

Plan 483



Detaljplan för bostäder inom Utby 20:1 m.fl.(Gustavas plats,
Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING



Utökad planförfarande (PBL 2010:90)

Antagen 2020-09-07
Laga kraft 2021-03-25

Ärendenummer: PLAN.2016.4
KS.2020.206

Handlingar

Plankarta med bestämmelser, 2019-10-14 reviderad 2020-04-07
Illustrationskarta, 2019-10-14
Planbeskrivning, 2020-04-07
Granskningsutlåtande, 2020-04-07
Samrådsredogörelse, 2019-10-14
Behovsbedömning, 2013-06-18
Fastighetsförteckning, 2019-11-06

Utredningar

Dagvattenutredning, 2013-10-24 reviderad 2016-06-01
VA-utredning Utby 20:1, 2020-03-31
Geoteknisk utredning PM, 2013-07-02 reviderad 2020-03-26
Geoteknisk utredning Älvängens busstation, 2010-12-17
Vibrationsutredning för Utby 20:1, 2016-09-19 Bullerutredning
Rapport 5219, 2019-06-13

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

I december 2012 öppnade den nya Alependeln. När busstrafiken flyttades till det nya resecentrumet i Älvängen frigjordes ett område som möjliggör en förtätning med bostäder och centrumverksamheter på en av de mest centrala tomterna på orten. Under 2012 genomförde kommunen en markanvisningstävling och det vinnande bidraget från tävlingen, framtaget av SERNEKE, utgör underlaget för detaljplaneförslaget.

Kommunstyrelsen uppdrog, 2012-08-14 (KS § 152), till sektor samhällsbyggnad att upprätta detaljplan för området med utgångspunkt i Serneke förslag. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade, 2014-03-20 (SBN § 35) att ändra antal våningar från 4 till 5 mot gatan samt ändra från 9 till 10 våningar i det bakre höga huset. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade även att genomföra samrådet enligt 5 kap 11 § Plan- och bygglagen (2010:900) och godkänna upprättad behovsbedömning. 1 januari 2015 trädde en ändring av Plan- och bygglagen 2010:900, SFS 2014:900, igenom. Den 1 juni samma år började Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) att gälla. De nya reglerna gav andra förutsättningar för hur frågor om trafikbuller ska hanteras i planeringen. För att den nya lagstiftningen ska gälla för ärendet ska ärendet vara påbörjat efter det att de nya reglerna trätt i kraft.

Sektor samhällsbyggnad bedömde att det var lämpligt att utgå ifrån aktuell lagstiftning för rubricerat ärende och beslutade 2016-05-04 (SBN §44) att genomföra ett ytterligare samråd för att detaljplanen skulle kunna bedömas enligt bullerförordning 2015:216.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-11-07 (SBN § 170) att godkänna samrådsredogörelsen och genomföra granskning i enlighet med 5 kap 11 § Plan- och bygglagen (2010:900).

Planarbetet bedrivs med ett utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900, SFS 2014:900). I detaljplanen tillämpas Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ett attraktivt bostadskvarter med centrumverksamheter i bottenvåningen.

Planen innebär en möjlighet att komplettera Älvängen centrum med fler bostäder och centrumverksamhet. Bebyggelsen föreslås utformas med fyra våningar mot Göteborgsvägen och Starrkärrsvägen, fem våningar möjliggörs in mot gården. Dessutom föreslås en byggrätt för ett högre punkthus i bakkant mot Starrkärrsvägen. Mot Hövägen föreslås en mindre tvåvåningsbyggnad samt att ett parkeringshus med möjligheter till bostäder på taket anläggs mot Starrkärrsvägen. Byggrätten innebär ca 120 bostäder kan tillskapas, beroende på fördelningen av olika lägenhetsstorlekar. Bostäderna är av blandade storlekar vilket möjliggör för en variation av boende. Centrumverksamheter, exempelvis restauranger, caféer, tandläkare eller butiker ska finnas i bottenvåning mot Göteborgsvägen. Det finns även plats för ett torg i nordväst för exempelvis uteservering eller planteringar. Bebyggelsen som föreslås är mellan två och tolv våningar där merparten av byggnaderna är mellan fyra och fem våningar. I den södra delen av planområdet sparas den befintliga vegetationen och Rallatébäckens sträckning kvarstår.

Planområdets läge och areal

Området är cirka 8800 kvm och ligger i anslutning till Göteborgsvägen och Starrkärrsvägen. Området ligger cirka 400 meter från Älvängens resecentrum.



Orienteringskarta, planområdets läge (röd markering).

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Ale kommun förutom en mindre flik som ägs av Utby s:11.

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

Miljömål

I Ale kommuns översiktsplan "Ale ÖP 07" anges att tre av de sexton nationella miljömålen har särskilt stor betydelse för arbetet med ett hållbart samhällsbyggande. Dessa tre mål är *Begränsad klimatpåverkan*, *God bebyggd miljö* och *Ett rikt växt och djurliv*.

Planförslaget har stämts av mot målen och en sammantagen bedömning är att innehållet i detaljplanen är i linje med målsättningarna eller att förslaget varken innebär en försämring eller förbättring. Nedan kommenteras miljömålen:

Begränsad klimatpåverkan

Planera för a) minskade utsläpp av växthusgaser.

- a) Alternativ till bilen finns med utbyggd gång- och cykelbana samt god kollektivtrafik i anslutning till planområdet.

God bebyggd miljö

Planering för a) miljöanpassade och resurssnåla transporter, b) kulturhistoriska och estetiska värden, c) grön- och vattenområden, d) effektivare energianvändning och förnyelsebar energi, e) minskat buller

- a) Planområdet ligger inom ett avstånd på cirka 400 meter till Älvängens station. Benägenheten att använda kollektivtrafiken sjunker ju längre gångavståndet är. 400 meter utgör ett kvalitetsvärde

- avseende gångavstånd mellan bostaden och hållplatsen, vilket främjar kollektivt resande.
- b) Det finns inga befintliga byggnader inom planområdet med kulturhistoriska och estetiska värden och påverkan på omgivningen bedöms vara marginell.
- c) Genom att planera i detta område där naturmarken redan är ianspråktagen kan naturområden med högre naturvärden sparas.
- d) Det finns möjlighet att ansluta ny bebyggelse till fjärrvärmenätet. Val av energianvändning redovisas i avtal mellan exploatör och kommun.
- e) Exploateringen kan innebära en något ökad trafik på Göteborgsvägen och Hövågen. Ökningen bedöms inte påverka ljudnivåer på ett sätt att riktvärden för buller överskrids. Befintlig hastighet är 30 km/h på Göteborgsvägen och 40 km/h på Starrkärrsvägen.

Ett rikt växt- och djurliv

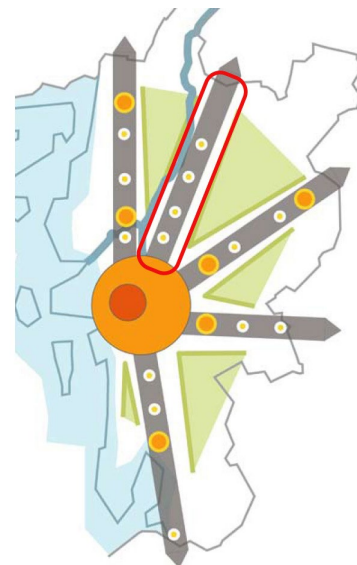
Planering för att hejda a) förlust av biologisk mångfald och b) minskad andel hotade arter.

- Genom att planera i detta område är bedömningen att det inte sker någon förlust av biologisk mångfald samt att andelen hotade arter inte minskas. Detta beror på att området redan är ianspråktaget och Rallatébäcken inte påverkas påtagligt negativt av genomförande av planen
- Byggnation på platsen bedöms ha liten påverkan på dagvattenflödet från området då den inte bedöms medföra några eller mycket små förändringar i andelen hårdgjorda ytor. Dagvatten från tak och gård ska omhändertas inom fastigheten och fördröjas innan det leds vidare till dagvattensystemet.

Regionen

Struktur bilden (till höger) 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.



Planområdet ligger cirka 400 meter från resecentrum med pendeltågstation i Älvängen. En exploatering av fastigheten för, i första hand, bostadsändamål bedöms vara i linje med Göteborgsregionens strukturbild och strategi om förtätning i stationsnära lägen längs stråken.

Gällande översiktsplan

Enligt Ale kommuns ÖP 07 gäller generellt för Älvängen centrum att förtätningar för bostadsändamål ska eftersträvas. Befintlig markanvändning inom planområdet enligt ÖP är centrum/handel och bostäder.

Planen innebär möjlighet till förtätning av bostäder med lokaler i bottenvåningen för centrumverksamhet och förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Översiktsplanen har förklarats inaktuell och arbete med ny kommunövergripande översiktsplan har påbörjats.

Strukturstudie

Förtätningmöjligheterna i Älvängens centrum har studerats i en strukturstudie, 2008-04-28. Studien planeras kunna medföra en ökad förtätning efter 2013 då utbyggnaden av E45 och järnvägen planeras vara färdig. Ett exempel på förtätning är exploatering av gamla bussterminalen (planområdet).

Planförslaget är förenligt med strukturstudien och bidrar till att förstärka Göteborgsvägen, som är utpekad som huvudstråk i studien, genom att möjliggöra verksamhetsetableringar invid stråket.

Program för planområdet

Detaljplanen har inte föregåtts av ett program.

Detaljplaner

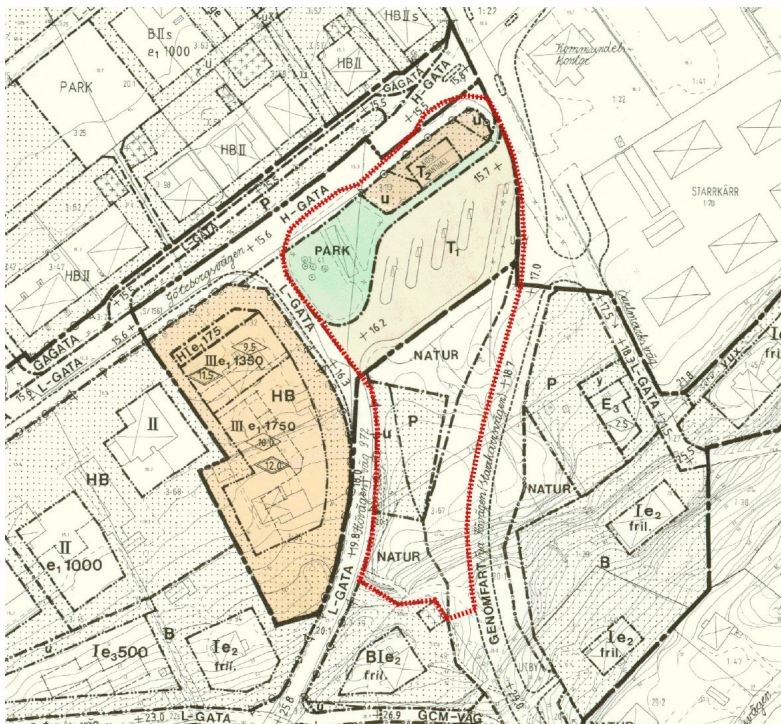
Gällande detaljplaner för området är plan 430 *Detaljplan Älvängen centrum, etapp 1 (antagen 1989-10-02)*, och plan 434 *Detaljplan Älvängen centrum, etapp 1- södra delen (antagen 1990-08-27)* och plan 470 *Detaljplan E45 och NorgeVänerbanan, DPL 9 (antagen 2008-08-25)K*. Detaljplanerna saknar genomförandetid.

