

# Detaljplan för verksamheter inom Osbacken 1:28 och del av Ledet 1:1 i Alafors

Ale kommun, Västra Götalands län

## PLANBESKRIVNING



Normalt planförfarande (PBL 1987:10)

Antagen 2020-11-09  
Laga kraft 2020-12-06

## Handlingar

Plankarta med bestämmelser, 2020-04-30 reviderad 2020-09-01  
Planbeskrivning, 2020-09-01  
Genomförandebeskrivning, 2020-09-01  
Samrådsredogörelse, 2011-06-22  
Utlåtande, 2020-04-30  
Utställningsutlåtande 2, 2020-09-01  
Behovsbedömning, 2020-03-16  
Fastighetsförteckning 2020-04-19  
Grundkarta 2020-02-25 reviderad 2020-08-31  
Illustrationskarta 2020-04-30 reviderad 2020-09-01

## Utredningar

Geoteknisk utredning, 2010-09-09 reviderad 2011-12-08  
Rapport stabilitet, 2020-08-31 reviderad 2020-09-18  
Bergteknisk besiktning PM, 2011-11-30  
VA- och dagvattenutredning, 2010-06-28 reviderad 2011-01-21  
Dagvattenutredning, 2019-11-25 reviderad 2019-12-02, bilaga2 2020-01-15  
Naturinventering, augusti 2010  
Detaljerad riskbedömning, 2020-08-26  
Trafikutredning 2020-01-16  
Särskild utredning (arkeologi), 2010

## Innehåll

Handlingar.....	2
Utredningar .....	2
<b>DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....</b>	<b>5</b>
Planområdets läge och areal.....	5
Markägoförhållanden .....	5
Planens förenlighet med Miljöbalken .....	5
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>5</b>
Miljömål.....	5
Regionen .....	5
Gällande översiktsplan .....	6
Program för planområdet .....	6
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	6
Kommunala beslut i övrigt.....	6
<i>Mark för verksamheter</i> .....	7
<i>Naturvårdsprogram</i> .....	7
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>	<b>7</b>
Rikssintressen .....	7
Göta älv - vattenskyddsområde .....	8
Natur och landskap.....	8
<i>Landskapsbild</i> .....	8
<i>Mark, vegetation och topografi</i> .....	8
<i>Naturvärden och rekreation</i> .....	8
Bebyggelse .....	9
<i>Omgivningar</i> .....	9
Kulturmiljö.....	10
<i>Fornlämningar</i> .....	10
Service .....	11
<i>Offentlig och kommersiell service</i> .....	11
<i>Arbetsplatser</i> .....	11
Gator och trafik .....	11
<i>Gatunät</i> .....	11
<i>Kollektivtrafik</i> .....	11
Tillgänglighet.....	11
Geotekniska förhållanden.....	11
<i>Blocknedfall</i> .....	12
Radon .....	12
Störningar, risker.....	12
<i>Farligt gods</i> .....	12
<i>Buller</i> .....	12
Teknisk försörjning .....	12
<b>BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET .....</b>	<b>12</b>

Föreslagen ny bebyggelse .....	12
Gestaltning .....	13
<i>Gestaltning av byggnader</i> .....	13
Naturvärden.....	13
Grönområden .....	14
Gator och trafik .....	14
<i>Gatunät 14</i>	
<i>Gång- och cykeltrafik</i> .....	15
<i>Kollektivtrafik</i> .....	15
<i>Parkering, utfarter</i> .....	15
Tillgänglighet.....	16
Teknisk försörjning.....	16
<i>Vatten och spillvatten, dagvatten</i> .....	16
<i>Släckvatten</i> .....	17
<i>El</i> .....	18
<i>Uppvärmning</i> .....	18
<i>Avfallshantering</i> .....	18
<i>Underjordiska ledningar</i> .....	18
Geotekniska förhållanden.....	18
<i>Rekommendationer</i> .....	18
<i>Blocknedfall</i> .....	19
Räddningstjänst.....	19
<i>Insatstid</i> .....	19
<i>Framkomstmöjlighet</i> .....	19
<i>Vatten för brandsläckning</i> .....	19
Störningar, risker.....	19
<i>Farligt gods</i> .....	19
<i>Buller</i> .....	20
<b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>20</b>
Ny bebyggelse.....	20
Natur .....	21
Gator och trafik .....	21
Hälsa och säkerhet .....	21
Miljökvalitetsnormer.....	21
Behovet av miljökonsekvensbeskrivning.....	22
Teknisk försörjning .....	22
<b>ADMINISTRATIVA FRÅGOR .....</b>	<b>22</b>
Genomförandetid .....	22
Huvudmannaskap.....	22
<b>Fortsatt arbete .....</b>	<b>22</b>
Tidplan .....	22
<b>Medverkande tjänstemän .....</b>	<b>23</b>



# 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

Planeringens syfte är att skapa möjlighet för utbyggnad av ett nytt kontors- och verksamhetsområde intill väg E45 vid Alaforsmotet inom fastigheten Osbacken 1:28 och del av fastigheten Ledet 1:1. Inom området ges även möjlighet att uppföra en mindre servicebutik och en vägre restaurang.

### Planområdets läge och areal

Planområdet omfattar ca 6 hektar och ligger i anslutning till Alaforsmotet.

### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är delvis privatägd och delvis kommunägd. Omkringliggande mark ägs av privata markägare och Ale kommun.

### 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 antagit 16 nationella miljömål. I Ale kommuns översiktsplan anges att tre av dessa mål har särskilt stor betydelse för arbetet med ett hållbart samhällsbyggande. Dessa tre mål är *Begränsad klimatpåverkan*, *God bebyggd miljö* och *Ett rikt växt och djurliv*.

#### *Begränsad klimatpåverkan*

Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras. En viktig aspekt för målet är minskade utsläpp av växthusgaser.

#### *God bebyggd miljö*

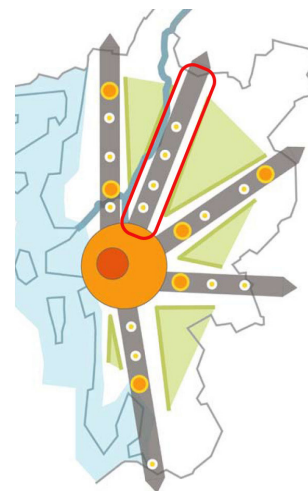
För att uppnå målet ska planeringen främja miljöanpassade och resurssnåla transporter och byggnader, bevarande av kulturhistoriska och estetiska värden samt grön- och vattenområden. Även minskat buller är en aspekt för att uppnå målet.

#### *Ett rikt växt- och djurliv*

Syftet med målet är att hejda förlust av biologisk mångfald och minska andelen hotade arter.

### Regionen

Struktur bilden (till höger) för Göteborgsregionens kommunförbund (GR) ligger till grund för det gemensamma arbetet med att utveckla en långsiktigt hållbar struktur i regionen. Bilden (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 regionalstågstrafik. Utveckling 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 pendeltågsstation. Ale kommun utgör ett av huvudstråken som tillsammans ska utgöra ryggraden i Göteborgsregionen.

### Gällande översiktsplan

I kommunens översiktsplan, Ale ÖP 07, som antogs i september 2007, anges området som förslag till utbyggnadsområde för verksamhetsmark. ÖP 07 bedömdes vid senaste aktualitetsprövningen som delvis inaktuell, arbete med ny översiktsplan pågår. Området har redan tidigare varit aktuellt för utveckling av verksamheter. I april 2000 antogs en fördjupad översiktsplan för Göta Älvs dalgång som underlag för utbyggnaden av järnvägen och E45. I denna redovisas planområdet vid Osbacken som tillkommande område för kunskapsintensiv verksamhet.

