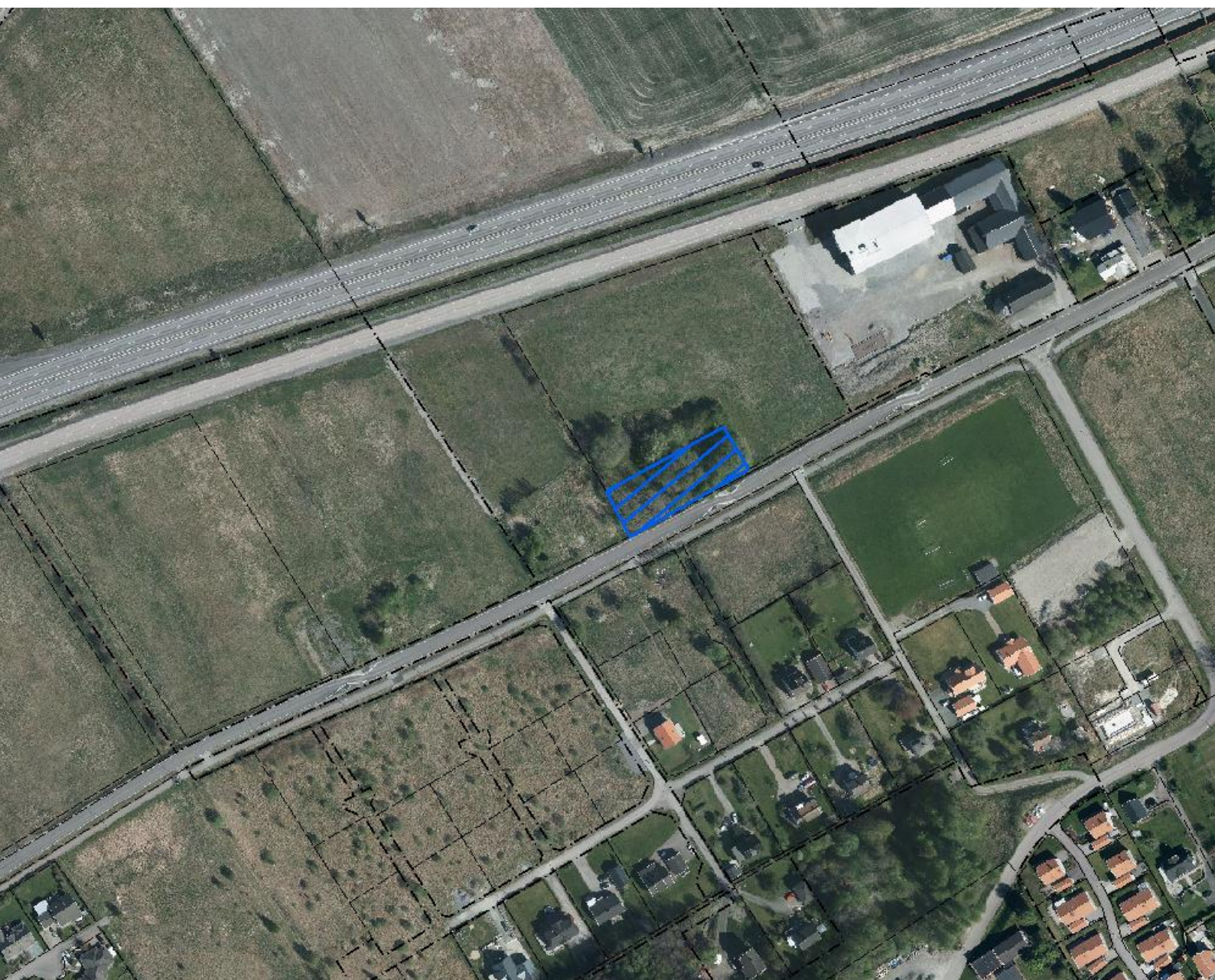




Detaljplan för verksamheter inom del av Svenstorp 1:15 m.fl.
Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING



Normalt planförfarande
2016-04-12

Antagen 2015-10-22
Laga kraft 2016-03-23

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Behovsbedömning MKB

Fastighetsförteckning, daterad 2015-03-27

Samrådsredogörelse, daterad 2015-05-25

Granskningsutlåtande, daterad 2015-10-01

UTREDNINGAR

Översiktlig naturinventering, daterad 2015-02-06

Geoteknisk utredning, utförd av Tyréns 2008-01-31, rev. 2011-04-14 (tillhörande dpl 474)

Dagvattenutredning, utförd av Sweco 2008-03-20, (tillhörande dpl 474)

PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen är till för att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och att redovisa de syften och förutsättningar planen har. Den redogör också för organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Organisatoriska frågor

Detaljplanen har handlagts med enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap 7§ (SFS 2010:900) fram till samråd. Då många yttranden kom in under samrådet har kommunen gjort bedömningen att fortsatt handlägga ärendet med normalt planförfarande enligt PBL 5 kap 6§ (SFS 2010:900).

