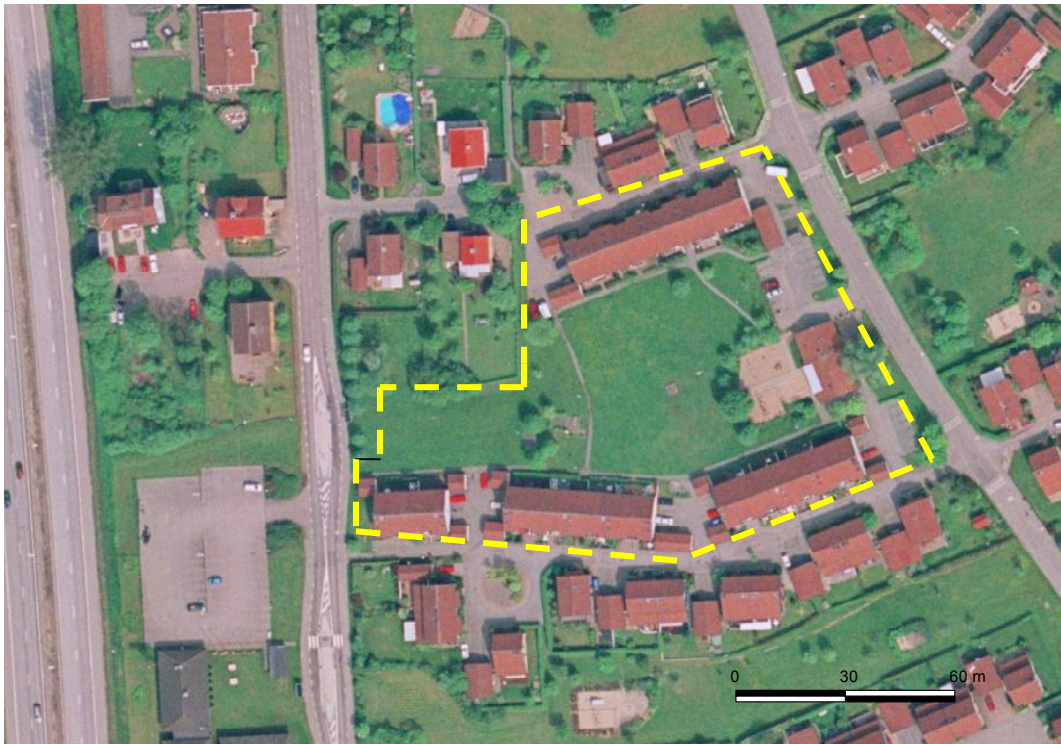




## Detaljplan för bostäder inom **Surte 43:143**

Ale kommun, Västra Götalands län



Normalt planförfarande

### BESLUT

Godkännande av Miljö- och byggnämnden 2010-04-22

Antagen av Kommunfullmäktige 2010- 05-31

Laga kraft 2010-07-13

**Detaljplan för bostäder inom**  
**Surte 43:143**  
Ale kommun, Västra Götalands län

ANTAGANDEHANDLING  
Normalt planförfarande

## **PLANBESKRIVNING**

### **Handlingar:**

- Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning, 2010-04-22
- Samrådsredogörelse 2010-01-21
- Utlåtande 2010-04-22
- Geoteknisk utredning, 2008-08-26, kompletterad 2009-02-26
- Behovsbedömning 2008-08-20
- Fastighetsförteckning, 2008-10-09, 2010-01-19

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

För planområdet, fastigheten Surte 43:143, gäller idag en detaljplan från 1980. I planen medges användningen bostadsändamål för det aktuella området. Ny bebyggelse föreslås ligga på prickad mark enligt gällande detaljplan och ny parkeringsyta föreslås på en yta som i gällande detaljplan är bollplan i parkområde. Den föreslagna bollplanen enligt gällande detaljplan, fungerar idag endast som ett grönområde då kommunen inte fått tillgång till den yta som krävs av fastighet 43:15 för att anordna en bollplan. Kommunen har heller inte ansett att något behov av en bollplan har funnits på denna plats.

Inom planområdet finns idag fyra tvåvånings lamellhus samt ett gårdshus. Ansökan har inkommit till förvaltningen från fastighetsägaren (Skoglunds Fastigheter i Surte AB) beträffande planändring av fastigheten Surte 43:143 för att möjliggöra exploatering av ytterligare två lägenhetslängor.

