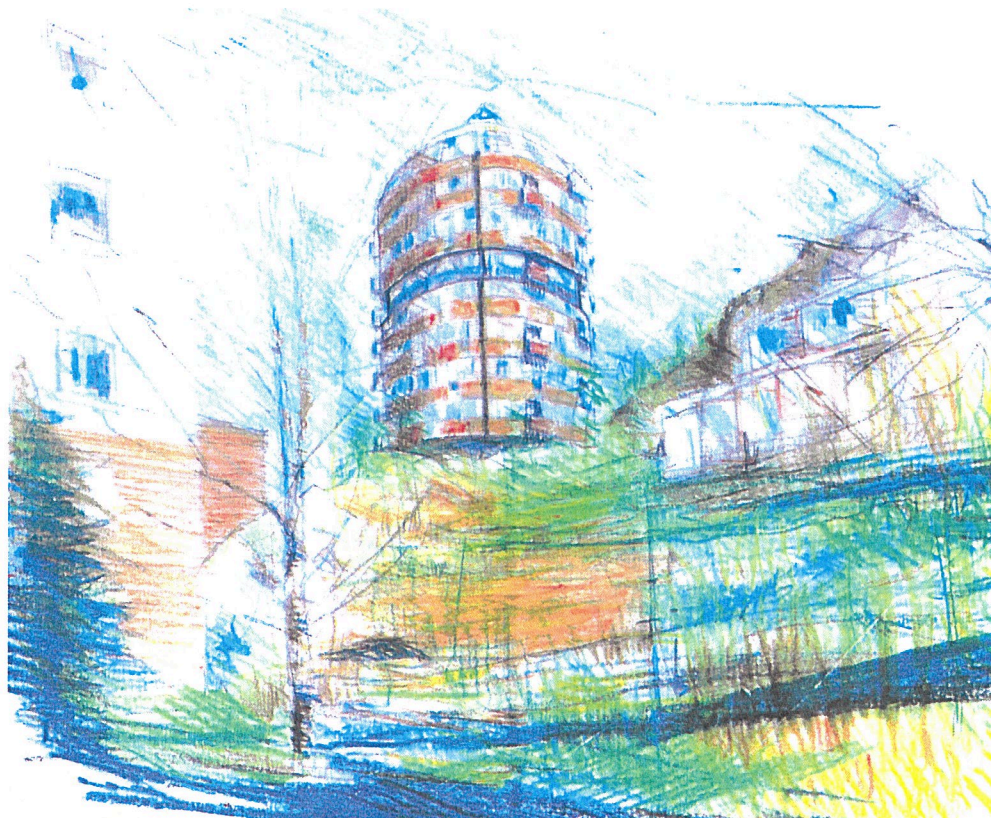




Surte Circle Tower, ideskiss

Detaljplan för
BOSTÄDER VID BRATTÅSSTIGEN
(Surte Circle Tower)
Fastigheten Surte 1:172 m fl

Surte, Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

BESLUT

Godkänd av Miljö- och byggnämnden
Antagen av KF
Laga kraft

2006-05-11
2006-06-19
2006-10-26

Detaljplan för
BOSTÄDER VID BRATTÅSSTIGEN
(Surte Circle Tower)
Fastigheten Surte 1:172 m fl

Surte, Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör:

- plankarta, skala 1:1000, med bestämmelser
- illustration, skala 1:1000
- planbeskrivning (denna handling)
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- geoteknisk undersökning
- kompletterande geoteknisk undersökning
- bullerutredning

PLANENS SYFTE

Syftet med planändringen är att möjliggöra utbyggnad av ett nytt bostadshus samt uppdatera gällande detaljplan för området vid Brattåsstigen.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Surte centrum och omfattar området vid Brattåsstigen och del av Alekärrsvägen i Surte centrum. Marken är till övervägande delen privatägd. Arealen är ca 7000 m².

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

För planområdet gäller detaljplan Surte centrum, etapp III (Brattås), laga kraft 1990-02-01. Planens genomförandetid har utgått. I sydvästra delen angränsar detaljplan för Äldreboende vid Alekärrsvägen, laga kraft 1997-12-10.