Bakgrund

En ansökan om planläggning av del av fastighet Svenstorp 1:15 för verksamhetsändamål kom in till kommunen 2014-04-16. Den del av fastigheten som ansökan avser ligger på mark som sedan tidigare är planlagd som allmänplatsmark med användning park enligt plan 474 som vann laga kraft 2011. Enligt planansökan föreslås området ändras till kvartersmark med användning industri, handel och kontor. Området skulle då få samma användning som intilliggande område. I planarbetet har uppmärksammats att även en mindre del av den intilliggande fastigheten Svenstorp 1:172 bör ingå i planarbetet, då en del mark där byggnad inte får uppföras enligt gällande plan behöver tas bort för att möjliggöra en samexploatering av fastigheterna.

Samhällsbyggnadsnämnden har beslutat, 2014-06-12 § 68, att pröva detaljplaneläggning för del av fastigheten Svenstorp 1:15.

Syfte

Planeringens syfte är att omvandla området från allmän platsmark till kvartersmark med användning industri, handel och kontor.

Planområdets läge och areal

Planområdet ligger i anslutning till Göteborgsvägen i norra utkanten av Älvängen. Området är cirka 2000 kvm stort och ligger i direkt anslutning till det planerade verksamhetsområdet i Svenstorp. Området är idag bevuxet med lövträd.



Den röda linjen markerar planområdet. Det skrafferade området visar redan planlagd mark för verksamheter (avgränsningen är ungefärlig).

Markägoförhållanden

Planområdet ligger inom den större kommunalt ägda fastigheten Svenstorp 1:15. Planområdet omfattar även en mindre del av den intilliggande privatägda fastigheten Svenstorp 1:172.

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

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturer resurser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt.

Nedan görs en kortfattad avstämning mot de nationella miljömål som bedöms vara relevanta för att klargöra hur planförslaget påverkar den nuvarande miljösituationen.

God bebyggd miljö

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö skall utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden skall tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar skall lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Detaljplanens genomförande kan inverka negativt på natur- och kulturmiljön. Man tar i anspråk obebyggd mark till mark för verksamheter. Området ligger dock i direkt anslutning till ett större område planerat för verksamheter. Den påverkan som ett genomförande av detaljplanen innebär bedöms som liten med tanke på områdets ringa storlek.

Ett rikt växt- och djurliv

Den biologiska mångfalden skall bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystem samt deras funktioner och processer skall värnas. Arter skall kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor skall ha tillgång till en god natur och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd.

Naturinventering daterad 2015-02-06 från Naturcentrum visar att det inom området finns naturvärden som bedöms som låga till måttliga. I området finns enstaka äldre och ihåliga träd. Långsiktigt bedöms planen ha liten påverkan på den biologiska mångfalden.

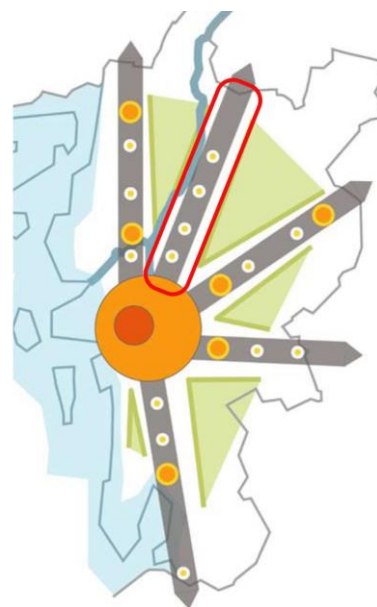
Levande sjöar och vattendrag

Sjöar och vattendrag skall vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer skall bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion skall bevaras samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas.

Området kommer anslutas till det öppna dagvattensystem som föreslås rena dagvattnet som kommer från området sydväst om planområdet. Ett öppet dagvattensystem förväntas minska andelen orenat dagvatten som når vattendragen och således bidra till ett mer ekologiskt hållbart samhälle. Oljeavskiljare ska finnas på större parkeringsplatser för att förhindra att miljöfarliga ämnen kommer ut i naturen.