Markanvändningen inom planområdet utgör allmän platsmark NATUR och PARK.

Kvartersmarken i gällande plan avser P- parkering, T₁ – Bussterminal, T₂ – Servicebyggnad samt handelsverksamhet.

Planförslaget kommer innebära att områden som utgör allmän platsmark i gällande plan kommer att regleras som kvartersmark för B- Bostäder och C – centrumverksamhet.

Centrumverksamheter ska utgöra minst 600 kvm byggnadsarea i bottenvåning mot Göteborgsvägen.



Utsnittet är från plan 430 (färgade ytor) även plan 434 redovisas i svartvitt. Röd linje markerar ungefärligt planområde.

Verksamhetsplan

I verksamhetsplanen anges att Ale kommun ska planera för en befolkningstillväxt på i genomsnitt 1,9 – 2,4% per år. Det innebär att Ale kommun kommer att ha cirka 35 000 invånare år 2020. Samhällsbyggnadsprojekt ska fokusera på utbyggnad med korta avstånd till väg och järnväg samt nära redan existerande tätortscentrum med deras kommunala service, handel och föreningsaktiviteter. Älvängen ska utvecklas som en av kommunens två huvudorter.

Planförslaget följer intentionen i verksamhetsplanen. Projektet bidrar till att stärka Älvängen som tätort genom att möjliggöra för fler centrumetableringar och förtätning av bostäder i centrum.

Bostadsförsörjningsprogram för 2017-2021

I bostadsförsörjningsprogram 2017-2021 anges att majoriteten av bostadsbyggandet ska koncentreras till kommunens huvudorter. Riktlinjerna för ny bebyggelse är bland annat att 90% av all bebyggelse ska lokaliseras till kollektivtrafiknära lägen, att bostäder ska byggas i blandade storlekar och upplåtelseformer och att detaljplaner med över 75 bostäder även bör erbjuda de boende bra service och innehålla ytor/lokaler för allmänt ändamål.

FÖP Älvängen

En fördjupad översiktsplan för Älvängen har påbörjats men är för nuvarande vilande då en kommunövergripande översiktsplan är under framtagande.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Inga riksintressen finns inom planområdet. Planområdet påverkas av trafikbuller från E45:an som är av riksintresse och från Norge-Vänerbanan som är av riksintresse för järnväg.

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på riksintressena.

Natur och landskap

Landskapsbild

Området är obebyggt och utgörs av ett relativt plant område. En mindre byggnad som tidigare låg i anslutning till cirkulationsplatsen vid korsningen Göteborgsvägen/Starrkärrsvägen har rivits. Ett vattendrag, Rallatébäcken, kommer söderifrån och rinner in i sydvästra hörnet av området och kulverteras precis vid infarten från Hövägen in till befintlig parkeringsplats.

I sydost, utanför planområdet, reser sig en skogsbeklädd höjd som delvis är bebyggd med villor i en till två våningar. Norr ut sluttar landskapet mot Göta älv. Marken fram till E45:an är bebyggd med byggnader i en till tre våningar.

Rekreation

Inom planområdet finns inga ytor som används för rekreativitet i dag. Området har tidigare använts som busstation. På gångavstånd från planområdet finns exempelvis skogsstigen med 2,5-kilometersslingan och mulleplatsen bakom Aroseniussskolan (inom en kilometer från planområdet).

Förutsättningar för att tillskapa offentliga platser i rekreationssyfte i planområdet för allmänheten har översiktligt studerats, bedömningen är att området är mest lämpligt som bostadskvarter och att marken bör utvecklas för det ändamålet med rekreativitet i första hand för de boende.

Dock finns det möjlighet att tillskapa mindre platsbildningar för allmänheten vid korsningen Göteborgsvägen/Hövägen.

Mark och vegetation

Området består till stor del av hårdgjorda asfalterade ytor omgärdat av mindre grönytor. Söder ut finns ett skogsparti i området kring Rallatébäcken som i gällande detaljplan säkerställs som NATUR. Det området ska bevaras och fortsätta utgöra en grön kil mellan Hövägen och Starrkärrsvägen. Rallatébäcken är i nuläget öppen en bit in i planområdet innan den kulverteras under befintlig parkering. Läs mer under avsnitt ”Naturvärden”.

Om möjligt bör de få träd som finns inom planområdet bevaras. Om exploateringen görs på bekostnad av träden bör återplantering ske.



Träd i nordvästra delen av planområdet längs Göteborgsvägen



Grönområdet mellan parkering och Hövägen samt del av Rallatébäcken innan den kulverteras

Topografi

Planområdet utgörs mestadels av relativt flack mark. Generellt lutar området från söder och ned mot norr, med större delen av lutningen i den södra delen av området. Nivåerna varierar från cirka + 24 i söder till cirka +16 i norr. Starrkärrsvägens vägslänt (vägbank) i öster är cirka en till fem meter hög, i förhållande till övriga delar av området. Slänten ökar i höjd från norr till söder. På motsatt sida Starrkärrsvägen stiger området ytterligare. Sluttningen är till största delen skogbeklädd.

Naturmiljöinventering, naturvärden

Rallatébäcken är mycket viktigt som lek- och uppväxtområde för främst havsöring, vilken har bekräftats finns i stora mängder längre nedströms. Även bäckens kantzoner och lövskogsdungar runt om bäcken är miljöer som innehåller stora värden, dels för den födotillgången som de påverkar dels för blandningen av lövträd i olika åldrar.

I nuläget är bäcken delvis kulverterad genom planområdet. Bäcken leder ut till Grönån och Göta älv. Där gäller miljö kvalitetsnormer för laxfiskevattnen med riktvärden för bl.a. pH, uppslammade fasta substanser, ammoniak, ammonium och zink.

För att inte påverka Rallatébäcken och fiskbeståndet bör naturområdet i anslutning till bäcken bevaras och all verksamhet som kan påverka Rallatébäcken bör utredas vid detaljprojektering. Arbete i närområdet till bäcken bör ha som målsättning att förbättra möjligheterna för fisk och andra vattenlevande organismer att vandra upp och ned i vattendraget. Åtgärder som påverkar bäcken kräver anmälan om vattenverksamhet hos länsstyrelsen, vilket regleras i 11 kapitlet Miljöbalken och i lag med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet.



Rallatébäcken

Bebyggelse

Omgivningar, stadsbild

Tidigare befintlig bebyggelse inom planområdet har bestått av några busskurer samt en mindre byggnad i form av en kombinerad kiosk/vänthall. I nuläget finns ingen bebyggelse i området.

Längs Göteborgsvägen ligger bebyggelse i två till tre våningar med varierad karaktär. Längs stråket återfinns bland annat F.d. Venersborgsbanken, en tegelbyggnad byggd 1917, småskaliga flerbostadshus med butiker i bottenvåningen, nybyggda flerbostadshus och byggnader för handel och centrumfunktioner. Generellt finns det inga gemensamma gestaltungs-element. Bebyggelsen är uppförd i olika material exempelvis trä, skivmaterial och tegel. Taken varierar med brutet sadeltak, sadeltak med och utan burspråk samt platta tak. Flera av byggnaderna bedöms ha byggts om och byggts till under åren. Öster om Starrkärrsvägen ligger ett mer homogent område med radhus i två våningar och sadeltak.

Ny bebyggelse bör ta hänsyn till omgivande bebyggelse genom dess placering mot gatan och bygga vidare på den variation av fasadmaterial, färger och takutformning som finns i området.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Service

Offentlig service

Älvängen har ett flertal grundskolor. Älvängenskolan är belägen cirka 300 meter från planområdet. Aroseniussskolan är belägen cirka 800 meter från planområdet, Madensskolan cirka 500 meter från planområdet och Kronanskolan cirka 900 meter från planområdet. Särskolan finns i Madensskolan och Aroseniussskolan. Det finns även fem förskolor i Älvängen varav tre av dessa ligger inom 500 meter från planområdet. Det finns gång- och cykelbanor till samtliga skolor vilket ger möjligheter för trygga och säkra skolvägar.

Huvudbiblioteket ligger i Nödinge. I Älvängen finns ett mindre bibliotek i anslutning till pendeltågstationen. I Älvängens aktivitetshus finns också en utlåningsstation. I anslutning till idrottshallen ligger Älvängens kulturhus.

Vårdcentral, BVC och tandläkare finns inom 500 meter från planområdet.

Kommersiell service

Ett stort utbud av dagligvaror finns i Älvängens centrum. I dag finns cirka ett 50-tal butiker, exempelvis bank, klädbutiker, optiker, konditori/bageri, cykelaffär/verkstad, bilverkstad, restaurang, pizzeria, bensin m fl. En del butiker ligger kvar längs Göteborgsvägen och en del ligger i de nya handelscentrum som byggts ca 500 meter norr om centrum, vilket innebär att boende inom planområdet har gångavstånd till i stort sett all kommersiell service i Älvängens centrum.

Inom 500 meter från planområdet finns även ett större handelscentrum/köpcentrum med livsmedelsbutik, frisör, gym etc.

Arbetsplatser

I Älvängen finns nästan 200 företag inom exempelvis produktion, logistik, handel- och tjänstesektorn. Fyra verksamhetsområden finns detaljplanlagda i Älvängen; Tollered i Älvängen södra, vid Hålstensvägen, Älvängens västra (väster om järnvägen) och norr om Ställverksvägen upp mot Folkets hus finns Älvängens norra verksamhetsområde.

