

Detaljplan för bostadsändamål inom fastigheten Surte 7:1
Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING



SAMRÅDSHANDLING

Normalt planförfarande

2013-03-28

Handlingar

Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Behovsbedömning MKB

Fastighetsförteckning,

Utredningar

Riskbedömning avseende farligt gods, Detaljplan för Surte 7:1, Ale kommun, 2013-02-05, WSP

Trafikbullerberäkning, Detaljplan för Surte 7:1, Ale kommun, 2013-01-08, ÅF infrastruktur

AB/Ljud och Vibrationer

PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen är till för att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och att redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Fastigheten Surte 7:1 ligger 300 meter från Surte centrum och Surte pendeltågstation i ett område med bostäder och inslag av mindre verksamheter. På fastigheten finns idag en brandstation (som inte är i bruk), en transformatorstation och en återvinningsstation. En exploatering på fastigheten ger positiva konsekvenser på stadsbilden och gatans karaktär. Fler bostäder i Surte ger fler människor möjlighet att bo på orten, vilket ökar underlag för att bibehålla och utöka service. Med etableringen av ny pendeltågstation, närhet till naturen och tillgång till service bedöms Surte som ett attraktivt boendeanternativ där efterfrågan på bostäder troligen ökar.

En politisk ambition är att planerade bostäder uppföras med en föredömlig energilösning för att bidra till en hållbar utveckling.

Planens syfte och huvuddrag

Planförslagets syfte är att ändra markanvändning i gällande plan från småindustri till bostadsändamål.

Planområdets läge och areal

Planområdet är cirka 1450 kvm och ligger i anslutning till Göteborgsvägen i centrala Surte.



Markägoförhållanden

All mark ägs av Ale kommun.

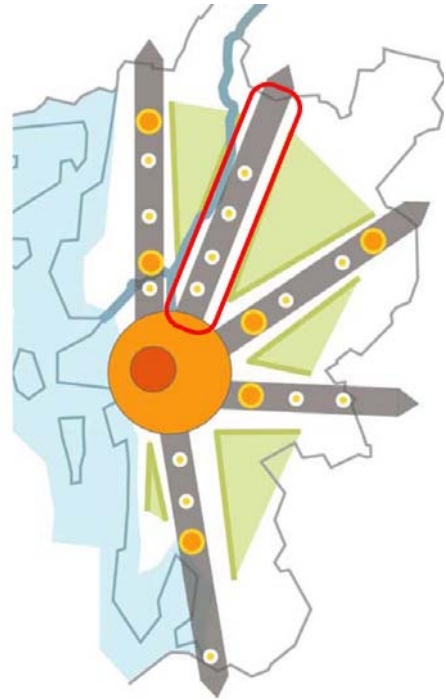
Planens förenlighet med Miljöbalken

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Regionen

Struktur bilden för Göteborgsregionens kommunförbund (GR) ligger till grund för det gemensamma arbetet med att utveckla en långsiktigt hållbar struktur i regionen. Bilden redovisar utvecklingen av kärnan, stadsområdet, huvudstråken, kustzonerna och de gröna kilarna. Huvudstråken utgör ryggraden i Göteborgsregionen och ska stärkas för att alla delar av regionen ska bli långsiktigt livskraftiga. Utvecklingen av huvudstråken ska ske med stöd av en attraktiv och kraftfull pendel- och regiontågstrafik. Ett bostadsbyggande i stationsnära lägen, eller i orter som med god kollektivtrafik är knutna till stationslägena, stärker förutsättningarna för en uthållig tillväxt i Göteborgsregionen och ger förutsättningar för att kunna gå eller cykla till och från en pendel-/regiontågsstation, om bostadsbyggandet sker inom en kilometer från stationsläget. Ale kommun utgör ett av huvudstråken som tillsammans ska utgöra ryggraden i Göteborgsregionen.



Sektor samhällsbyggnad bedömer att planförslaget är i linje med struktur bilden i avseendet att utveckla bostäder i lägen som möjliggör för ett hållbart resande inom regionen. Planområdet ligger cirka 300 meter från Surte pendeltågstation, vilket möjliggör för boende att pendla kollektivt till Göteborg centralstation på under 15 minuter.