Regionen

Strukturbilden till höger för Göteborgsregionens kommunförbund (GR) ligger till grund för det gemensamma arbetet med att utveckla en långsiktig 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 1,5 km från pendeltågstationen i Älvängen.

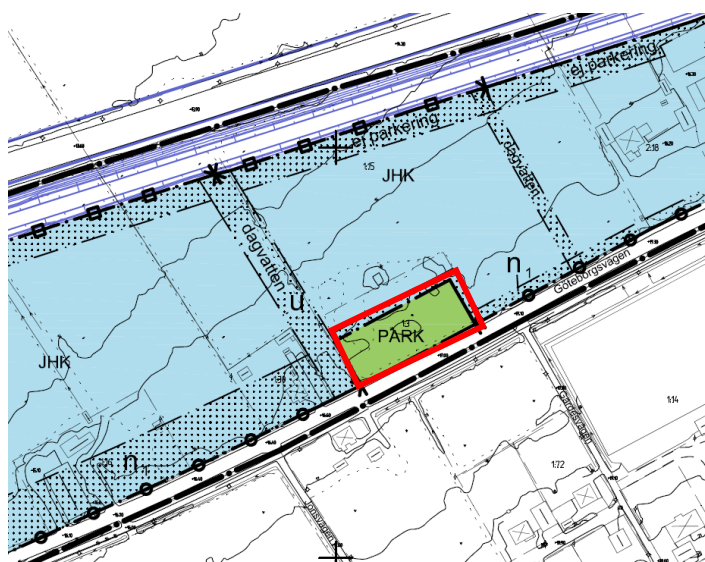


Strukturbild för Göteborgsregionens kommunförbund.

Gällande översiktsplan

Fastigheten ligger i utkanten av tätorten Älvängen, som i kommunens antagna översiktsplan (ÖP07) är utpekad som område för verksamheter.

Gällande planer och bestämmelser



Planområdet markerat med rött på utdrag ur den gällande detaljplanen nr 474. Bilden visar hur det angränsande området är planlagt för industri, handel och kontor.

Planområdet ligger inom gällande detaljplan nr. 474, Handel och verksamheter i Svenstorp, som vann laga kraft 2011. I den gällande detaljplanen omfattas området som avses planläggas för verksamheter av allmän platsmark med användning park samt av prickad kvartersmark som medger användning industri, handel och kontor. Genomförandetiden på 10 år för gällande detaljplan går ut 2021.

Kommunala beslut i övrigt

Verksamhetsplan 2013-2015

I Ale kommuns verksamhetsplan beskrivs möjligheten att ta fram nya verksamhetsområden för småskalig industri och handel och kunna erbjuda etableringsklara tomter som en viktig förutsättning för utvecklingen i Ale.

Mark för verksamheter

Planområdet ligger inom det område som finns utpekad som handel och verksamheter i Svenstorp.

Naturvårdsprogram

Området finns inte utpekad som ett värdefullt naturområde i Naturvårdsplanen.

Kulturarvsplan

Planområdet ligger inte inom område som klassas som värdefull kulturmiljö.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Natur och landskap

Landskapsbild

Det omgivande landskapet i direkt anslutning till planområdet består idag av åker- och jordbruksmark. Hela området mellan väg E45 och Göteborgsvägen omfattas dock av gällande detaljplan som medger att området omvandlas till verksamhetsområde.

Mitt emot det nu aktuella planområdet, på andra sidan Göteborgsvägen, finns detaljplaner som medger bostadsbebyggelse.

Mark och vegetation

Området är flackt och idag bevuxet med lövträd som alm, asp, hagtorn och aplar. Markvegetationen består av högvuxna gräs och örter.

Rekreation

Platsen har ett kulturhistoriskt värde och har periodvis lockat en del besökare. Området är planlagt för parkändamål men platsens värden som rekreativt område begränsas dock av att planerna på en minnespark inte realiserats och av att området inte har en säker angöring från Göteborgsvägen. Som grönområde har platsen ett värde för närområdet och bidrar positivt till områdets upplevelsevärden.

Inom närområdet finns andra grönområden som har större värden för närrekreation. Ale kommuns naturvårdsprogram pekar ut två områden i den östra delen av Älvängen som tätortsnära grönområden med värden för rekreation. Dessa områden ligger cirka 200-400 meter från området som nu är aktuellt för planläggning. I gällande detaljplan nr 474 säkerställs ett område för allmän platsmark "Natur" i områdets östra del som blir en grön yta inom det planerade verksamhetsområdet.