Tillgänglighet

Planområdet är plant och goda förutsättningar finns för att skapa en tillgänglig miljö för äldre och människor med funktionsvariationer.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger mellan Hövägen, Göteborgsvägen och Starrkärrsvägen. Hövägen har karaktären av en mindre lokalgata, ej avsedd för genomfartstrafik. Göteborgsvägen byggdes om 2011 till en miljöprioriterad gata med en stadsmässig karaktär med plantering och sidokantsparkering. Starrkärrsvägen är en större lokalgata som leder trafik genom Älvängen till bland annat Kollanda. En cirkulationsplats har byggts ut i korsningen Göteborgsvägen/Starrkärrsvägen.

Enligt Trafikverkets mätningar var årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) vid rondellen Starrkärrsvägen/Göteborgsvägen 2100 fordon (mätår 2016). På Göteborgsvägen uppmättes årsmedeldygnstrafiken till 3250 fordon (mätår 2015). På Repslagarevägen mot E45 uppmättes 3590 fordon.

Trafikverket är ansvarig vägghållare för både Göteborgsvägen, Starrkärrsvägen och Repslagarevägen. Det innebär att Trafikverket har ansvar för byggande, drift, underhåll och övriga åtgärder rörande vägen. Ansvarsområdet gäller till släntfot.



Utdrag från karta över Trafikverkets ansvarsområde



Gatunätet i närområdet. Trafikverket är ansvarig vägghållare för alla vägar i kartbilden förutom Hövägen.

Gång- och cykeltrafik

Trottoaren längs Göteborgsvägen på planområdets sida, är försedd med en bred zon för gående och cyklister. Det finns en gång- och cykelbana på Hövägen som anlades 2016.

Kollektivtrafik

Planområdet har goda kollektiva förbindelser, både med buss och med pendeltåg. Älvängens resecentrum ligger cirka 400 meter bort. Pendeltåget har under högtrafik sju avgångar per timma mot Göteborg. Inom planområdet finns en befintlig busshållplats, Gustavas plats, som trafikeras av fyra busslinjer.

Parkering, utfarter

I stort sett hela planområdet används som parkering idag. Utfarter sker mot Hövägen.



Del av planområdet sett mot nord

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning av utförts av Norconsult 2013-07-02, rev. 2020-03-26.

Området består främst av lermark som övergår i ett fastmarksparti med synligt berg längst i söder. Markytan består i huvudsak av fyllning/mulljord, torrskorpelera till cirka 1,2–1,5 meter djup (där fyllningen är av mindre omfattning), lera till cirka 5-23 meters djup, friktionsmaterial. Sensitiviteten i leran är hög. Leran kan delvis klassas som kvicklera. Baserat på lerans skjuvhållfasthet bedöms leran vara i princip normalkonsoliderad. Det innebär att i stort sett all last som påförs marken kommer leda till sättningar. Generellt bedöms grundvattenytan finnas i torrskorpans underkant vilket normalt är på djupet cirka 1,2–1,5 meter.

Totalstabiliteten är tillfredsställande för området. Markbelastningen kan uppgå till minst 40 kN/m² utan att totalstabiliteten äventyras. Möjligheten till avschaktning av markytan intill vägområdet för Starrkärrsvägen är däremot begränsad och måste detaljprojekteras om avschaktningar i planområdet är aktuellt. I nuläge planeras det inte för några avschaktningar i området.

Lätta sättningståliga byggnader i 1-2 plan kan möjligen grundläggas med platta på mark eventuellt i kombination med lättfyllning som kompensation. Övriga byggnader ska i första hand grundläggas med stödpålar till fast botten.

I områden med lös lera bör höjdsättningen för planerade nybyggnationer vara sådan att befintlig marknivå följs och att uppfyllnader undviks. Om toleransen för långtidsbundna sättningar är låg bör eventuell uppfylld mark preliminärt kompenseras med lättfyllning.

Byggnadstekniska åtgärder som medför en permanent grundvattensänkning får ej utföras inom området pga. sättningsrisk. En grundvattensänkning påverkar inte enbart området för planerad byggnation utan även närliggande mark.

Vid detaljprojektering av grundläggning för bostäder samt höjdsättning av gatu- och kvartersmark rekommenderas kompletterande undersökningar inom avsett område med avseende på sättningsegenskaper, djup till fast botten och kontroll av lokal- och totalstabilitet. Vid detaljprojektering bör även ytterligare geotekniska undersökningar utföras i form av kolvprovtagning samt belastningsförsök på leran för bestämning av lerans sättningsegenskaper. Eftersom lerdjupen varierar så bör även kompletterande sonderingar i byggnadslägena utföras. Kraven på detaljerad stabilitetsutredning enligt IEG:s rapport 6:2008 alternativt Skredkommissionens Rapport 3:95 ska minst uppnås.



Slätten mot starrkärrsvägen

Vibrationer

En vibrationsutredning har utförts av Norconsult 2014-09-29 och reviderats 2016-09-19.

De högsta uppmätta komfortnivåerna fanns i vertikal riktning vid det nordöstra hörnet av Starrkärrsvägens slätt. Där uppmättes det 0,19 mm/s, vilket ligger under riktvärdet 0,4 mm/s som betecknar gränsen för ”måttlig störning”. I vertikal riktning uppstod de högsta registreringarna troligen från fordonstrafik på Göteborgsvägen. För horisontell (tvärs) riktning uppmättes maximalt komfortvärde till 0,095 mm/s, vilket också är klart under riktvärdet 0,4 mm/s. Den högsta registreringen i horisontell riktning uppstår troligen från den spårburna trafiken.

Mätningar och responspektra beräkningarna visar att det finns risk för vibrationsstörningar över riktvärdet 0,4 mm/s för de planerade byggnaderna inom rubricerad fastighet. Störst risk erhålls i byggnader längs Göteborgsvägen och finns då både i vertikal och horisontell riktning, då störfrekvensen från spår- eller fordonstrafik sammanfaller med lägsta egenfrekvens i bjälklag eller byggnad.

Det bedöms möjligt att bebygga fastigheten enligt nu aktuellt planförslag men det kräver att en eller flera av de föreslagna åtgärderna genomförs:

- Inga ojämnheter eller farthinder längs Göteborgsvägen finns
- Byggnader byggs med källare.
- Styva bjälklagskonstruktioner med hög egenfrekvens.
 - Från mätdata erhålls att högsta vibrationsnivåer erhålls vid ca 8 Hz därför rekommenderas att lägsta egenfrekvens för det fribärande bjälklaget dimensioneras till över 11 Hz.
- Byggnad med hög sidostyvhet för hög lästa egenfrekvens hos byggnad.
 - För byggnader med 5 våningar finns störst risk att inkommande störfrekvens vid 2,8 – 3,0 Hz sammanfaller med lägsta egenfrekvens av byggnad. För samtliga byggnader rekommenderas enligt tidigare utredning att lägsta egenfrekvens för grund och byggnad ligger under 2,0 Hz eller över 4,5 Hz.

Radon

Aktuellt område har tidigare undersökts med avseende på radon från både berggrund och lermark. Mätvärdena var låga och området kan klassas som lågriskområde för radonuppkomst.

Förorenad mark

Området har använts som busstorg för uppställning av bussar. Delar av området har även nyttjats för parkeringsändamål. Det finns inga kända verksamheter som hanterat ämnen som kan förorena marken på platsen. Vid utbyggnad av Göteborgsvägen sanerades en del av marken från Göteborgsvägen av Trafikverket. Sannolikheten för att marken är förorenad bedöms som liten. Om förorenade massor dock påträffas ska detta anmälas till Miljöenheten och tas om hand om enligt gällande föreskrifter och marken ska saneras till gällande riktvärden för känslig markanvändning (KM).

Störningar, risker

Farligt gods

Starrkärrsvägen är inte transportled för farligt gods. Närmaste farligt gods led är E45:an som är belägen cirka 160-200 meter från planområdet. Rekommendationer, enligt Riskpolicy Västra Götalands län, innebär att risken för en olycka beaktas i planprocessen för områden inom 150 meter från vägar och järnvägar med transporter av farligt gods.

Buller

Planen upprättas med Plan- och bygglagen (PBL 2010:900, SFS 2014:900) utökat förfarande och tillämpar Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Enligt förordningen bör ljudnivåer från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid uteplats i anslutning till byggnaden gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