Miljö- och byggnämnden beslutade 2003-06-26 att ge miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ändring av gällande detaljplan.

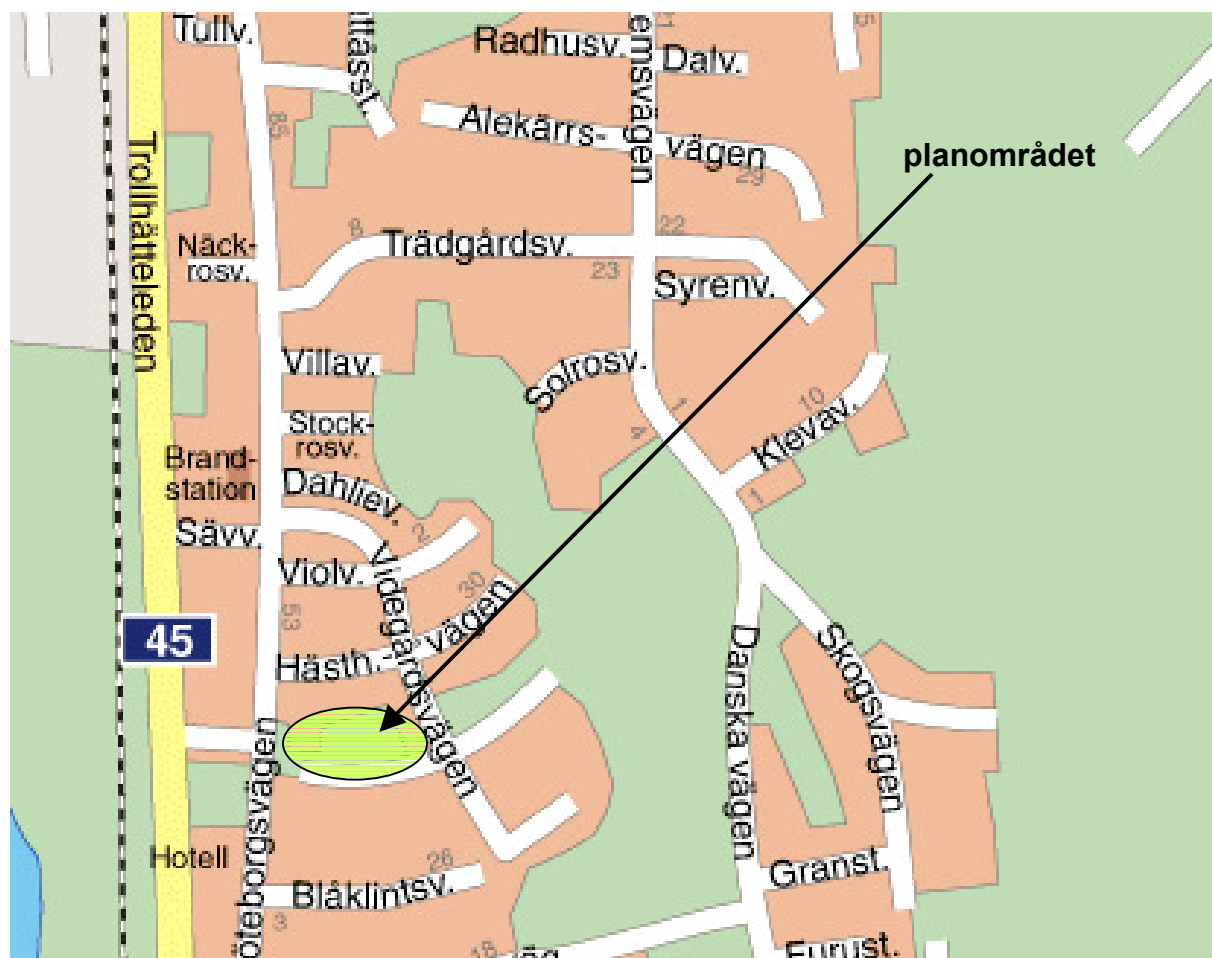
Planändringens syfte är att tillskapa ytterligare 20 lägenheter inom Surte 43:143 genom två nya byggrätter. Planändringen innebär även att ytterligare parkeringsplatser samt ny in/utfart tillskapas. Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt reglerna i PBL 5:20.

## PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

## PLANDATA

Planområdet ligger i södra Surte. Det begränsas i norr och söder av befintlig bebyggelse, i öster av Videgårdsvägen samt av Göteborgsvägen i väster. Planområdets areal uppgår till ca 10 000 m<sup>2</sup> och kvartersmarken är privatägd (Skoglund fastigheter i Surte AB).



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Översiktliga planer

Enligt kommunens översiktsplan, Ale ÖP 07, ligger det aktuella planområdet inom ”område med befintlig bebyggelse - bostäder”.

### Detaljplaner

För det aktuella planområdet gäller idag en detaljplan från 1980, stadsplan (Surte södra) för Surte 42:1, 43:1 m fl (141). Planområdet ligger inom kvartersmark för bostadsändamål enligt gällande detaljplan. Fastigheten Surte 43:143 får enligt gällande plan inte bebyggas med ytterligare bostadshus. Genomförandetiden är utgången på befintlig detaljplan.

### **Bostadsförsörjningsprogram**

Området finns omnämnt i kommunens förslag till bostadsförsörjningsprogram för 2008-2015. Planeringsinriktningen för området är att det bebyggs någon gång under år 2013. Eventuellt kommer det att bebyggas tidigare.

### **Program för planområdet**

Ett program har inte ansetts vara nödvändigt eftersom planändringen inte innebär någon väsentlig förändring av markanvändningen då det fortsättningsvis ska vara användning bostäder.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### **NATUR**

#### **Mark och vegetation**

Marken fungerar idag som en gräsbelagd innergård för intilliggande lägenheter. Här finns även en lekplats och stigar som förbinder bostäderna med p-platser och angränsande gång- och cykelvägar. Området är till största delen gräsbelagt och ligger flackt mellan befintlig bebyggelse. Området har en höjd på +15,5 i västra delen av planområdet och ca +16,0 i östra delen.

#### **Geoteknik**

En geoteknisk undersökning över rasområdet i Surte inför tidigare planläggning av området gjordes 1972. Denna har därefter kompletterats 1973, 1974 och 1976.

En geoteknisk undersökning har utförts av GF Konsult AB, daterad 2008-08-26, reviderad 2009-02-26. De tidigare undersökningarna utförda i området har använts som kompletterande underlag till nu utförda undersökningar.

I SGI:s översiktliga skredriskanalys från 1994 (SGI Varia 439) ligger det nu aktuella detaljplaneområdet inom ett område med godtagbar risknivå-samhällsutveckling med vissa förbehåll. Dessa förbehåll innebär att för nyexploatering, längre än 100 m från älven, skall kontroll av eventuell ändring av stabilitets- och konsekvensklass göras i samband med planering och projektering.

Den planerade byggnationen kommer att vara belägen på ett avstånd större än 250m från Göta Älv och markytan inom fastigheten är plan (mellan +15,5 och +16). Den befintliga stabiliteten mot Göta Älv bedöms vara tillfredställande på grund av att markytan i princip är plan samt att området ligger på så stort avstånd från älven.

Eftersom de tänkta byggnaderna planeras grundläggas med hjälp av stödpålar till fast botten samt att inga uppfyllnader kommer att utföras, bedöms stabilitetsförhållandena inom området ej försämrats på grund av planerad exploatering. Den intilliggande bebyggelsens stabilitet bedöms heller ej påverkas av planerad byggnation.

Det aktuella området är byggbart och exploatering/förtätning bedöms kunna utföras enligt planens intentioner.

#### *Rekommendationer:*

Kompletterande undersökningar med avseende på grundläggning ska göras då exakt läge för planerad byggnation är bestämt. Undersökningar ska utföras för bedömning av djup till fast botten i byggnadslägena (pållängdsbestämning), lerans sättningsegenskaper etc.

Sannolikt erfordras någon typ av grundförstärkning för byggnader inom området. Preliminärt rekommenderas pålning för större byggnader. Lättare, fristående byggnader kan preliminärt grundläggas med totalkompensation med hjälp av lättare massor. (te x lättklinker, cellplast).