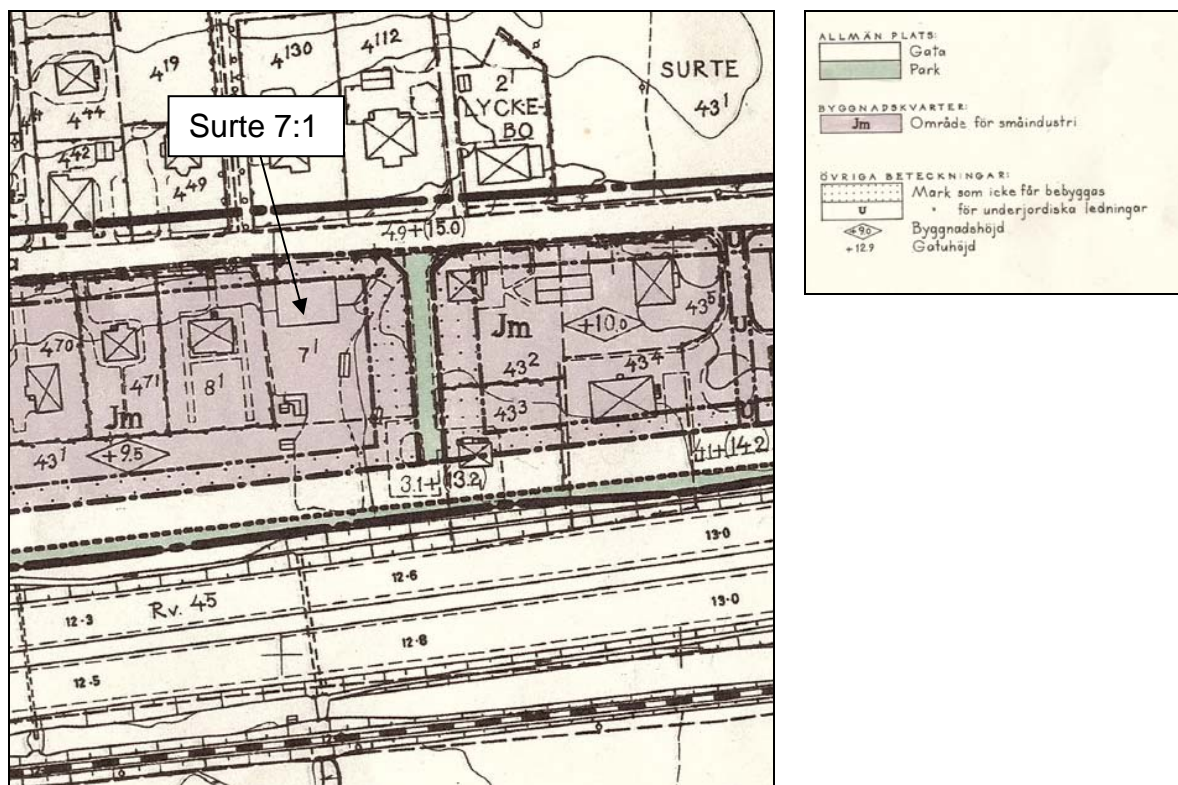
Gällande översiktsplan

I översiktsplanen, ÖP07, ligger planområdet inom befintlig bebyggelse för bostäder. I Surte är möjligheter till utbyggnad mycket begränsad pga. topografin i öster samt kommunikationsstråken och älven i väster. Förtätning bör vara den största möjligheten till utveckling i Surte. Generellt anges att ”förtätningar för bostadsändamål eftersträvas, t ex [...] utmed Göteborgsvägen söder om centrum, nuvarande brandstationstomt m fl. platser”. På Surte 8:1, som angränsar direkt i norr till planområdet, anger översiktsplanen förtätning med cirka 8 lägenheter.

Detaljplan

På fastigheten gäller *Plan 131 - Industriområdet söder om Surte centrum*, planen anger område för småindustri. Planen antogs 1971-06-03 och saknar genomförandetid.

På området söder, väster och öster om planområdet gäller *Plan 187 - Detaljplan 4, Surte syd*, laga kraft 2006-11-24, som anger småindustri, kontor och hantverk. På grannfastigheten Surte 8:1 gäller *Plan 184 - Surte 8:1*, laga kraft 2006-01-12, som anger bostadsändamål.



Utdrag från gällande detaljplan, plan 131.

Kommunala beslut i övrigt

Beslut om planändring

Kommunstyrelsen gav Miljö- och byggnämnden, 2010-04-13 KS § 103, i uppdrag att pröva planändring för fastigheten Surte 7:1 samt att teckna planavtal med kommunstyrelsens förvaltning. Kommunstyrelsen gav i uppdrag åt förvaltningen att arbeta så att framtida bebyggelse får en fördömlig energilösning.

Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogrammet antogs av kommunfullmäktige den 23 april 2012.

Målet är att skapa förutsättningar för en befolkningsökning i Ale kommun på 1-1,5 % per år i snitt för åren 2012-2016. Det innebär att kommunen bör planera för att möjliggöra en bostadsproduktion på minst 230-240 bostäder per år i genomsnitt. I Surte har invånarantalet minskat mest av kommunens tio delområden under perioden 2007-2011. En byggnation med 6-8 lägenheter på fastigheten Surte 7:1 finns med i bostadsförsörjningsprogrammet och beräknad inflyttningstid anges till 2015.

I Bostadsförsörjningsprogrammet anges inriktningsmål vid bostadsbyggnation. Följande mål bedöms vara särskilt angelägna och förenliga med planförslaget.

1. Möjligheterna att förtäta bebyggelsen i samhällenas centrala delar och i anslutning till kollektivtrafiken ska tas tillvara. Resultaten från utredningen om den lokala kollektivtrafiken, K2020 lokalt skall beaktas.
2. Nya bostäder ska lokaliseras så att de har god tillgänglighet och attraktiv närmiljö. Områdena utformas med utgångspunkt i landskapets och platsens förutsättningar samt ges en egen karaktär.
3. Redan utbyggd infrastruktur och service ska utnyttjas.
4. En betydande del av bostadsbyggandet ska bestå av lågenergihus.
5. Förnyelse ska märkas i valet av gestaltning och arkitektoniska lösningar.

Energi- och klimatplan

Kommunens energiplan är antagen av kommunfullmäktige den 28 nov 2011. I Energi- och klimatplanen anges att vid planläggning av nya bostads- och verksamhetsområden ska säker tillgänglighet med gång- och cykeltrafik säkerställas. Energianvändning och effektbehov, förutom hushållsel, ska begränsas vid nybyggnation och där kommunen har möjlighet att ställa krav: Eluppvärmt: Bostäder och lokaler ska använda max 45 kWh/m² köpt energi. Effektkrav på utgående effekt på värmesystem ska vara 10 W/m², för byggnader på mindre än 200 m² accepteras 12 W/m². Detta motsvarar passivhusnormen. Biobränslebaserat: Bostäder och lokaler ska använda max 90 kWh/m² köpt energi. Åtgärder som anges inom samhällsplanering är att förtäta samhällena och ge goda förutsättningar för resa kollektivt och att cykla. Ett delmål är att en energiutredning ska införas för varje planprogram eller etableringsområde.

Detaljplanen utgör förtätning av bostäder i centrala Surte med god kollektivtrafikförsörjning. Göteborgsvägen har nyligen byggts om och gång- och cykelbanan har förbättrats. En byggnation enligt detaljplaneförslaget bedöms förenligt med kommunens energi och klimatplan.

Naturvårdsprogram

Fastigheten Surte 7:1 har inga naturvärden enligt kommunens naturvårdsprogram.

Kultur i arv

Fastigheten Surte 7:1 har inga kulturvärden och enligt kommunens kulturarvsplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv, FP5 Göta älv. Göta älv är av stor betydelse för det rörliga båtlivet och även för bilburet friluftsliv. Förbindelse mellan Västerhavet och Vänern samt via Vättern till Östersjön. Området utgör ett värdefullt och synnerligen omväxlande kulturlandskap kring Göta älv och Nordre älv. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för friluftsliv då marken redan är ianspråktagen.

Planområdet påverkas av buller från Norge/Vänerbanan som är av riksintresse.

Planområdet påverkas av buller från E45 som är av riksintresse.

Natur och landskap

Planområdet består av trädgårdsmark med spår av tidigare bebyggelse. Marken i området är relativt flack och sluttar mot E45, med undantag från en nivåskillnad på drygt 2 meter mellan Göteborgsvägen och fastigheten. I dag tas nivåskillnaden upp av befintlig byggnad.

Marken är i första hand hårdgjord eller grusad med gräsklädda slänter. På fastigheten finns något buskage och en björk.

Bedömningen är att inom fastigheten finns ingen vegetation av betydelse och att ny bebyggelse ska ansluta till befintliga höjdförhållanden. Det är önskvärt att befintlig björk bevaras.

