

Detaljplan för bostäder och verksamheter
inom Nol 3:72 m fl.

Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING



Beslut

Godkänd av Samhällsbyggnadsnämnden 2013-03-21

Antagen av Kommunfullmäktige 2013-05-27

Laga Kraft 2013-07-04

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Behovsbedömning MKB
Fastighetsförteckning, daterad 2012-12-18
Samrådsredogörelse
Utställningsutlåtande

Utredningar

PM geoteknik för detaljplan, stabilitetskontroll, Norconsult AB, 2012-08-22
Riskanalys, Norconsult AB, 2011-02-18 rev 2012-06-19
Utredning av historiska åtgärder Nol 3:30 mfl., Golder Associates, 2012-01-23
Översiktlig inventering av värdefulla träd, 2011-07-01
Miljöteknisk markundersökning, Golder Associates, 2011-05-06
Kort beskrivning av naturvärden i Nolibäcken, 2011-01-17
Miljömedicinsk bedömning av blykontaminerad mark i Nol, Miljömedicinskt centrum, Västra Götalandsregionen, 2010-08-30
PM Beträffande miljöteknisk undersökning, Nol 3:35 m fl, Structor, 2010-07-05
Markundersökning av fastigheter, Golder Associates, 2010-03-22
Geoteknisk undersökning, GF konsult, 1990-11-06

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

Kommunstyrelsen gav 2007-11-27 Miljö- och byggnämnden i uppdrag att pröva en ändamålsändring i detaljplan för området mellan Egnahemsvägen och Industrivägen i Nol till bostäder och verksamhet. Kommunstyrelsen uppdrog till Miljö- och byggnämnden att speciellt beakta eventuella markföroreningar och erforderligt skyddsområde mellan bostäder och verksamheter.

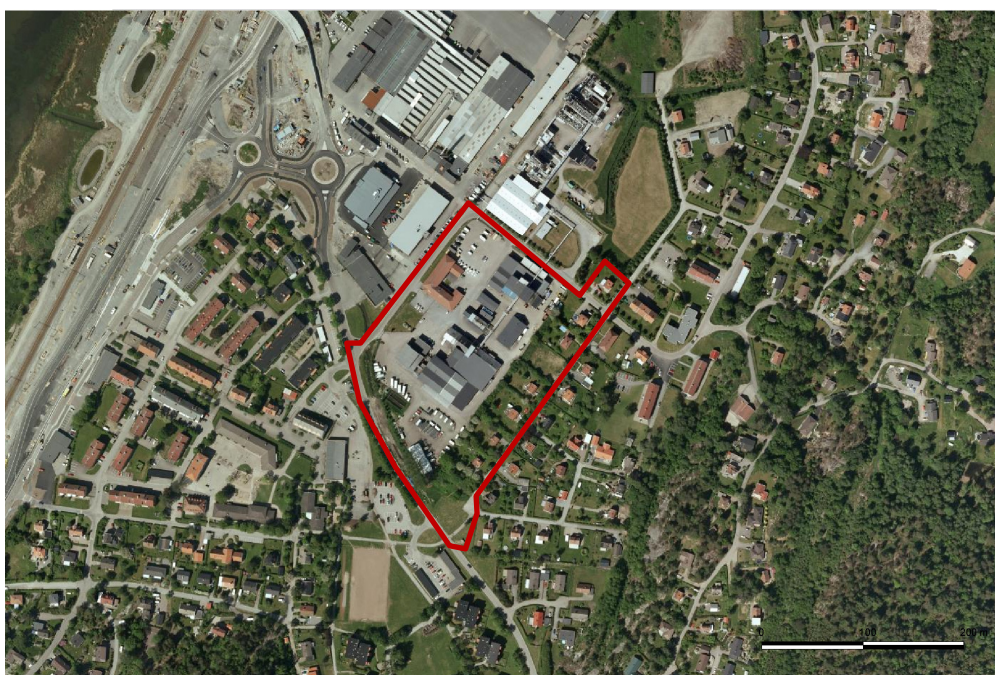
Detaljplanen upprättas i enlighet med PBL 1987:10.

Syfte

Detaljplanens syfte är att befintliga bostadshus fastställs för bostadsändamål med möjlighet till utökad byggrätt samt att en skyddszon säkerställs mellan verksamhetsområdet och bostadsbebyggelsen. Samtidigt ska verksamhetsområdet regleras så att det inte tillåts verksamhet som är störande för omgivningen samt att även kontor tillåts. Detaljplanen ska även säkerställa infart till bostäderna.

Planområdets läge och areal

Planområdet ligger i den norra delen av Nol inom Nols industriområde. Planområdet omfattar knappt 4,7 ha.



Planområdet

Markägoförhållanden

Huvuddelen av marken inom planområdet ägs idag av en privat fastighetsägare. En liten del i söder samt Egnahemsvägen är kommunal mark.