I samband med påslagning för planerad byggnation bör siktlinjer upprättas för att kontrollera att påslagningen ej ger upphov till rörelser som kan påverka intilliggande bebyggelse

Ledningsgravar bör utföras med strömningsavskärande fyllning för att undvika en sänkning av grundvattenytan som kan ge upphov till sättningar.

#### **Fornlämningar**

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

## **BEBYGGELSEOMRÅDET**

### **Befintlig bebyggelse**

Inom fastigheten Surte 43:143 finns idag 4 stycken tvåvånings lamellhus med tillhörande uthus. Inom planområdet ligger även ett gårdshus byggt på 1980-talet. Gårdshuset fungerar som samlingslokal och tvättstuga och ska även fortsättningsvis fungera som detta.

Den byggrätt som medgers i gällande detaljplan ska även i fortsättningen gälla för den befintliga bebyggelsen. Detta innebär en begränsning av våningshöjden till 2 våningar med förbud mot inredd vind. Högsta tillåtna taklutning är 27 grader. Garage/uthus får ha en byggnadshöjd på högst 2,5 m.

### **Föreslagen ny bebyggelse**

Planförslaget innebär att två nya lägenhetshus, totalt ca 650 kvm tillkommen byggnadsarea, tillåts. Nya infarter tillskapas till planområdet och i angränsning till dessa även ett antal garage och p-platser.

Den nya bebyggelsen ska ansluta väl till den befintliga bebyggelsen vad gäller placering, höjd och utformning. Våningshöjden på ny bebyggelse begränsas till två våningar liksom den befintliga bebyggelsen. Högsta taklutning tillåts till 27 grader för hela planområdet med undantag för vindsvåningen i två etage på den västra byggnaden där taklutningen tillåts till 45 grader. Inredd vind tillåts på ny bebyggelse och den nya byggnaden längst i väster kommer även att utformas med ett loft på den mittersta delen av huset. Detta innebär att den övre lägenheten tillåts i tre plan.

Högsta byggnadshöjd för garage/uthus är 2,5 meter för hela planområdet.



Befintlig bebyggelse inom planområdet

### **Arbetsplatser och offentlig service**

Surte har två större verksamhetsområden, Surte Östra och Surte Västra. Inom västra industriområdet kommer intrång att ske pga. väg- och järnvägsutbyggnaden. I Surte finns drygt 100 företag med ca 400 anställda inom bl.a. produktion, logistik, handels- och tjänstesektorn. Möjlighet finns även för Surteborna att utnyttja service- och kollektivtrafikutbudet i Lövgärdet samt Angereds centrum.

I Surte finns idag en skola (Surteskolan) med fritidshem från förskoleklass upp till skolår 6 och två förskolor (Nordgärdet och Surte) med sammanlagt åtta avdelningar. Den provisoriska förskolan, i anslutning till Surteskolan, behöver troligtvis permanentas (förskola = två avdelningar). Från skolår 7 hänvisas eleverna till Bohusskolan. Gymnasieskola finns i Nödinge på ca 7 km avstånd och i Kungälv samt Göteborg. I Surte finns boende för äldre samt för funktionshindrade. Huvudbiblioteket ligger i Nödinge men filial finns i Surte. Biblioteket (kulturhuset) är ett integrerat folk- och skolbibliotek. Vårdcentral och tandläkare finns i Bohus. En av Ales två brandstationer ligger i Surte.

### **Kommersiell service**

Planområdet ligger i södra delen av samhället, ca 800m från centrala Surte. I Surte centrum finns dagligvaruaffär, blommor, post, samt några specialaffärer. Dessutom finns bank, pizzerior, restaurang och café. I södra delen av samhället ligger Surte Hotell. Idag finns en bensinstation i södra Surte men den kommer troligen att försvinna i samband med utbyggnad av vägen och järnvägen (planskild trafikplats.)

### **Kollektivtrafik**

Surte har en väl fungerande kollektivtrafik med busshållplats på Göteborgsvägen i nära anslutning till planområdet. Hållplatsen trafikeras av linje 403 som går sträckan Göteborg (Nils Ericsson-terminalen) och till Nödinge C med uppehåll i Agnesberg, Surte C, Bohus C, med byte i Nödinge för vidare transport norrut. Sträckan har halvtimmestrafik under vardagar. Hållplatsen trafikeras även av linje 404 som går sträckan Göteborg – Jennylund med uppehåll i Surte.

