



**Detaljplan för
HANDEL OCH VERKSAMHETER I SVENSTORP
Svenstorp 1:3, 1:5, 1:15, 1:16, 1:30 m.fl.
Älvängen, Ale Kommun, Västra Götalands län**

Normalt planförfarande



Beslut
Godkänd av Samhällsbyggnadsnämnden 2011-04-14
Antagen av Kommunfullmäktige 2011-05-30
Laga kraft 2011-07-05

Handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Geoteknisk utredning, utförd av Tyréns 2011-03-14, (2008-01-31)
- Riskanalys, utförd av WSP 2008-06-12, 2009-10-05
- Dagvattenutredning, utförd av Sweco 2008-03-20
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning, daterad 2010-09-28

Innehåll:

PLANBESKRIVNING.....	3
Detaljplanens syfte och huvuddrag	3
Planområdets läge	3
Areal.....	3
Miljöbedömning och riksintressen	3
Tidigare ställningstaganden.....	3
Regionalt	3
Översiktlig planering	3
Program för planområdet	3
Gällande detaljplaner och pågående planering i omgivningen.....	4
Förutsättningar	4
Natur och landskap.....	5
Befintlig bebyggelse	6
Kulturhistoria	6
Geotekniska förhållanden.....	6
Dagvattenförhållanden.....	7
Radon.....	7
Förorenad mark.....	7
Beskrivning av förslaget	7
Ny bebyggelse.....	7
Gator och trafik.....	8
Störningar/Risker	9
Räddningstjänst	12
Teknisk försörjning.....	12
Konsekvenser av planens genomförande	14
Miljökvalitetsnormer.....	14
Behovet av miljöbedömning	15
Miljömål.....	15
Administrativa frågor.....	16
Genomförandetid	16
Huvudman	16
Medverkande	16

PLANBESKRIVNING

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

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syftet med planeringen är att möjliggöra utbyggnad av en ny lokalgata längs E45 och att ge förutsättningar för etablering av handel, kontor och industri i Älvängen i samband med att väg E45 byggs ut till fyrfälts motorväg och Norge/Vänernbanan till dubbelspår.

Planområdets läge

Svenstorp ligger i den mellersta delen av kommunen, nordost om Älvängen i direkt anslutning till samhället. Planområdet avgränsas i norr av E45 och i söder av Göteborgsvägen. I väster gränsar området till befintlig bebyggelse och i öster av infarten från E45 mot Skepplanda.

Areal

Planområdet har en utsträckning på ca 1 km i öst-västlig riktning, ca 150 m i nord-sydlig riktning och en yta på ca 15 hektar.

Miljöbedömning och riksintressen

Marken bedöms från allmän synpunkt vara lämplig för handel och verksamheter. Kommunen har i det tidigare programskedet genomfört en behovsbedömning i enlighet med PBL 5 kap 18 § och samråd med Länsstyrelsen har genomförts (se vidare avsnittet Konsekvenser och Behovet av miljöbedömning).

Väg E45 som är av riksintresse angränsar till planområdet. Norr om väg E45 finns även ett större område utpekad som riksintresse för friluftslivet.

Tidigare ställningstaganden

Regionalt

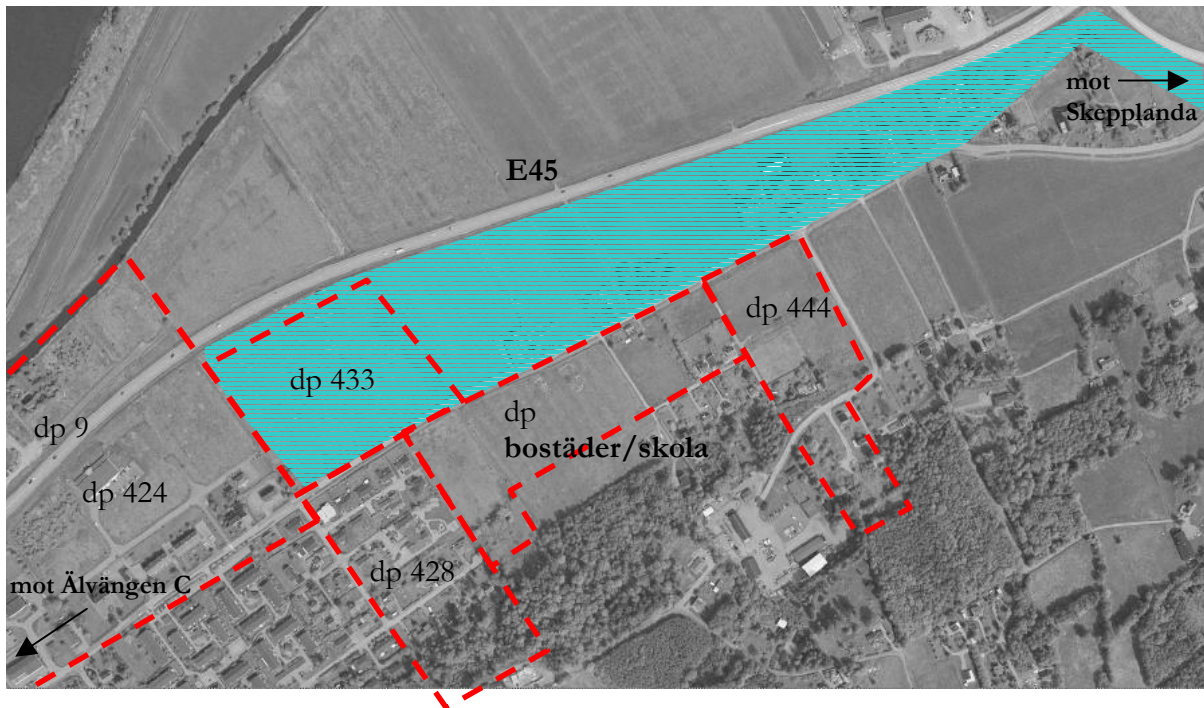
Detaljplaneområdet ligger i nära anslutning till Göta älv, vilket utgör en råvattentäkt för Göteborgsområdet. Dialog förs om ett eventuellt utökat vattenskyddsområde för Göta älv, vilket kan innebära att detaljplaneområdet kan komma att ingå i vattenskyddsområdet och därmed omfattas av restriktioner för mark- och vattenanvändningen i området.