Bebyggelse

Omgivningar, stadsbild

Surte är ett gammalt brukssamhälle som byggdes ut från 1920 och framåt. Den största delen av flerfamiljshusen byggdes ut under 1940- och 1950-talet. Surtes utbyggnadsmöjligheter begränsas av den kuperade terrängen i öster och av E45 och järnvägen samt Göta älv i väster.

Kringliggande bebyggelse är av varierad karaktär uppförd i 2-3 våningar med olika fasadmateriell och uttryck. Främst utgör området ett bostadsområde med inslag av verksamheter. Bostäderna är uppförda som villor och lägenheter i mindre flerbostadshus.

Kulturmiljö

Området utgör ingen kulturhistorisk miljö. Inom planområdet finns inga fornlämningar utpekade.

Service

Offentlig och kommersiell service

I Surte centrum, cirka 300 meter från planområdet, finns dagligvaruaffär, blommor, post, bibliotek samt några specialaffärer. Dagligvaruhandeln bedöms i dagsläget ha ett utbud på varor som täcker boendes behov. Det innebär att boende på orten inte är beroende av att pendla ut från Surte för att handla. I anslutning till Bruksvägen ligger två banker, ytterligare några specialaffärer, pizzerior, restaurang och café.

Omsorg

I Surte finns i dag tre förskolor; Nordgårdets förskola (tre avdelningar), Skolstigens förskola (två avdelningar) och Surte förskola (fyra avdelningar). Samtliga förskolor ligger i norra Surte cirka 1-1,5 km från planområdet. Surteskolan, F-6 ligger i samma område. Gång- och cykelväg finns utbyggt till området.

För att möta de förmodade behoven enligt bostadsstrategiska programmet krävs investeringar i lokaler främst inom förskolan. Den tänkta nybyggnationen kommande år innebär troligtvis en kraftig ökning av antalet barn i förskoleålder vilket kräver en översyn av lokalsituationen för samtliga förskolor i Surte. Inom några år kommer detta även att påverka elevantalet på skolan i Surte som då kan behöva ytterligare lokaler för att möta behovet.

Befintlig omsorg i Surte bedöms ha den kapacitet som krävs för att täcka ett eventuellt behov av omsorg som kan uppstå till följd av detaljplaneförslaget.

Arbetsplatser

Orten har vuxit fram som ett brukssamhälle. I dag finns arbetsplatser på orten men en majoritet av den arbetande befolkningen pendlar dock ut, varav flertalet till Göteborg.

Tillgänglighet

Fastigheten ligger i två nivåer där terrängen sluttar mot väster vilket ställer krav på att gångförbindelser utformas så att god tillgänglighet uppnås. Omgivande gångbanor är plana.

Planområdet bedöms klara tillgänglighetskraven på tomtmark och angränsande allmänna platser bedöms vara tillgängliga.

Geotekniska förhållanden

Terrängen ligger i svag lutning mot älven. Jordlagren består huvudsakligen av lera med stor mäktighet.

De geotekniska förhållandena är översiktligt utredda i samband med planarbetet för *Plan 187 - Detaljplan 4, Surte syd* och i arbetsplan för väg- och järnvägsplanen. En utredning, *PM beträffande stabilitetsförhållanden*, 2004-11-01, har även genomförts på grannfastigheten Surte 8:1 i samband med byggnation.

Genomförda utredningar bedömer att totalstabiliteten inom och intill planområdet är tillfredsställande. Dock är det viktigt att stabilitetsförhållanden mellan fastigheten och Göteborgsvägen inte försämras exempelvis genom schaktning. En nybyggnation på fastigheten kommer att förutsätta att grundläggning sker med hänsyn till rådande förhållanden.

På grannfastigheten anges att 20 kPa utbredd last kräver åtgärder i form av mothållande tryckbank i släntfot. Tidigare utredningar har också visat att det är viktigt att inte vattentrycken i jorden sänks. Därför bör höjdsättningen ansluta till befintliga marknivåer och uppfyllnader begränsas för att undvika sättningar. Om marken måste belastas med fyllning bör lasten begränsas eller alternativt utföras med lätt fyllning så att full eller delvis lastkompensation erhålls.

Kompletterande översiktliga utredningar angående geotekniska grundläggningsförhållanden, släntstabilitet och markbelastning mm kommer att genomföras i planarbetet som underlag för eventuella planbestämmelser.