Naturmiljöinventering, naturvärden

Området finns inte utpekad som ett värdefullt naturområde i Naturvårdsplanen. Naturcentrum har genomfört en översiktlig naturinventering över det som är att betrakta som en äldre bostadstomt. Det aktuella planområdet utgör den södra delen av undersökningsområdet medens den norra delen redan är att betrakta som ianspråktagen då det är planlagt för verksamheter.

Som helhet bedöms undersökningsområdet ha måttliga naturvärden, som är knutna till äldre träd och lämpliga groddjursmiljöer. Den södra halvan av undersökningsområdet har möjligen något lägre värden, här finns enstaka äldre och ihåliga träd men inga lämpliga miljöer för groddjur.

Inom området har även en del artfynd gjorts. Mossan krusig ulota *Ulota crispa* har påträffats i trädgården. Den betraktas som signalart, men med lågt signalvärde i sydvästra Sverige (Nitare 2005). På döda pinnar av hassel i trädgårdens sydöstra hörn påträffades kärnsvampen *Nectria coryli*. Den är sällan rapporterad men säkerligen förbisedd. Av rödlistade arter påträffades skogsalm *Ulmus glabra* (VU). Ett par medelålders träd av arten finns i undersökningsområdet. Skogsalmen är fortfarande en vanlig art, men är hotad av svampsjukdomen almsjuka (Aronsson 2010).

Bäckdiket strax intill planområdet ska fortsatt omfattas av gällande detaljplan nr 474 där det ligger inom område utpekad för öppet dagvattensystem.



Utdrag ur Naturinventering daterad 2015-02-05.

Översvämningsrisk

Göta älvs högvattennivå är belägen på +12,1 meter vid Älvängen. Det aktuella planområdet ligger på +16 meter (enligt Göteborgs lokala höjdsystem) och det förefaller inte någon översvämningsrisk från Göta älv. Planområdet ligger i direkt anslutning till ett planerat dagvattenstråk som är dimensionerat för att klara minst ett 10-års regn.

Bebyggelse

Omgivningar, stadsbild

Området ligger intill oexploaterad åker- och jordbruksmark som dock omfattas av detaljplaner för verksamheter och för bostadsbebyggelse. Den befintliga detaljplanen som omsluter området medger en bebyggelse för industri, handel och kontor med byggnader om högst 8000 m² samt med en högsta nockhöjd om 12 meter. Detaljplanen för bostadsbebyggelse på andra sidan Göteborgsvägen medger närmast vägen bostäder i form av flerbostadshus och/eller radhus med en högsta nockhöjd om 7,5 meter.

Kulturmiljö

På den tomt som planområdet omfattar bodde konstnären och bilderboksförfattaren Ivar Arosenius under perioden mars 1907 till januari 1909 då han avled efter en tids sjukdom vid en ålder av endast 30 år.

Året efter sin död fick Arosenius konstnärskap det definitiva genombrottet. Hans mest kända verk, barnboken ”Kattresan”, gavs ut första gången 1909. Efter Arosenius död fungerade huset som sommarbostad eller hyrdes ut. Men 1961 hade huset förfallit och den sista hyresgästen flyttade ut. Huset förföll ytterligare fram tills det slutligen eldades upp 1973.

Fyra innerdörrar som Arosenius dekorerat samt spisen som är berömd från målningen "Flickan vid ljuset" bevarades och flyttades till Starrkärr-Kilanda hembygdsförening. Flera försök gjordes också för att rädda hela huset. Förslag fanns om att göra om det till museum eller hyra ut det till konstnärer.

Föreningen Bibliotekets vänner i norra Ale har engagerat sig för tomtens bevarande och i samband med 100-årsminnet av Arosenius död sattes en skylt upp på platsen.

Det har funnits planer på att anlägga en park till minne av Ivar Arosenius på platsen vilket dock inte har realiserats. Som kompensation för att det inte blir någon minnespark har istället en skulptur uppförts i Arosenius minne vid Älvängen station vilken har bekostats av kommunen.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Service

Offentlig och kommersiell service

Området ligger i direkt anslutning till det planerade handels- och verksamhetsområdet i Svenstorp. Till Älvängens handelsplats är det cirka 900 meter och till Älvängens station och centrum är det cirka 1,5 km.