Planens förenlighet med Miljöbalken

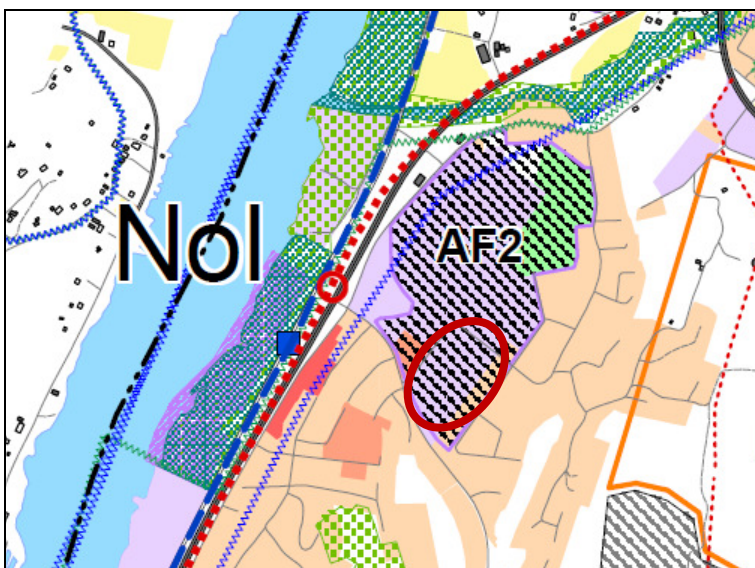
Detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan, ÖP 07 (antagen 2007-09-24), ligger området inom AF2, Nols industriområde. Här anges att nyetablering av småindustri, kontor och handel bör prioriteras inom området. Förtätning/omvandling/förädling föreslås ske för hela området. Här anges även att utredningar beträffande föroreningar kan bli aktuella. Området ligger i nära anslutning till den kommande trafikplatsen och pendelstationen i Nol.

Bostadsändamål är inte i direkt linje med översiktsplanen, bostäderna är dock befintliga och del i ett befintligt bostadsområde.



Planområdet ingår i område AF2 i översiktsplanen. Röd oval visar ungefärlig utbredning av planområdet.

Program för planområdet

Planens syfte bedöms i huvudsak vara förenligt med översiktsplanen och bedömningen är då att ett program inte är nödvändigt för planområdet.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas av detaljplan nr 312, "Förslag till stadsplan för Nol omfattande industriområden mm norr om centrum i Starrkärrs kommun", laga kraft 1973-03-02. Gällande användning i planområdet är industriändamål.

Kommunala beslut i övrigt

Mark för verksamheter

Enligt programmet Mark för verksamheter, antaget 2010-04-07 är Nols industriområde inte fullt utnyttjat idag. Nyetablering av småindustri och kontor bör prioriteras inom området. Förtätning/omvandling/förädling föreslås ske för hela området.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur och landskap

Mark och vegetation

Huvuddelen av planområdet är ianspråktaget och bebyggt med undantag för två villatomter längs Egnahemsvägen som är obebyggda samt ett mindre område i planområdets södra del som är parkmark. Inom delar av parkområdet rinner en bäck som rinner in i en kulvert inom planområdet. Planområdet är relativt flackt, höjdskillnaden mellan högsta och lägsta punkt är ca 7 meter.

Nolbäcken avvattnar delar av bergen öster om Nols samhälle och hela dalgången söderut till Nödinge. Bäckens kulverterad på en lång sträcka genom Nol men på från mynningen i Göta älv och upp till en bit uppströms brandstationen är den öppen på flera sträckor. Bäckens påverkas av utsläpp av varmt kylvatten från Perstorps fabrik öster om Brandstationen.

Tillförseln av varmvatten gynnar vissa arter t.ex. ses ofta stora stim av benlöja längs bäcken. Løjorna utgör mat för den rödlistade fågelarten kungsfiskare, VU (Sårbar), som är beroende av öppet vatten under vintern, en eller flera kungsfiskare utnyttjar därför bäcken som övervintringslokal varje år.

Andra arter som förekommer i bäcken är ål som är rödlistad i kategorin CR (akut hotad) och noterades vid arbeten i bäcken hösten 2009, vid samma tillfälle sågs också ett stort antal bäcknejonögon. Sedan tidigare finns uppgifter om vimma som tillförs kategorin NT (nära hotad) i rödlistan.

Längs Industrivägen finns en trädallé som klassats som regionalt naturvärde (klass 1). Trädraden består av hamlade oxlar utmed vägen. Fyra av träden är yngre (20-30 år) och övriga förmodligen mellan 60-80 år. De flesta träden hamnar i klass 2, höga lokala naturvärden, eftersom de är hamlade, har skrovelbark och riklig moss/lavpåväxt. Många av träden har dessutom håligheter. Tillsammans utgör träden en allé, eftersom en så pass lång allé med oxel är ovanlig och dessutom omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken bedöms den vara klass 1.

Bebyggelse

Planområdet innehåller både bostäder och verksamheter. Bostäderna, som ligger i den sydöstra delen av området, utmed Egnahemsvägens nordvästra sida, utgörs av friliggande en- och tvåvåningshus uppförda på 40-talet och är en del av ett större bostadsområde som breder ut sig öster om planområdet.