Under tiden som detta planförslag har arbetats fram har flera underhandssamråd skett med berörda grannar, räddningstjänsten m fl. Planförslaget har övergått från att handläggas med enkelt planförfarande till vanligt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområdet består av:

- Fastigheten Surte 1:172 – befintlig villafastighet bebyggd med ett 1½-planshus
- Brattåsvillan, Surte 1:294 – gruppboende med 13 smålägenheter
- Resterande del av tomtmarken vid äldreboendet Fridhem söder om Alekärrsvägen (del av Surte 4:104)
- Vägmarken för Brattåsstigen samt del av Alekärrsvägen
- Del av naturområdet öster om Brattåsstigen



Brattåsstigen

Mark och vegetation

Området ligger i sluttningen på västra sidan av Brattåsberget. På östra sidan Brattåsstigen finns naturmark till stor del med berg i dagen. Utmed vägen växer flera större värdefulla ekar. I naturområdet ligger också en mindre gäststuga tillhörande fastigheten Surte 1:131. Detta område planläggs som naturmark.

På västra sidan vägen finns bebyggda fastigheter med tomtmark.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts av GF Konsult AB, 2005-02-01, reviderad 2005-02-18, och en komplettering av denna undersökning har gjorts i april 2006.

Marken på fastigheten Surte 1:172 består av fast berg överlagrat med jordlager bestående av sand under ett tunt lager med mulljord. Djupet till berg är ca 0-10

meter och det största djupet återfinns vid det befintliga bostadshuset. I västra delen av tomten går berget i dagen. Bostadshuset grundläggs till fast botten (berg) genom plintar eller pålar.

Södra delen av detaljplaneområdet som planeras för parkering, består av berg i dagen och fast berg överlagrat med jord och lera till små djup. Det största djupet uppmättes närmast Alekärssvägen i norra delen av tomten. Jordlagren utgörs där av silt ovanpå lera. I södra delen av tomten går berget i dagen. För parkeringsanläggningen kommer en viss sprängning att krävas.

Totalstabiliteten i området bedöms vara tillfredsställande.

Inom fastigheten Surte 1:131 (utanför planområdet) består marken överst av ett tunt lager siltig sand som underlagras av torrskorpelera på lera. Under lerlagret består marken av friktionsjord på berg. Jordmaktigheterna varierar mellan 3,4m och 7,3 m. Stabiliteten bedöms även i detta område som tillfredsställande.

Radon

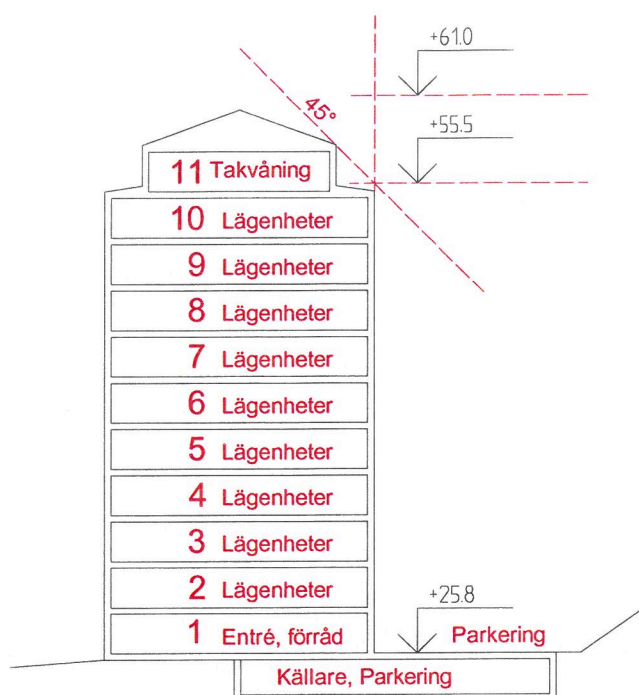
En markradonmätning och en gammastrålningsmätning utfördes av GF Konsult AB i januari 2005. Radonstrålningen inom det undersökta området bedöms vara normal.

Bebyggelseområden

Gällande plan redovisar dels en byggrätt på Surte 1:172 för flerbostadshus i två våningar dels en kvarvarande byggrätt på resterande del av tomtmarken vid äldreboendet Fridhem (del av Surte 4:104) som innebär att ett bostadshus med fyra till sex våningar kan byggas på denna del. Surte 1:294 (Brattåsvillan) har uppförts med vissa avvikelser från gällande plan.