När Norge/Vänerbanan byggs ut med dubbelspår kommer en pendeltågsstation placeras i höjd med Surte centrum, ca 800 meter från planområdet.

### **Tillgänglighet**

Planområdet ligger på plan mark med små höjdskillnader. All ny bebyggelse planeras så att god tillgänglighet för funktionshindrade uppnås. För bostädernas tillgänglighet ska gällande bygglagstiftning följas och tillgänglighetsfrågorna ska bevakas i bygglovskedet.

## **FRIYTOR**

### **Lek och rekreation**

Marken fungerar idag som en gräsbelagd innergård för intilliggande lägenheter. På denna yta finns även en lekplats och stigar som förbinder bostäderna. Området ligger ca 150 m från ett mindre naturområde med skogsbeklädd vegetation och öppen gräsyta.

Planområdet ingår i riksintresse för friluftslivet (Vättlefjäll). Behov av grönområden i tätort och i närheten av tätorter ska särskilt beaktas i dessa områden. Genom ytterliggare byggnation inom området tas grönyta för rekreation i anspråk, men genom den nya bebyggelsen skapas förutsättningar för att skapa en mer trivsamt yta mellan ny och föreslagen bebyggelse. De nya byggnaderna ramar in området på ett bättre sätt och skyddar mot störningar från trafiken på E 45 och Göteborgsvägen.

## **GATOR OCH TRAFIK**

### **Gatunät**

Trafikföringen i området påverkas inte väsentligt av planändringen. Infarten till nuvarande fastighet ligger på Videgårdsvägen. En ny infart föreslås från Göteborgsvägen för att kunna mata trafik till de nya parkeringsplatserna. Befintliga parkeringsplatser ligger inom kvartersmark med enskilt huvudmannaskap. Även den nya infarten och parkeringen kommer att ligga inom kvartersmark. Nya parkeringsplatser och tillfart till dessa föreslås i väster där gällande planbestämmelse anger allmän platsmark, bollplan. Den i planen framställda bollplanen är idag en gräsbelagd yta som till viss del belastas av yttjordvärme tillhörande fastigheten Surte 43:57. Kommunen äger denna del av planområdet.

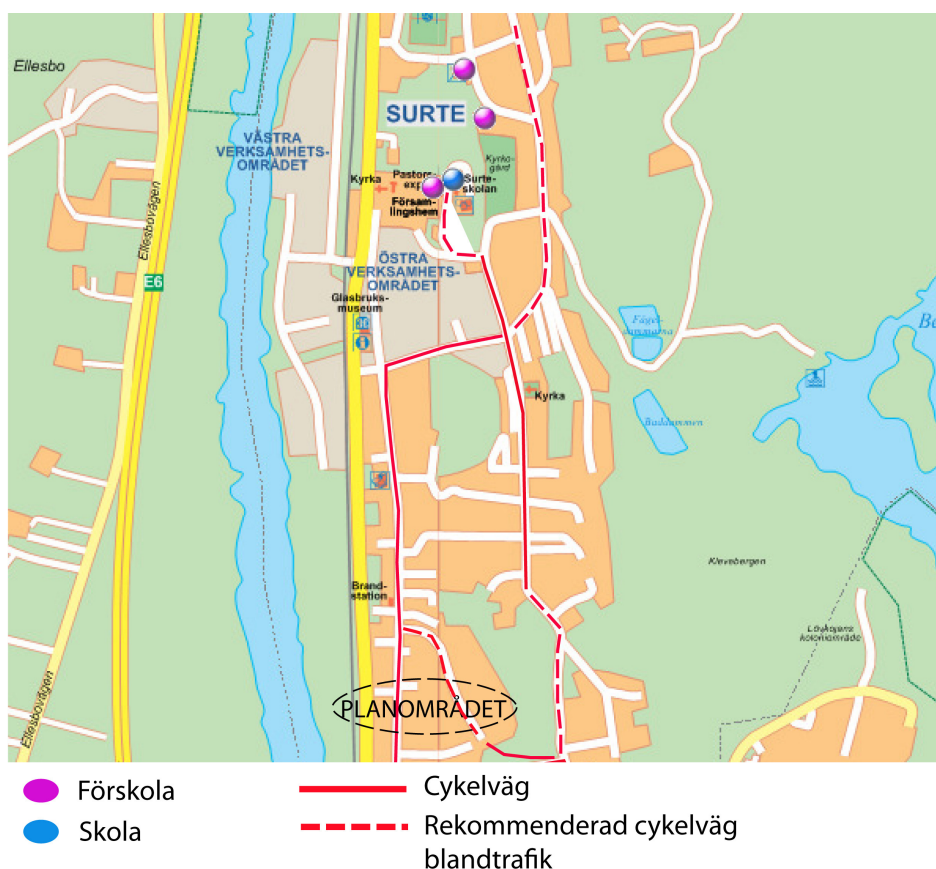
Detaljplanen för utbyggnaden av E45 (Surte syd) utpekar Göteborgsvägen väster om planområdet som en miljöprioriterad genomfart. Vägen ska ges en enklare form av miljöprioritering bland annat med en annan gatubeläggning. I *Gestaltningprogram Väg 45 – Norge Vänerbanan Vägverket, Banverket (februari 2002)*, beskrivs att trottoarer beläggs med stora betongplattor och delar av körytan (sidområdena) beläggs med mindre betongmarksten. Syftet är att gatan ska upplevas smalare, vilket visuellt ska bidra till att hålla ned hastigheten på sträckan.