Verksamheterna som ligger i den nordvästra delen av området utgörs av en blandad industribebyggelse som inrymmer flera olika typer av verksamheter såsom kontor, lager förpackningsverksamhet och enklare verkstäder.

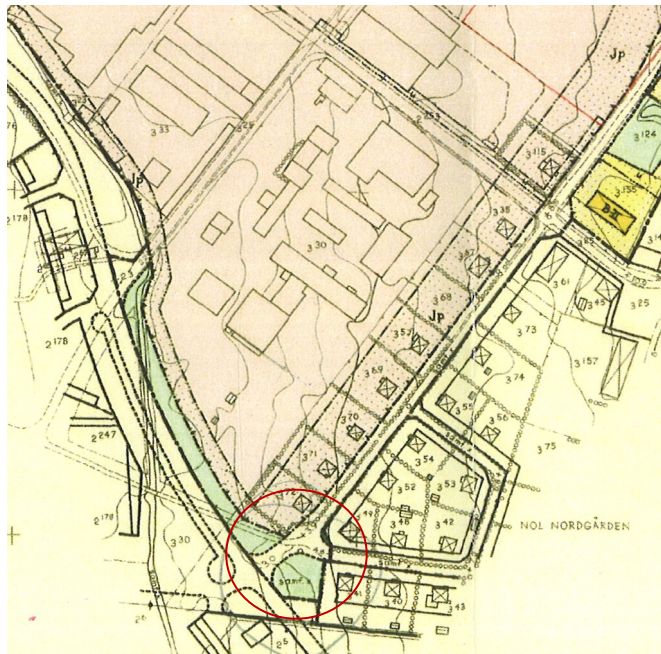
I öster gränsar planområdet till villabebyggelse och i norr och väster till ett industriområde.

Offentlig och kommersiell service

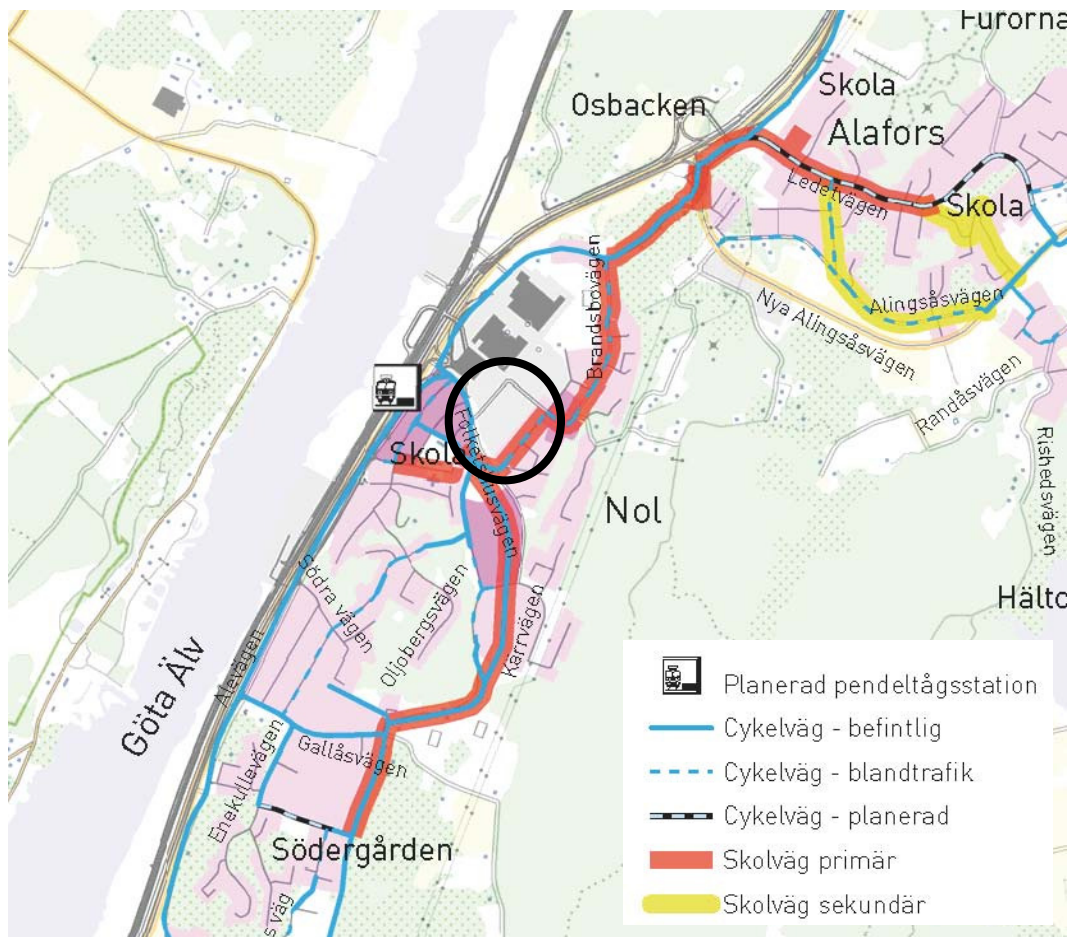
Närmsta livsmedelsbutik finns i Nol, ytterligare kommersiell service finns i Nödinge ca 3 km söderut. I Nol finns även kommunal service i form av förskola och grundskola.