Arbetsplatser

Det föreslagna verksamhetsområdet tillsammans med det planlagda verksamhetsområdet innebär en ökning av andelen arbetsplatser i nära anslutning till Älvängen tätort.

Kollektivtrafik

Älvängen är en knutpunkt för kollektivtrafiken i kommunen med flera busslinjer som angör Älvängen station. Här går även pendeltåg till Göteborg och regionaltåg mot Trollhättan och Göteborg. Den närmsta busshållplatsen till planområdet är vid Paradisvägen. Vid en

utbyggnad av verksamhetsområdet i Svenstorp samt närliggande nya bostadsområden planeras för en ny busshållplats längs Göteborgsvägen.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar genomfördes inom arbetet för den nu gällande detaljplanen som omfattar planområdet (Tyréns 2008-01-31, reviderad 2011-04-14).

I och med de måttliga marklutningarna och de små topografiska skillnaderna anses totalstabiliteten betryggande inom hela det område som då undersöktes. Avståndet och de små topografiska skillnaderna mellan det då undersökta området och Grönån respektive Göta Älv gör också att totalstabiliteten är att betrakta som tillfredsställande mot dessa vattendrag. Generellt är leran i området mycket sättningsbenägen. Grundvattennivån är belägen ca 1 m under markytan och förändring eller sänkning av grundvattennivån kan förorsaka sättningar. Ledningsgravar i området behöver därför anordnas med strömningsavskärande fyllning.

De beräkningar som gjorts visar att en tillfredsställande stabilitet, enligt Skredkommisionens rapport 3:95 (detaljerad utredning med markanvändning – Nyexploatering), erhålls för en uppfyllnad med en mäktighet upp till 2,4 m alternativt en markbelastning på 43 kPa. Höjdsättningen bör i möjligaste mån följa befintlig marknivå, men en nivåskillnad på 2,4 m alternativt en markbelastning på 43 kPa är den övre gränsen för att klara tillfredsställande säkerhet mot stabilitetsbrott. Små, lätta och sättningståliga byggnader kan grundläggas genom plattgrundläggning under förutsättning att uppfyllnader ovan befintliga marknivåer undviks alternativt kompenseras. För grundläggning av andra byggnader erfordras grundförstärkning. Grundförstärkningen kan utgöras av pålgrundläggning, kompensationsgrundläggning eller grundläggning på kalkcementpelare. Inom huvuddelen av området där lerdjupet överstiger 30 meter utförs sannolikt grundläggningen med mantelburna pålar. Vid markplanering är höjdsättningen av området avgörande.

Förekommande lera är sättningsbenägen och redan vid en belastning av 6 kPa, vilket motsvarar en uppfyllnad med 0,33 meter, uppkommer sättningar som på 40 år uppgår till 0,1 meter. Av de typberäkningar som redovisas under kapitel 3.5 i utredningen, ”Stabilitet”, framgår att nivåskillnader som överstiger 2,4 meter med en mellanliggande släntlutning på 1:2, alternativt en maximal belastningsdifferens på 43 kPa är den övre gränsen för att klara tillfredsställande säkerhet mot stabilitetsbrott. Permanenta tilläggsbelastningar bör undvikas med hänsyn till sättningsrisken. I samband med projektering av markanläggningar och byggnader föreslås att den geotekniska undersökningen detaljeras för att ge ett fullgott underlag.

Radon

Planområdet ligger i ett område med generellt låg risk för radonförekomst. Undersökning bör utföras innan bygglovskedet för att säkerställa förhållandena, i annat fall bör byggnaderna utföras med radonsäker grundläggning.

Förorenad mark

På platsen har det tidigare funnits ett mindre bostadshus i övrigt omges området av oexploaterad jordbruksmark. Risken för föroreningar i marken bedöms som liten.

Tekniska förutsättningar

Vatten och avlopp samt dagvatten

Under processen för den gällande detaljplanen genomfördes en omfattande va- och dagvattenutredning av SWECO daterad 2008-03-20. Befintliga vattenledningar och spillvattenledningar finns längs Göteborgsvägen intill planområdet. Dagvattnet avleds idag via markavrinning och diken till ett antal trummor under E45. Efter det att E45 korsats avleds dagvattnet vidare via öppna diken mot recipienten Grönån, norr om planområdet.

För den gällande detaljplanen finns ett planerat genomförande för utbyggnad av vatten och avlopp samt omhändertagande av dagvatten. Det nu aktuella området ingår i utredningen som har gjorts och kommer att ingå i den planerade utbyggnaden av den tekniska servicen.