Översiktlig planering

Gällande översiktsplan för kommunen antogs 2007, Ale ÖP 07. Översiktsplanen redovisar området som mark för verksamheter, både planerade och befintliga. Den nordöstra delen av planområdet är inte närmare preciserad.

Program för planområdet

Ett program för handel och verksamheter i Svenstorp har godkänts av Kommunstyrelsen 2006-11-28. Kommunstyrelsen beslutade 2007-02-13 att utöka planområdet ytterligare norrut och gav Miljö- och byggnämnden i uppdrag att utarbeta ett detaljplaneförslag med det godkända programmet som grund. Planområdets utökning hänger samman med den planerade utbyggnaden av väg E45 och behovet av en lokal väg från Repslagarvägen i söder till avfartsrondellen i Skepplanda i norr.



Gällande detaljplaner och pågående planering i omgivningen

En del av planområdet är sedan tidigare planlagt som industri, icke störande för omgivningen – dp 433, ”Detaljplan för Älvängens norra verksamhetsområde, etapp II” upprättad 1990-03-07. I anslutning till planområdet västerut gäller detaljplan 470 (9) för Väg E 45 och Norgvänerenbanan - Älvängens centrum. Planen innefattar väg- och järnvägsutbyggnaden, pendeltågsstation vid Älvängens centrum och trafiklösning för av- och påfarter till E45.

Söder om planområdet gäller detaljplan 469, Detaljplan för Svenstorp 1:126, 1:89 samt del av 1:5 och 1:15 m.fl. Denna detaljplan medger bostadsbebyggelse och skola.

-BanaVäg i Väst

Utbyggnad av dubbelspårig järnväg genom kommunen pågår som möjliggör pendeltågstrafik till och från Göteborg/Trollhättan. Pendelstationer är planerade i Älvängen, Nol, Nödinge, Bohus och Surte och trafiken har beräknats komma igång 2012.

Längs planområdets norra sida löper väg E45 som också är under utbyggnad till fyrfilig motorväg. Denna planeras av Trafikverket få en något mera rak sträckning vid avfarten mot Skepplanda, i angränsning till planområdets nordöstra delar. Både vid avfarten mot Skepplanda och sydväst om planområdet mot Älvängens centrum är planskilda korsningar och cirkulationsplatser planerade.

Förutsättningar

Älvängen är ett stations- och industrisamhälle ca 2,5 mil från Göteborg och är handelscentrum i den norra delen av kommunen. Samhället är av tradition en handelsplats för ortsbefolkningen och den omkringliggande landsbygden. Till Älvängen räknas här också områdena runt Torp, Utby, Knaptorp och Häljered. Bostadsbebyggelsen tog fart i början av 1970-talet då bostadsområdena i Maden och Olof Persgården byggdes med parhus och radhus. Flerbostadsbebyggelsen i norra Älvängen tillkom i början av 1990-talet. Efter år 2000 har områdena vid Båtsmansvägen, Gruvåsvägen och Furuhöjd bebyggts med egnahemsvillor, bostadsrätt och hyresrätt.

Handelns förutsättningar i Älvängen

Enligt 'Handelsanalys Ale kommun 2008' (Svensk Handel) stannade närmare 90 % av köpkraften kvar inom kommunen när det gällde inköp av mat och dagligvaror år 2006, medan siffran för sällanköpsvaror var betydligt lägre, 22%. Då utflödet är stort, dvs. det är vanligt att man åker från kommunen för att göra sina inköp, har handel med sällanköpsvaror som t.ex. byggmaterial, elvaror, trädgårdsprodukter och liknande, enligt analysen en bra potential. Till ytan sett finns två jämbördiga centrum i kommunen – Älvängen och Ale Torg. Ale Torg i Nödinge är idag motorn för detaljhandeln i kommunen, främst koncentrerat på dagligvaror. Älvängens centrum och Svenstorp har med inriktning på sällanköp/volymhandel möjlighet att bli ett komplement till Ale Torg och på så sätt förstärka handelsutbudet inom kommunen.

