

Detaljplan för Surte 1:239 m.fl
Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING



Beslut
Godkänd och antagen av Samhällsbyggnadsnämnden 2013-03-21
Laga kraft 2013-04-24

Handlingar

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Behovsbedömning MKB daterad 2012-05-28

Fastighetsförteckning, daterad 2013-01-07

Utredningar

Bergteknisk utredning Detaljplan Egnahemsvägen, Surte, Bergab 12-12-20

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

Syfte

Planeringens syfte är att möjliggöra ändrat ändamål samt avstyckning för del av fastigheten Surte 1:239. Den del av fastigheten som nyttjas för bostad, föreslås få ändrat ändamål från församlingshem till bostad. I samband med avstyckningen erfordras servitut och anläggande av gemensamhetsanläggning för de tillkommande fastigheterna.

Planområdets läge och areal

Planområdet ligger i östra delen av Surtes centrala delar och gränsar i väster mot Egnahemsvägen, i norr och söder mot kvartersmark för bostäder samt i öster mot naturmark och Kvarnbäcken. Planområdet är ca 0.5 ha stort.



Markägoförhållanden

Surte 1:239 ägs av Surte Missionsförsamling medan den del av Surte 43:1>5 mot gatan i väster och naturområdet i öster ägs av Ale kommun.

Planens huvuddrag

Planen är i huvudsak av administrativ karaktär eftersom fastigheten redan är bebyggd och byggrätterna utnyttjade. Planen medger avstyckning från Surte 1:239 och ändrat ändamål för den avstyckade delen till bostad. En mindre del kommunalägd mark överförs till Surte 1:239, eftersom markområdet redan är ianspråktagen och ingår som en naturlig del av fastigheten.

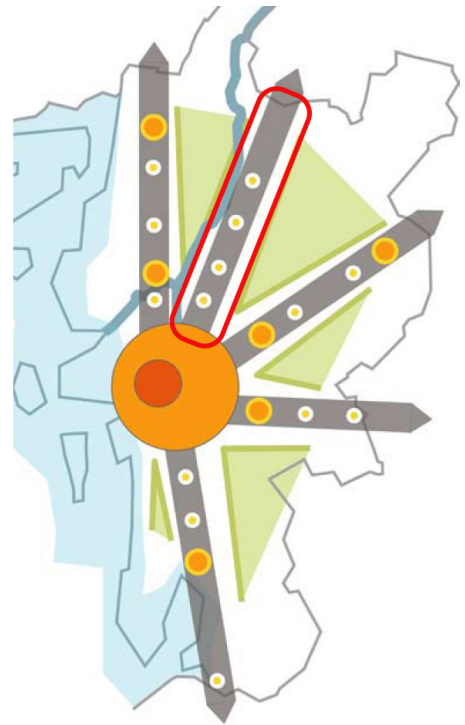
Planens förenlighet med Miljöbalken

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

Strukturbilden (till höger) för Göteborgsregionens kommunförbund (GR) ligger till grund för det gemensamma arbetet med att utveckla en långsiktigt hållbar struktur i regionen. Bilden (till höger) 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. Planområdet ligger cirka 800 m från kommande pendeltågstation i Surte.



Gällande översiktsplan

Gällande översiktsplan från 2007 anger inget specifikt för planområdet. Planområdet ligger inom område för befintliga bostäder med detaljplan.

Program för planområdet

Planområdet omfattas inte av planprogram.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas av detaljplan fastställd 1965-04-21 (plan id 124). Planområdet är huvudsakligen reglerat som kvartersmark, församlingslokal (C) och som allmän platsmark, park och gata. Fastigheten Surte 1:239 och den mark som är ianspråktagen överensstämmer ej med detaljplanens markområde för församlingslokal.



Gällande detaljplan för Surte 1:239 (plan id 124)

Kommunala beslut i övrigt

Bostadsförsörjningsprogram

Planen medger inte utökning av antalet bostäder i Surte.

Naturvårdsprogram

Programmet anger att intilliggande naturområde innehåller värden för naturmiljön utan att dessa specificeras.