### Program för planområdet

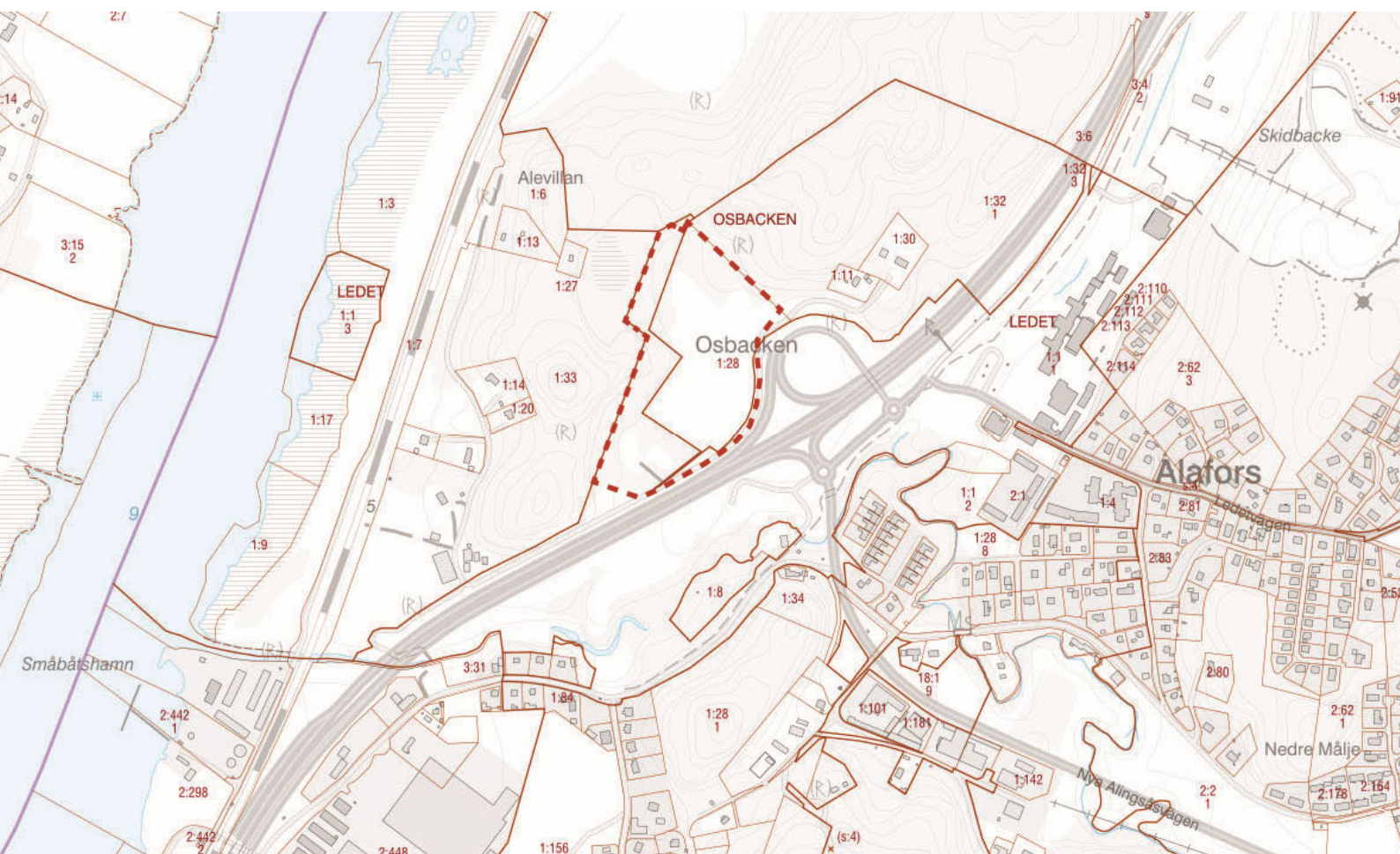
Något program har inte upprättats för planområdet. Exploateringen har stöd i kommunens översiktsplan. Frågor av programkaraktär som inte utretts i samband med översiktsplanarbetet behandlas i denna detaljplan.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området finns ingen gällande detaljplan, med undantag av en lokalväg som planerades i samband med detaljplanen för E45. I detaljplanen för E45 med närområde var en del av det område som nu planläggs till en början med som område för verksamheter med kunskapsintensiv inriktning. Inför antagandet undantogs dock verksamhetsområdet.

### Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 2008-02-12 att ge miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplanläggning av området för verksamheter. Ansökan om planläggning



omfattade förutom mark för verksamheter även ett område med bostäder längre norrut. Kommunstyrelsen avstyrkte planläggning för bostäder med hänvisning till att det saknar stöd i översiktsplanen.

#### *Mark för verksamheter*

Kommunfullmäktige antog 2012-04-23 dokumentet *Mark för verksamheter* med syfte att nå en balans mellan utbyggnaden av verksamhetsmark och kommunens ekonomiska möjligheter att åstadkomma erforderlig infrastruktur i form av vägar, vatten och spillvatten, samt de övriga hänsyn som måste tas vid exploatering. Osbacken är utpekad som utbyggnadsområde i dokumentet.

#### *Naturvårdsprogram*

Kommunfullmäktige antog i september 2007 ett naturvårdsprogram som ska vara vägledande för kommunens arbete med att uppfylla riksdagens miljömål och kommunens miljöpolicy. I programmet pekas ett antal områden i kommunen ut med naturvärden som är särskilt värda att uppmärksamma. Aktuellt planområde ligger i ett område med känsliga omgivningar. Naturvårdsprogrammet pekar inte ut några särskilda värden inom området, däremot är Sköldsån och i förlängningen Göta älv recipient för det dagvatten som genereras inom planområdet. Sköldsån är utpekad som klass 1 område i naturvårdsprogrammet, vilket är den högsta klassningen.

#### *Energi- och klimatstrategi*

I december 2019 antog kommunfullmäktige Energi- och Klimatstrategi 2030, vars mål är:

- Växthusgasutsläppen ska minska med 80 % till år 2030 från år 1990.
- Senast 2045 ska Ale kommun inte ha några nettoutsläpp av växthusgaser till atmosfären.

Strategin pekar ut fyra områden vilka är de viktigaste områdena för att minska utsläppen och genomföra energieffektiviseringar. Av dessa är tre relevanta för detta planarbete. Att vi i planarbetet ska arbeta för att möjliggöra:

- Hållbara transporter
- Förnyelsebara och resurseffektiva produkter och tjänster, samt
- Sunda och klimatsmarta bostäder och lokaler

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Riksintressen

Hela planområdet ligger inom riksintresse för naturvård och friluftsliv. Riksintressena sträcker sig längs med större delen av Göta älvs dalgång, från Angeredsbron i söder och norrut genom Ale kommun. Naturvärdena består bland annat av Göta älv och älvens tillflöden som är viktiga uppväxt- och lek miljöer för sällsynta fiskarter, strandängar, strandskogar och andra lövskogar som har ett rikt fågelliv och som är viktiga övervintrings- och reproduktionsmiljöer för grod- och kräldjur. Intressena för friluftslivet är till stor del också kopplade till älven och dess biflöden i form av båtsport, fritidsfiske, fågelskådning mm. I friluftslivsintressena ingår

även en del mindre natur- och parkområden som är viktiga närrekreationsområden i anslutning till tätorterna. E45 utgör riksintresse för nationella vägar.