Med utgångspunkt i bl.a. handelsutredningen har möjligheten för etableringar tidigare bedömts som stor, för såväl dagligvaru- och sällanköpshandel, men även för andra typer av verksamheter som t.ex. kontor och småindustri.

Natur och landskap

-Naturvärden

De diken som idag finns inom planområdet och en äldre damm i norra delen, har biotopskydd. det behövs dispens från biotopskyddet för åtgärder som kan skada dessa naturmiljöer. Särskilda skäl krävs för dispens. I övrigt finns inga skyddsvärda naturvärden inom planområdet.

- Landskapsbild

Området är beläget i Göta Älvdalen, på slättlandskapet där Grönån mynnar i Göta Älv. Dalgången begränsas i form av skogsbevuxna höjdparter i öster och i väster. Marken inom planområdet består huvudsakligen av oexploaterad åker-/jordbruksmark. Området upplevs ligga ute på slätten. Omgivande marker utgörs till största delen av jordbruksmark där ägogränserna går tvärs dalens riktning. Ägogränserna sammanfaller ofta med diken vilket ger landskapet "skifteskaraktär".

- Mark och vegetation

Marken nyttjas till största del för jordbruk. Ett mindre skogsparti, i princip hela fastigheten Svenstorp 1:3, ligger längs Göteborgsvägen.

- Topografi

Höjdskillnaden inom planområdet är förhållandevis liten, i västra delen längs E45 ca +11,8 -13 m enligt Göteborgs höjdsystem, och östra delen längs Göteborgsvägen ca +16-17 m . Göta Älvs normalvattenstånd ligger på +10 m. Vid högt vattenstånd riskerar den sydvästra delen av planområdet att översvämmas.



Planområdet sett från Göteborgsvägen

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet, längs med Göteborgsvägen, finns ett par bostadshus med tillhörande ekonomibyggnader och en mekanisk verkstad.

Kulturhistoria

- *Fornlämningar*

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

- *Kulturmiljö*

Älvängen var hemort för konstnären och författaren Ivar Arosenius (1878-1909). Under en period bodde han i ett hus vid Göteborgsvägen. Huset, som var beläget inom planområdet, revs på 1960-talet men grunden finns kvar strax norr om fastigheten Svenstorp 1:3.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts av Tyréns AB, daterad 2008-01-31, reviderad 2011-04-14. I och med de måttliga marklutningarna och de små topografiska skillnaderna anses totalstabiliteten betryggande inom planområdet. Sydost om planområdet stiger marknivån med en lutning av cirka 1:30 men detta bedöms inte förorsaka några problem med totalstabiliteten. Avståndet och de små topografiska skillnaderna mellan planområdet och Grönån respektive Göta Älv gör också att totalstabiliteten är att betrakta som tillfredsställande för området mot dessa vattendrag. Men 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 Skredkommissionens 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 kalk-cementpelare. 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.

Dagvattenförhållanden

Nordvästra delen av planområdet är låglänt och området översvämmas regelbundet. Utrymmen för att kunna ta hand om dagvatten som kommer från höjderna och omgivningarna utanför planområdet samt dagvatten som genereras av den egna markanvändningen behövs. De diken som idag finns inom planområdet och en äldre damm i norra delen, har biotopskydd.

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

Planområdet består till största del av oexploaterad åkermark. I norra delen finns en mejeridamm som ska bevaras och en mekanisk verkstad. Risker för föroreningar i marken bedöms som liten.

Beskrivning av förslaget

Ny bebyggelse

Förslaget medger att byggnader för handel, kontor eller industri uppförs inom planområdet. I den sydvästra delen av planområdet föreslås enbart markanvändningen handel och kontor på grund av det centrumnära läget.

- Byggnaderna inom kvartersmarken föreslås totalt kunna uppta en byggnadsarea på 50% av fastighetsarean
- Minsta storlek på fastighet är 2000 kvm
- Plåt får inte användas som fasadmateriäl
- Högsta byggnadshöjd mot Göteborgsvägen för byggnad var långsida är placerad mot Göteborgsvägen är 8 meter
- Högsta nockhöjd är 12 meter

- Största tillåtna byggnadsarea är 8000 kvm
- Största tillåtna längd på fasad mot Göteborgsvägen är 100 meter

Området kan byggas ut i etapper. Fördelningen mellan handel, verksamheter och kontor kommer att avgöras efter hand, men huvudprincipen bör vara att handel och kontor lokaliseras till den västra delen och småindustri till den östra.

- Områdes gestaltning

Planen är flexibel vilket kan ge många utfall på områdets utformning. Det kan bli flera mindre byggnader, ett fåtal stora byggnader med en byggnadsarea upp till 8000 kvm eller en blandning där emellan.