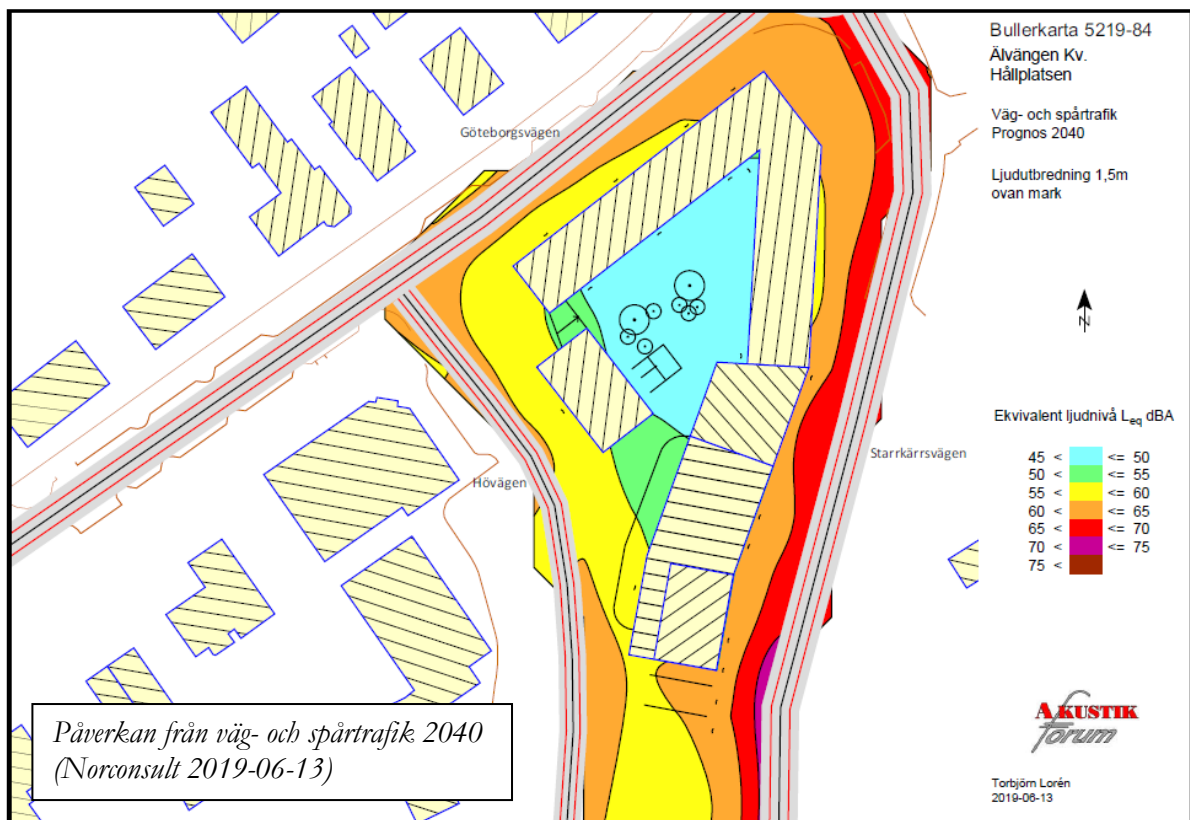
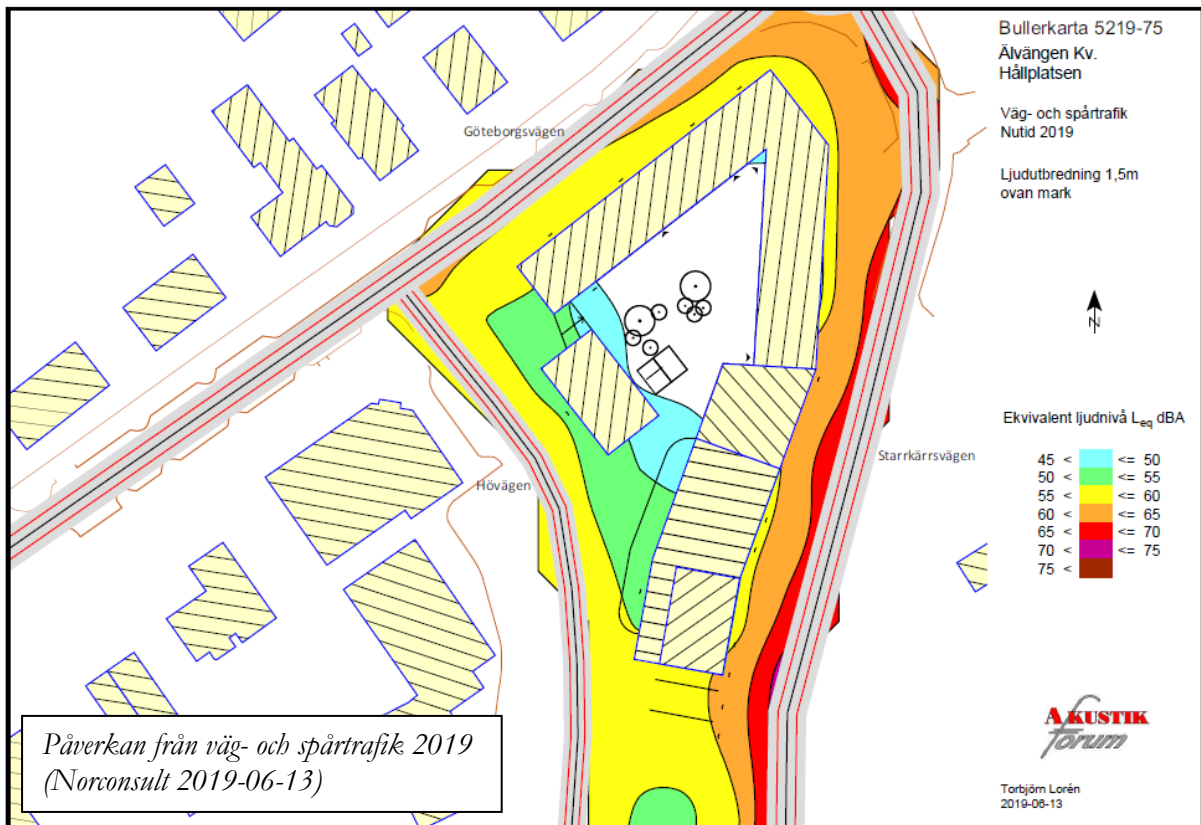
Om ljudnivån ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen bör vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad och uteplats. Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

För små lägenheter om högst 35 kvadratmeter gäller att ljudnivån inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad och att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

En bullerutredning av utförts av Akustikforum 2016-05-23, rev. 2019-06-13.

Planområdet påverkas av trafikbuller från Starrkärrsvägen, Göteborgsvägen, Hövägen, Replagarvägen, E45 med tillhörande avfarter och påfarter samt järnvägen. En utredning har genomförts som redovisar bullernivåer från järnväg- och vägtrafik med nuläge (2019) och med prognosår 2040. För nutida 2019 års trafik, är vägtrafiken uppräknad till år 2019 från aktuellt mätår för respektive vägavsnitt. Tågtrafikdata från Trafikverket är baserad på aktuell fastställd tågplan för 2018. Utredningen visar att området bör uppföras som kvarter eller sammanbyggas för att nå en god ljudmiljö. Detaljplanen möjliggör detta. Med en sådan struktur klaras riktvärden generellt för hela byggrätten. För höghuset överskrids bullernivåerna med 1 dBA i vissa lägen. För att klara bullerkraven kan dessa lägenheter utformas som 35 kvm lägenheter alternativt med

tekniska lösningar så som inglasade balkonger alt. utanpåliggande glasskiva som kan sänka ljudnivån med 3-5 dBa.



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp samt dagvatten

En VA-utredning har utförts för området (Norconsult, 2020-03-21). Genom planområdet går vatten- spillvatten- och dagvattenledningar. Både vatten- och spillvattenledningarna är del i den bärande infrastrukturen för Älvängen och kräver därmed försiktighet och noggrann planering vid flytt av dessa.

Det finns ett utbyggt dagvattenledningssystem i området. Rallatébäcken rinner in i området för att sedan kulverteras under området.

Utredningsområdet för dagvatten i VA-utredningen omfattas av ett avrinningsområde, där avrinning och avledning av dagvatten generellt sker norrut mot Göteborgsvägen. Mindre svackpunkter finns längs områdets östra sida men är inte djupa. En övergripande dagvattenutredning för FÖP Älvängen (Norconsult, 2018-05-18) visar att det vid extrem nederbörd ansamlas dagvatten i de nordvästra delarna av planområdet och VA-utredningen visar hur de principiella skyfallslederna i området ser ut där vatten rinner mot rondellen Starrkärrsvägen/Göteborgsvägen.

Genomförande av planen innebär att ledningarna behöver flyttas, se under ”*Beskrivning av planförslaget*”.

Övriga ledningar

Det finns ett omfattande elledningstråk i den östra kanten av planområdet.

IP-only har två optokablar som går genom området.

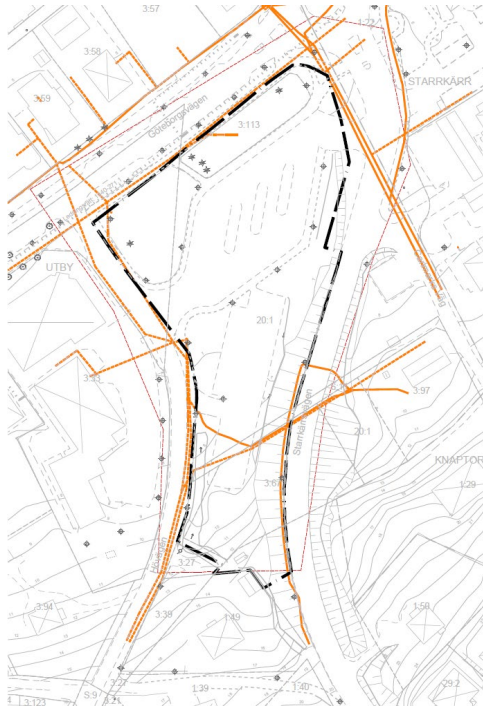
Fjärrvärmeledningar finns i Göteborgsvägen.

Skanova har ett kabelstråk inom och i angränsning till planområdet.

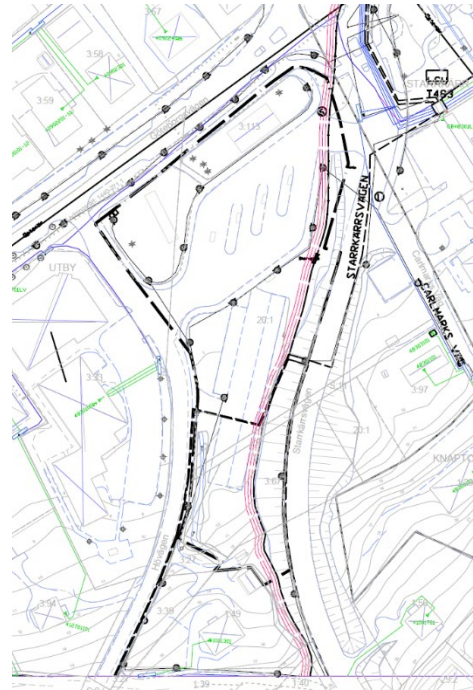
GothNet har ledningar i Göteborgsvägen och Starrkärrsvägen.

Ale kommun har belysningskablar och stolpar inom området.

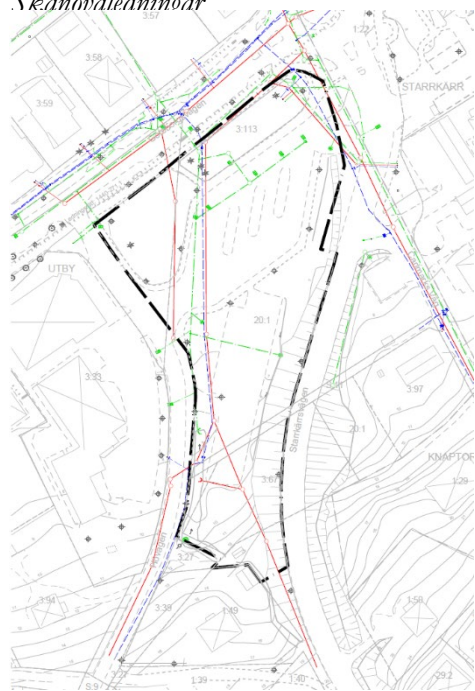
Genomförande av planen innebär att ledningarna behöver flyttas alternativt tas bort, se under ”*Beskrivning av planförslaget*”.



Skanovaledningar



Elledningar. Omfattande ledningsstråk i rosa.