Gator och trafik

Planområdet ligger intill Göteborgsvägen. På motsatt sida av Göteborgsvägen löper en gång- och cykelbana. Idag finns en liten gångbro som tar besökare över diket från vägbanan på Göteborgsvägen och till grönområdet.

Störningar, risker

Farligt gods

E45 är rekommenderad väg för transporter av farligt gods. Kommunen har under 2013 tagit fram riktlinjer för riskhantering intill transportleder för farligt gods. Enligt riktlinjerna ska områden för industri och sällanköpshandel ligga minst 50 meter från väg E45:s väggkant. Övrig handel ska ligga minst 100 meter från väg E45:s väggkant. Det aktuella planområdet ligger cirka 100 meter från väg E45:s väggkant.

Buller

Planområdet ligger i närheten av väg E45 som genererar trafikbuller i området. För buller inom handels- och verksamhetsområden finns inga preciserade riktvärden. Det finns dock riktvärden för arbetsplatser vilket kan uppnås genom bullerdämpande åtgärder i fasad. Den redan planlagda verksamhetsbebyggelsen kommer fungera som bullerskärmar gentemot planområdet. Bebyggelsen inom planområdet kan även ha en dämpande effekt på bullerstörningar från väg E45 till fördel för den befintliga och den planerade bostadsbyggnationen som finns söder om planområdet.

Verksamheterna inom planområdet får inte vara störande för sin omgivning och Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller ska följas.

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET - GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER

Föreslagen ny bebyggelse

Inom planområdet får byggnader uppföras inom användningen för industri, handel och kontor. Avsikten är att den del av fastigheten Svenstorp 1:15 som ingår i planområdet ska slås ihop med intilliggande fastighet Svenstorp 1:172. Det är därför viktigt att planbestämmelserna är anpassade för en samutbyggnad med det intilliggande planerade verksamhetsområdet

Byggrätten omfattar en byggnadsarea om max 50 procent av fastighetsarean. Minsta fastighetsstorlek är 2000 kvm. Högsta nockhöjd är 7,5 meter och högsta byggnadshöjd är 6 meter. Plåt får inte användas som fasadbeklädnad. Området kan utgöra plats för parkering.

Genomförande, drift och underhåll

Fastighetsägaren har genomförande- samt drift- och underhållsansvar för all ny bebyggelse inom området.

Gestaltning

Landskapsbild/stadsbild

Detaljplanens påverkan på landskapsbilden kan ej anses vara av stor betydelse i ett större perspektiv då området redan omfattas av omvandling från jordbrukslandskap till verksamhetsområde. Landskapsbilden i den lokala omgivningen kommer dock att påverkas då grönyta tas i anspråk för verksamheter.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger i direkt anslutning till Göteborgsvägen. Detaljplanen kommer att reglera att ingen utfart får anläggas mot Göteborgsvägen utan området måste angöras från de intilliggande fastigheterna i norr. Det finns en överenskommelse gällande fastighetsreglering mellan kommunen och fastighetsägaren för fastigheten Svenstorp 1:172. Tillfart till området kommer ske över fastigheten Svenstorp 1:172.

Verksamhetsområdet kommer att ingå i en större utbyggnad av verksamheter inom Svenstorp som är prövat i detaljplan nr. 474, Handel och verksamheter i Svenstorp, som vann laga kraft 2011. Den utbyggnad av verksamheter som det nu aktuella planförslaget medger innebär en marginell ökning av trafikflödena i området med hänsyn till områdets pågående omvandling till verksamhetsområde.

Genomförande, drift och underhåll

Angöring till området ska samordnas med det intilliggande verksamhetsområdet.

Vägar inom området anläggs på kvartersmark och ska skötas av fastighetsägaren. Fastighetsägaren har genomförande- samt drift- och underhållsansvar.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik angör området från de intilliggande fastigheterna i norr. Vägar och utrymmen för gång- och cykeltrafik ska anläggas inom kvartersmark.

Genomförande, drift och underhåll

Vägar och utrymmen för gång- och cykeltrafik ska skötas av fastighetsägaren. Fastighetsägaren har genomförande- samt drift- och underhållsansvar.

Parkering, utfarter

Planområdet ligger i direkt anslutning till Göteborgsvägen. Detaljplanen kommer att reglera att ingen utfart får anläggas mot Göteborgsvägen utan området måste angöras från de intilliggande fastigheterna i norr. Detaljplanen medger att parkering kan anläggas inom verksamhetsområdet. Ale kommuns riktlinjer för parkeringstal, antagen 2014-09-18, ska följas. På parkeringsytor ska minst ett träd per var åttonde parkeringsplats anordnas.