Planområdet kommer att bli Älvängens entré från norr, därför är det viktigt att området får en attraktiv gestaltning. För att reglera så att inte allt för stora plåtlador uppförs har en bestämmelse införts i området så att plåt inte får användas som fasadmateriäl. Detta kan dock slå fel då det även går att göra attraktiva byggnader med plåt som fasadmateriäl, men en avvägning har gjorts innan bestämmelsen infördes.

Byggrätterna är stora i planen vilket leder till att väldigt stora byggnader kan uppföras. För att minska konflikten mellan skalan på närliggande byggnader har en bestämmelse om största längd på fasad/byggnad mot Göteborgsvägen införts. Tillåten höjd på byggnaderna har även avvägts, men för att kunna tillåta mindre byggnader för kontorsändamål i flera plan har byggnadshöjden och nockhöjden höjts något vilket leder till att stora och höga industri- och handelshallar kan uppföras.

Gator och trafik

- Det lokala gatunätet

Avsikten med en ny huvudgata längs E45 är dels att avlasta Göteborgsvägen från genomfartstrafik och dels att möjliggöra verksamhetsetablering och övrig byggutveckling i området. Den nya huvudgatan föreslås få en förbindelse med Göteborgsvägen dels via en cirkulation sydväst om det nya verksamhetsområdet, dels med en trevägskorsning nordost om området.

Tanken är att Göteborgsvägen ska få en trafikavlastning och i framtiden fungera främst som tillfart till de befintliga bostäderna och det planerade bostadsområdet/skolan söder om planområdet. Sannolikt tillskapas någon form av vägavsmalningar och eventuellt en timglashållplats i syfte att verka hastighetsdämpande. I planen föreslås också en bestämmelse om trädplanteringar mellan verksamheterna och vägen, i syfte att tillskapa en behagligare gatu- och boendemiljö. Plats finns också reserverad för att kunna möjliggöra en ”säker vänstersväg” vid Göteborgsvägen i anslutning till de planerade bostäderna och skolan. Genomfartstrafiken på Göteborgsvägen är idag relativt stor, särskilt vid morgon- och eftermiddagstid. Uppmätt trafikmängd är ca 2500 fordon per årsmedeldygn (2006).

På illustrationsplanen (se planen) som tillhör plankartan föreslås en av vägarna strax utanför planområdet stängas för att minska belastningen av genomfartstrafik på Göteborgsvägen. Berörda fastigheter bedöms kunna ha kvar sina utfarter till Göteborgsvägen, men den utanförliggande vägen är då avstängd för biltrafik mot sydväst.

Parkering, varumottagning, utfarter

Både nya och befintliga verksamheter inom planområdet kommer att ordna ut- och tillfarter via den nya huvudgatan. Transporter till och från verksamheterna kan behövas samordnas via en

gemensam lastgata, skild från besöksparkeringarna. Även industriområdet vid Garverivägen väster om planområdet bör trafikmatas via den nya huvudgatan.

Som planeringsunderlag finns antagna riktlinjer för parkeringsplatser i kommunen. För sällanköpshandel anges ett ungefärligt behov av 19-38 platser per 1000 m² BTA, för kontor anges ett behov av cirka 30. Det mer precisa antalet p-platser är beroende av vilken typ av verksamhet som etableras i området. Kommunens riktlinjer för antalet parkeringsplatser ska följas.

Kollektivtrafik, gång- och cykelvägar

Älvängen är idag välförsörjt med kollektivtrafik, både regionala snabbussar (Lila Express) och lokala busslinjer passerar Älvängen med god turtäthet. En ny busshållplats är avsedd att anordnas längs Göteborgsvägen i anslutning till verksamheterna och de näraliggande bostäderna. Hållplatsen är tänkt att få en placering intill det planerade bostadsområdet och skolan, men det precisa läget avgörs längre fram.

Precis som parkeringsplatser för bil, är cykelparkeringsbehovet beroende av vilka verksamhetstyper som etableras. I kommunens riktlinjer anges ca 10-40 platser för 1000 m² BTA med kontor, och för samma yta med handel ca 40-80 platser.

Störningar/Risker

- Buller

Bullret från väg E45 kan förväntas öka pga den större mängd trafik som är att vänta när motorvägen är utbyggd. För buller inom handels- och verksamhetsområden finns inga preciserade riktvärden, men för arbetsplatser finns riktlinjer. Inom planområdet kan riktvärdena nås med hjälp av bullerdämpande åtgärder i fasad.

Bebyggelsen inom planområdet kan ge en viss dämpande effekt på bullerstörningarna från E45 till fördel för de befintliga och de planerade bostäder som ligger söder om planområdet. Men etableringen av verksamheter inom planområdet kan komma att alstra en ökad trafikmängd. Trafiken till och från verksamheterna är dock tänkt att ledas via den nya lokalvägen utmed E45 och inte belasta Göteborgsvägen.

Verksamheterna inom planområdet får enligt förslaget inte heller verka störande på omgivningen och Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller ska följas.