Vid utfart mot Göteborgsvägen måste sikttrianglar finnas.

## Gång – och cykeltrafik

Barnen skolväg mellan Videgårdsvägen och Surteskolan bedöms som säker då det finns ett väl utbyggt gång- och cykelnät i Surte. (Se bild nedan).

Kommunen har även i framtiden planer på att anlägga separat gång- och cykelväg utmed Videgårdsvägen.



## Parkering

Ett antal nya parkeringsplatser föreslås i planen. Sammanlagt kommer området att få 1,3 p-platser/lägenhet, detta i enlighet med kommunens riktlinjer för parkering. I denna siffra ingår även plats för besökande. Både ytor för garage- och parkeringsplatser föreslås i planen. Av befintliga parkeringsplatser inom planområdet tas 15 bort, dessa kommer att ersättas i annan del av planområdet. Detta innebär att totalt 71 parkeringsplatser kommer att finnas i området. Målsättningen är att det även ska finnas 2,5 cykelparkeringar/lägenhet i området. Planen ger även möjlighet för 2 stycken parkeringsplatser på kvartersmarken i anslutning till Videgårdsvägen i öster, för tillfällig lastning och lossning.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns utbyggt till planområdet. Alla nya byggnader skall anslutas till av tekniska förvaltningen godkända lösningar för dagvatten, ren- och spillvatten. Ett fördröjningsmagasin med oljeavskiljare eller brunnsfilter vid p-platser ska finnas.



## **Dagvatten**

Dagvattenhanteringen i området är viktig p.g.a. att området ligger inom skyddsområde för vattentäkt, Göta Älv. Dagvatten skall omhändertas lokalt inom den egna fastigheten. Dagvattenbrunnarna ska utformas med fördröjning, spärr eller filter för att skydda vid exempelvis läckage. Det exakta läget för avledning av dagvattnet inom området ska studeras i projekteringskedet.

## **El**

Ledningsnät för el finns utbyggt till planområdet. Ale Elförening har en nätstation alldeles i anslutning till fastigheten som har tillräcklig kapacitet för att försörja även den nya bebyggelsen.

## **Värme**

Kommunens antagna energiplan skall vara styrande vid val av uppvärmningssystem i fastigheterna. Det finns ingen fjärrvärme i anslutning eller i närheten av planområdet men ambitionen är att området i framtiden ska kunna anslutas till fjärrvärme. Ansträngningar ska göras för att åstadkomma en så god utformning som möjligt från resurs- och energihushållningssynpunkt.

Ale kommun ser gärna att exploatören sörjer för energieffektiva lösningar såsom passivhus, det vill säga hus utan konventionell uppvärmning eller lågenergihus och att solenergi eller annan förnyelsebar energi utnyttjas för uppvärmning av området.

## **Avfallshantering**

Området har en gemensam avfallshantering. Plats för detta reserveras på plankartan och en gemensamhetsanläggning för skötsel av denna skall bildas. Avfallshanteringen skall ske enligt Tekniska förvaltningens anvisningar.