Gator och trafik

Planområdet trafikeras idag via Industrivägen från Folketshusvägen. Trafiken till bostäderna längs Egnahemsvägen och övriga bostäder öster om Egnahemsvägen trafikeras alltså genom ett verksamhetsområde. Industrivägen är idag kvartersgata som kommunen inte har rådighet över. I gällande plan från 1968 har Folketshusvägen en direkt infart till Egnahemsvägen. Denna del av planen har aldrig genomförts utan istället har där byggts en vändplats som avslutas med en gc-väg.



Utsnitt ur gällande detaljplan som innebär att Egnahemsvägen förbinds med Folketshusvägen.



Karta över skolvägar, utdrag ur kommunens trafikplan. Planområdet markerat med svart ring.

Kartan från trafikplanen visar att Egnahemsvägen är utsedd som primär skolväg med blandtrafik.

Ledningar

Det går idag såväl fjärrvärme-, vatten- och dagvattenledningar samt optokablar och rör över kvartersmark.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning är gjord för området i samband med tidigare detaljplanarbete, "Industriområde i Nol, detaljplan" (GF-Konsult AB, 1990-11-06). Undersökningen omfattar ett större område där aktuellt planområde ligger i den södra delen. En stabilitetskontroll har genomförts för slänten mellan diket och den invallade deponin (PM geoteknik för detaljplan, stabilitetskontroll, Norconsult AB, 2012-08-22).

I den äldre undersökningen konstateras att jorden består av lera med en mäktighet av knappt 20 m i norr till över 35 m i söder. Leran i sin tur vilar på fast friktionsjord med varierande mäktighet. Det konstateras att totalstabiliteten inom planområdet är tillfredsställande.

Radon

En översiktlig markradonutredning utförd av Sveriges geologiska AB, Markradonutredning för Ale kommun 1989-12-28, visar att planområdet ingår i lågriskområde för radon.

Förorenad mark

Den nya detaljplanen medför en ändamålsändring från industri till bostadsändamål. Detta berör nio befintliga bostadsfastigheter vid Egnahemsvägen i Nol. Området är beläget ca 200 m sydost om Tudors gamla batterifabrik. Eftersom det finns risk för att marken är påverkad av stoftnedfall från Tudors tidigare verksamhet har Nol företagscenter AB, nuvarande fastighetsägare, uppdragit åt Golder Associates att genomföra en miljöteknisk undersökning på fastigheterna, Markundersökning av fastigheter, Golder Associates dat. 2010-03-22.

Ytliga jordprover har tagits (0-25 cm) från samtliga fastigheter och analyserats på sitt innehåll av metaller. Halterna på bly var något förhöjt och varierade mellan 18-110 mg/kg. Naturvårdsverkets riktvärde för bly vid känslig markanvändning (KM) ligger på 50 mg/kg TS. På en fastighet var även halten av zink förhöjd, 280 mg/kg. Riktvärdet för zink vid KM är 250 mg/kg.

Miljöenheten har låtit en oberoende konsult granska rapporten och lämna synpunkter och även begärt en miljömedicinsk bedömning från Miljömedicinskt centrum i Göteborg beträffande riskerna att bo i fastigheter med lätt förhöjda blyhalter i trädgårdarna. Enligt rapporterna bedöms riskerna vara ringa då halterna ligger i nivå med ytligt liggande jordlager i storstäderna.

Sammanfattningsvis bedöms riskerna med att bo på en fastighet med lätt förhöjda blyhalter i trädgården som ringa. Fastigheterna har varit bebyggda sedan 40-talet och har uppvuxna trädgårdar och gräsbevuxna ytor. Någon hög exponering av jorden inom området är därför inte sannolik. Det kan dock vara lämpligt att vid odling av grönsaker, speciellt rotfrukter, se till att jorden sköljs av ordentligt. Det bedöms inte som hälso- eller miljömässigt motiverat att t ex byta det översta jordskiktet på fastigheterna.

Utifrån det underlag som verksamhet miljö har begärt in så görs bedömningen att planen kan medge en ändring från industrimark till mark för bostadsändamål.

Även inom fastigheten Nol 3:30 finns det förorenad mark som finns beskriven i utredningen, Utredning av historiska åtgärder Nol 3:30 mfl., Golder Associates 2012-01-23. Det kan konstateras att ingen beaktansvärd exponering för historiska föroreningar bedöms föreligga. Vidare har ingen beaktansvärd transport av föroreningar från fastigheten kunnat påvisas. Det finns områden där särskilda skyddsåtgärder vidtagits, t ex bentonitinvallningen runt den konstaterade deponin.