Kultur i arv

Missionskyrkan i Surte omnämns som kulturhistorisk värdefull miljö med anknytning till kyrkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Planområdet varken omfattar eller ligger i anslutning till något riksintresse.

Natur och landskap

Mark och vegetation/Rekreation

Markområdet som ingår i planområdet är ianspråktaget, dels för bebyggelse/trädgård och dels för parkeringsyta i anslutning till församlingshemmet. Marknivå sluttar mot nordväst med ca 10 meter varav parkeringsplatsen är belägen på den lägsta punkten. I öster gränser fastigheten mot ett skogsparti med lövträd och som sannolikt utgör ett rekreativområde för barn i närområdet. Genom detta område rinner Kvarnbäcken.

Bebyggelse

Bebyggelse inom planområdet utgörs av en kyrkobyggnad uppförd i slutningen mot Egnahemsvägen, ett radhus med tre lägenheter i öster, på fastighetens högst belägna punkt samt en garagebyggnad med 5 platser i nordöstra delen av fastigheten. Kyrkobyggnaden är uppförd 1964 efter ritningar av Janne Feldt (1927-1997) i rött tegel med träddetaljer och plåttak med koppardetaljer. Byggnaden har flera entréer men entré till kyrkosalen är riktad mot Egnahemsvägen. Byggnaden har tre våningsplan varav det översta även innehåller en f.d. vaktmästarbostad.

Service

Offentlig och kommersiell service

Från fastigheten är det i cirka 500 m till både Surte centrum och skola.

Arbetsplatser

Kyrkan har inga fast anställda utan består av församlingens cirka 80 medlemmar.

Tillgänglighet

Fastigheten är kuperad och radhuset angörs via en väg med slutning på ca 10 %. Inom Kyrkobyggnaden som är fördelad på tre plan med entré i alla plan finns hiss som säkerställer god tillgänglighet.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta ligger största delen av fastigheten inom område med lera, längst i öster redovisas sand. Bergarten består av gnejs. En bergteknisk utredning har genomförts för att undersöka eventuella restriktioner som bör säkerställas. Utredningen visar att inom fastigheten finns det inga förhållanden som innebär risk. Samtliga slänter bedöms i dag vara stabila. Ingen risk för ras eller blocknedfall bedöms föreligga inom planområdet eller från slänter i anslutning. Vid eventuell bergschakt i anslutning till jord-/blockslänten öster om aktuell detaljplanegräns bör jord och block avlägsnas ovanför teoretiskt släntkrön inom ett avstånd av minst 2 meter. Inför framtida åtgärder bör en bergssakkunnig göra bedömning av eventuella behov av bergsförstärkning såsom bultning.

Inför uppförande av befintlig radhusbebyggelse genomfördes en geoteknisk utredning. Fältarbete omfattade trycksondering i sammanlagt 6 punkter för att klarlägga jordlagrens mäktighet och relativa fasthet. Borpunkter utgick ifrån befintligt hus som fanns på platsen innan radhusen uppfördes. Utredningsresultatet visade på att under avgrusade ytor och ett tunt mylla lager utgörs jorden överst av torrskorplera som delvis är siltig och sandig. I de olika punkterna har borrstop mot berg erhållits på djup varierande från 5,5 meter och 11 meter. I utredningen bedöms stabiliteten till en säkerhetsfaktor som överstiger 5 vilket är betryggande. Bedömningen är att befintlig bebyggelse inte påverkar stabiliteten negativt. Grundläggning rekommenderas ske med utbredd kantförstyvad platta, vilket förutsätter att källarväggarna utförs med på platsen gjuten armerad betong.

Den del av Kvarnbäcken som rinner genom fastigheten är kulverterad under parkeringsplatsen.

Radon

Det har inte genomförts radonundersökning av fastigheten. Radonhalten i området ligger normalt mellan låg- och normalrisk.

Förorenad mark

Enligt MIFO-databasen finns inga förorenade markområden inom planområdet.