Tabell 2.1. Utomhusriktvärden för externt industribuller angivna som ekvivalent ljudnivå i dBA. Tabellen gäller frifältsvärden, vid nyetablering av industri.

Områdesanvändning ¹⁾	Ekvivalent ljudnivå i dBA			Högsta ljudnivå i dBA-läge "FAST"
	Dag kl. 07-18	Kväll kl. 18-22 samt söndag och helgdag kl. 07-18	Natt kl. 22-07	Momentana ljud nattetid kl. 22-07
Arbetslokaler för ej bullrande verksamhet	60	55	50	-
Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap samt utbildningslokaler och vårdbyggnader.	50	45	40 ²⁾	55
Områden för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv där naturupplevelsen är en viktig faktor. ³⁾	40	35	35	50

1) Vid de fall där kringliggande områden ej utgörs av angivna områdestyper bör bullervillkoren anges på annat sätt, t ex ljudnivå vid stadsplanegräns eller på ett visst avstånd från anläggningen.

2) Värdet för natt behöver ej tillämpas för utbildningslokaler.

3) Avser områden som planlagts för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv.

- Ljus

Trädplanteringar föreslås längs Göteborgsvägen, för att skärma av och dämpa möjligt ljussken från verksamheterna eller från skyltar som kan upplevas störande. Planteringarna syftar också till en behagligare gatumiljö längs Göteborgsvägen.

Eventuellt skulle billjus från lokalgatan kunna komma att blända trafikanter på E45 och vice versa, därför bör någon form av avbländningskydd tillskapas även mellan dessa vägar. Eventuell reklamskytning med ljuseffekter mot E45 bör samrådats med Trafikverket i samband med bygglovgivning.

- Transporter med farligt gods

E45 är rekommenderad väg för transporter av farligt gods. En riskanalys för sträckan Älvängen – S. Trollhättan har genomförts av Vägverket 2000-03-18. En utredning rörande riskklassificering och riskreducerande åtgärder E45 Älvängen – Kärra har också utförts 2007-03-08.

Enligt Vägverket utgörs ca 13 % av årsdygnstrafiken av tunga fordon. Andelen beräknas vara den samma år 2020. Antalet uppskattas till ca 1820-1950 (ÅDT). Generellt utgörs 4 % av den tunga trafiken av transporter av farligt gods, vilket medför ca 75 transporter med farligt gods dagligen på väg E45 år 2020.

För planområdet har en detaljerad riskbedömning, WSP(2008-06-12) samt en kvantitativ riskbedömning, WSP (2009-10-05) gjorts.

Enligt bedömningen hamnar risknivån för planområdet inom det s.k. ALARP-området, vilket innebär att riskreducerande åtgärder ska vidtas om inte kostnaden för åtgärderna kan anses orimligt höga i förhållande till den riskreducerande effekten. Riskerna värderas alltså som tolerabla i området om rimliga åtgärder vidtas.

Då parkeringsplatser ligger närmast leden rekommenderas att en separationsåtgärd anordnas mellan leden och parkeringsytan, för att minska konsekvenserna om en eventuell olycka skulle inträffa på E45. För att uppnå avsedd effekt ska separationen utformas så att den hindrar avåkning in i området och utläckande gods att nå parkeringen. Den får inte heller ha vassa detaljer eller konstruktionsdelar som kan skada ett avåkande fordon.

Den byggbara marken har ett avstånd på mellan 38 och 78 m från E45 och 30 respektive 70 m från projekterad skyddsvall. Byggnaderna ska ordnas på ett bra sätt ur risksynpunkt. Utrymningsvägar ska finnas tillgängliga som inte vetter mot E45, liksom tilluftsintag och antalet öppningar i fasad mot vägen bör minimeras. Stora glaspartier som vetter direkt in till butikslokaler där många människor vistas ska undvikas. En yttre glasad yta för skyltning kan t.ex. kompletteras med en skyddande innervägg in mot butik.

Handel för sällanköpsvaror har ett skyddsavstånd på 40 meter från skyddsvallen vilket är inskrivet som ”Byggnad för handel med sällanköpsvaror ska placeras minst 22 meter från HUVUDGATA”. Vidare så ska övrig handel vara placerade 70 meter från skyddsvallen men för att underlätta för bygglovhandläggarna så har det skrivit om till ”Byggnad för övrig handel ska placeras minst 52 meter från HUVUDGATA”.