Genomförande, drift och underhåll

Parkeringar inom området anläggs på kvartersmark och ska skötas av fastighetsägaren. Fastighetsägaren har genomförande- samt drift- och underhållsansvar.

Naturvärden

De naturvärden som riskerar att gå till spillo vid en exploatering av planområdet bedöms som låga till måttliga, och i synnerhet knutna till ett antal äldre träd varav något är ihåligt.

Kompensationsåtgärder för förlust av gamla och ihåliga träd är svårt, eftersom värdena inte kan återskapas annat än över lång tid. Planområdets yta begränsar också möjligheterna till att ordna med kompensationsåtgärder inom detaljplanens genomförande. Inga kompensationsåtgärder för naturvärden är föreslagna inom ramen för detaljplanen.

Rekreation

Detaljplanens genomförande innebär en reducering av tätortsnära natur för befintliga och planerade bostäder i närområdet.

De rekreativa värden som försvinner vid planens genomförande bedöms dock som små. Området skulle haft ett större rekreativt värde om den planerade parken hade realiserats.

Barnperspektivet

Detaljplanen möjliggör industri-, handel- och kontorsändamål och området är inte någon plats som är lämplig för barn att uppehålla sig i. Barnperspektivet kan anses påverkas negativt av planförslaget då tätortsnära grönyta samt allmänplatsmark tas i anspråk för verksamheter.

Grönska

En skyddsplantering ska anordnas intill Göteborgsvägen vilket regleras på plankartan. På parkeringsytor ska minst ett träd per var åttonde parkeringsplats anordnas.

Genomförande, drift och underhåll

Skyddsplantering intill Göteborgsvägen samt övriga planteringar inom området anläggs på kvartersmark och ska skötas av fastighetsägaren. Fastighetsägaren har genomförande- samt drift- och underhållsansvar.

Geoteknik

Grundläggning av byggnader ska ske enligt rekommendationer i den geotekniska undersökning som genomfördes inom arbetet för den nu gällande detaljplanen som omfattar planområdet (Tyréns 2008-01-31, reviderad 2011-04-14).

Genomförande, drift och underhåll

Fastighetsägaren ansvarar för att grundläggning av byggnader genomförs enligt rekommendationer i den geotekniska utredningen.

Hälsa, säkerhet och trygghet

Skyddsavstånd

För att minimera störningar och risk för intilliggande bostäder så får endast industrier med ett, enligt boverkets rapport "Bättre plats för arbete" (Allmänna råd 1995:5), högsta skyddsavstånd på 50 meter uppföras.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp samt dagvatten

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer mark att hårdgöras som idag är naturmark.

Under processen för den gällande detaljplanen genomfördes en omfattande va- och dagvattenutredning av SWECO daterad 2008-03-20.

Planområdet kommer att anslutas till det befintliga va-nätet.

Utredningen från SWECO visar att dagvattnet behöver samlas upp och fördröjas via öppna diken med fall och systemet behöver ha fördröjningsmagasin med kapacitet att klara minst ett 10-års regn. Utredningen föreslår även reningsanläggningar i form av makadamdiken och översilningsytor. I den gällande planen finns en planbestämmelse som anger att dagvattnet ska omhändertas lokalt med fördröjning och rening innan det släpps till allmänna ledningar, diken eller vattendrag. Hanteringen ska anordnas med öppna lösningar och magasin, och med fördröjningskapacitet enligt utförd dagvattenutredning. Parkeringsytor ska förses med oljeavskiljare. Där det inte är lämpligt med oljeavskiljare ska en gräsbeklädd översilningsyta för rening av dagvatten anordnas.

Det nu aktuella planområdet kommer att ingå i utbyggnaden av de tekniska lösningar som genomförs för det intilliggande verksamhetsområdet. Detta innebär att samma tekniska lösningar föreslås, som i den befintliga detaljplanen, för att möjliggöra en samexploatering. Idag finns andra tekniska lösningar som hade kunnat vara lämpliga för dagvattenhanteringen i området men det blir svårt för genomförandet av exploateringen om det inom området föreskrivs olika lösningar.

Genomförande, drift och underhåll

Kommunalt vatten och avlopp är framdraget till tomtgräns för verksamhetsområdet. Fastighetsägaren ansvarar för genomförande, drift och underhåll av servisledning på kvartersmark.