Störningar, risker

Verksamheter

Surte industriområde ligger nordväst om fastigheten. Gällande detaljplan för området anger markanvändningen industri, utan angivelse på skyddsavstånd. I *Allmänna råd Bättre plats för arbete* anges skyddsavstånd mellan 100-500 för den typen av verksamheter som finns inom området. I dagsläget äger Surte lagerservice merparten av lokalerna och hyr ut till olika mindre verksamheter. Verksamheterna utgörs av främst mekaniska verkstäder, tillverkning, bilverkstad mm. I området finns även kontorslokaler och nya brandstationen. I området finns en dieselcistern (cirka 370 meter från fastigheten), en cistern med transformatorolja (cirka 300 meter från fastigheten) och en silo med cement (cirka 450 meter från fastigheten). För dieselcisternen har åtgärder genomförts för att höja säkerheten genom att cisternen är invallad och kontrollerad. Liknande åtgärder har även genomförts för cistern med transformatorolja. Åtgärder för att minska silons påverkan på området har genomförts genom att minska buller från fläktar och bedriva verksamheten på ett sätt som innebär att boende i närområdet inte blir störda under nattetid. Silon med cement är en anmälningspliktig verksamhet i övrigt finns ingen verksamhet med anmälningsplikt.

I översiktsplanen, ÖP07, utgör området verksamheter i omvandling och benämns AF1 Surte Östra industriområde (detaljplanelagd). Industriverksamheten bör förändras på sikt och nyetablering av tjänsteföretag bör prioriteras. Detta kan innebära att bostäder eventuellt kan bli möjligt inom den östra delen av verksamhetsområdet på lång sikt. Området kan med de förutsättningarna blanda arbete och boende på ett sätt som är säkert och hälsomässigt hållbart.

Sektor samhällsbyggnad bedömer att ovanstående förhållanden är förenligt med markanvändningen bostäder i det här fallet eftersom området redan är i anspråkstaget av bostäder, att åtgärder för att minska risken på pågående verksamheter har genomförts och att kommunen har en god dialog med verksamhetsutövaren samt att ÖP07 pekar ut området som verksamheter i omvandling.

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Byggrätterna inom planen är i huvudsak utnyttjade. Den del av planen som anger markanvändningen, centrumändamål (C₁) får nyttjas för församlingsverksamhet och kyrkliga aktiviteter. Byggnader inom byggrätten får uppföras med en totalhöjd på maximalt 10.0 m. Kyrkobyggnaden är välbevarad utan förvanskningar sedan den uppfördes 1964 och har karaktärsdrag som är väl värda att bevara (k). De karaktärsdrag som bör bevaras och tas hänsyn till vid ändringar är byggnadens fasadmateriell och kulör, fönsteromfattning och traddetaljer i anslutning till fönster, kyrkans entréer och takutsprängens koppardetaljer. I nordöstra delen av fastigheten finns ett garage med plats för 5 fordon. Detta markområde får endast bebyggas med garage- och eller uthusbyggnader med byggnadshöjd på 3.0 m.



Surte Missionsförsamling

För befintliga lägenheter i fastighetens östra del ändras markanvändningen från centrumändamål till bostäder (B) med bebyggelse i en våning (I), därutöver får souterrängvåning anläggas, byggnadshöjd är begränsad till 6.5 m. Markområdet för bostäder föreslås utgöra tre fastigheter med vardera byggrätt på 110 kvm byggnadsarea.



Bild t.v: radhuset. Bild t.h: garage i nordöstra delen av fastigheten.

Grönområden, lek och rekreation

För mindre barn finns tillräckliga ytor inom de nybildade fastigheterna för lek, medan närmsta kommunala lekplats finns ca 500 m mot söder längs med Egnahemsvägen. I övrigt har bostadsfastigheterna direkt anslutning till naturområden som erbjuder goda möjligheter till lek.