Spillvattenledningar (röd), vattenledningar (blå) och dagvattenledningar (grön) (2007)

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

Föreslagen ny bebyggelse

Detaljplanen möjliggör byggnation av bostäder och centrumändamål. Lokaler för centrumverksamheter ska finnas i bottenvåning mot Göteborgsvägen. Syftet är att förlänga handelsstråket längs gatan och ge möjlighet för exempelvis handel, tandläkare och café och restaurang. I det nordvästra hörnet mot Göteborgsvägen finns möjlighet för en mindre torgyta där exempelvis en uteservering kan anläggas.

Detaljplanen möjliggör för bebyggelse med en sammanlagd byggnadsarea på ca 3800 m², vilket innebär cirka 120 lägenheter, 600 m² butiksytta samt ett parkeringsgarage. Byggrätten är fördelad inom tre områden i vilka höjden på dessa regleras till fyra, fem, respektive tolv våningar genom högsta byggnadshöjd, högsta nockhöjd och största takvinkel (för bebyggelse mot Göteborgsvägen). Den södra delen är avsedd för parkeringsgarage med bostäder ovanpå, för att skapa en mer levande fasad mot Starrkärrsvägen och en variation inom området. Bostäderna avses uppföras i blandade storlekar och kan med fördel rymma en variation av upplåtelseformer.

Föreslagen bebyggelse är placerad så att en skyddad, tyst innegård kan uppnås genom att bebyggelsen är sluten mot Göteborgsvägen och Starrkärrsvägen samt E45 och järnvägen som alstrar mycket buller. Mot Hövågen är en mindre byggnad i två våningar som bryter upp kvarteretsstrukturen. Placering av bebyggelse är även gjord utifrån hänsyn till Starrkärrsvägens slänt som ingår i Trafikverkets ansvarsområde och utifrån hänsyn till Rallatébäcken och det naturområde finns i södra delen av planområdet.



Illustrationsplan som visar en möjlig utformning inom planområdet. (Fredblads, 2019-07-02)

Gestaltning

Vid gestaltning av området har målet varit att skapa en attraktiv boendemiljö och möjliggöra för en hög exploatering för att nyttja fastighetens centrala läge och potential. Det innebär att fler människor ges möjlighet att bo centralt.

Ny bebyggelse längs med Göteborgsvägen placeras utefter gatan för att förstärka gaturummet. Bebyggelsen föreslås i fyra våningar mot Göteborgsvägen/Starrkärrsvägen och upp till fem våningar mot innergård. Bebyggelsens höjd styrs med högsta byggnadshöjd över angivet nollplan och högsta nockhöjd över angivet nollplan samt största takvinkel mot Göteborgsvägen, för att reglera att byggnaden uppfattas som fyra våningar mot gatan, men kan uppföras med fem våningar in mot gård. Bebyggelsen bör gestaltas på ett sätt som knyter an till omgivande bebyggelse men med ett eget uttryck. Fasaderna ska därför indelas i vertikala sektioner med variation av byggnadsmaterial och/eller kulör, så som övrig bebyggelse i området är uppförd samt att byggnad ska uppföras med sluten fasad mot Göteborgsvägen. Med sluten fasad menas att förutom fönster och dörröppningar får fasaden inte brytas upp med släpp in till gården.

För att skapa liv i gaturummet ska minst två entréer ska placeras mot Göteborgsvägen. För att inte uppslagna entrédörrar ska komma i konflikt med gång- och cykelbanan får entréer inte inkräkta på allmän platsmark. Detta innebär att entréer måste uppföras indragna från gatan. Minst 600 kvm verksamheter ska placeras i bottenvåning mot Göteborgsvägen för att förlänga handelsstråket längs gatan. Bottenvåningen ska utföras med ett fritt mått till överliggande bjälklag om minst 3,5 meter för att säkerställa goda förhållanden för butikslokaler. Om balkonger anordnas över allmän platsmark ska dessa placeras på en minsta fri höjd på 3,5 meter och får kraga ut max 1 meter från fasad. Detta styrs genom planbestämmelse.

Längs Starrkärrsvägen planeras likande bebyggelse som vid Göteborgsvägen, men utan krav på verksamheter i bottenvåning. Byggnadernas höjd begränsas även här till fyra våningar mot gatan och fem våningar mot gård.

Planförslaget möjliggör även en bygg rätt för en högre byggnad i tolv våningar. Punkthuset innebär ett nytt inslag i Älvängen där befintlig bebyggelse i första hand utgörs av byggnader i två till tre våningar. För att inte påverka utsikt från omkringliggande fastigheter söder om planområdet har punkthuset utformats som en hög och smal byggnad. Den högre byggnadens placering har gjorts utifrån topografin i omgivningen som gör att höghuset har den högre topografin som stöd i ryggen. Genom att bygga på höjden kan fler bostäder tillskapas samtidigt som mindre markyta tas i anspråk. Genom att möjliggöra för fler antal boende i Älvängen skapas även goda förutsättningar för en levande småstad genom att underlaget till kommunal service, verksamheter och handel ökar. Volymstudier och solstudier har använts för att bedöma byggnadens höjd, se under avsnitt ”Konsekvenser av planförslaget”. Gestaltning av punkthuset gällande exempelvis fasad styrs inte i detaljplanen.

Parkeringen föreslås ske i framförallt parkeringsgarage som utformas med möjlighet till radhus på taket för att skapa en varierad och levande fasad mot Starrkärrsvägen. Parkeringsgaraget ska utformas likt övrig bebyggelse med variationer i fasad samt bestämmelse om högsta höjd. För att skapa ett bra stadsrum bör parkeringsgaraget gestaltas med god eftertanke.

Entrén till bostäderna på parkeringsgaragets tak föreslås ske på ett sådant sätt att boende inte behöver röra sig genom garaget för att ta sig till sin bostad. En hiss som är integrerad i garaget skulle kunna anordnas där boende har en egen nyckel till hissen. Det är även viktigt att utemiljön för dessa bostäder utformas på ett kvalitativt sätt. Utformning av bostäderna styrs genom bestämmelse om takutformning och fasadutformning.



Vy från cirkulationsplatsen, Fredblads



Vy från Göteborgsvägen, Fredblads



Vy från Starrkärrsvägen, Fredblads



Vy från Repslagarevägen, Fredblads



Vy från E45, Fredblads



Vy från E45, Fredblads

Grönområden, lek och rekreation

Bebyggelsen regleras så att en tyst kan innergård uppnås. Gården ger möjlighet till plats för lek och ytor för rekreation.

I korsningen Göteborgsvägen/Hövägen finns möjlighet att skapa ett mindre torg i närheten av befintlig hållplats. Platsen är redan en naturlig målpunkt som kan förstärkas med sittplatser och planteringar och ev. en uteservering.

Inom planområdet finns inga direkta naturvärden avseende vegetation, förutom i området kring Rallatébäcken. För den del av bäcken som idag är öppen planläggs marken som *öppen bäck* inom allmän platsmark – Natur. Närmast byggrätt är placering ca 3 meter från bäcken som närmast vilket är där bäcken kulverteras. I övriga områden regleras en zon med prickmark och korsmark närmast bäcken och skogsmiljön för att undvika byggnation närmast de värdefulla områdena som kan skada miljön. Då det i det övriga planområdet saknas naturvärden och vegetation bör de få träd som finns på platsen sparas. Återplantering av träd bör ske vid nedtagande.

Rallatébäcken går i en kulvert under stor del av planområdet. Ytterligare kulvertering av bäcken föreslås inte men då Rallatébäcken omhändertar dagvatten från en stor del av den övre delen av Älvängen måste kapaciteten på befintlig kulvert öka genom att lägga ned en dubbelkulvert. Kulverten föreslås då samtidigt att flyttas ut mot Hövägen. Läs mer under avsnitt ”*Vatten, avlopp och dagvatten*”. Åtgärder som påverkar bäcken kräver anmälan om vattenverksamhet hos Länsstyrelsen, vilket regleras i 11 kapitlet Miljöbalken och i lag med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet.

Inom planen finns utrymme för att inom kvartersmark öppna upp den befintliga kulverteringen och skapa ett öppet dike längs hela eller delar av Hövägen ner till Göteborgsvägen, men bäcken har inte detaljstuderats och ansvarsfrågan för vattnet i bäcken har inte utretts vidare.



Mötesplats vid Göteborgsvägen/Hövägen, Fredblads

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet utgörs av ett befintligt kvarter med omgivande gator. Inga nya gator anläggs till följd av förslaget.

Tillkommande trafik bedöms enligt antal parkeringsplatser som förslaget möjliggör, 96 st. Tillkommande trafik har räknats om utifrån 3 trafikrörelser per dag. Då planområdet är beläget nära kollektivtrafik för pendling till jobb och fritid anses dock 3 trafikrörelser på dag vara något högt räknat.

Vid 3 trafikrörelser/dag blir tillkommande trafik 288 trafikrörelser. Vid rondellen vid Starrkärrsvägen är trafikrörelser/dag (ÅDT) 2100 (mätår 2016) och vid Göteborgsvägen mot rondellen 3251 (mätår 2015). På Repslagarevägen är ÅDT 3587 (mätår 2011). Vid rondellen beräknas därmed belastningen öka med 13%, vid Göteborgsvägen 8% och Repslagarevägen 8%, givet att all tillkommande trafik väljer dessa vägar. Majoriteten av trafiken troligtvis väljer E45 för att ta sig till och från arbete eller fritidsaktiviteter varför detta är ett rimligt antagande. Bedömningen är att befintligt gatunät klarar trafikökning utan att närliggande vägar påverkas negativt.

Inga förändringar gällande väghållaransvar föreslås.



Beräkning av tillkommande trafikrörelser

Gång- och cykeltrafik

Trottoaren längs Göteborgsvägen på planområdets sida, är försedd med en bred zon om 3 meter för gående och cyklister. Korsningspunkterna för gång- och cykelvägen vid Hövägen och Starrkärrsvägen bedöms ha en god trafiksäkerhet.

Kollektivtrafik

Inom planområdet finns en befintlig busshållplats, Gustavas plats, som trafikeras av fyra busslinjer.

Genomförandet av föreslagen exploatering innebär ökat underlag till kollektivtrafiken. Nya invånare ges goda möjligheter till att pendla kollektivt och ges goda möjligheter att leva utan bil.

Parkering, utfarter

Planområdet består framförallt av parkeringsytor som kommer att försvinna vid exploatering.