Risker

Utanför planområdet i norr ligger verksamheten Perstorp Oxo AB, ett kemiföretag som tillverkar organiska baskemikalier som ftalsyraanhydrid. Anläggningen har miljötillstånd. Recipient för kyl- och dagvatten är Nolibäcken, som mynnar ut i Göta Älv. På grund av närheten till de befintliga bostäderna som i och med denna planen görs planenliga har en riskanalys tagits fram av Norconsult 2011-02-18

I gällande plan är marken för bostäderna prickad och avståndet från bostadsfasad till industrins byggrätt är under 20 meter.

Buller

Kemiföretaget Perstorp Oxo AB har i tillstånd från Koncessionsnämnden för Miljöskydd tillåtelse att alstra buller från verksamheten i enlighet med Naturvårdsverkets ”Riktlinjer för externt industribuller”. Buller från verksamheten får inte överstiga 55 dB(A) dagtid kl. 07.00-18.00, 50 dB(A) kvällstid kl. 18.00-22.00 och 45 dB(A) nattetid kl. 22.00-07.00. Något annat industri- eller trafikbuller bedöms inte påverka intilliggande bostäder.

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

Planen innebär dels att befintlig bostadsbyggelse fastställs för bostadsändamål samt att befintligt industriområde regleras så att det inte tillåts störande verksamheter. För att möjliggöra en framtida utveckling av industriområdet införs även möjligheten att bygga kontor. På så vis ökar flexibiliteten för området och ett bättre utnyttjande och hushållning av markresurser i kommunen uppnås.

Bostäder

Planen möjliggör 9 fastigheter byggrätter för bostadsändamål. 7 av fastigheterna är bebyggda med friliggande enfamiljshus idag. Utbyggnadsmöjligheterna för bostäderna begränsas med att den största sammanlagda byggnadsarea per bostadsfastighet är 160 m² varav 30 m² får uppföras som uthus/garage. Högsta byggnadshöjd är 4,7 meter och vind får inredas. Då det finns en byggnad som överskrider föreskriven byggnadshöjd görs i bestämmelsen om byggnadshöjd ett undantag för befintlig bostadsbebyggelse som finns inom planområdet när planen vinner laga kraft. För denna byggnad gäller den byggnadshöjd som anges i givet bygglov som bestämmelse för högsta byggnadshöjd vid om och tillbyggnad till det befintliga huset.

Planen reglerar att det endast får vara friliggande bostadshus och att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 m från fastighetsgräns för att möjliggöra underhåll inom den egna fastigheten.

Verksamheter (KJ₁)

Inom småindustriområdet regleras byggnadshöjden till 9 meter i enlighet med gällande plan.

Störningar

Planen föreskriver att verksamheterna inte får vara störande för omgivningen. Med detta avses att naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller (1978:5) uppfylls i användningsgräns för bostadsändamål.

Följande riktlinjer gäller vid planens antagande:

	Ekvivalent ljudnivå i dBA			Maximal ljudnivå i dBA ”FAST”
	Dag 7-18	Kväll 18-22 samt söndag och helgdag 7-18	Natt 22-07	Natt 22-07
Ny etablering	50	45	40	55
Befintlig verksamhet	55	50	45	55

Mark, vegetation och rekreation

En remsa i den sydvästra delen av planområdet, strax intill Folketshusvägen, är planlagd som allmän plats, park. Parkmarken utgörs i huvudsak av klippta gräsytor. I den norra delen rinner Nolbäcken som kuverterats i den södra delen. På plankartan införs bestämmelse om att den del av diket som är öppet idag även i fortsättningen ska hållas öppet för att värna skyddade arter (se under Förutsättningar-mark och vegetation).

De hamlade Oxlarna i rad utmed Industrivägen har ett regionalt naturvärde omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken. Träden ska skyddas. Planen föreskriver att träden inte får fällas.

För närrekreation finns Brandsbobergen ca 500 m öster om planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Under planprocessen har samråd skett kring två olika trafikalternativ. Det ena alternativet var att öppna upp Egnahemsvägen mot Folketshusvägen i enlighet med gällande plan samt bredda Egnahemsvägen med trottoar för en säkrare skolväg. Det andra alternativet var att bibehålla nuvarande trafikmatning men att omvandla Industrivägen till lokalgata och överlåta vägen i kommunalt huvudmannaskap.

Kommunen har valt alternativet att mata trafiken över Industrivägen. Industrivägen övergår till lokalgata och kommunen tar över huvudmannaskapet. Såväl Egnahemsvägen som Industrivägen får bibehålla blandtrafiken på samma sätt som idag. För att undvika att lastbilar kommer in i bostadsområdet och vänder bland husen föreslås att kommunen skyltar för lastbilsförbud och ev inför sidoförskjutningar vid infarten till bostadsområdet.