Förorenad mark

Fastigheten har nyttjats som brandstation sedan 1960-talet enligt kommunens bygglovshandlingar. Innan dess har den troliga användningen varit verkstad som kan ge misstanke om markföroreningar. Enligt bygglovshandlingarna har det även funnits en transformatorstation om fastighetens nordvästliga hörn, vilket kan föranleda en misstanke om olja i marken.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning pågår och kommer att utgöra underlag i planarbetet inför utställning.

Störningar, risker

Farligt gods

Farligt gods transporteras både på väg, E45, och järnvägen cirka 50 meter väster om planområdet. Längs E45 har en avåkningsbarriärer uppförts för att skydda befintlig bebyggelse från olyckor.

En riskutredning har genomförts av WSP i syfte att utreda om fastigheten är lämplig för bostad ändamål ur hälsa och säkerhetssynpunkt. Utredningen utgår från Länsstyrelsen i Västra Götalands läns rekommendationer om riskhantering nära transportleder för farligt gods. Beräkningen baseras på prognosår 2030 för E45 och 2020 för järnvägen, vilket i antal innebär 15 tåg per dygn och 843 fordon per dygn på E45.

Resultatet visar att både individ- och samhällsriskerna är acceptabla för bostadsändamål, förutsatt att bebyggelsen inte ligger närmre än 30 meter från befintligt bullerplank (cirka 50 meter från E45).

I utformningen av detaljplanen har säkerhetsavståndet beaktats och inarbetats i förslaget.

Buller

Planområdet ligger i anslutning till E45, järnvägen och Göteborgsvägen. Med infrastruktursatsningen BanaVäg i väst har E45 rustats upp till motorväg, vilket innebär hastighetsbegränsningen 100 km/t vid planområdet. Bebyggelsen i Surte skyddas av bullerskärmar längs E45 som uppförts i samband med ombyggnationen. Göteborgsvägen är utpekad som en miljöprioriterad genomfart med hastigheten 30 km/t.

En bullerutredning har genomförts av ÅF som underlag i planarbetet. Bullerberäkningen baseras på prognos för framtida trafik på väg och järnväg år 2025. Utredningen visar att fastigheten är utsatt för buller från E45, järnvägen och Göteborgsvägen. Den totala dygnsekvivalenta ljudnivån dB(A) för väg- och järnvägstrafik mätt 4 meter över mark uppgår till mellan 60-70 dB(A) vid fasaden till planerad bebyggelse. Både den dygnsekvivalenta och maximala ljudnivån beräknas överskrida riktvärden (proposition 1996/97:53). Situationen för bostäder ser likadan ut för övrig bebyggelse i Surte längs hela sträckan. Även bostadshus som inte direkt angränsar till E45, är/eller kommer att vara utsatta för bullernivåer över riktvärden enligt beräkningen, trots att en bullersärm har uppförts. En kommunomfattande bullerutredning pågår och förhöjda ljudnivåer längs E45 för Surte bekräftats även i den utredningen.

Bedömningen är att bostadsbebyggelse är möjligt på fastigheten trots att riktvärden överskrids och att avsteg från riktvärden är motiverat. Bedömningen är gjord utifrån områdets goda kollektiva förbindelser och service med närhet (cirka 300 meter) till Surte pendelstation och Surte centrum. Regionens strukturbild förordar bebyggelse i kollektivtrafikkära lägen. Surte bedöms vara attraktivt och utgöra ett bra boendeanternativ med enbart 15 minuter till Göteborg med tåg. Bostadsbebyggelse på fastigheten är i linje med kommunens översiktsplan, där förtätning längs

Göteborgsvägen förordas. Kommunens Bostadsförsörjningsprogram pekar ut fastigheten för bostadsändamål. Bostadsutveckling på orten är synnerligen viktigt för att behålla och utveckla service och omsorg på orten samt för att befolka orten med människor och bidra till en levande och trivsamt boendemiljö. Ortens struktur innebär att lägen för etablering av bostäder är begränsade. Surte begränsas av höjdskillnader i öster och infrastrukturen och Göta älv i väster.

Markvibrationer, ras och skred

Vibrationer från väg- och järnvägstrafik bör inte överstiga 0.4 mm/s enligt Banverkets riktlinjer för bostäder. Resultatet av tidigare mätningar i Surte visar att det förekommer bostadshus som har vibrationsnivåer som överskrider 2 mm/s. Markvibrationer på lerområden orsakade av väg- och järnvägstrafik kan undanröjas helt med hjälp av nödvändig grundkonstruktions- och förstärkningsåtgärder.