Samhällsbyggnadsnämnden antog 2014-09-18 "Riktlinjer för parkeringstal". Parkeringstalen baseras på närheten till kollektivtrafik och tre olika zoner för parkeringstal har inrättats för bostäder:

- Zon 1: <600 meters avstånd till pendelstation
- Zon 2: <1200 meters avstånd till pendelstation eller god tillgång till annan kollektivtrafik
- Zon 3: >1200 meters avstånd till pendelstation

Planområdet ligger inom zon 1 och innebär en parkeringsnorm på 0,8 platser/lägenhet, vilket i detta fall ger ett behov på 96 p-platser om 120 lägenheter byggs. En mobilitets- och parkeringsutredning för Älvängen är under framtagande där en översyn av parkeringsnormerna genomförs. En översyn av parkeringsnormen kan innebära en sänkning från 0.8 p-platser/lägenhet till en lägre, flexibel, norm, anpassad till byggnationen som föreslås. Det finns möjlighet för exploitören att själva göra en mobilitetsutredning till genomförandeskedet och redovisa mobilitetslösningar som innebär att parkeringsnormen kan sänkas.

Tillkommande parkering föreslås ske i ett parkeringsgarage som är placerat i planområdets sydöstra del mot Starrkärrsvägen. Parkering kan ske i högst två våningar samt p-platser på taket. Det finns även plats för en liten del markparkering, som kan skyddas med carport. Vid gällande p-norm, totalt 0.8 p-platser/lägenhet, behövs parkeringsgaraget byggas i två våningar med p-platser på taket. Vid en lägre p-norm kan omfattningen på parkeringsgaraget minskas vilket är positivt för stadsbilden.

Placering av parkeringen, både garage och markparkering, har valts för att undvika intrång i Starrkärrsvägen slänt och för att undvika att Rallatébäcken kulverteras ytterligare. Underjordiskt parkeringsgarage har inte ansetts lämpligt utifrån gällande geotekniska förutsättningar.



Illustration över parkering/ parkeringsgarage i södra änden av planområdet. Illustration Fredblads.

Parkeringsnormen för butiksändamål är 10 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA för anställda vilket innebär att det behövs 6 parkeringsplatser till de verksamheter som förläggs vid Göteborgsvägen.

In- och utfarten till parkeringen ska ske mot Hövägen, övriga gator regleras med in- och utfartsförbud. I detaljplanen är utfarten inte låst till ett specifikt läge, utan kan variera längs med Hövägen.

Tillgänglighet

Området är förhållandevis plant och ger goda förutsättningar att skapa goda förhållanden för människor med nedsatt rörelseförmåga, äldre och människor med barnvagn. Älvängen centrum bedöms ha en god tillgänglighet, särskilt efter Göteborgsvägens ombyggnad.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Den planerade exploateringen innebär att flera ledningar behöver läggas om. Detta gäller både dagvattenledningar liksom spill- och renvattenledningar. En VA-utredning av utförts av Norconsult 2020-03-31 som visar en principiell dragning av ledningar. Slutgiltig dragning av ledningar genomförs i senare projektering. Ingen dimensionering av serviser eller bedömning av kapacitet eller tryckförhållanden i befintliga ledningar dit ledningar föreslås kopplas har utförts utan utreds och bestäms i kommande detaljprojektering. En ledningssamordning med samtliga ledningsslag och lägen behöver ske innan exakta lägen och korsningspunkter kan fastslås.

Lutningsförhållandena i området är relativt goda varvid omledning av självfallsledningar inte bör utgöra något problem med avseende på ledningsfall. I huvuddrag föreslås ledningarna väster om planområdet läggas om i Banmästarens väg och vidare längs Hövägen till förbindelsepunkt i Göteborgsvägen. Ledningarna som korsar planområdets nordöstra del leds om runt planområdet i Starrkärrsvägen.

Från spillvattennätet finns i dagsläget en bräddledning med utlopp i Rallatébäcken i planområdets sydvästra del. Det föreslås att en utredning görs för att utreda möjligheten att bygga bort denna så att bräddning ej behöver ske.

Spillvatten leds till Älvängens reningsverk som har ett förnyat tillstånd och därmed är godkänd som mottagningsstation.

Dagvattenflödet från planområdet bedöms öka vilket framförallt förklaras genom att klimatfaktorn 1,25 har använts som appliceras på regnintensiteten samt att framtida flöde för dimensionering av dagvattenanläggningar har beräknats med ett 30-årsregn. Fördröjning av dagvatten föreslås för att inte orsaka framtida översvämningar i eller nedströms planområdet. Den maximala erforderliga magasinvolymen som krävs för att inte överskrida utsläppskravet vid vald återkomsttid på regn, i detta fall ett 10-årsregn, har beräknats.

Dagvatten från området föreslås fördröjas i underjordiska kassetmagasin. Föreslaget är även regnbäddar på kvartermark för att få en grönare närmiljö och även fungera som rening av dagvatten. Anläggningarna dimensioneras enligt kapitel 4.2 att fördröja ett 30-årsregn med klimatfaktor med ett utflöde motsvarande befintligt 10-årsregn. Den totala erforderliga magasinvolymen om 54 m³ föreslås spridas ut på ett antal ytliga markförlagda magasin i den norra delen av fastigheten och regnbäddar längs fasader. För dimensioneringens skull antas att all fördröjningsvolym kan uppnås i dagvattenkassetterna. Med ett djup om 0,5 m behövs en total yta om ca 110 m² vid användning av dagvattenkassetter för att uppnå erforderlig magasinvolym. Används istället makadamfyllning krävs en sammanlagd yta om ca 270 m² för att erhålla 54 m³ effektiv magasinvolym.

Vid större regn översvämmas regnbäddar och kassetmagasin, varvid dessa förses med bräddledning till dagvattenledningsnätet. Den föreslagna torgytan i planområdets nordvästra del kan med fördel användas som översvämningssyta vid extrema regn. Ett kontrollerat ytligt utlopp ordnas då från översvämningssytan. Översvämningssytan är ej tänkt att användas som dagvattenfördröjning vid dimensionerande regn utan kan ses som en delåtgärd vid extrema händelser.

Avledning av ytligt rinnande tillrinnande vatten från Starrkärrsvägen behöver ordnas vilket kan ske genom en ledning som förläggs vid befintligt dike i släntfoten.

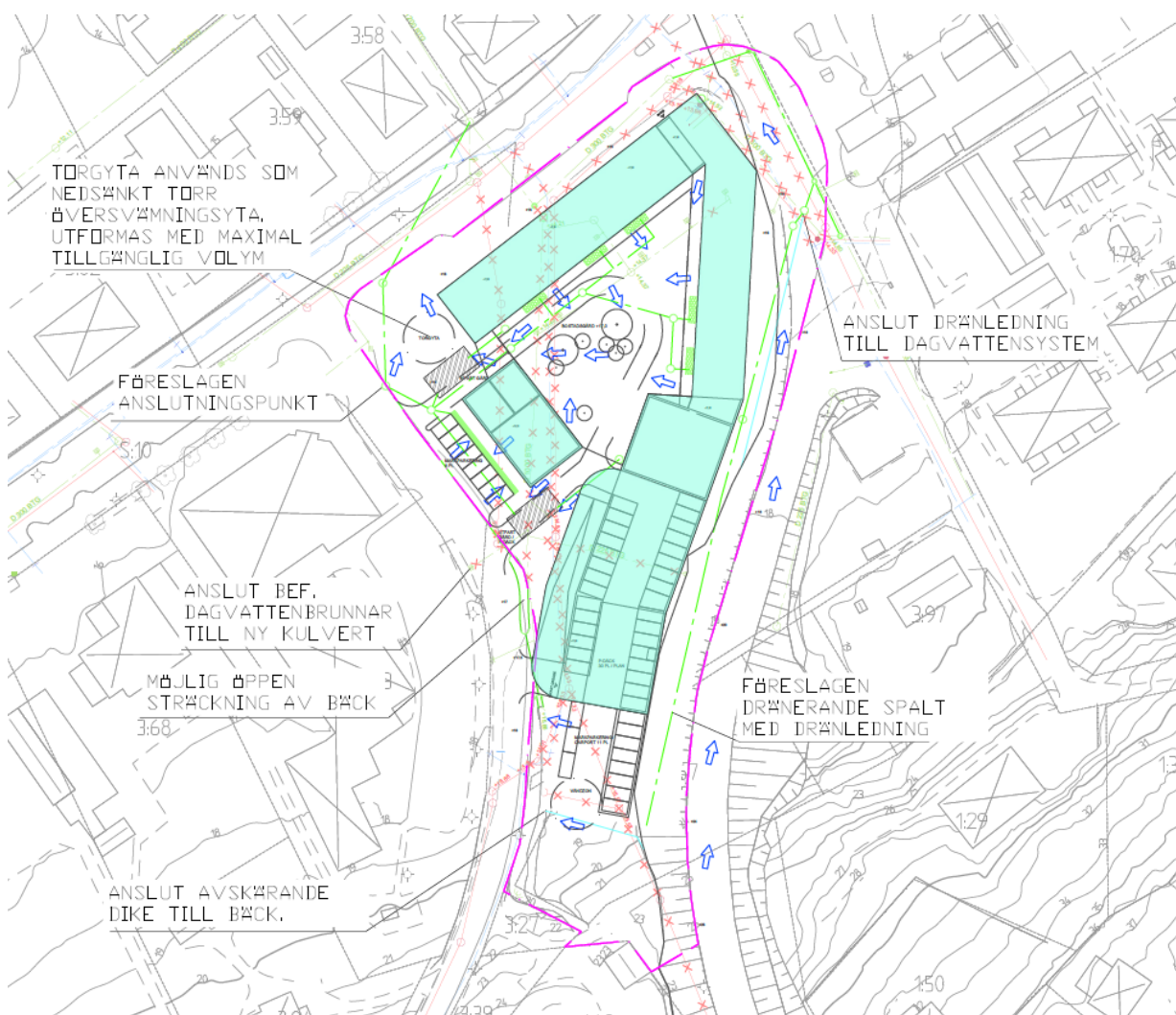
Ett avskärande dike inom kvartermark krävs även i den södra delen av planområdet för att förhindra att ytvatten från vägen rinner in på den föreslagna parkeringsytan.