### Göta älv - vattenskyddsområde

Göta älv ligger som närmast 430 meter från planområdet. Nedströms planområdet utgör älven råvattentäkt för vattenverken i Göteborg och Kungälv. Arbeta pågår för att utöka vattenskyddsområdet som idag sträcker sig upp till Surte, för att det istället ska omfatta Göta älv till och med Vänersborgsviken.

Inom ett vattenskyddsområde gäller särskilda föreskrifter som beslutas av länsstyrelsen. Dessa kan innebära inskränkningar i rätten att förfoga över en fastighet och ställa särskilda krav på utformning av verksamheter. Föreskrifternas syfte är att undvika negativ påverkan på råvattnet genom att minska risken för utsläpp och andra föroreningar.

Gällande vattenskyddsområdesföreskrifter för Göta älv beslutades av länsstyrelsen 2004-05-19. Förslag på nya föreskrifter och avgränsning finns framtagen. Arbetet sker gemensamt i de sex berörda kommunerna Vänersborg, Trollhättan, Lilla Edet, Ale, Kungälv och Göteborg och hanteras efter godkännande av kommunerna av länsstyrelsen i Västra Götaland.

Kommunfullmäktige i Ale beslutade 2019-06-17 (§102) att godkänna förslaget till nya vattenföreskrifter och nytt vattenskyddsområde.

## Natur och landskap

### *Landskapsbild*

Området ligger i Göta Älvs dalgång men skiljs från älven genom ett skogsbeklätt höjdområde.

### *Mark, vegetation och topografi*

En del av området har tidigare varit åkermark, därefter har området använts som driving range för golfspel. Området användes under ombyggnaden av E45 och järnvägen av BanaVäg i Väst för uppställning av byggbodar med mera och marken är därför i stora delar påverkad. De västra delarna av planområdet utgörs av ett skogsbeklätt höjddparti. Ytan har efter vägutbyggnaden lämnats med en jämn fyllning av sprängsten ovan ursprunglig mark. Trafikplatsen i anslutning till området ligger i nivå med planområdet.

### *Naturvärden och rekreation*

För att bedöma områdets värden för naturvård och friluftsliv har en naturinventering gjorts för området. I uppdraget ingick även att identifiera eventuella värdefulla strukturer för friluftsliv. Värdet för friluftslivet anses i dagsläget som lågt, och bedöms inte heller i framtiden ha någon större utvecklingspotential. Täta enbuskage gör området oattraktivt som strövområde och utsikten från hållmarkspartierna är begränsad på grund av uppväxande en och tall. En gångstig som leder upp till två små stugor väster om området är den enda friluftsmässiga struktur som förekommer i planområdet.

För att kartlägga områdets naturvärden, har en naturinventering gjorts. Enligt denna har 11 delområden med olika karaktär identifierats, varav tre områden har bedömts innehålla naturvärden. Dessa områden består av ett äldre ädellövsbestånd på näringsrik mark, ett olikåldrigt björkbestånd samt ett vitmosskärr. Övriga delområden utgörs av ungskogar eller igenväxta åker- och ängsmarker. Samtliga av de utpekade värdefulla områdena har fått klassningen 3, vilket innebär att områdena har stor betydelse på lokal nivå och för spridning av arter och variation i landskapet. Däremot har inga unika naturvärden påträffats som skulle motsvara ekologiskt särskilt känsliga områden enligt miljöbalken. Värdena som man hittat består för de olika delområden av följande:



3. *Ädellövskog* – Området har inslag av äldre ekar och björkar. I den sydligaste spetsen av området står en gammal grov ek som i sig själv har ett högt naturvärde. Genom området slingrar sig också en gångstig som leder upp till två små stugor väster om planområdet. Stigen har identifierats som den enda friluftsmässiga strukturen i planområdet.

6. *Vitmosskärr* – Kärret, som gränsar till planområdets västra del är områdets enda våtmark och har ett landskapsekologiskt värde. Det bidrar också till en ökad habitatvariation och därmed även till den biologiska mångfalden.

9. *Olikåldrigt björkbestånd* – Träden varierar i ålder och grovlek. De grövsta björkarna är knappt 40 cm i diameter och troligen närmare 100 år gamla. De gamla grova björkarna och den rika förekomsten av död lövträdsved kan gynna flera vedlevande insekter.



Områden med naturvärden är markerade med grönt på kartan och beskrivs i texten ovan (kartor från Naturcentrum ABs inventering). Planområdet har efter inventeringen minskats något (tidigare planavgränsning redovisas med blå ram).

Som helhet bedöms områdets artmångfald vara relativt låg, vid inventeringen hittades inga särskilt känsliga eller hotade arter. Stenmurar förekommer spritt i området (se karta ovan) och vittnar om att området tidigare varit brukat. Stenmurarna ligger idag nästan uteslutande i skogsmark och omfattas därför inte av biotopskydd, men kan ändå ha ett visst värde för bland annat övervintrande grod- och kräldjur samt små däggdjur. Från kärret löper ett dike genom planområdet.

Då planarbetet länge legat vilande har kommunekolog gjort en ny bedömning av områdets värden. I denna har även det norra av område 4 bedömts ingå i det olikåldriga björkbeståndet, samt vissa värden setts i branten inom område 10. Av de träd som vid tidigare inventering bedömts som värdefulla har en kraftig ek i områdets sydvästra del bedömts ha allra högst värde inom området. En äldre sälj med högt värde har också lokaliserats, förutom tidigare utpekade träd.

## Bebyggelse

### Omgivningar

I närområdet finns en del friliggande småhusbebyggelse både fritidshus och permanentboende. Bostäderna ligger till största del i det sluttande skogsområdet med utsikt

över älven. Ett par finns även nordöst om planområdet. Öster om E45 ligger Alafors med i huvudsak småhusbebyggelse och ett fåtal större serviceanläggningar såsom skola, kommunhus, serviceboende och veterinär i nära anslutning till planområdet. Bebyggelsen är av relativt blandad karaktär.

### Kulturmiljö

Stenmurar förekommer spritt i området (se karta längre upp på sidan) och vittnar om att området tidigare varit brukat. Murarna är till stor del i dåligt skick, mossbevuxna och skadade. Utöver stenmurarna har inga synliga kulturhistoriska strukturer hittats i området.

*Höger: En av stenmurarna inom planområdet. Denna mur som ligger i skogsslätten inom delområde 10 (naturvärdesinventering) är i relativt gott skick*



*De skrafferade (gula) ytorna på kartan till vänster visar fornlämningar i området. Den streckade (vita) linjen visar planområdets avgränsning.*

### Fornlämningar

Strax norr om planområdet finns en lämning i form av ett röjningsröseområde. I samband med de arkeologiska undersökningar som gjorts inför utbyggnaden av E45 har en del nya lämningar hittats i områdena runt omkring, bland annat vid den nya trafikplatsen i Alafors. Därför har, efter samråd med länsstyrelsen, en arkeologisk utredning gjorts för de delar av nu aktuellt planområde som inte undersökts tidigare. I denna utredning ingick även röjningsröseområdet i utkanten av planområdet eftersom fornlämningens avgränsning inte var exakt. Undersökningen resulterade i att man hittade ett nytt fynd i form av en boplats i planens sydvästra del. Den nyupptäckta fornlämningen har slutundersökts och tagits bort då den bedömts ha lågt vetenskapligt värde. I den norra delen av planområdet har plangränsen anpassats för att undvika ingrepp i den angränsande fornlämningen.

## Service

### *Offentlig och kommersiell service*

I Alafors finns skolor, förskolor och äldreboende. Även kommunhuset är placerat här. På orten finns en servicebutik med pizzeria/gatukök. Övrig handel koncentreras till Älvängen och Ale torg i Nödinge. Ett mindre utbud finns även i Nol.