Industrivägen blir tillfartsväg till bostadsområdet

Riskerna har bedömts som större att på Egnahemsvägen, som är primär skolväg, låta bilarna från fastigheterna backa över föreslagen gång- och cykelbanan än att personbilar och lastbilar blandas på Industrivägen. Egnahemsvägen har idag mycket begränsad trafik och dess ringa vägbredd bidrar till låga hastigheter, Vägen bedöms tillräckligt säker för att fungera som skolväg. Många gamla, värdefulla träd längs Egnahemsvägen hade behövts ta bort i samband med en breddning vilket hade förstört Egnahemsvägens lummiga karaktär.



Bilden visar Egnahemsvägen från befintlig vändplats och norrut.

Gång- och cykeltrafik

Befintlig gång- och cykelväg i den södra delen av planområdet mellan Egnahemsvägen och Folketshusvägen säkerställs i planen.

Kollektivtrafik

Tillgången på kollektivtrafik är god inom planområdet. Planområdet ligger ca 400 meter från Nols station. Stationen trafikeras frekvent av flera lokala busslinjer samt av pendeltågstrafik. Pendeltåget trafikerar Nols station med halvtimmes- respektive kvartstrafik och härifrån nås bland annat Göteborg på ca 20 min och Trollhättan på ca 40 min.

Parkering, utfarter

Erforderlig parkering ska inrymmas inom varje fastighet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga bostadshus är anslutna till allmänna vatten- och avloppsledningar i Egnahemsvägen.

Ledningsrätt

Över fastigheten Nol 3:68 går flera ledningar som säkras med u-område i planen. Den privata dagvattenledningen över fastigheten måste flyttas innan fastigheten bebyggs. Ett u-område har lagts ut i fastighetens kortsida mot småindustrin som fortsättning på u-området för vattenledningen.

Utöver dagvattenledningen har hänsyn tagits till vatten- och fjärrvärmeledningar samt optokablar/rör.

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändetas på den egna fastigheten. Ett dike med vägtrummor vid utfarterna ska anordnas längs Egnahemsvägen av kommunen för att undvika att det uppstår problem med halka på vägen. Vattnet leds över parkmarken till den kanaliserade Nolbäcken vid Folketshusvägen. Vägdiket ska inrymmas inom befintligt gatuområde.

Uppvärmning

Fjärrvärme finns förlagd i Egnahemsvägen och nyanslutning är möjlig.

Kommunens antagna energiplan ska 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.

Avfallshantering

Avfallshantering ska lösas inom respektive fastighet. Läge och utformning ska godkännas av Tekniska förvaltningen.

Räddningstjänst

Normal insatstid för Räddningstjänsten från Nols brandstation är mindre än tio minuter.

Utryckningsfordon bör i en akutsituation komma så nära aktuell byggnad att avståndet mellan fordon och ytterdörr eller uppställningsplats för bärbar stege inte överstiger 50 meter. För att säkerställa att utryckningsfordon skall komma fram behövs en minsta körbredd om 3 meter, en fri höjd på 4 meter och marken ska tåla 23 tons belastning.

Detta är så långt som möjligt uppfyllt i detaljplanen, vissa frågor måste dock beaktas vid bygglovprövningen.

Vatten för brandsläckning finns utmed Egnahemsvägen samt i gränsen mellan bostäderna och industriområdet i den norra delen av planområdet. Fast vattennät med brandposter dimensioneras mot bakgrund av brandbelastning och avstånd mellan byggnader eller enligt schablonregler. VAV P83, mars 2001, ska användas vid dimensionering av släckvattenkapaciteten.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Eftersom detaljplanen i huvudsak endast fastställer befintlig användning av planområdet är konsekvenserna av detaljplanen små. När det gäller verksamhetsområdet innebär detaljplanen att inga bullerstörande verksamheter tillåts vilket gör att miljön omkring planområdet kan säkras. Trafiksituationen förblir oförändrad men Industrivägen övergår från kvartersgata till lokalgata. Industrivägen blir fortsatt huvudinfarten till bostadsområdet där persontrafik blandas med tyngre transportfordon. Ansvar för drift och underhåll av Industrivägen övergår till kommunen.

Risker

Utifrån Perstorp Oxo AB:s riskanalyser och diskussion med säkerhetsansvarig på företaget har det fastställts vilka scenarier som ger upphov till störst risk. Konsekvenserna av dessa scenarier har sedan beräknats för de boende i detaljplaneområdet.

Sannolikheten för en storbrand på Perstorps område bedöms vara en gång per 100-1 000 år. Konsekvenser för de kringboende är ganska måttliga då den skada som kan uppstå på grund av branden är ytterst begränsad på det avståndet som bostäderna ligger på. Inga stora materiella skador eller några personskador förväntas. Sannolikheten att röken från en storbrand direkt berör bostäderna bedöms vara en gång per 10 000 – 100 000 år. Sannolikt kommer dock de boende att evakueras som säkerhetsåtgärd vid brand men risken att drabbas av mer än lindriga och övergående obehag eller begränsade materiella skador bedöms vara minimal.