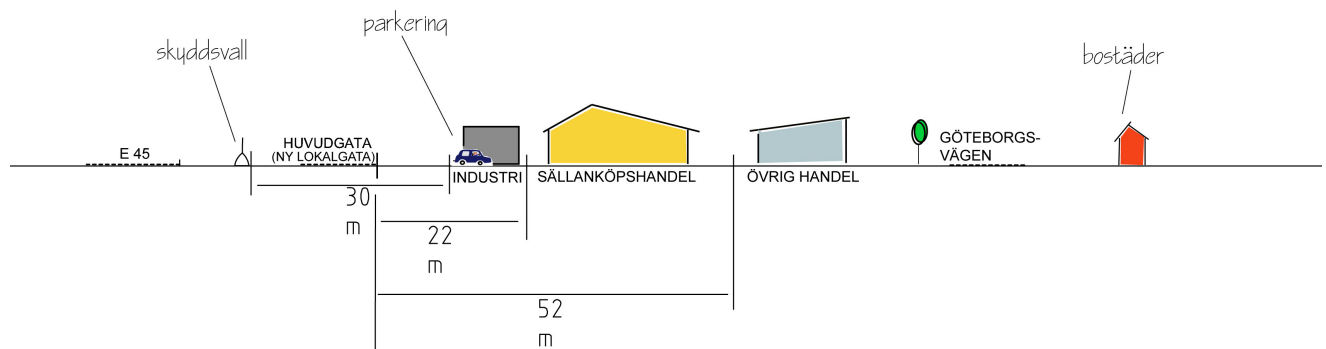
- *Industri*

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

SKYDDSAVSTÅND FÖR RESPEKTIVE VERKSAMHET

Transporter av farligt gods längs E 45

Principsektion



Räddningstjänst

Brandposter behöver finnas tillgängliga inom var 150 meter, uppfylla VAV P83 (mars 2001) och vara lätt åtkomliga. Befintlig brandpost finns vid Göteborgsvägen, nära Hansvägen, men ytterligare brandposter kommer sannolikt att behöva anordnas. Om sprinkleranläggning anläggs, behöver den pga av kapaciteten i ledningsnätet ordnas med egen reservoar som kan fyllas på från det kommunala ledningsnätet under kontrollerade former.

Teknisk försörjning

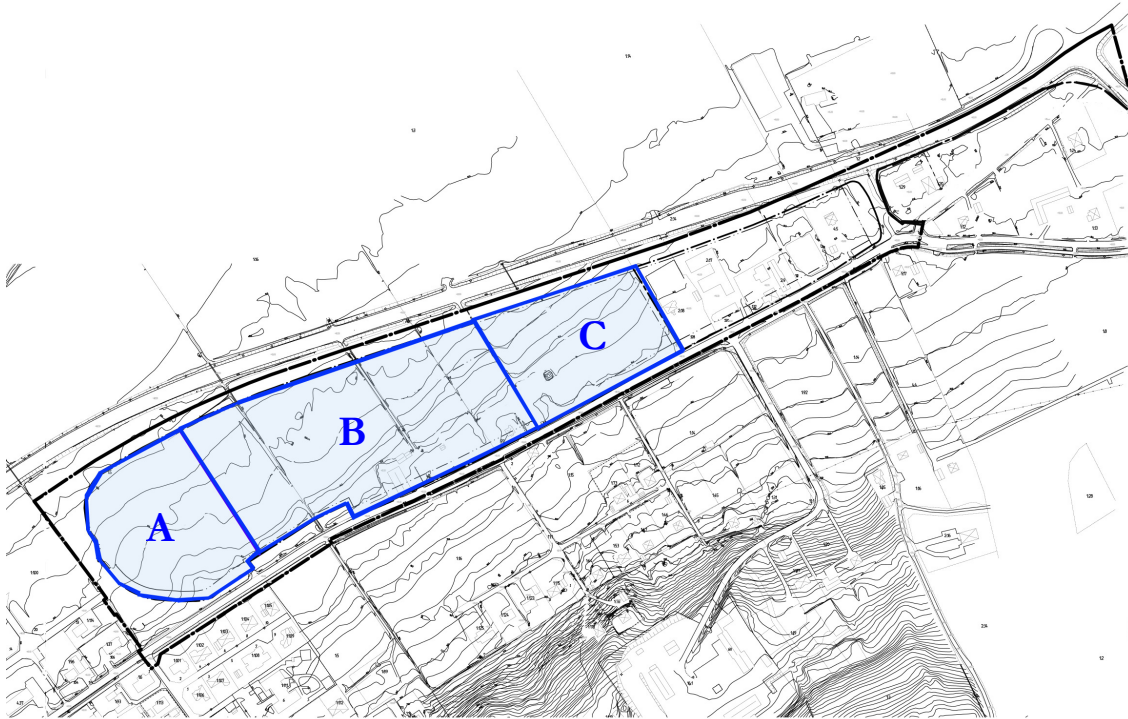
-VA och dagvatten

En VA- och dagvattenutredning har utförts av SWECO, daterad 2008-03-20. 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. Planområdet tar även hand om dagvatten söderifrån. Avrinningsområdena söder om planområdet består idag främst av relativt gles småhusbebyggelse men stora delar planeras för byggnation i framtiden, vilket då kan ge större mängder dagvatten att ta hand om. Även exploatering inom planområdet leder till en ökad mängd samtidigt som infiltrationskapaciteten i planområdet är låg. Omhändertagande av dagvatten kräver därför särskilda åtgärder i området. 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. En planbestämmelse som anger att dagvattnet ska omhändertas lokalt med fördröjning och rening innan det släpps till allmänna ledningar, diken eller vattendrag finns införd. Hanteringen ska anordnas med öppna lösningar och magasin, och med fördröjningskapacitet enligt utförd dagvattenutredning. Den damm som finns i norra delen av planområdet föreslås bevaras. Om stora parkeringsytor anläggs krävs oljeavskiljare. Höjdläget för oljeavskiljarna är viktigt för att inte riskera att spolats ur vid högt vatten i Göta älv. Dagvattnet behöver också ledas i en tät ledning istället för makadamdike den sista sträckan ner mot avskiljaren.