Gator och trafik

Gatunät, Gång- och cykeltrafik

Fastigheten är ansluten till Egnahemsvägen med två in- och utfarter, parallellt med Egnahemsvägen finns även gång- och cykelväg som ingår i samhällets gång- och cykelnät.

Kollektivtrafik

Den närmsta planerade pendelstationen finns inom 800 m från fastigheten. Hållplats för busstrafik finns på ett närmare avstånd vid Göteborgsvägen.

Parkering

Befintlig parkeringsplats inom fastigheten har plats för ca 30 fordon och täcker mestadels kyrkans behov.

Parkering för radhusets tre lägenheter sker idag vid lägenheternas entréer och i befintligt garage på fastigheten Surte 1:239. Missionsförsamling hyr ut platser i garaget som ligger i nordöstra delen av fastigheten till de boende. Detta sätt att lösa parkeringen på bedöms som lämpligt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

All bebyggelse är ansluten till kommunalt vatten- och avlopp.

Dagvatten

Fastigheterna är anslutna till det kommunala dagvattensystemet och har naturlig avrinning mot nordväst. Kvarnbäcken som utgör avrinning från Fågeldammen och Baddammen är kulverterad under hela parkeringsplatsen. Befintlig parkeringsplats är grusbelagd vilket ger goda förutsättningar för infiltration av dagvatten.

El

Elanslutning sker från Smältaregränd norr om planområdet.

Uppvärmning

Befintlig uppvärmningskälla i kyrkan är bergvärme.

Avfallshantering

Avfallshantering sker vid kommunal sophantering vid gatan. Närmsta återvinningsstation är belägen ca 150 m från fastigheten.

Underjordiska ledningar

Inom planområde finns ett antal underjordiska ledningar (u) som skall vara tillgängliga och inte får överbyggas. Beroende på ledningens art och djup varierar zonens bredd som inte får bebyggas.

Räddningstjänst

Framkomstmöjlighet/ Vatten för brandsläckning

Framkomligheten till planområdet är god via Egnahemsvägen. Vattenbrandpost finns i direkt anslutning till fastigheten, i övrigt finns god tillgång till vatten från Kvarnbäcken.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planen är i huvudsak av administrativ karaktär eftersom fastigheten redan är bebyggd och ianspråktagen. Planens byggrätter ger således inga konsekvenser för miljön.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL) skall miljökvalitetsnormer enligt 5 kap 3 § miljöbalken (MB) iakttas vid planering och planläggning. En miljökvalitetsnorm ska ange de förorenings- eller störningsnivåer som människor eller miljön kan belastas med utan fara för betydande eller påtaglig olägenhet. Miljökvalitetsnormer 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 passagen. Rapport 129 (2002)* framgår att miljökvalitetsnormen per dygn för kvävedioxid i dagsläget riskerar att överskridas på några ställen utmed E 45, 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 den aktuella detaljplanen dels inte är betydande i sin storlek och dels inte ensidigt inriktat mot bilåkande. Planen medför inget bebyggelsetillskott.

Behovet av miljökonsekvensbeskrivning

Ale kommun bedömer att ett genomförande av planen för bostadsområdet på del av fastigheten Surte 1:239 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 dag planen vinner laga kraft.
PBL (1987:10) gäller för planarbetet.

Huvudmannaskap

Planen har kommunalt huvudmannaskap.

Fortsatt arbete

Tidplan

Okt-nov 2012	Samråd
Februari 2013	Granskning
Mars 2013	Beslut om antagande

Medverkande tjänstemän

Från Ale kommun har ansvarig planarkitekt Erik Wikström och kommunekolog Göran Fransson medverkat.

Planförfattare

Tom Å Johannesen, planarkitekt från Metria AB har anlitats i framtagandet av samrådshandlingar.

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

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg
Alafors 2013-03-01

.....
Magnus Lövdahl
Ansvarig planarkitekt

.....
Linnea Carlsson
Planeringsarkitekt

.....
Magnus Blombergsson
Verksamhetschef

Beslut

Godkänd och antagen av Samhällsbyggnadsnämnden 2013-03-21

Laga kraft 2013-04-24