Åtgärder inom planområdet som kan påverka stabiliteten inom och utanför området ska föregås av erforderliga geotekniska undersökningar och nödvändiga stabilitetsförbättrande åtgärder ska genomföras för att förebygga markvibrationer och förhindra ras och skred. Utredning av stabilitetskrav ska följa anvisningar i skredkommissionens rapport 3:95, eller vid tidpunkten motsvarande anvisningar. Behovet av utredning återfinns på plankartan som en upplysning.

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

Föreslagen ny bebyggelse

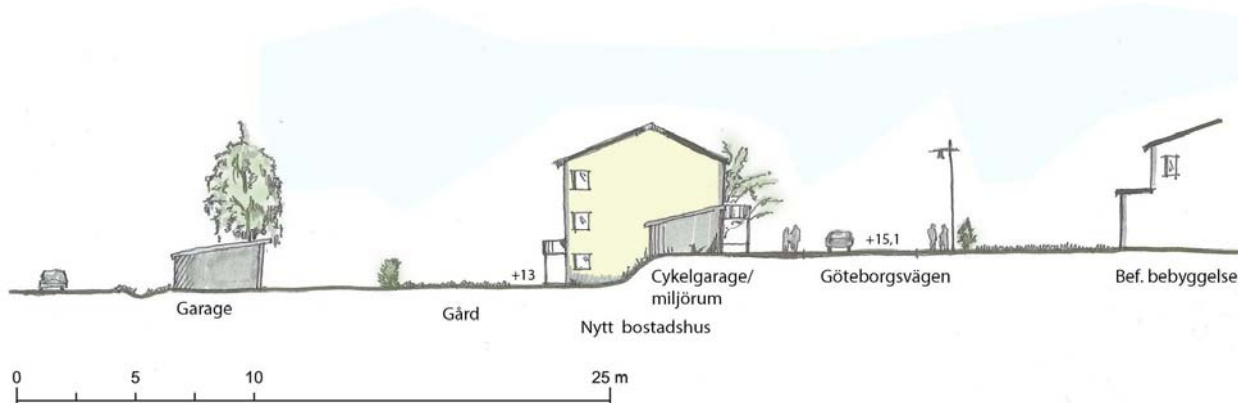
Planen möjliggör bostadsbebyggelse i två våningar och suterrängvåning, det innebär två våningar mot Göteborgsvägen och tre våningar mot gården. Ett nytt bostadshus skulle kunna innehålla 6-8 lägenheter.

Huvudbyggnaden ska uppföras med två entréer - en entré mot gatan, Göteborgsvägen och en ut mot gården. Två entréer underlättar för tillgänglighet och bidrar till rörelse på Göteborgsvägen.

På fastigheten får komplementbyggnad som carport, garage, cykelrum och miljörum uppföras.

Ett område regleras för befintlig transformatorstation. Om transformatorstationen flyttas kan området användas för bostadsändamål. Enligt föreskrifterna skall närmsta brännbar vägg vara 5 meter från transformatorstationen. Transformatorstationen ska ha betjäningssvägar runt stationen med en bredd om 2 m. Inom den zonen får inte staket eller buskage finnas.

Åtkomst med kranbil för att kunna byta transformatorn eller annan kopplingsutrustning i stationen ska också vara möjlig



Gestaltning

I bostadsförslagsprogrammet framgår att ny bebyggelse ska märkas i valet av gestaltning och arkitektoniska lösningar.

Detaljplanen reglerar inte byggnadens utseende. Bedömningen är att ny bebyggelse inte nödvändigt behöver ansluta till omgivande bebyggelse utan att en byggnad som utmärker sig bidrar mer till områdets karaktär. Byggnaders gestaltning bedöms i bygglovet.

Befintlig bebyggelse utmed Göteborgsvägen ligger på olika avstånd mot gatan och nyttjandet och utformningen av förgårdsmarken varierar, vilket bidrar till gatans karaktär. Göteborgsvägen har nyligen byggts om och gjorts mer tilltalande. Huvudbyggnadens placering i förhållanden till gatan, Göteborgsvägen styrs till mellan 1-4 m. Utformningen av förgårdsmarken bör ske så att den bidrar till upplevelsen av gaturummet, exempelvis bör ramp, biluppställningsplats, byggnadsdetaljer som fläktar mm undvikas mot gatan.