### *Arbetsplatser*

I Alafors finns ett större antal arbetsplatser inom kommunal förvaltning och skola. Öster om aktuellt planområde finns ett befintligt, mindre verksamhetsområde på Lunnavägen.

## Gator och trafik

### *Gatunät*

Planområdet nås direkt från Alaforsmotet. I motet finns gång- och cykelväg där det går att ta sig mellan planområdet och Alafors med cykel och till fots. Härifrån går det sedan att ta sig vidare via gång- och cykelväg till Nol och vidare söderut, eller till Älvängen och vidare norrut.

### *Kollektivtrafik*

Närmaste busshållplats är Himlaskolan drygt 400 m från planområdet. Hållplatsen trafikeras idag av linje 403, 413 och 414. Buss 403 är anpassad till pendeltåget och går med kvartstrafik under högtrafik. I Älvängen, Nol och Nödinge finns möjlighet att byta till pendeltåg. Buss 403 ansluter mot Nödinge/Nol.

## Tillgänglighet

Planområdet är relativt sett plant, inom naturmark finns branter som omgärdar området.

## Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplaneläggningen för E45 har geotekniska utredningar gjorts för delar av planområdet. Detta material har i samband med aktuellt planarbete kompletterats. Höjdsystemen för detaljplanen och den geotekniska handlingen skiljer sig åt. Eftersom de tidigare geotekniska utredningarna för området var utförda i RH70 har även de kompletterande undersökningarna redovisats i detta höjdsystem. För detaljplanen används RH 2000. Skillnaden mellan de båda höjdsystem är cirka 0,11 m.

Utredningen visar att jordlagrens djup varierar i undersökta punkter inom planområdet mellan 2 och 25 meter. Störst är jorddjupen på den gamla åkermarken närmast trafikplatsen medan jordlagren generellt är mindre än 10 meter i den nordvästra delen av området. Lerans mäktighet varierar inom området på samma sätt som jorddjupen generellt.

Inom området finns inga höjdskillnader som kan orsaka stabilitetsproblem.

Inför antagande har tre sektioner mot Sköldsån beräknats för att bedöma säkerhetsfaktor. Beräkningar för glidytor som berör detaljplanområdet visar säkerhetsfaktor  $F > 1,1$  (EN) och uppfyller därmed beräkningskrav för såväl SK2 som SK3. Glidytor med lägre säkerhetsfaktor finns i släntområdet på sydvästra sidan av motorvägen E45, men dessa berör ej det aktuella området för detaljplan. Risken för sekundära bakåtgripande skred har, liksom i tidigare utredning, konstaterats vara obetydlig eftersom området ligger utanför en tänkts slänt 1:10 relativt Sköldsån.

### *Blocknedfall*

En bergteknisk besiktning har gjorts för området för att bedöma bergets stabilitet och risken för blocknedfall. I utredningen har konstaterats att det finns fyra partier med branta bergsslänter inom och i nära anslutning till planområdet. Viss risk för blocknedfall har bedömts finnas intill det planerade naturområdet. Men någon risk för personskador eller påverkan inom kvartersmark föreligger inte.

### **Radon**

Planområdet utgörs till stor del av lågriskområde för radon. Jorden inom området utgörs huvudsakligen av lera, vilket är en jordart med liten risk för förhöjda markradonvärden. Närliggande bergspartier och friktionsjord kan dock innebära en risk för förhöjda värden. Radonförhållandena ska utredas vid detaljprojektering.

### **Störningar, risker**

#### *Farligt gods*

Planområdet ligger i anslutning till E45 som utgör primär transportled för farligt gods. För att kunna bedöma skyddsavstånd till den föreslagna bebyggelsen har en riskbedömning gjorts i samband med planarbetet.

I utredningen studerades samhällsrisknivån och individrisknivån för ett planförslag med byggnation av industri och kontor på 30 meters avstånd från riskkällan. Riskkällan har i utredningen definierats som dikeskant för diket som löper längs med E45 (utanför planområdet). Diket bedöms kunna fungera som uppsamlare för brandfarliga vätskor och ämnen vid en olycka med farligt gods på E45. Avstånden som anges i riskutredningen och i planen ska därför räknas från dikeskanten närmast verksamhetsområdet.

Individrisknivån har bedömts vara acceptabel inom hela planområdet. Samhällsrisken är till största del att betrakta som acceptabel inom arean, även inräknat planerad exploatering. Scenarier förknippade med skadehändelsen jetflamma och BLEVE identifierats ge samhällsriskbidrag inom det så kallade ALARP-området. Vilket innebär att alla rimliga åtgärder ska vidtas för att risknivån ska kunna betraktas som tolerabel.

#### *Buller*

Området är bullerstört - främst från vägtrafik.

### **Teknisk försörjning**

#### *Kapacitet i reningsverk*

Spillvatten från området föreslås avledas till GRYAB:s ryaverk. GRYAB har fått förnyat miljötillstånd (2020-01-29) och den befolkningsökning som väntas inom delägarkommunerna ryms inom tillståndet. Förväntad industriell expansion ingår i prognosen.

## **BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET**

### **Föreslagen ny bebyggelse**

I området tillåts verksamheter, småindustri och hantverk samt kontor. Närmast vägmotet medges endast verksamheter och kontor. Byggnadsarean har knutits till fastighetsstorlek och tillåts vara max 50 procent av fastighetsarean för tomter som är minst 10 000 m<sup>2</sup>. Mindre



tomter ges en maximal byggnadsarea på 45 respektive 40 procent av fastighetsarean. Högsta nockhöjd föreslås till 12 meter.

Sammanlagt ger planen ca 4,3 ha kvartersmark och uppskattningsvis ca 21 000 m<sup>2</sup> byggnadsarea (BYA = byggnadsarea, den yta byggnaden tar upp på marken), vid maximalt utnyttjande.

Byggnader inom området placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Transformatorstation får placeras närmare tomtgräns.

## Gestaltning

### *Gestaltning av byggnader*

Området ligger delvis tydligt exponerat mot E45, vilket motiverar utformningsbestämmelser för att ge ett vårdat och omhändertaget intryck. Om plåt används som fasadmateriäl föreslås det delvis brytas av med trä, tegel, puts, glas eller liknande för att inte bli alltför dominerande. Byggnader ska även förses med en markerad sockel i avvikande material. Eventuella skyltar som uppförs på fasad tillåts inte sticka upp ovanför takfot.

### *Grönstruktur inom området*

För den bredare av de båda gatorna föreslås att träd planteras mellan gata och gång- och cykelväg. För att träd ska rymmas inom området är det enklast om dessa planteras efter att tomterna med tillfarter är färdigplanerade. Stora fordon innebär stora tillfarter och träden planteras därför förslagsvis i mindre grupper där utrymme finns. Till exempel kan pelarek i grupper om tre användas inom området, pelareken är både slank och återknyter till den natur som finns angränsande och inom planområdet där ek är ett framträdande inslag.

## Naturvärden

Områden som pekats ut med naturvärden i naturinventeringen tas tillvara i detaljplanen genom att stora delar av ädellövskogsområdet planläggs som naturmark. Jämfört med tidigare utställning har naturmarken utökats. De träd på kvartersmark som tidigare hade skyddsbestämmelse har integrerats i naturmark alternativt utgått. Större träd som tas ned läggs lämpligen som död ved inom NATUR-mark, helst i soligt läge. Grov död ved är livsmiljö för många ovanliga svampar, insekter, mossor och är en stor bristvara i skogslandskapet. Genom att lämna död ved kan man höja naturvärdena i NATUR-marken.

