. Gunvor Asplund frågade om radonhalten har undersökts.

Lennart Dahlberg svarade att radonundersökning skall utföras.

6. Kjell Carlgren påpekade att om träden i västra delen av planområdet tas bort kommer övriga träd att blåsa ned.
Anser vidare att grönområdet bör bevaras för de närboende. Många av grannarna tycker att projektet är vansinnigt.

Bert Andersson svarade att bebyggelsen gör ett intrång, men en bearbetning har gjorts sedan samrådsförslaget. Anpassningen till naturmiljön och grannarna bedöms ha skett till det bättre. Genomförandetiden för den gällande detaljplanen har gått ut. Avvägningen mellan de olika intressena i planförslaget får avgöras av politikerna i byggnadsnämnden.

7. PO Christiansson som bott i området i över 40 år anser det olyckligt att det tas i anspråk.

8. Peter Weber framförde att grönområdet tappar mycket i värde. De flesta lärträden försvinner och gångstigen genom området går där bebyggelsen läggs. Beroende av att området är så litet bör det kunna bevaras.

9. Gunvor Asplund undrade om Danska vägen kommer att förändras.

Bert Andersson svarade att detaljplanen redovisar en utbyggnad av GC-väg. Genomförandet får avvakta till ytterligare byggnation tillkommer.

10. Kjell Carlgren undrade vem som äger fastigheten Surte 3:8. Det finns ett duvslag på marken.

Bert Andersson svarade att marken är privatägd.

11. Christer Arvsell undrade om vägbulor skall anläggas på Danska vägen?

Bert Andersson svarade att inga planer finns på detta.

12. Bert Andersson berättade om ärendets fortsatta handläggning samt avslutade mötet.

1995-12-05

Vid protokollet


Lennart Dahlberg