Grönområden, lek och rekreation

Plats för utevistele är begränsad. På fastigheten är det möjligt att ordna en gemensam uteplats med utrymme för utemöbler och en mindre lekutrustning (ex en sandlåda).

Service

Befintlig service bedöms som god. Planförslaget innebär utökad underlag för service på orten.

Gator och trafik

Gatunät

Fastigheten ligger inom befintlig gatustruktur. Göteborgsvägen utgör en miljöprioriterad genomfartsgata med hastigheten 30 km/t som ligger i direkt anslutning till planområdet. Vassvägen ligger norr om planområdet. Göteborgsvägen är statlig och Vassvägen söder om fastigheten är kommunal.

Gång- och cykeltrafik

Surte har ett väl utbyggt gång- och cykelnät. Göteborgsvägen har nyligen byggts om och försetts med 3 m bred gång- och cykelbanan på östra sidan och en 1,5 m bred trottoar på den västra sidan. Det innebär att säkerhet för gående och cyklister har blivit bättre.

Kollektivtrafik

Surte pendeltågstation ligger cirka 300 meter från planområdet. Därifrån går tåget med två turer i timmen i vardera riktningen mot Älvängen och Göteborg centrum. Vid pendeltågstationen stannar även buss 401. Norr om planområdet på cirka 200 meters avstånd, ligger en busshållplats, Surte Videgårdsvägen, som trafikeras av linjen 401 mot Angered centrum och Bohus Jennylund med två avgångar i timmen.

Restiden med pendeltåg till Göteborg och Älvängen är cirka 15 minuter. Till Nödinge är restiden cirka 10 minuter, (vid Ale torg i Nödinge finns klädesbutiker och sällanköpshandel mm). Med buss är restiden till Angered centrum cirka 17 minuter.

Göteborgsvägen har nyligen byggts om med förbättrad gång- och cykelbanan längs med vägen som ansluter till busshållplatsen och stationen. Busshållplatsen och pendeltågstationen är väderskyddade. Vid Surte pendelstation finns goda cykelparkeringsmöjligheter.

Planområdet bedöms ha i ett regionaltperspektiv en mycket god kollektivtrafikförsörjning, inom cirka 45 minuter kan boende pendla exempelvis till Kungsbacka centrum. Kollektivtrafiken bedöms utgöra ett konkurrenskraftigt alternativ till bilen.

Förslaget utökar underlaget för kollektivtrafiken på orten.

Parkering, utfarter

Enligt gällande parkeringsnorm ska varje bostad i flerfamiljshus ha 1,3 parkeringsplatser. Det innebär att de 6-8 lägenheter ger ett behov på 8-10 parkeringsplatser.

Parkering föreslås ske på fastighetens västra sida. Parkering får ske i garage eller som markparkering. Garage uppförs med fördel mot fastighetens västra fastighetsgräns för att verka bullerdämpande mot E45.

Utfart föreslås ske på fastighetens västra sida som ansluter till Vassvägen som i sin tur leder trafiken ut på Göteborgsvägen. Göteborgsvägen är en genomfartsgata och direktutfarter bör undvikas. Fastighetens regleras i detaljplanen med utfartsförbud mot Göteborgsvägen.

Vid ett eventuellt byte av transformatorn eller annan kopplingsutrustning i stationen finns åtkomst för kranbil via Vassvägen.

Tillgänglighet

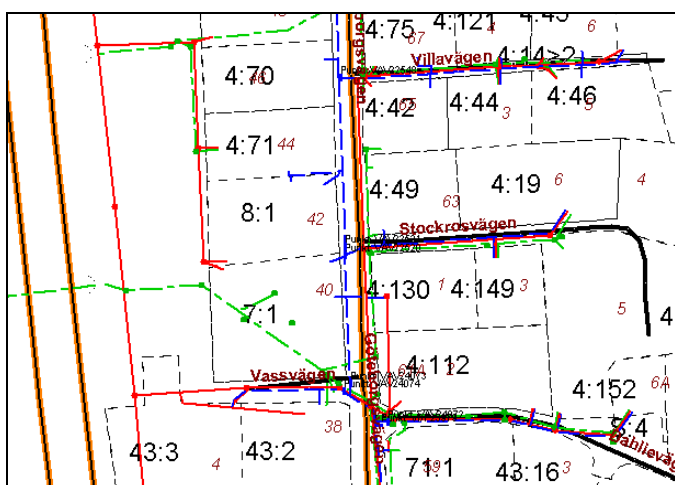
För att säkra en god tillgänglighet till byggnaden ska en entré ligga mot gatan och en entré mot parkeringen. Höjdsättning bör i möjligaste mån ansluta till befintliga marknivåer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

Fastigheten kan anslutas till kommunala vatten-, spill- och dagvattensystemet. VA-kapaciteten bedöms som god.