Bild 4. Exempel på öppen dagvattenhantering i bäcksystem med fall.

(bild: Sweco Viak AB)



Principskiss för dagvattenavrinningen – fördröjningskapacitet.

Område A behöver ha en fördröjningskapacitet för minst 375 m³ dagvatten.

Område B en kapacitet för minst 810 m³ dagvatten.

Område C en kapacitet för minst 290 m³ dagvatten.

Befintliga vattenledningar finns längs östra sidan av väg E45 och längs Göteborgsvägen. Inom planområdet finns även en förbindelseledning (markerat u-område) mellan de båda huvudledningarna. Befintliga spillvattenledningar finns dels längs östra sidan E45, dels längs en mindre sträcka av Göteborgsvägen och går sedan via en ledning genom planområdet (det markerade u-området) ned till Älvängens reningsverk. Avledning av spillvatten föreslås ske genom utbyggnad av självfallsledning ned till huvudspillvattenledningen vid E45.

- El

Befintliga elledningar finns öster om planområdet, fram till ett läge mellan Emylundsvägen och Gärdesvägen. Eventuellt kan en transformatorstation behöva anläggas i området. Mark ska då avsättas i samband med avstyckning från kommunens mark.

-Värme

Kommunens gällande energiplan ska generellt vara styrande vid val av uppvärmningssystem i fastigheterna. Detta innebär att uppvärmningssystem baserade på förnybar energi alternativt spillvärme/fjärrvärme ska användas där det är möjligt.

-Avfallshantering

Det är en fördel om en gemensam anläggning för återvinning ordnas för verksamheterna. Den bör tillskapas inom kvartersmarken och placeras i ett från lokalgatan lättillgängligt läge.

Konsekvenser av planens genomförande

Planförslaget innebär att oexploaterad åker- och jordbruksmark blir tillgänglig för etablering av handel- och kontorsverksamheter och för småindustri/industri. Enligt 'Handelsanalys Ale kommun 2008' (Svensk Handel) stannade närmare 90 % av köpkraften kvar inom kommunen när det gällde inköp av mat och dagligvaror år 2006, medan siffran för sällanköpsvaror var betydligt lägre, 22%. Då utflödet är stort, dvs. det är vanligt att man åker från kommunen för att göra sina inköp, har handel med sällanköpsvaror som t.ex. byggmaterial, el-varor, trädgårdsprodukter och liknande.

Med handelsstatistiken ovan som grund bör en etablering av ett nytt handelsområde göra resorna för inköp av sällanköpsvaror kortare och kan på så sätt bidra till en mindre miljöbelastning i ett regionalt perspektiv. Det finns andra faktorer som man måste räkna in och det är att boende från intilliggande kommuner som kan komma att utnyttja handeln i Älvängen istället för att åka till Göteborg. Detta bör också till viss del minska utsläppen av koldioxid. Den goda tillgängligheten till handel kan å andra sidan bidra till ett mer frekvent handlande vilket gör det svårt att räkna på om en ny handelsetablering minskar eller ökar de totala koldioxidutsläppen i Ale kommun.

De verksamheter som kan etableras i området får inte vara störande för omgivningen och Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller ska följas. Trafikbuller från E45 kan komma att minska för bostäderna söder om Göteborgsvägen om området bebyggs, medan verksamheterna i sig kan komma att alstra en ökad trafikmängd. Biltrafiken till och från verksamhetsområdet ska i första hand ordnas via den nya huvudgatan. Med utbyggnad av huvudgata längs E45 avlastas Göteborgsvägen från genomfartstrafik. Lägre hastigheter och mindre mängd trafik innebär att en behagligare och mindre bullerstörd boendemiljö kan skapas längs Göteborgsvägen.

Dagvattenavrinningen i området kommer att öka i och med utbyggnaden. Dagvattnet från vägar och parkeringsytor innehåller ofta föroreningar, bl.a. av olja, så vattnet behöver renas och fördröjas innan det når diken och vattendrag i omgivningarna. Området tar redan emot en del vattenmängder från höjderna intill, så ett system med tillräcklig kapacitet och dimensionering krävs. Öppna diken föreslås istället för ledningar, för att minska risken för dämning vid högvatten i Göta Älv.