## **STÖRNING**

### **Buller**

Ny bebyggelse ska uppfylla Naturvårdsverkets riktvärden för störande vägtrafikbuller och järnvägsbuller utomhus och inomhus.

Beräknade ljudnivåer med utgångspunkt från dagens planläge för väg- och järnväg visar att trafikbuller för Göteborgsvägen ligger över riktvärdena.

I enlighet med *PM angående buller, Väg 45 – NorgeVänernbanan*, kommer bullerskyddsåtgärder för väg och järnväg att uppföras. En bullerskärm kommer att uppföras utmed den östra sidan av E 45 på en sammanhängande sträcka av ca 1 200 meter väster om planområdet. Skärmen blir 3 – 3,5 meter hög och kommer delvis att göras transparent. Tack vare bullerskärmen kommer riktvärdena för trafikbuller inte att överskridas för den nya bebyggelsen. Föreslagen ny bebyggelse bedöms också medverka till att en tystare innergård skapas för den befintliga bebyggelsen.

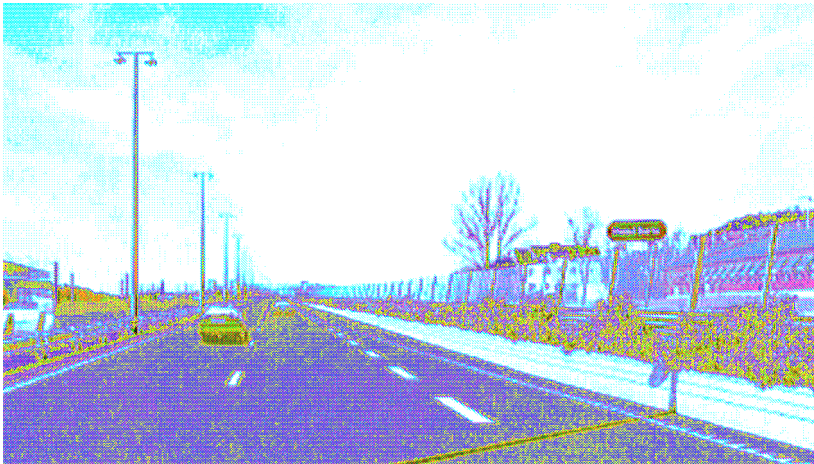


Illustration av föreslagen bullerskärm i höjd med planområdet. Utdrag från miljökonsekvensbeskrivning, Arbets- och järnvägsplan för Väg 45. NorgeVänerbanan.

## **Farligt gods**

E 45, järnvägen Norge-Vänerbanan samt älven är rekommenderade transportvägar för farligt gods.

En riskpolicy har antagits av Länsstyrelsen i Skåne län, Stockholms län och Västra Götalands län 2006. Policyn innebär att riskfrågor inom 150 m från farligt gods led ska beaktas. Det aktuella planområdet ligger som närmast ca 100 m från E 45 som trafikeras med farligt gods.

Enlig en fördjupad riskanalys som gjorts av VBB i Mars 1997 för E 45 och Norge/Vänerbanan, kommer utbyggnaden av väg- och järnväg innebära en standardförbättring (dubbelspår, växlar tas bort, bättre vägstandard etc.) Detta innebär att risknivån för urspårning och farligt godsolyckor sjunker, trots en markant ökning av såväl järnvägstrafik som vägtrafik. Sammanfattningsvis säger utredningen att risknivån till följd av de direkta konsekvenserna i form av omkomna människor, egendomsskador eller miljöskador är så pass låg att den inte föranleder att några särskilda åtgärder vidtas.

## **SKYDDSRUM**

Särskilt utsatt område där skyddsrum bör byggas har fastställts av Kommunstyrelsen 2000-02-15, Ks § 36. Det aktuella planområdet ingår inte i skyddsrumsområde.

## **RÄDDNINGSTJÄNST**

### **Insatstid**

Det bedöms inte vara några problem att klara krav på insatstid, framkomlighet och tillgång på brandvatten.

Normal insatstid från Surte brandstation är högst 10 minuter.

### **Vatten för brandsläckning**

Vatten för brandsläckning finns bl.a. vid korsningen Blåklintsvägen/Göteborgsvägen och Blåklintsvägen/Videgårdsvägen. Fast vattennät med brandposter dimensioneras mot bakgrund av brandbelastning och avstånd mellan byggnader eller enligt schablonregler. VAV P83, mars 2001, ska användas vid dimensionering av släckvattenkapaciteten.