Det nu aktuella planförslaget redovisar utbyggnad av ett nytt bostadshus på Surte 1:172 i norra delen av planområdet. Den befintliga villan avses rivas. Det nya bostadshuset, Surte Circle Tower, är tänkt som ett runt höghus med 10 våningar samt en indragen takvåning. På varje våningsplan inreds 2-3 lägenheter med 3-5 rum och kök. Lägenheterna förses med inglasade balkonger och merparten får en vid utsikt över Göta Älvs dalgång i väster. Gemensam uteplats skall anläggas på tomten. Sammanlagt planeras 24 lägenheter. Målgruppen är i första hand seniorboende (60+). Lägenheterna planeras att upplåtas med bostadsrätt alternativt hyresrätt. Byggnaden förses med hiss.

Byggrätten för Surte 1:294 (Brattåsvillan) anpassas för att stämma med befintlig byggnad.



PRINCIPSEKTION

Parkering

Parkeringsbehovet för det nya bostadshuset uppskattas till en parkeringsplats per lägenhet samt 6 besöksplatser, totalt 30 p-platser. (Med anledning av att de nya lägenheterna planeras för seniorboende uppkommer ett relativt lågt parkeringsbehov.) Parkeringen föreslås lösas med parkeringsgarage samt med carportar och öppna bilplatser på p-däck intill bostadshuset på fastigheten Surte 1:172.

För Brattåsvillan finns i stort sett enbart parkeringsbehov för personal och besökande. Vid entrén har vägen breddats provisoriskt och medger uppställning av två bilar. I planförslaget görs plats för angöring med 2 bilar framför Brattåsvillan. För övrigt föreslås parkeringsbehovet lösas på den resterande delen av tomtmarken vid äldreboendet Fridhem söder om Alekärrsvägen. Där föreslås ca 9 platser i markplanet (för Fridhem) och ett överdäckt plan med ytterligare ca 11 platser (för Brattåsvillan). Detta innebär att gällande byggrätt för bostadshus i denna del helt utgår och ersätts med parkering.

Gator och trafik

Brattåsstigen har idag mycket låg standard. Vändplan saknas. En del av vägen ligger på bostadsfastigheten Surte 1:131. Brattåsvillan har byggts mycket nära vägen och med lägenheterna delvis under gatunivå. Gällande detaljplan redovisar en ombyggnad och breddning av Brattåsstigen med en vändplan insprängd i berget. En utbyggnad enligt denna plan innebär att vägens sträckning skulle ligga ca 1,5 m från Brattåsvillans nordöstra del och dessutom högre i nivå. Ombyggnaden har dock aldrig blivit utförd.

Brattåsstigen föreslås nu byggas ut till en bredd av 4,5 m meter i norra delen. Vägen flyttas också österut så att den inte längre berör Surte 1:131 samt att mer tomtmark åstadkoms för Brattåsvillan, vilket blir en förbättring för de boende i huset och dess verksamhet.



Brattåsvillan ligger idag mycket nära Brattåsstigen. Vägen föreslås flyttas närmare berget. Vändplan och parkeringar planeras på platsen där den röda villan står.

För att kunna bevara några av de äldre ekarna görs vägen smalare i södra delen. En remsa av den angränsande parkeringen tas i anspråk för att kunna göra en viss breddning av vägen. En mötesplats planeras i anslutning till korsningen.

Längst i norr byggs en vändplan på kvartersmark. Den skall vara tillgänglig för allmän körtrafik och ge vändmöjlighet även för sopbilar och andra större fordon. Vändplanen kan utföras som ett körbart bjälklag som medger plats för delar av p-garaget under vändplanen. Ramper behövs för att klara nivåskillnader och anslutningar till vändplan, p-garage och p-däck samtidigt som marknivån utanför Brattåsvillan hålls nere. Vändplanen beräknas ha en lutning på 1:20. För att minimera risken att de boende i bla. Brattåsvillan störs av fordonens strålkastarljus bör vändplanen avskärmas med hjälp av till exempel häckar, spaljéer eller dyl.

Brattåsstigen skall förses med belysning. Utmed västra delen av Brattåsstigen görs en tydlig markering i vägbanan för att markera en 1 meter bred gångzon. Gångzonens utformning bör särskiljas från körbanans, detta kan till exempel ske genom användandet av ett avvikande markmaterial.

Längs med vägen ges utrymme för ett dike och på så vis kan ombyggnaden av vägen lösa problemet med dagvatten från skogsområdet.

Den branta delen av Alekärrsvägen är avstängd och är anvisad som entrégata för fastigheterna Surte 4:20, 4:95 och 4:102. Den avses även fungera som infart till parkeringens övre plan på 4:104.