Som jämförelse kan risknivån från Perstorp jämföras med risken för en brand i ett småhus som är så pass stor att en insats från räddningstjänsten krävs, vilket belyser risken för enskilda personer, den så kallade individrisken. Antal insatser vid bränder i småhus uppgick för 2009 till ca 1,6 per 1000 småhus (MSB 2010). Detta innebär att sannolikheten för en brand i ett småhus uppgår till ca en gång per 625 år. Detta är i samma storleksordning som sannolikheten för en storbrand hos Perstorp. Konsekvenserna för en enskild person av en brand i det egna huset kan dock vara mångfalt större än vad konsekvenserna av en storbrand hos Perstorp bedöms vara för den enskilde. Riskerna för enskilda personer vid en brand från Perstorp är således klart lägre än risken från en brand i det egna huset.

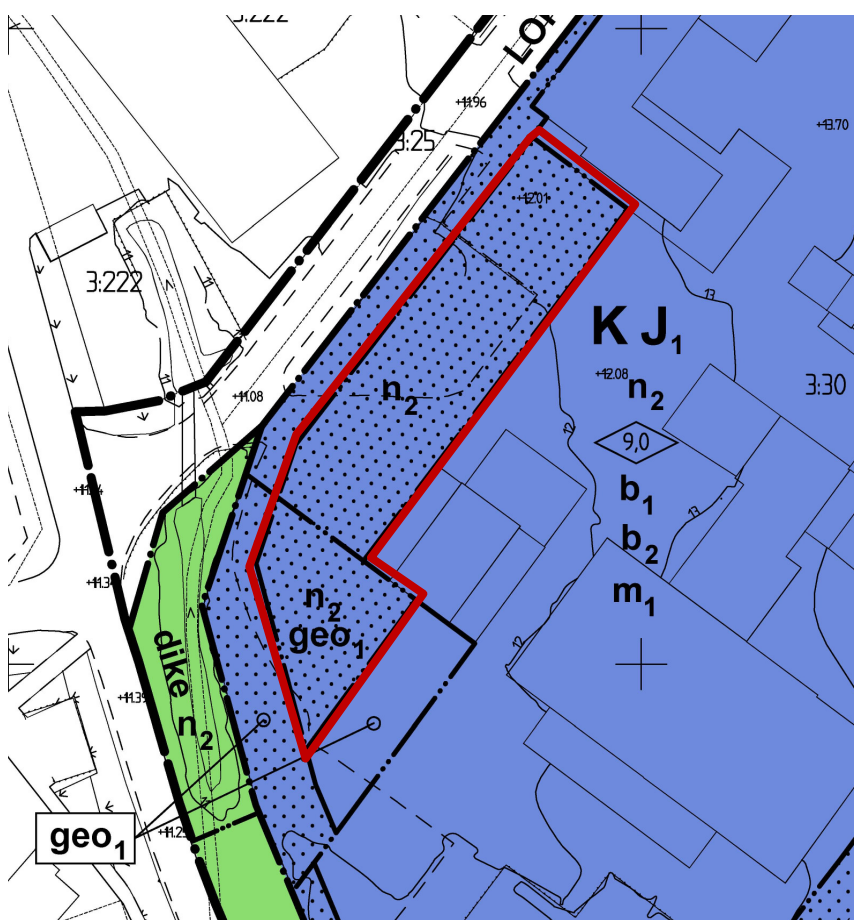
Samhällsrisken, det vill säga antalet personer som berörs av en brand, är naturligtvis större vid en brand i Perstorps anläggning än vid brand i ett enskilt bostadshus. Om det tillåts att fler personer bor kring anläggningen så behöver man evakuera fler vid en större brand. Eftersom övriga konsekvenser av en brand vid Perstorp för de kringboende dock kan antas vara ganska måttliga så bedöms risknivån från Perstorp vara acceptabel.

Avståndet mellan byggrätterna för bostadshusen och småindustrin har utökats till 30 meter varav 20 meter får bebyggas med uthus och garage för bostäderna. Boverkets rekommendationer i ”Bättre plats för arbete” anger 50 meter mellan bostäder och småindustri. Dessa mått baseras på generella antaganden. Avståndet har i detta fall bedömts kunna minskas då industribullret begränsas genom planbestämmelse, det finns inga rapporterade luktproblem och 30 meter kan anses rimligt vid ev läckage eller för att motverka brandspridning. Riskerna med gasbehållare vid brand och felaktig förvaring kan inte undvikas genom rimliga plantekniska åtgärder. Vid sådana risker är enda åtgärden utrymning. Mellan verksamheterna och bostäderna tillåts att uppföra plank eller staket till en maxhöjd på 2,0 meter för att skapa en visuell barriär.

Förorenad mark

Genom de tidigare gjorda markmiljöundersökningarna och den historiska genomgången av äldre material (Golder Associates 2012-01-23, Structor, 2010-07-05, Golder Associates, 2010-03-22) kan det konstateras att det förekommer förorenad mark inom delar av planområdet.