De diken och den damm som finns i området idag har biotopskydd, det behövs dispens från biotopskyddet för åtgärder som kan skada dessa naturmiljöer. Särskilda skäl krävs för dispens. I övrigt finns inga skyddsvärda naturvärden inom planområdet. Konsekvenserna för naturmiljön har därför bedömts som ringa. Men en exploatering av planområdet med handel och verksamheter påverkar landskaps- och stadsbilden genom att tätorten Älvängen utvidgas österut.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap 2 § PBL skall miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap 3 § miljöbalken, MB, iaktas vid planering och planläggning. En miljö kvalitetsnorm ska ange de förorenings- eller störningsnivåer som människor eller miljön kan belastas med utan fara för betydande eller påtaglig olägenhet. Miljö kvalitetsnormer gäller tillåten halt av bly, svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid, bensen och partiklar (PM10) i utomhusluften.

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

Grönån ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fiskvatten som ska skyddas enligt förordningen (2001:554) om miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten.

Behovet av miljöbedömning

Ale kommun bedömer att ett genomförande av planen för handel- och verksamheter på del av fastigheten **Svenstorp 1:3, 1:5, 1:15, 1:16, 1:30 m.fl.** inte leder till en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser enligt 5 kap. 18§ i PBL (plan- och bygglagen). Den påverkan planeringen medför bedöms kunna motverkas med förebyggande åtgärder. En miljöbedömning för planen upprättas därför inte. Behovsbedömning har tagits fram i det tidigare programskedet, och samråd med länsstyrelsen har genomförts.

Miljömål

Redogörelse av relevanta miljömål och planens inverkan på dessa.

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.

Exploatering av ett större handelscentrum kommer att inverka negativt på natur- och kulturmiljön. Man tar i anspråk delvis obebyggd mark och planen tillåter relativt stora byggnader som ändrar landskapsbilden. För att minimera denna inverkan på planens närområde har vissa restriktioner införts i plankartan, bl.a. högsta byggnadshöjd, högsta nockhöjd, fasadmaterial, byggnadsvolym, byggnadsplacering osv.

Följande återgärder i planförslaget som är positiva är planläggning av natur- och parkmark. Störningsrestriktioner och utformningskrav, öppet dagvattensystem, skyddsplantering och planerade byggnaders bulleravskärmande funktion mot E45 som är positivt för de boende vid Göteborgsvägen.

Ett rikt växt- och djurliv

Den biologiska mångfalden skall bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen 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, livsqualität och välfärd.

Långsiktigt bedöms planen ha liten påverkan på den biologiska mångfalden. Inverkan på arters livsmiljö och ekosystemet i helhet i Ale kommun ses som ringa. Vad som är positivt med planen är ett öppet dagvattensystem som delvis renar dagvattnet som kommer från området sydväst om planområdet. Detta förväntas minska andelen orenat dagvatten som når vattendragen. Utökad skydd för dammen som i planförslaget ligger inom allmän plats: NATUR.

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.

Det öppna dagvattensystem som föreslås kommer delvis renar dagvattnet som kommer från området sydväst om planområdet. Detta förväntas minska andelen orenat dagvatten som når vattendragen och således bidrar till ett mer ekologiskt hållbart samhälle. Oljeavskiljare ska finnas på större parkeringsplatser för att förhindra att miljöfarliga ämnen kommer ut i naturen.

Barnperspektivet

Barnperspektivet innebär att vuxna så långt som möjligt sätter sig in i barnets situation för att bättre kunna ta tillvarata barnets intresse och verka för barnets bästa.

Barnperspektivet och barnets perspektiv är inte samma sak. Barnets perspektiv är barnets egen berättelse och tolkning, medan barnperspektivet innebär en analys av barnets perspektiv i förhållande till rådande villkor.

Detaljplanen anses ha ringa negativ påverkan på barns miljö bortsett från den påverkan som är på natur- och kulturmiljön men planen kommer att öka tillgängligheten inom planområdet för alla barn.

Den mark som enligt planen är markerad som PARK är idag igenvuxen och otillgänglig för de flesta barn som är funktionshindrade. Även ett naturområde med damm finns inom planområdet som uppmanar till lek och utforskning av naturen. Om parken iordningsställs kommer tillgängligheten att öka för alla.

Kollektivtrafiken och gång- och cykelvägar kommer att byggas ut för att öka tillgängligheten för de som inte är bilburna. Krav på att det ska finnas en gångväg på kvartersmark ökar även det tillgängligheten.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

Huvudman

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Medverkande

Lars Lindström och Katarina Allansson/Samhällsplaneringsavdelningen, Carita Sandros, Dragan Medan, Kenneth Gustavsson och Sara Johansson/Teknik, Göran Fransson/kommunekolog, Åsa Lundrgren, Henrik Olsson och Emelie Johansson/Plan, har medverkat från Ale kommun.

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg
Alafors 2011-03-17

.....
Emelie Johansson
Planarkitekt

.....
Måns Werner
Stadsarkitekt

Beslut

Godkänd av Samhällsbyggnadsnämnden 2011-04-14

Antagen av Kommunfullmäktige 2011-05-30

Laga kraft 2011-07-05