Alekärrsvägen och gaveln på äldreboendet Fridhem. Här planeras parkering i två våningar.

Utformning

Det är väsentligt att planområdet iordningställs så att en bra miljö skapas vad gäller parkeringar, planteringsytor, markbehandling och att stor hänsyn tas till vegetationen och de topografiska förhållandena på platsen. Även säkerheten måste beaktas t ex vid utformningen av ramper till och från p-däck/garage.

Service

Inom gångavstånd (ca 100 m) ligger Surte Centrum med dagligvaruaffär, post, bibliotek samt några specialaffärer. Längre norrut (ca 300 m) finns ytterligare butiker, banker, restaurant mm. Daghem finns i norra delen av Surte samhälle. Årskurs 0-6 finns i Surteskolan på ca 1,5 km avstånd. Årskurs 7-9 i Bohusskolan på ca 3 km avstånd.

Kollektivtrafik

Surte har en väl fungerande kollektivtrafik med busshållplats ca 100 meter väster om planområdet. När Norge-Vänernlänken byggs ut med dubbelspår kommer en pendeltågsstation i Surte centrum med tillgänglig pendelparkering på ca 200 m avstånd.

Fornlämningar och kulturvården

Inga kända fornlämningar finns i området.

Räddningstjänst

Byggnaden skall utföras enligt gällande regler i plan- och bygglagstiftning, vilket bl a innebär att Surte Circle Tower skall utföras i klass Br1 och att utrymning sker genom trapphuset. (Ett trapphus får vara den enda tillgängliga utrymningsvägen från bostäder - dock inte alternativt boende - i byggnader med högst 16 våningsplan, *Boverkets byggregler BFS 2002:19 avsnitt 5:313* Stegbil används ej för utrymning av byggnader högre än 8 våningar.

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 (gäller även efter flyttning av brandstationen till norra delen av Surte). Brattåsstigen och den nya vändplanen skall utföras så att framkomligheten för brandfordon är god vilket bl a innebär minsta körbredd 3 meter och 23 tons belastning.

Skyddsrum

Planområdet ingår ej i skyddsrumsort enligt beslut i Kommunstyrelsen 2000-02-15. Definitivt ställningstagande sker i bygglovsskedet.

Teknisk försörjning

Bostadshuset kommer att anslutas till kommunala vatten- och avloppsledningar samt befintliga elledningar. Transformatorstation finns vid Alekärrsvägen.

Gränsen för vattenskyddsområdet vid Göta älv går vid Alekärrsvägen. Detta innebär att parkeringen i södra delen av planområdet ligger inom vattenskyddsområdet. Resterande delen av planområdet ligger utanför. Planområdet är idag anslutet till kommunal dagvattenledning.

Dagvattnet från parkeringsanläggningen skall tas omhand lokalt eller renas med hjälp av oljeavskiljare.

Värme - energisystem

Kommunens energiplan, antagen av Kommunfullmäktige i november 2001, skall vara styrande vid val av uppvärmningssystem i fastigheten. Bostadshuset förutsätts anslutas till fjärrvärmesystemet.

Avfallshantering

Kommunens ordinarie system för avfallshantering gäller. Separat soprum kommer att finnas på i markplan i Surte Circle Tower.

Buller

Planområdet ligger ca 160-200 meter ifrån Rv 45 och Norge Vänerbanan. Det planerade bostadshuset ligger högt i förhållande till vägen, järnvägen och övrig bebyggelse. En utbyggnad av vägen till fyrfältsväg och järnvägen med dubbelspår planeras.

En bullerutredning har tagits fram av FB Engineering AB (2005-01-10). Denna visar att ljudnivåerna utomhus överskrider gällande riktlinjer. Balkongerna skall därför utformas med inglasning. Som komplement till balkongerna skall en gemensam uteplats utföras på marknivå. Där beräknas bullernivåerna inte överskrida riktlinjerna eftersom intilliggande byggnader skärmar av bullret.

Gällande riktvärden för ljudnivå inomhus klaras under förutsättning att byggnaden utformas så att en fasadreduktion på över 35 dB(A) uppnås.

På grund av att ljudnivåerna utomhus överskrider riktvärdena skall samtliga lägenheter utformas så att minst hälften av boningsrummen/sovrummen vetter

mot en tyst sida, dvs. 45 dB(A) eller lägre. Planbestämmelse införs på plankartan.