Genom planområdet rinner Rallatébäcken som fram till befintlig infart till parkering är i öppet läge. Därefter är bäcken kulverterad genom planområdet, under Göteborgsvägen och ut mot E45 innan den efter E45 återigen är öppen. Dimensionen på kulverten som avleder dagvattnet från området är 1000 mm. Den framtagna hydrauliska modellen för området (rev 1 2018-06-21) visar att kapaciteten i kulverten under planområdet är otillräcklig för att transportera ett 10-årsflöde och att översvämningar uppstår på grund av kapacitetsbrist i denna. Utredningen visar att det krävs två parallellförlagda 1000 mm kulvertar för att avhjälpa vid ett 30-årsregn samt ytterligare åtgärder för 100-årsregn. Rallatébäcken, som idag är kulverterad genom planområdet, föreslås få ett nytt läge vid Hövägen där ny dagvattenkulvert byggs antingen i form av två dubbla kulvertar alternativt en större. Åtgärder för byte av kulvert kräver anmälan om vattenverksamhet hos länsstyrelsen, vilket regleras i 11 kapitlet Miljöbalken och i lag med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet. Inloppet måste även utformas så att större fraktioner så som grenar stoppas innan kulverten. För att förhindra översvämning måste inloppet rensas regelbundet av huvudmannen för den allmänna platsmarken.

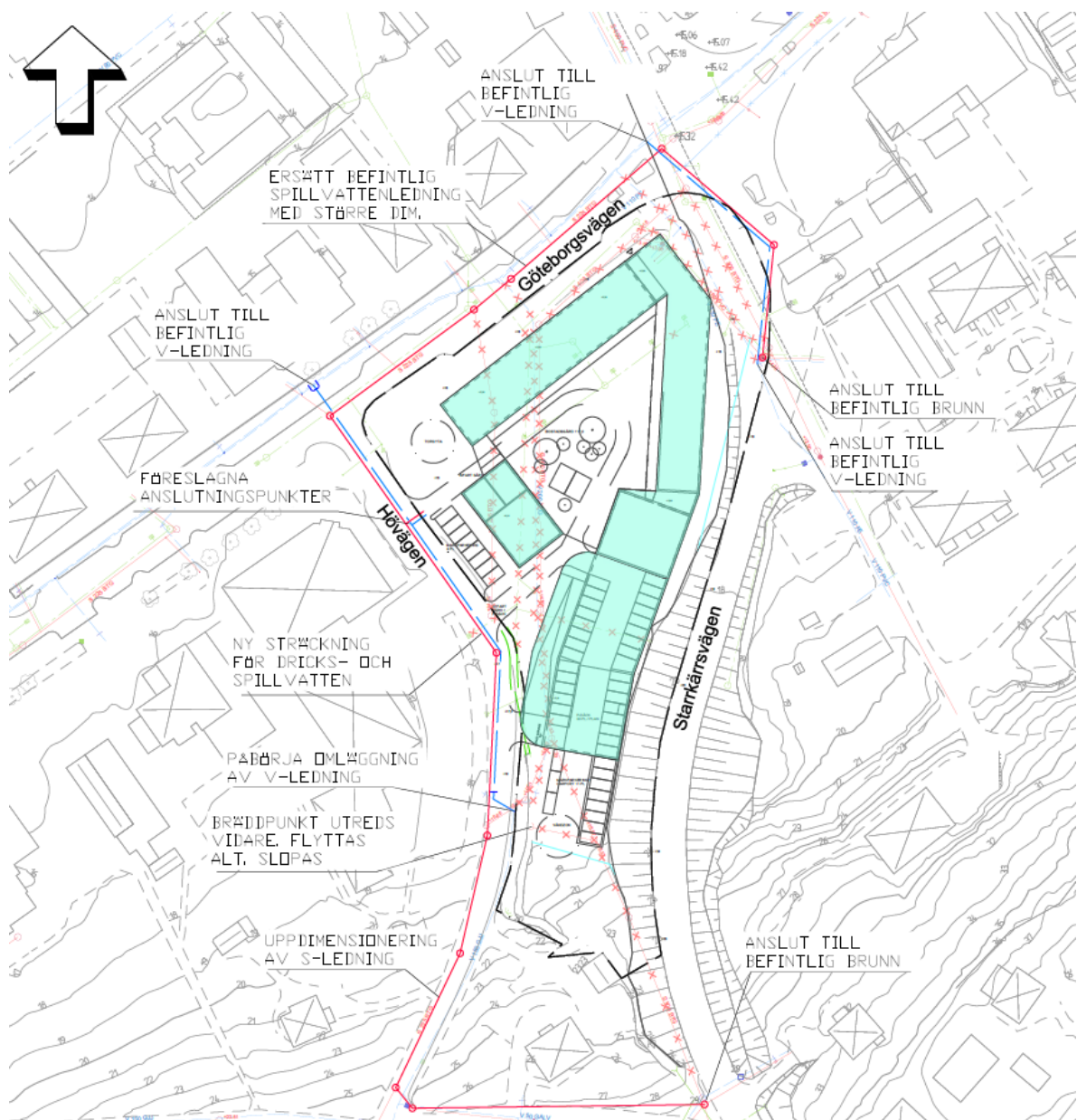
Vid extrem nederbörd (100års-regn) förväntas inte dagvattensystemet ha kapacitet att ta hand om skyfallet. Skyfallsproblematiken påverkas inte av byggnation av området, utan är en konsekvens

av översvämning i Rallatébäcken som leder till att skyfall idag rinner över området ned till rondellen. Vid byggnation föreslås skyfallet ledas via Hövägen och sedan över Göteborgsvägen enligt princip som ställs upp i FÖP Dagvattenutredning. I denna utredning och utredningen tillhörande denna detaljplan är en rekommendation att skapa en ytlig skyfallsväg till den befintliga dagvattendammen vid E45:an via fastigheten Utby 3:57. Detta kombineras med en uppdimensionering av dagvattenledningsnätet. En minskning av flödet i Rallatébäcken genom åtgärder uppströms är under projektering. Vid ytterligare planering av Älvängen i en fördjupad översiktsplan planeras en detaljerad skyfallskartering utföras.

Detaljplanen reglerar att inom kvartersmark ska minst 40 % av fastighetens markyta utgöra grönytor (gräsytor, genomsläppligt material, gröna tak, vegetation och dylikt) samt att byggnader ska utföras så att naturligt översvämande vatten upp till nivån + 0,3 meter över nollplanet inte skadar byggnadens konstruktion.



Föreslagen på dagvattenhantering (Norconsult 2020-03-31)



Principiell föreslagen ledningsomläggning av spill-, ren-, och dagvattenledningar (Norconsult 2020-03-31)

El

En ny transformatorstation behöver anläggas inom området. Transformatorstationen föreslås anläggas i södra delen av planområdet i anslutning till garaget mot Hövägen för att underlätta tillgängligheten till stationen.

Planförslaget föranleder att befintliga elledningar behöver flyttas. Förslag är att förlägga dessa ledningar i Hövägen. Flytt av ledningar regleras i genomförandavtal mellan exploitör och kommun, se mer under avsnittet ”Genomförande”.

Uppvärmning

Kommunens antagna energi- och klimatplan skall vara styrande vid val av uppvärmningssystem i fastigheterna. 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.

Det finns möjlighet att ansluta till fjärrvärmeledningar i Göteborgsvägen.

Avfallsbaktering

Ett miljöhus för den nya bebyggelsen planeras att finnas inom kvartersmark. I illustrationen redovisas ett möjlig placering för miljöhus, placering är dock inte fastställd. Läget styrs i detaljplanen med bestämmelsen, *plats för gemensamt miljöhus för återvinning ska finnas i anslutning till Hövägen*. Läget möjliggör för sophämtningen att stanna till och köra vidare, vilket undviker att sopbilen tvingas köra in i kvarteret och genomföra eventuella backrörelser.

Underjordiska ledningar

Det finns ett antal olika typer av ledningar genom området. Projektering, nyanläggning, flytt samt omläggning av ledningar kommer att ske vilket regleras i ett genomförandeavtal mellan exploatör och kommun, se under avsnittet ”Genomförande”. För att reservera mark där ledningar kan förläggas läggs ett u-område in i plankartan vid Hövägen för ledningar som kommer att gå inom planområdet. För dessa ledningar kommer ett servitut eller ledningsrätt behövas skapas.

Räddningstjänst

Insattstiden från Nols brandstation är under 10 min. Byggnaderna bedöms vara lätt tillgängliga från omgivande lokalgator och intern parkering samt gård som möjliggör att fordon kan angöra och rundkörning kan ske på gården.

Bebyggelsen ska utformas enligt gällande brandkrav, exempelvis gällande trapphus och placering av dessa. Detta styrs inte i detaljplanen utan prövas i bygglov.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Det gamla busstorget som tidigare låg på fastigheten är nedlagt och ytan används i dagsläget endast som reservparkering/uppställningsyta. Ny bebyggelse i detta läge är positivt för utvecklingen av Älvängen och ger människor möjlighet att bo centralt på orten med närhet till välutbyggd service och kollektivtrafik. Ur ett regionalt och kommunalt perspektiv är bostadsbebyggelse strategiskt med tanke på utbyggnad av pendeltågstationen i Älvängen och utbyggnaden av E45.

Ny bebyggelse

Befintlig bebyggelse i Älvängen utgörs framförallt av byggnader i två till tre våningar. Förslaget möjliggör att tillkommande utförs i fyra till fem våningar samt tolvvåningar. Byggnadernas placering är studerad med volymstudier och solstudier.

Bedömningen är att ett höghus kommer att påverka landskapsbilden och därmed Älvängens siluett. Huset blir ett landmärke och markerar centrum, vilket har bedömts vara positivt. Exploateringen är i relation till befintlig bebyggelse högre och innebär en effektiv markanvändning och resursanvändning. Mot Göteborgsvägen har bebyggelsens höjd valts utifrån att bibehålla stadsgatan och småstadskänslan men med ett intressant tillskott i fasadvariationer som knyter an till befintlig bebyggelse. Placeringen av bebyggelsen i direkt anslutning till gatan och med verksamheter i bottenvåning är viktigt för att skapa ett levande gaturum.

Solstudien visar skuggpåverkan från föreslagen bebyggelse. Modellen är baserad på fem våningar mot Göteborgsvägen (femvåningar sett från innergården) och ett tolvvånings hus mot Starrkärrsvägen. De hus som är placerade ca 50 meter sydost om planområdet är de som kommer att drabbas av skuggning kl.19 till ca kl. 20 sommartid. Övriga årstider kommer dessa hus inte drabbas i lika stor utsträckning. En sammantagen bedömning är att skuggpåverkan är acceptabel.



21 juni kl. 9.00

Föreslagen bebyggelse skuggar sin egen innergård och fasader samt trottoaren längs Göteborgsvägen nordöstra sida. Påverkan bedöms vara acceptabel.



21 juni kl. 18.00

Bebyggelsen skuggar delar av sin innergård och trafikytor vid Starrkärrsvägen. Påverkan bedöms vara acceptabel.