El

Befintliga elledningar finns öster om planområdet fram till ett läge mellan Emylundsvägen och Gärdesvägen.

Det nu aktuella planområdet kommer att ingå i utbyggnaden av de tekniska lösningar som genomförs för det intilliggande verksamhetsområdet.

Genomförande, drift och underhåll

För om- eller nydragning av el- eller telenätet ansvarar fastighetsägaren i samråd med el- och teleleverantör. För drift och underhåll ansvarar respektive el- och teleleverantör.

Uppvärmning

Kommunens antagna energiplan 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.

Avfallshantering

Området ska vara tillgängligt för renhållningsfordon. Områden för avfallshantering kan samordnas med intilliggande verksamhetsområde.

Genomförande, drift och underhåll

Att området är tillgängligt för renhållningsfordon ansvarar fastighetsägaren för vid en utbyggnad av området. Fastighetsägarna står för drift och underhåll av områden för avfallshantering. Renhållningsverksamheten sköts av Ale kommun.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap 10 § PBL (Plan- och bygglagen, SFS 2010:900) ska miljö kvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av 5 kap. miljöbalken följas vid planläggning.

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft (halter avseende kvävedioxid/kvävoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar och ozon), omgivningsbuller, fisk- och musselvatten samt för kustvatten, sjöar och vattendrag. Normerna anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Av en rapport från miljöförvaltningen i Göteborg, *Ren Regionluft -Beräkningar av kvävedioxid i Ale kommun 2009, Rapport 152 (2010)*, framgår att miljö kvalitetsnormen för utomhusluft klaras i Nödinge. I en annan rapport, *Beräkningar av partikelhalter för utvalda gaturum och vägavsnitt i Göteborgsregionen, Rapport 150 (2010)*, redovisas beräkningar av partikelhalter för fyra gaturum i Ale kommun. Samtliga klarar miljö kvalitetsnormen. Halterna för kvävedioxid och partiklar antas därmed klara miljö kvalitetsnormerna för hela kommunen.

Grönån omfattas av miljö kvalitetsnormer för vattendrag. Grönån har idag måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus enligt viss.se. Grönån mynnar i Göta älv som omfattas av miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten. Påverkan på miljö kvalitetsnormerna minimeras genom att dagvattnet inom planområdet samlas upp och fördröjs via öppna diken med fall och systemet ska ha fördröjningsmagasin med kapacitet att klara minst ett 10-års regn. Dagvattnet ska omhändertas lokalt med fördröjning och rening innan det släpps till allmänna ledningar, diken eller vattendrag.

I övrigt bedöms inga andra miljö kvalitetsnormer att påverkas av detaljplaneringen.

Behov av miljöbedömning

En behovsbedömning är genomförd för planområdet som samråds med Länsstyrelsen i samband med samrådet.

Ale kommun bedömer att ett genomförande av planen på del av Svenstorp 1:15 inte leder till en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser enligt 4 kap. 34§ i PBL. En miljökonsekvensbeskrivning för planen har därför inte upprättats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till 5 år, räknat från den dag då planen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägaren får ersättning för förlorad byggrätt. Tiden kan förnyas högst fem år i taget.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för genomförande, drift och skötsel av kvartersmarken. Ingen allmän platsmark finns inom planområdet. För kringliggande områden är kommunen huvudman för allmän plats.

Avtal

Överenskommelse om fastighetsreglering är upprättat mellan Ale kommun och ägaren till fastighet Svenstorp 1:172. Ale kommun ska bekosta fastighetsregleringen.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Fastigheten Svenstorp 1:15 ägs av Ale kommun. En mindre del av den privatägda fastigheten Svenstorp 1:172 omfattas också av detaljplanen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Den del av Svenstorp 1:15 som ingår i planområdet avses att överföras till Svenstorp 1:172 genom fastighetsreglering.

ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande gällande trafikflödena i området.

Planhandlingarna är kompletterade med en planbestämmelse om en högsta byggnadshöjd på 6 meter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av Eva Frennered på Rådhuset arkitekter under ledning av Ale kommun. I arbetsgruppen för detaljplanen har även tjänstemän från andra verksamheter inom kommunen medverkat.

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg
Alafors 2016-04-12

.....
Joanna Hagstedt
Enhetschef Plan

.....
Elin Celik
Planarkitekt

Beslut
Antagen av Samhällsbyggnadsnämnden 2015-10-22
Laga kraft 2016-03-23