Det allra största värdet är kopplat till en grov ek i den sydvästra delen av planområdet. Här har naturmarken utökats. Just denna trädindivid har en yvig krona som behöver lyftas/beskäras för att inte skadas vid genomförandet. Arbetet behöver utföras av arborist för att ge bästa förutsättningar för trädet. Flera av de träd som står i kanten av naturmarken kan vid behov beskäras. Kring den största eken föreslås också gallring av övriga unga träd närmast runt eken. Också träden som gallras och grova grenar från beskärning lämnas lämpligen kvar som död ved. I övrigt föreslås ingen avverkning, röjning eller särskild skötsel av naturmarken, med undantag för det dike som löper genom naturmarken och avvattnar densamma som kan behöva viss skötsel för att diket ska fungera för avvattning.

De stenvägar som finns inom planområdet ligger delvis i anslutning till befintliga fastighetsgränser. En av dessa vägar, föreslås till dels bevaras och säkerställs med bestämmelse i plan (utformningsbestämmelse, muren är inte biotopskyddad). Stenvägar kan även fortsättningsvis markera gränser mellan framtida fastigheter. Stenvägar bör i första hand bevaras i sitt ursprungliga läge men kan vid behov flyttas för att bättre stämma överens med områdets framtida användning. Stenvägar som tas bort används med fördel för att

förbättra andra murar i området. Alternativt kan de läggas som rösen i solbelysta slutningar i anslutning till planområdet.

Inom planområdet finns även ett dike som avvattnar naturmarken norr om planområdet. Detta dike föreslås flyttas inom kvartersmark. Vid lokalisering och anläggning av nya diken är det viktigt att hänsyn tas till trädrötter. Särskilt gäller detta för de skyddsvärda träd som finns i delområde 3 norra del (se bild under rubrik Naturvärden och rekreation sid.7). Dessa diken kan beroende på utformning komma att fylla en biologisk funktion, då de kommer att ansluta till diket på naturmark som kommer att finnas kvar i befintligt skick. Förslag på utformning återfinns under rubriken *Vatten och spillvatten, dagvatten*.

De naturvärden som inte har skydd i detaljplan och därför sannolikt inte kommer att kvarstå är: en äldre sälg i det sydvästra delområdet (högst värde av de objekt som försvinner), några äldre björkar i den norra delen av planområdet, stenvmur i skogsmark. En mindre del av sydslutningen i planområdets norra del kommer sannolikt att påverkas.

Diken som går igenom de delar som redan påverkats (som använts för upplag) kan eventuellt fylla en biologisk funktion – denna kan komma att kvarstå i nya diken men utformningen är inte reglerad i plan och vattenavledningen kan därför utföras på flera sätt.

Som kompensationsåtgärd föreslås att de träd som tas ned, samt grova grenar, läggs som död ved och att gallring genomförs kring den ek som har störst värde. Stenmurar som försvinner kompenseras genom påbyggnad av kvarvarande stenvmurar och genom anläggande av stenrösen inom naturmark eller i naturområden utanför planen.

## Grönområden

Det föreslagna naturområdet är delvis ganska brant. Genom området löper en väl upptrampad stig som idag leder upp till ett fritidshus strax väster om planområdet. Delar av denna stig kommer i och med planförslaget att försvinna. Det kommer att vara möjligt att röra sig från gatan till bakomliggande naturområde via det område som är utlagt för transformatorstation. Naturområdet avgränsas i söder mot kvartersmark av en stenvmur och ett dike.

Området närmast E45 planläggs som område för dagvattendamm, området avser också att utgöra skydd mot risker och föreslås planteras med gräs och eventuellt någon form av busk- eller trädplantering. Dagvattendammarnas syfte är att fördröja och rena smutsigt dagvatten och startbesked har villkorats mot att gemensam dagvattenanläggning finns på plats. Området får inte utformas på ett sätt som uppmuntrar till stadigvarande vistelse utan ska betraktas som en skyddszon om en olycka med farligt gods skulle inträffa längs med E45.

Planteringar föreslås även längs med huvudgatan i området som ett sätt att bryta ner skalan och få området att smälta in bättre i sina omgivningar. Träden bör placeras i mindre grupper se även rubriken *Gestaltning – Grönstruktur inom området*.

## Service

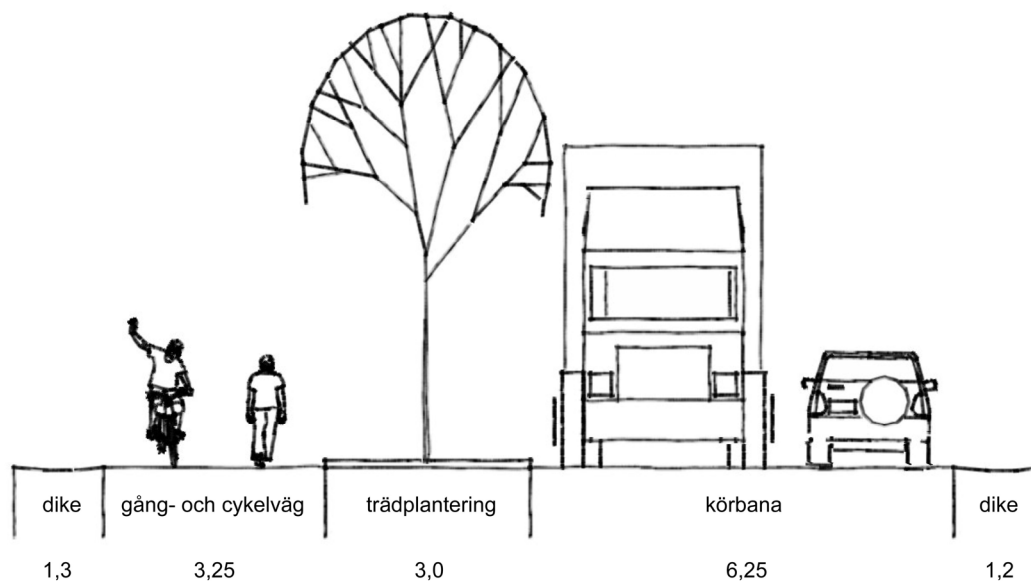
Användning Z – verksamheter innebär en bredare användning än J – industri. För tomten närmast motet finns det förslag att denna används för bilistservice, som vägre Restaurang och en mindre servicebutik.

## Gator och trafik

### Gatunät

Området ansluts till E45 och Alafors direkt via vägmotet. Vid motet finnas en planskild korsning för den trafik som ska ta sig mellan Alafors och Osbacken. Lokalgatan som leder mot sydväst och vidare parallellt med E45 utformas med trädplantering och separat gång- och

cykelväg och får karaktären av huvudgata inom området. Denna gata föreslås även bli angränsande mot södra Osbacken, där den norra delen av gatan föreslås ingå i planområdet.



*Möjlig utformning av lokalgata med trädplantering och separat gång- och cykelväg, med en total bredd på 15 meter.*

### *Gång- och cykeltrafik*

Gång- och cykelväg finns mellan Osbacken och cirkulationsplatsen vid Ledetvägen. Där ansluter den mot gång- och cykelväg i nord-sydlig sträckning. Separerad gång- och cykelväg finns hela vägen till Göteborg och norrut till Älvängen, Skepplanda, Starrkärr och Alvhem. Kortare sträckor längs de norra sträckorna går i blandtrafik på mindre lokalgator.

### *Kollektivtrafik*

Närmaste hållplats finns i Alafors. Hållplats Himlaskolan ligger cirka 400 m från planområdet och trafikeras med kvartstrafik vid hötrafik. Pendelstationen i Nol ligger en dryg kilometer, fågelvägen, ifrån planområdet. Gång- och cykelbana finns utbyggd mellan planområdet och båda hållplatserna.