Föroreningarnas art och läge är till stora delar kända. Då det inte är fråga om en väsentlig förändring av pågående markanvändning har samråd hållits med Länsstyrelsen under planprocessen gällande hur man ska behandla planläggning i detta fall. Då marken redan är ianspråktagen för industri har det bedömts lämpligt att på plankarta reglera att markarbeten ska föregås av markmiljöundersökning. Undersökningen måste klarlägga ev förekomst av föroreningar i marken samt vilka åtgärder som ska vidtas. Det finns även områden där särskilda skyddsåtgärder redan vidtagits, t ex bentonitinvallningen runt den konstaterade deponin. Dessa områden anges som prickmark och får därmed inte exploateras. Då den skyddande invallningen inte får skadas är det inom detta område inte möjligt att göra avsteg från prickmarksbestämmelsen genom exempelvis en mindre avvikelse.



Bilden visar bentonitinvallningens utbredning

Byggnation inom sanerade delar av Nol 3:30 bör kunna tillåtas utan särskilda krav på ytterligare saneringar. Med hänsyn till risk för att sanerade områden kan ha återkontaminerats och att hittills okända föroreningar kan finnas, ska nybyggnation inom tidigare sanerade områden utföras med radonsäker grundläggning för att minimera inträngning av eventuella lättflyktiga föroreningar. Källare eller annan underjordisk byggnad får inte anläggas inom område betecknat med b₂.

Nyanläggning av ledningsgravar mm ska utföras som täta för att förhindra en dränering av grundvatten från området.

Sammantaget bedöms inte detaljplanen medföra några konsekvenser för hälsa och säkerhet.

Geotekniska förhållanden

Enligt den geotekniska utredning (GF-Konsult AB, 1990-11-06) kan grundläggning av lätta byggnader utföras enligt kompensationsmetoden. För tyngre byggnader krävs pågrundläggning. Med måttliga laster och lerdjup över 25-30 m kan kohesionspålar utnyttjas. Vid mycket stora laster blir troligtvis stödpålning aktuell. Höjsättningen bör vara sådan att den framtida marklinjen i möjligaste mån följer den nuvarande för att sättningar ska undvikas.

Stabilitetskontrollen av slänten mellan diket och den invallade deponin (Norconsult AB, 2012-08-22) visar att den geotekniska stabiliteten vid diket bedöms tillfredställande. Det poängteras att all pålastning nära byggnader bör lastkompenseras för att undvika differenssättningar. Belastningen vid diket begränsas till 20 kPa. Detta motsvarar en markhöjning på 1,0 meter.

Miljökvalitetsnormer

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

Av en rapport från miljöförvaltningen i Göteborg, *Luftföroreningar i Nordöstra passagen. Rapport 129 (2002)* framgår att miljökvalitetsnormen per dygn för kvävedioxid i dagsläget 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 mer perifera lägen i regionen, dit detta planområde får räknas, är de kända halterna lägre än de tillåtna gränsvärdena.

Sektor Samhällsbyggnad bedömer att utökningen med aktuell detaljplan dels inte är betydande i sin storlek, dels inte är ensidigt inriktat mot bilåkande. Planen medger endast ett begränsat bebyggelsestillskott då den fastställer befintlig bebyggelse samt ger byggrätt på två obebyggda fastigheter. Detaljplanen bedöms därför inte utgöra en olämplig lokalisering i det regionala sammanhanget även med hänsyn taget till miljökvalitetsnormerna.

Behovet av miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har gjorts (2011-01-18, uppdaterad 2012-02-20) och stämts av med Länsstyrelsen. Ale kommun bedömer att ett genomförande av planen för bostäder och industri inom Nol 3:72 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 från 1987). En miljökonsekvensbeskrivning för planen ska därför inte upprättas.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Medverkande

Detaljplanen har utarbetats av Norconsult AB i samarbete med tjänstemän från Ale kommun. Planhandlingarna har framställts av Janna Bordier och Anna-Maria Ceder, båda vid Norconsult AB. Mats Kramsjö, Norconsult AB, har tagit fram genomförandebeskrivningen.

Medverkande tjänstemän från Ale kommun har varit Charlotte Lundberg, handläggande planarkitekt, Göran Fransson (kommunekolog), Beata Åhall, Lars Kransby, Lars Holm, Pernilla Rokosa, Carita Sandros och Dragan Medan, (tekniska frågor mm), Lena Hedlund (miljöfrågor), Lars Lindström (mark- och exploateringsfrågor), Signe Wirdby (bygglov).

Sektor Samhällsbyggnad, Plan och Bygg
Alafors 2013-03-21

.....
Magnus Blombergsson
Stadsarkitekt

.....
Charlotte Lundberg
Planarkitekt

.....
Anna-Maria Ceder
Planeringsarkitekt
Norconsult AB

Beslut
Godkänd av Samhällsbyggnadsnämnden 2013-03-21
Antagen av Kommunfullmäktige 2013-05-27
Laga kraft 2013-07-04