23 september kl. 9.00

Ny bebyggelse skuggar delar av sin innergård samt delar av nya bostadsfasader samt Göteborgsvägen inklusive trottoarer. Omgivande bebyggelse påverkas ej.



21 september 18.00

Solen står så pass lågt att det inte går att bedöma skuggpåverkan. Troligt är att tillkommande skugga inte kommer att påtagligt påverka befintlig bebyggelse med hänsyn till den skuggstudie som visar skugga den 21 juni vid samma klockslag.

Geoteknik

Genom införande av bestämmelser som reglerar påverkan på befintliga slänter, dikesdjup, grundläggning och att grundvattennivåer ej får påverkas kan genomförandet av planen innebära att risk för skred minskar.

Naturvärden

Genomförande av planen innebär inte att större naturvärden påverkas negativt. Rallatébäcken föreslås inte kulverteras ytterligare, men en omläggning och breddning av befintlig kulvert krävs. Omläggning och breddning av kulvert kräver anmälan om vattenverksamhet hos länsstyrelsen. Skogsområdet vid Rallatébäcken som innehåller naturvärden påverkas inte vid exploatering då detta planläggs som allmän plats – NATUR där kommunen har rådighet över marken.

Hälsa och säkerhet

Genom föreslagen placering uppnås kraven på en god ljudmiljö som ställs i bullerförordning 2015:216. Det är möjligt att uppföra lägenheter med minst ett bostadsrum mot tyst sida och uteplatser kan anordnas mot gården. I de fall bullernivåerna överskrids med 1 dBA kan utformning av fasad och tekniska lösningar i form av delvis inglasad balkong sänka bullernivåerna till under riktvärdet. Planens genomförande bedöms inte ge upphov till en ökning av bullernivåerna i området.

Det finns inga andra hälso- eller säkerhetsaspekter som påverkas eller kommer att påverkas av ett genomförande av planen.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap 10 § PBL (2010:900) ska miljökvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av 5 kap. miljöbalken följas vid 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 riskeras 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 Älvängen är de kända halterna lägre än de tillåtna gränsvärdena och planens genomförande bedöms inte medföra att halterna kommer att öka.

Miljökvalitetsnormer för vatten innebär att sjöar, vattendrag och kustvatten ska nå god ekologisk och god kemisk ytvattenstatus medan grundvatten ska ha god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status. Planområdet innefattar Rallatébäcken som rinner ut i Göta älv. Enligt dagvattenutredning för FÖP Älvängen klassas den ekologiska statusen för Göta älv, från Älvängen till Bohus, som *otillfredsställande*. Den kemiska statusen är klassad som *uppnår ej god* pga. halterna av kvicksilver och PBDE. Genomförandet av planen innebär att dagvattensituationen inom planområdet kommer att förbättras vilket innebär att de närliggande vattenförekomsterna inte kommer att påverkas negativt.

Behov av miljökonsekvensbeskrivning

Äle kommun bedömer att ett genomförande av planen på fastigheten Utby 20:1 inte leder till en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser enligt 4 kap. 34§ i PBL. I yttrande från Länsstyrelsen daterat 2016-06-30 instämmer de i kommunens bedömning. En miljökonsekvensbeskrivning för planen behöver därför inte upprättats.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Planärendet handläggs enligt reglerna för normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 6§ och efter följande preliminära tidplan:

2016 vår	Samråd
2019 höst	Granskning
2020 vår	Beslut om godkännande i Samhällsbyggnadsnämnden
2020 sommar	Beslut om antagande i Kommunfullmäktige

Detaljplanen vinner laga kraft tredje kvartalet 2020 om inget oförutsett inträffar och ingen överklagar planen.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till 10 år, räknat från den dag då planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägaren får ersättning för förlorad byggrätt.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats d.v.s. huvudgata och lokalgata inklusive busshållplats och gång- och cykelväg, samt naturmark. Kommunen ansvarar för alla åtgärder vad gäller allmän plats. Detta inkluderar även driften av dagvattenkylverten/dagvattenkylvertarna samt där Rallatébäcken är öppen i söder och ligger inom allmän platsmark/natur. Kommunen ansvarar även för att inloppet till kylvertarna rensas för att hindra översvämning. Kommunen bekostar en andra, parallell dagvattenkylvert alternativt står för de merkostnader som en större dagvattenkylvert medför.

Planen innefattar även kvartersmark för bostäder och centrumändamål för vilken exploatören svarar för genomförande, drift och skötsel. Exploatören ansvarar även för anläggande av samtliga parkeringar inom planområdet, inklusive parkeringsgaraget. Exploatören svarar även för erforderlig projektering, nyanläggning, flytt samt omläggning av befintliga ledningar inklusive projektering samt flytt/omläggning av Rallatébäckens kylvert inom planområdet.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan exploatören och Sektor samhällsbyggnad, Ale kommun. Samarbetsavtal samt tillägg till samarbetsavtal har upprättats mellan exploatören och Ale kommun. Samarbetsavtalet (inklusive tilläggsavtalet) och det vinnande tävlingsförslaget utgör underlag till marköverlåtelseavtalet samt till genomförandeavtalet som ska upprättas mellan exploatören och Ale kommun. Marköverlåtelseavtalet reglerar marköverlåtelseerna mellan parterna och genomförandeavtalet reglerar fastighetsbildning, ansvarsfördelning för utbyggnad av allmän platsmark, anslutning till kommunalt VA, flytt av befintliga ledningar, hantering av Rallatébäcken m.m. Marköverlåtelseavtalet samt genomförandeavtalet ska vara undertecknade av båda parter före det att detaljplanen tas upp för antagande. Överenskommelse om fastighetsreglering kommer även att upprättas mellan parterna.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Marken inom planområdet ägs av Ale kommun, förutom ett litet stråk som ägs av samfälligheten Utby s:11. Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Fastighetsplan bedöms inte vara nödvändig inom planområdet.

Fastighetsbildning kan ske genom att exploatören köper Utby 3:113 av kommunen och därefter fastighetsregleras resterande kvartersmark inom detaljplanen till denna fastighet. Även den del av samfälligheten Utby s:11 som ligger som kvartersmark inom planområdet inlöses genom fastighetsreglering till Utby 3:113. Den del av marken inom planområdet som ägs av Utby s:11 och utgör allmän platsmark löses in genom fastighetsreglering till lämplig, kommunägd fastighet. Kommunen ansöker om fastighetsbildning och exploatören bekostar denna. Exploatören kan därefter ansöka om och bekosta ytterligare fastighetsbildningsåtgärder för att bilda lämpliga fastigheter för bostads och centrumändamål.

Några områden på plankartan är markerade med u. Dessa områden ska vara tillgängliga för underjordiska ledningar. Ledningar inom planområdet tryggas via ledningsrätt eller servitut. Ledningsrätt för kommunala ledningar kommer att regleras i marköverlåtelse- och genomförandavtalet.

Inom eller strax utanför planområdet har följande ledningsägare ledningar:

Ale Elförening

Ale Fjärrvärme

Skanova Tele/Opto

Gbg energi/Gothnet Tele/Opto

IP Only Tele/Opto

Ale kommun VA, dagvatten, belysningskabel samt stolpar

Berörda ledningsägare bör i samband med fastighetsbildning bevaka att ledningar säkras genom att det skapas rättigheter för dem. Ledningar ska, efter ledningsflytt, på exploatörens bekostnad säkras på motsvarande sätt som de var säkrade innan ledningsflytt. Om befintliga ledningar saknar rättighet svarar ledningsägarna själva för att säkra och bekosta rättighet för sina ledningar efter ledningsflytt.

Det är möjligt att skapa en, eller flera, 3D-fastigheter inom området, vilket är särskilt aktuellt för den/de verksamheter som planeras inom området.

Gemensambetsanläggningar mm.

Den del av samfälligheten Utby s:11 som ligger inom planområdet löses in och fastighetsregleras till lämpliga fastigheter.

Gemensambetsanläggningar kan behöva bildas för gemensamma anordningar inom kvartersmark.

Ekonomiska frågor

Inlösen, ersättning m.m.

Samtliga områden inom detaljplan som utgör allmän platsmark ligger redan inom fastigheter som ägs av kommunen, förutom en flik av fastigheten Utby s:11 som kommer att lösas in.

Kommunen kommer att få kostnader för utbyggnad, drift och underhåll av allmän platsmark samt utbyggnad av den andra dagvattenkulverten alternativt merkostnaden av en större kulvert. Kommunen kommer också att betala eventuella kostnader för inlösen av den allmän platsmark och kvartersmark inom planområdet som ägs av samfälligheten Utby s:11. Kommunen erhåller

intäkter genom ny bebyggelses anslutningsavgift till det kommunala VA- nätet samt för markförsäljning.

Exploatören svarar för kostnader för markköp och gatukostnad. Dessa kostnader ingår i erbjudet pris. Utöver erbjudet pris tillkommer kostnader för detaljplan, lagfartskostnader, erforderlig flytt av befintliga ledningar, fastighetsrättsliga kostnader för att säkra ledningarna efter ledningsflytt samt för hantering av Rallatébäcken genom projektering av dagvattenkulvert och flytt av dagvattenkulvert till Hövägen/Göteborgsvägen. Dessutom tillkommer VA-anslutningskostnad samt övriga anslutningskostnader och fastighetsbildningskostnader.

Genom detaljplanen tillskapas värde genom byggrätter för exploatören.

Ledningsägare kan få kostnader för eventuell fastighetsbildning för att fastighetsrättsligt trygga ledningarna (om de innan ledningsflytt saknade rättighet).

Eventuella nybildade samfällighetsföreningar får framtida ansvar för skötsel och underhåll av gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Se tidigare avsnitt i planbeskrivningen för genomförda utredningar/ undersökningar. Exploatören ansvarar för att ta fram eventuellt tillkommande tekniska utredningar för att genomföra detaljplanen.

Medverkande tjänstemän

Från Ale kommun har representanter från Plan, mark och exploatering, Miljö, VA-enheten, Teknik och Bygglov medverkat.

Planbeskrivning, plankarta och illustration är upprättade av Josefin Franzén, planeringsarkitekt FPR/MSA och Linnea Carlsson, planeringsarkitekt, båda från Radar arkitektur & planering AB, plankonsult. Genomförandebeskrivning är upprättad av Mari Giers Mark och exploatering, exploateringsingenjör. Exploateringsskiss och underlag (illustrationer mm) är framtaget av Fredblads. Underlaget utgör Sernekes markanvisningsförslag.

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg
Alafors 2020-04-07

.....
Kajsa Reimers
Enhetschef Plan

.....
Karin Svensson
Planarkitekt