### *Parkering, utfarter*

Utfarter medges från enskilda fastigheter mot gatan. Utfartsförbud har reglerats i korsningen för att minska olycksrisken. I trafikutredningen redovisas möjliga lägen på utfarter samt storlek på de samma.

Parkeringsplatser för både bil och cykel ska anläggas på kvarteretsmark och ska uppfylla det behov som varje verksamhet har för anställda och besökande. För att uppmuntra till mer hållbara transportval är det viktigt att särskilt cykelparkeringar utformas så att det är attraktiva och säkra. Till exempel att det finns tak över cykelparkeringen och det kan även finnas behov av att låsa in sin cykel. Cykelparkeringar bör placeras nära entréer. Stora och otydliga trafikytor kan upplevas som osäkra för den som rör sig till fots eller på cykel och tydliga anvisningar för gång- och cykel som fungerar som entréer till de olika tomterna är därför att föredra. Inom fastigheten ska också finnas lämplig plats för lastning och lossning för de verksamheter som är i behov av det. Ale kommuns gällande riktlinjer för parkering som antogs 2014 är vägledande vid bedömning av behov av antal platser. Parkeringsbehovet

varierar mycket beroende på vilken typ av verksamhet som etablerar sig. I kommunens parkeringsriktlinjer räknar man i medeltal med följande behov; kontor – sammanlagt 31 bilplatser per 1000 m<sup>2</sup> BTA (BTA = bruttoarea, den sammanlagda ytan på alla våningsplan som omges av väggar), industri – 12 bilplatser per 1000 m<sup>2</sup> BTA och restaurang – 61 bilplatser per 1000 m<sup>2</sup> BTA. Även när det gäller cykelparkering varierar behovet beroende av verksamhetens antal anställda och förväntad besöksfrekvens. Som riktvärde kan 10-40 cykelplatser per 1000 m<sup>2</sup> BTA användas för kontor. En bedömning görs i samband med bygglovsansökan i varje enskilt fall beroende på typ av verksamhet.

## Tillgänglighet

Planförslaget bedöms kunna erbjuda god tillgänglighet för både gående, cyklande och bilister. Längs med gatan planeras gång- och cykelväg/gångväg (olika för de båda sektionerna) som kopplas samman med övrigt gång- och cykelnät mot både Älvängen och Nol.

Tillgängligheten till kollektivtrafik är relativt god, hållplats med god turtäthet finns cirka 400 m från planområdet. Området i sig är relativt plant, vilket skapar förutsättningar för god framkomlighet. Tillgänglighetskrav för byggnader och tomter ställs vid ansökan om bygglov.

## Teknisk försörjning

### *Vatten och spillvatten, dagvatten*

I samband med ombyggnaden av E45 har kommunalt vatten och spillvatten byggts ut med anslutningspunkt väster om vägen för att kunna försörja det planerade verksamhetsområdet med färsk- och spillvatten. Kapaciteten på nätet i Alafors bedöms vara tillräcklig för att klara av att koppla på aktuellt verksamhetsområde till både vatten och spillvatten. Verksamheterna ska anpassa spillvatten till VA-enhetens krav.

I verksamheter där det uppkommer olje-/fetthaltigt vatten skall vattnet behandlas i en olje-/fett- och slamavskiljare eller motsvarande. Inom Ale kommun gäller Gryaab:s riktlinjer för installation av olje-, slam- och fettavskiljare.

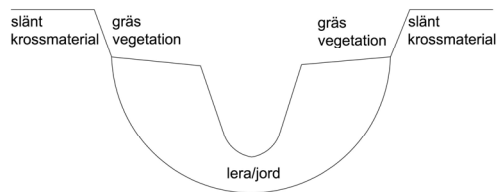
Vattenledningarnas dimension är anpassad till uttag av brandvatten, två brandposter kommer att behövas inom planområdet.

Planförslaget innebär att stora ytor kommer att hårdgöras, vilket resulterar i att dagvattenflödena kommer att öka. Dagvattnen ska så långt som möjligt tas omhand lokalt. I närområdet finns känsliga vattendrag, Sköldsån och Göta älv. Ett befintligt dike finns som avvattnar naturmarken norr om planområdet. Detta dike föreslås flyttas inom kvartersmark. Syftet med dikena är att det vatten som avrinner från naturmarken utanför planområdet också fortsatt ska kunna avledas kontrollerat genom området. Detta dels för att skydda fastigheterna samt att möjliggöra att terrängdagvatten avleds avskilt från dagvatten från kvartersmark. Då terrängdagvattnet kan antas vara rent och inte behöver avledas till reningsdamm. Dikena säkerställs med bestämmelse på plankartan.

Dagvatten från kvartersmark får alltså inte avledas till dessa diken utan ska avledas separat efter eventuell fördröjning och rening inom den egna fastigheten via dagvattenledning i gatan till dagvattendammarna som placeras inom område betecknat med E<sub>2</sub> i detaljplanen. Dammarna ska utföras så att avstängningsmöjlighet finns och lämpligen med oljeavskiljande utlopp. Därefter leds dagvattnet in i befintligt dagvattensystem för E45 via en D400-ledning och vidare till Sköldsån. Detta kan kombineras med makadamfyllda diken längs med vägarna för att jämna ut flödestoppar.

Tillkommande diken, på kvartersmark kan utformas enligt principskissen nedan.





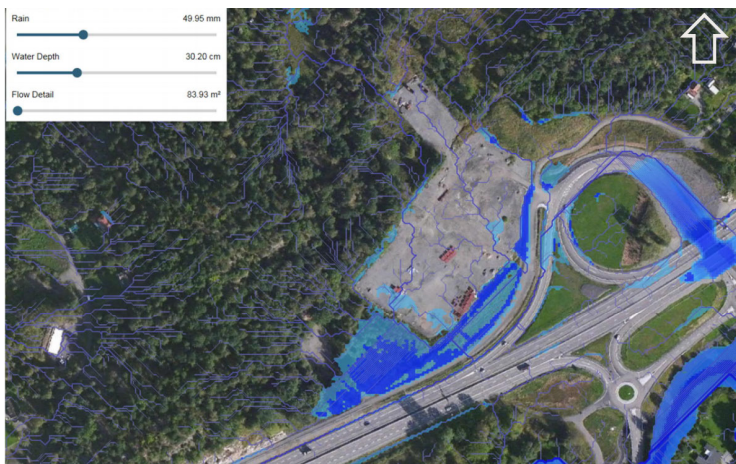
*Principskiss för dikesutformning inom kvartersmarksområdet (b<sub>1</sub>). Diket tar genom sin utformning något större plats än ett vanligt makadamdike. Vegetationsområdena bör vara mellan 0,5-1,0 m breda.*

Dammar och diken ska i första hand utformas på ett sådant sätt att staket och skyddsanordningar inte behöver sättas upp. Enskilda dagvattenanläggningar av denna omfattning är anmälningspliktiga enligt miljöbalken, miljöenheten är tillsynsmyndighet för dagvatten.

### Skyfall

SMHI:s definition av skyfall är när det regnar minst 50 mm på en timme eller 1 mm/minut. Ett regn på 50 mm som faller under en timmes tid motsvarar ett 50-årsregn och ett 50 mm regn som faller under 20 minuters tid motsvarar ett 100-årsregn. Dagvattensystemet är inte dimensionerat för så stora regnmängder, så vid skyfall rinner vatten ytledes och samlas i lågpunkter.