Detta kan till exempel lösas genom att lägenheterna utförs med genomgående planlösningar alternativt genom att olika typer av burspråk, indrag i fasaden och/eller delvis inglasade balkonger möjliggör att fönster från boningsrum /sovrum kan öppnas åt en bullerdämpad sida.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap 2 § 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 för tillåten halt av bly, svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid, bensen och partiklar (PM10) i utomhusluften.

Av en rapport från miljöförvaltningen i Göteborg (2002) framgår att miljökvalitetsnormen per dygn för kvävedioxid i dagsläget enligt beräkningar möjligen riskerar att överskrida timmedelvärdet i Surte. Vidare visar andra undersökningar att normen för kvävedioxid överskrids vid de mest trafikerade lederna i Göteborg.

Det nu aktuella planförslaget innebär en ökning med ca 24 bostäder i förhållande till dagens situation. Ökningen jämfört med gällande detaljplan är ca 9 lägenheter eftersom gällande detaljplaner innehåller en ökad byggrätt på uppskattningsvis 15 lägenheter i förhållande till idag.

I mer perifera lägen i regionen, dit planområdet får räknas, är de kända halterna lägre än de tillåtna gränsvärdena. Det bedöms att tillskott av fordonstrafik som följer av planens genomförande inte medför risk för att gränsvärdena kommer att överskridas på den aktuella platsen. Påpekas bör att samhället har en väl fungerande kollektivtrafik på kort gångavstånd.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

I Ale kommun finns sedan länge en struktur där vägföreningar är huvudmän för allmänna platser. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har medverkat Maria Bergqvist, Ann-Marie Carlsson, Kenneth Gustavsson och Göran Fransson, Miljö- och Byggförvaltningen samt Carita Sandros, Tekniska förvaltningen. I idéarbetet bakom höghuset Surte Circle Tower har arkitekt SAR/MSA Lennart Dahlberg och ingenjör SBR Olle Skoglund medverkat.

Göteborg 2006-04-24
FB Engineering AB

~~Jonie Oskarson~~
~~Tf Förvaltningschef~~


Olof Olsson
Arkitekt SAR/MSA


Ann-Britt Svedberg
Förvaltningschef

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

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

Ansvarsfördelning

Planområdet ligger inom Bohus-Surte vägförenings verksamhetsområde. För vägarna förutsätts vägföreningen vara huvudman. Genom avtal med exploatören regleras ombyggnaden av Brattåsstigen. Framtida drift och underhåll sköts sedan av vägföreningen.

För utbyggnaden på kvartersmark svarar exploatören.

TIDPLAN

Samråd	juni	2004
Utställning	november	2005
Godkännande	maj	2006
Antagande	augusti	2006
Laga kraft	september	2006

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut kan kommunen ändra planen utan skyldighet till ersättning för utebliven bygg rätt.

MARKÄGANDE

Marken inom planområdet är till största delen privatägd.

FASTIGHETSBILDNING

Fastighetsreglering förutsätts ske mellan fastigheterna Surte 43:1, 4:104, 1:172, 1:294, 1:271 samt Surte 1:218.

- Del av Surte 4:104 söder om Alekärrsvägen förutsätts avstyckas till en egen fastighet (parkeringsanläggningen).
- En mindre del av fastigheten Surte 1:271 (Brattåsberget) samt Surte 4:104 förutsätts överföras till Surte 1:172 (Surte Circle Tower).

- Delar av Surte 4:104 och 1:172 överförs till Surte 1:294 (Brattåsvillan).
- Delar av fastigheterna Surte 4:104 och 1:218 redovisas som allmän platsmark och kan bli föremål för inlösen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringsavtal skall träffas mellan exploatören och kommunen angående ombyggnad av Brattåsstigen, fastighetsregleringar mm.

TEKNISKA FRÅGOR

Kommunala vatten- och avloppsanläggningar finns utbyggda i området. Befintlig transformatorstation vid Alekärrsvägen förutsätts klara ökningen av energiuttaget. Bostadshuset förutsätts anslutas till fjärrvärmesystemet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har Ann- Marie Carlsson och Lars Lindström från Ale kommun medverkat.

Göteborg 2006-04-24
FB Engineering AB

~~Jonie Oskarsen~~
~~Tf Förvaltningschef~~



Olof Olsson
Arkitekt SAR/MSA



Ann-Britt Svedberg
Förvaltningschef