### **Framkomstmöjlighet**

Utryckningsfordon bör i en akutsituation kunna komma så nära att avståndet mellan fordon och aktuell byggnad inte överstiger 50 meter. För att säkerställa att utryckningsfordon kan komma fram behövs en minsta körbredd på 3 meter, en fri höjd på 4 meter och att marken klarar av 23 tons belastning.

### **MILJÖKVALITETSNORMER**

Enligt 2 kap 2 § PBL skall miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap 3 § miljöbalken, MB, iakttas vid planering och planläggning. En miljö kvalitetsnorm ska ange de förorenings- eller störningsnivåer som människor eller miljön kan belastas med utan fara för betydande eller påtaglig olägenhet. Miljö kvalitetsnormer gäller tillåten halt av bly, svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid, bensen och partiklar (PM10) i utomhusluften.

Av en rapport från miljöförvaltningen i Göteborg, *Luftföroreningar i Nordöstra korridoren. Rapport 129 (2002)*, framgår att miljö kvalitetsnormen per dygn för kvävedioxid i dagsläget riskeras att överskridas på några ställen utmed E 45, däribland i Nödinge. Vidare visar andra undersökningar att normen för kvävedioxid överskrids vid de mest trafikerade lederna i Göteborg. I mer perifera lägen i regionen är de kända halterna lägre än de tillåtna gränsvärdena.

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden för aktuellt planförslag går ut 10 år efter det datum då planens antagandebeslut vinner laga kraft.

#### **Huvudmannskap**

Det finns ingen allmän platsmark i detaljplanen.

### **BEHOVET AV MILJÖBEDÖMNING**

Ale kommun bedömer att ett genomförande av planen för ytterligare bostäder på fastigheten **Surte 43:143** inte leder till en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser enligt 5 kap. 18 § i PBL (plan- och bygglagen). Området är redan ianspråktaget för bebyggelse och pekas ut i översiktsplanen som "befintlig bebyggelse med möjlighet till förtätning". Planförslaget bedöms inte innebära några risker för människors hälsa. En miljöbedömning för planen skall därför inte upprättas. Se vidare behovsbedömning.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### **Natur**

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv. Området är redan exploaterat och planen möjliggör en komplettering av befintliga bostadsområden på befintlig tomtmark, ytterligare exploatering bedöms enligt planens intentioner inte påverka riksintresset.

### **Geoteknik**

Den geotekniska undersökningen visar att det aktuella området är byggbart och att exploatering bedöms kunna utföras enligt planens intentioner.

### **Ny bebyggelse**

Området är redan exploaterat och att planen möjliggör en komplettering av befintliga bostadsområden på befintlig tomtmark bedöms inte ha negativ inverkan på miljön. Istället bidrar kompletteringen till ett effektivare utnyttjande av tomtmarken.

### **Gator och trafik**

Trafikföringen i området påverkas inte väsentligt av planändringen. Nya in-/utfarter föreslås dock för att ansluta till Videgårdsvägen och Göteborgsvägen. Det finns redan utbyggt gång- och cykelvägar i området och Surte har ett väl utbyggt kollektivtrafiknät med busshållplats i anslutning till planområdet.

### **Teknisk försörjning**

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns utbyggt till planområdet. Dagvatten skall omhändertas lokalt inom den egna fastigheten.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Ale kommun har planarkitekt Tina Ekmark och Emelie Johansson, kommunekolog Göran Franson, trafikingenjör Sara Johansson, Miljö- och byggförvaltningen, lantmätare Lars Lindström, Samhällsplaneringsavdelningen, projekteringsingenjör Sten-Åke Christensson, utredningsingenjör Carita Sandros samt VA-ingenjör Dragan Medan, Tekniska förvaltningen, medverkat.

Miljö- och byggförvaltningen  
Alafors 2010-04-22

.....  
Måns Werner  
Stadsarkitekt

.....  
Emelie Johansson  
Planarkitekt

### **BESLUT**

Godkännande av Miljö- och byggnämnden 2010-04-22  
Antagen av Kommunfullmäktige 2010-05-31  
Laga kraft 2010-07-13