För planområdet blir följden av ett 100-årsregn att dagvatten kommer att ansamlas parallellt med E45 i planområdets sydvästra del. Vid skyfall kommer vatten ansamlas i föreslagen dagvattendamm och på gatan för att successivt tas om hand via Trafikverkets dike, kupolbrunnar och ledningsnät, innan det slutligen når Sköldsån. I figuren nedan kan man se ytliga rinnvägar och antagen vattenutbredning i planområdet.



*Karteringen visar de vattendjup som bedöms uppstå vid 100-årsregn. På de mörkblå ytorna är vattendjupet mellan 0 - 0,5 meter. Enligt karteringen uppstår de största vattendjupen inom det område där dagvattendamm föreslås. Notera att karteringsprogrammet inte "förstår" att det finns brunnar och ledningar som tar hand om och succesivt avleder vattnet.*

Berget som ligger sydväst om planområdet samt grusvägen ned till södra Osbacken leder till att sydvästra delen av planområdet blir instängd. Vid exploatering är det viktigt att marken höjdsätts så att inga instängda områden kvarstår/skapas samt att framtida höjdsättning hindrar dagvatten från att skada befintlig, eller tillkommande, bebyggelse. Avrinning måste ske bort från fasader och gatan i nord-sydlig riktning behöver ligga lägre än omgivande tomter så den kan fungera som skyfallsled. Det är även viktigt att de nya byggnaderna höjdsätts och placeras så att dagvatten kan tillåtas att avrinna mellan E45 och de nya byggnaderna så att inte nya instängda områden skapas.

### Släckvatten

Släckvatten är vatten som använts för att släcka brand. Släckvatten är vanligtvis kraftigt förorenat och det är därför viktigt att det kan tas om hand innan det når recipient. På plankartan finns bestämmelse om att områdets dagvattendammar ska förses med avstängningsmöjlighet. Det är dock en fördel om det är möjligt att stoppa vattnet innan det når

någon av dammarna. Eftersom dammar är kostsamma att sanera och det är områdets huvudsakliga anläggning för dagvattenhantering och alltså är svåra att tillfälligt ta ur drift vid ett saneringsarbete. Det är därför lämpligt att också lokala fördröjnings och reningsanläggningar på tomterna förses med avstängningsmöjlighet. Ett alternativ är att eventuella stängsel är täta cirka 30 centimeter ned mot mark så att det är möjligt att med stängda grindar och lock över dagvattenbrunnar ”valla in” tomterna så att släckvatten stannar på respektive tomt.

### *El*

Möjlighet finns att uppföra transformatorstation inom området. Inom ramen för planens bestämmelser finns goda förutsättningar för solenergiproduktion på tak.

### *Uppvärmning*

Kommunen ser gärna att uppvärmningssystem baserade på förnybar energi alternativt spillvärme/fjärrvärme används där det är möjligt. Ansträngningar bör göras för att åstadkomma en så god utformning som möjligt från resurs- och energihushållningssynpunkt.

Fjärrvärme finns idag framdraget längs med Ledetvägen och Alingsåsvägen i Alafors. Anslutningsmöjlighet väster om E45 saknas. Ledningen skulle förmodligen kunna förlängas genom styrd borrning under E45. Därmed skulle området kunna anslutas på befintligt nät.

### *Avfallshantering*

Ale kommuns avfallsförordning (Föreskrifter om avfallshantering Antagen 2015-06-15) ska följas när platser för avfallshantering anordnas.

### *Underjordiska ledningar*

Inom området finns vatten och spillvatten-ledningar som säkerställs med så kallat u-område. Det finns även en äldre tele-ledning som i delar är ur drift. De delar som fortsatt är i drift förutsätts flyttas inom planområdet.

## **Geotekniska förhållanden**

### *Rekommendationer*

Leran i området är överkonsoliderad och tål därmed mindre belastningar utan att betydande sättningar uppkommer. Nuvarande höjdsättning av mark bör dock i stort bibehållas och åtgärder som kan ge permanenta grundvattensänkningar ska undvikas. Förekommande torv/organiska jordar ska skiftas ut till kontrollerade massor där vägar och hårdgjorda ytor ska anläggas. Vid entréer och dylikt för byggnader som på grundläggs eller på annat sätt grundförstärks bör länkplattor läggas för att undvika sättningsskillnader mellan byggnader och mark. Vidare bör ledningar och kablar utformas för att kunna ta sättningsskillnader i övergångarna till pålade konstruktioner.

Lättare byggnader kan troligen grundläggas med plattor, eventuellt med lastkompensation. Detta kräver dock ytterligare geotekniska undersökningar för detaljerad bestämning av förväntade sättningsförlopp vid olika lerdjup. Tyngre byggnader rekommenderas att bli grundförstärkta med på grundläggning ned till fasta jordlager. Under blivande byggnader ska torv/organisk jord bortschaktas och ersättas med kontrollerad fyllning.

Leran i området är att betrakta som lös, vilket kan medföra stabilitetsproblem vid schaktarbeten för ledningar, grundläggning av byggnader med mera.

### *Blocknedfall*

Det föreligger inte någon risk för blocknedfall inom kvartersmark. Alltså bedöms det inte finnas något behov av åtgärder. Om bergschakt ska utföras inom planområdet, i samband med projektering och byggnation, ska en riskanalys framarbetas innan arbetena påbörjas. Efter bergschakt ska schaktväggar med lutning 1:1 eller brantare besiktas av bergsakkunnig för bedömning om eventuell behov och omfattning av bergförstärkning.

## Räddningstjänst

### *Insatstid*

Normal insatstid för aktuell byggnation överstiger 10 minuter.

### *Framkomstmöjlighet*

Utryckningsfordon ska i en akutsituation kunna komma så nära att avståndet mellan fordon och aktuell byggnad inte överstiger 50 meter. För att säkerställa att utryckningsfordon kan komma fram krävs en minsta körbredd på 3 meter, en fri höjd på 4 meter och att marken klarar av 23 tons belastning.

### *Vatten för brandsläckning*

Fast vattennät med brandposter dimensioneras mot bakgrund av brandbelastning och avstånd mellan byggnader enligt schablonregler. Gällande rekommendationer från svenskt vatten (vid planens antagande VAV P83, från mars 2001), ska användas vid dimensioneringen av brandvattenkapaciteten.

Brandpost finns idag vid den planerade infarten till området. Ytterligare två föreslås inom området.

## Störningar, risker

### *Farligt gods*

Längs med E45 föreslås ett skyddsområde i enlighet med den riskbedömningen som gjorts för området. Inom skyddsområdet kan planteringar och dagvattendammar anläggas. Innanför skyddsområdet och längsmed området, finns en zon med mark som inte får bebyggas (prickmark). Inom detta område får inte heller till exempel uteplatser anläggas. Dessa båda områden skapar tillsammans en obebyggd 30-meterszon räknat från riskkällan. Det är viktigt att området inte utformas på ett sätt som uppmuntrar till stadigvarande vistelse eftersom zonen syftar till att skydda personer som vistas inom verksamhetsområdet från att påverkas om det skulle ske en olycka med farligt gods längs med E45.

Diket som löper längs med E45 fungerar som uppsamlare för vätskor. Detta innebär att en eventuell pölbrand skulle kunna uppstå i dikesområdet som följd av en olycka med farligt gods. Därför har den dikeskant som ligger närmast planområdet bedömts som riskkällan från vilken avstånden bör räknas. Inom ett område om 30 meter bedöms strålningsnivåerna från en eventuell brand som kritiska, därefter avtar de. Det kan eventuellt vara möjligt att frånga avståndet 30 meter i den del av planområdet som angränsar påfartsrampen, om omfattande byggnadstekniska åtgärder genomförs. Fasader behöver sannolikt uppföras med

brandklassning EI 30, fönster får inte vara öppningsbara och portar/dörrar förses med dörrstängare. Skyddsavstånd är dock en robustare lösning över tid.