I dag ligger befintliga dagvattenledningar diagonalt över fastigheten. Ledningen regleras med u-område i planen, området utgör 4 meter.



Befintliga ledningar i anslutning till och på fastigheten Surte 7:1

Planområdet ligger inom skyddsområdet för Göteborgs vattentäkt för Göta Älv, Alelyckan, *Revidering av skyddsföreskrifter för Göta älvs vattenskyddsområde i Göteborg och Ale kommun*, 04-05-19. Särskilda vattenföreskrifter gäller för området. I föreskriften regleras bland annat hur

fordonstvätt inom området får ske och hur markarbeten får genomföras utan att innebära en risk för att Göta älv förorenas.

Uppvärmning och el

Kommunens antagna energiplan är styrande vid val av uppvärmningssystem i fastigheterna. Ansträngningar ska göras för att åstadkomma en så god utformning som möjligt från resurs- och energihushållningssynpunkt.

Bygghandlingarna ska uppföras i enlighet med kommunens energiplan. Med fördel uppförs solpaneler på taket. 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

På fastigheten finns en återvinningsstation. Återvinningsstationen kommer att flyttas till ett läge väster om fastigheten. Gällande detaljplan, Surte 4, har avsatt mark för återvinningsstationen.

Räddningstjänst

Surte brandstation ligger vid Kvarnvägen 1, cirka 700 meter från planområdet. Insattiden är 10 minuter. Framkomstmöjligheten för bandfordon bedöms som god, det innebär att körbar väg har en minsta körbredd om 3 meter och att marken ska klara 23 tons belastning.

Vid korsningen Göteborgsvägen/Dahlievägen finns en vattenbrandpost. Brandposten ligger cirka 25 meter från planområdet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ny bebyggelse bedöms vara positivt för orten och bedöms inte ha några negativ påverkan på omgivningen. Planförslaget bedöms inte innebära någon ökad trafik. Befintlig infrastruktur, vägar och VA kan nyttjas mer effektivt och förslaget innebär utökad underlag för service som finns på orten.

En negativ konsekvens är att föreslagna byggnation beräknas i prognos för 2025 vara bullerutsatt utöver angivna riktlinjer, vilket kan påverka boendes hälsa negativt.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen (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, kvävedioxid, kolmonoxid, bensen och partiklar (PM10) i utomhusluften.

Av en rapport från miljöförvaltningen i Göteborg, *Luftföroreningar i Nordöstra passagen. Rapport 129 (2002)* framgår att miljö kvalitetsnormen per dygn för kvävedioxid i dagsläget riskerar att överskridas på några ställen utmed E45, bland annat i Nödinge. Vidare visar andra undersökningar att normen för kvävedioxid överskrids vid de mest trafikerade lederna i Göteborg. I mer perifera lägen i regionen, dit detta planområde får räknas, är de kända halterna lägre än de tillåtna gränsvärdena.

Planenheten bedömer att utökningen med aktuell detaljplan dels inte är betydande i sin storlek, dels inte ensidigt inriktat mot bilåkande. Bebyggelsetillskottet som detaljplanen innebär bedöms

därför inte utgöra en olämplig lokalisering i det regionala sammanhanget även med hänsyn taget till miljö kvalitetsnormerna.

Behovet av miljökonsekvensbeskrivning

Ale kommun bedömer att ett genomförande av planen för bostadsområdet på fastigheten Surte 7:1 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). En miljöbedömning för planen skall därför inte upprättas.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

I detaljplanen ingår ingen allmän platsmark.

Fortsatt arbete

Tidplan

Samråd – april 2013

Granskning – september 2013

Antagande - december 2013

MEDVERKANDE

Från Ale kommun har ansvarig planarkitekt Magnus Lövdahl medverkat.

Planförfattare

Linnea Carlsson, planeringsarkitekt från Radar arkitektur & planering AB, har anlitats i framtagandet av granskningshandlingar.

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg
Alafors 2013-03-28

.....
Magnus Lövdahl
Ansvarig planarkitekt

.....
Linnea Carlsson
Planeringsarkitekt

.....
Magnus Blombergsson
Verksamhetschef