För övrigt föreslås följande åtgärder som rimliga för att kunna betrakta risknivåerna som tolerabla för de byggnader som ligger närmast riskkällan:

- Utrymningsmöjlighet (minst en utrymningsväg) ska finnas som vetter från E45.
- Öppningar för tilluft/friskluftsintag ska placeras på oexponerad sida från E45 så att spridning av gaser eller rök vid en olycka hindras eller avsevärt försvåras.

Åtgärderna regleras med bestämmelser i detaljplanen.

### *Buller*

I samband med detta planarbete har ingen bullerutredning tagits fram, men det bedöms vara möjligt att utforma verksamhetsområdet så att en god ljudmiljö skapas både inom området och för den närmaste omgivningen.

Några fastställda riktvärden för trafikbuller finns inte för arbetslokaler. De gränsvärden som finns rörande buller i arbetsmiljön rör i första hand buller som verksamheten själv genererar. Eventuella uteplatser för de som arbetar får anordnas på bullerskyddad sida av respektive fastighet.

Verksamheterna ska utformas så att de inte innebär störningar för kringliggande områden. Tidigare riktlinjer från 1978 har ersatts av vägledning från Naturvårdsverket respektive Boverket, båda från 2015. Boverkets vägledning är främst ett verktyg för bedömning vid planering av bostäder i verksamhetsbullerstörda områden. Riktlinjer i Naturvårdsverkets vägledning redovisas nedan.

	Leg dag (06-18)	Leg kväll (18-22)	Leg natt (22-06)	Leg lördag, söndag och helgdag (06-18)
Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler	50 dbA	45 dbA	40 dbA	45 dbA

Leg innebär ekvivalentnivå, vilket ungefär går att jämföra med medelvärde över aktuell tidsperiod.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att ett nytt verksamhetsområde planeras i anslutning till E45. Marken som tas i anspråk är tidigare oexploaterad, om än påverkad och ligger inom riksintresse för naturvård och friluftsliv. Området ligger bra till för att utvecklas för verksamhetsmark ur transport- och tillgänglighetsperspektiv då det ligger i direkt anslutning till en trafikmot längs ett viktigt transportstråk. Området som tas i anspråk har tidigare varit åkermark men



förändrats och förberetts för en framtida verksamhetsetablering i samband med utbyggnaden av BanaVäg i väst, då området användes för uppställning och upplag.

## Natur

Förslaget har anpassats och avgränsats efter den naturinventering som gjorts för området och de värden som framkom i denna. I utställning två har skyddet för vissa av de träd som i tidigare utställningshandling hade förbud mot fällning utgått, samtidigt har naturmarken inom området utökats. Detta för att det ska vara tydligare vilka naturvärden som bevaras och vilka som kommer att försvinna. En skyddsbestämmelse på kvartersmark är i praktiken ett relativt svagt skydd, då det är svårt att ha tillsyn gällande hårdgöring av marken och trädens överlevnadsprognos bedöms bli svag. Planförslaget bedöms inte orsaka påtaglig skada på riksintressena.

## Gator och trafik

Planförslaget innebär inget behov av följdinvesteringar i form av infrastruktur utanför planområdet. Tillgängligheten till området är relativt god till god för samtliga trafikslag.

## Hälsa och säkerhet

Ett genomförande av planen kommer att innebära en ökning av trafik till och i området. Den ökade trafiken bedöms inte medföra olägenhet för omgivningen och bedöms inte medföra försämring av luftkvaliteten. Ökningen av buller bedöms bli liten.

Förslaget innebär att stora ytor kommer att hårdgöras vilket medför en ökad ytavrinning. Dagvattnet planeras tas omhand i både öppna och slutna lösningar där terrängdagvatten separeras från dagvatten från kvartersmark och gata, samt därefter avledas vidare i befintliga dagvattensystem. Allt dagvatten från kvartersmark och gata ska ledas via en dagvattendamm som anläggs och förses med avstängningsventil. Oljeavskiljare eller motsvarande ska anläggas i området för att undvika påverkan på känsliga vattendrag i planområdets närhet. För att uppnå tillräcklig rening kommer även rening att krävas på de enskilda fastigheterna. Detta kan till exempel göras genom att anordna översilningsytor (till exempel en gräsyta) där förorenat vatten från parkering, uppställnings- och trafikytor inom fastighet rinner ytledes innan avledning via brunn och ledningsnät. Ytterligare exempel på reningsåtgärder redovisas i dagvattenutredningen

En utökning av vattenskyddsområdet för Göta älv innebär att aktuellt planområde hamnar inom vattenskyddsområde. Detta ställer extra höga krav på utformning av verksamheter inom området som då ska uppfylla kraven i de av länsstyrelsen fastställda vattenskyddsområdesföreskrifterna. Detaljplanen reglerar dock inte vilken typ av verksamhet som kan tillåtas inom området. Om det skulle bli fråga om miljöfarlig verksamhet görs en lämplighetsbedömning vid tillståndsprövningen.

Det befintliga diket inom kvartersmark kommer att påverkas av planförslaget genom att dess läge behöver anpassas efter bebyggelsen. De stenmurar som finns i området kommer till stor del att flyttas eller att tas bort i samband med byggnation.

## Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL 1987:10) skall miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap 3 § miljöbalken (MB) iakttas 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 (MKN) finns för luft, vatten och buller.

För luft anger MKN tillåtna halt av bly, svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid, bensen och partiklar (PM10) i utomhusluften.

I mer perifera lägen i regionen, dit detta planområde får räknas, är de kända halterna lägre än de tillåtna gränsvärdena.

MKN för vatten: vilken rening som behöver uppnås redovisas i den till planen hörande dagvattenutredningen. Dagvattenutredningen redovisar också hur detta kan åstadkommas. Dimensionerande vattendrag har varit Sköldsån, som är känsligare än Göta älv.

MKN för buller bedöms inte överskridas.

Bebyggelsestillskottet som detaljplanen innebär bedöms inte utgöra en olämplig lokalisering i det regionala sammanhanget med hänsyn taget till miljökvalitetsnormerna.

### **Behovet av miljökonsekvensbeskrivning**

Ale kommun bedömer att ett genomförande av planen för verksamheter och kontor inom Osbacken 1:28 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). En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats för detaljplanen.

Planområdet ligger inom riksintresse för naturvård och friluftsliv. I den naturinventering som gjorts för området har områdets natur- och friluftsvärden identifierats. Värdena har till stor del tagits till vara i planeringen och en utbyggnad enligt förslaget anses därmed inte påtagligt skada riksintressena.

### **Teknisk försörjning**

Området föreslås införlivas i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten, men inte för dagvatten. Ledningsnät för spill- och färskvatten (inklusive brandvatten) finns utbyggt.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

## **Fortsatt arbete**

### **Tidplan**

Utställning 2	andra kvartalet 2020
Antagande	fjärde kvartalet 2020
Laga kraft	fjärde kvartalet 2020

## Medverkande tjänstemän

Från Ale kommun har följande tjänstemän medverkat: Mikaela Ranweg – planhandläggare, Dag Widmark - bygglovshandläggare, Emma Lundholm – trafikingenjör, Karin Heimdal och Lennart Carlsson – VA-ingenjörer, Lars Gerre – kommunekolog, Robert Andersson – miljöinspektör, Andreas Antelid - kultursamordnare och Linda Karlsson – exploateringsingenjör.

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg  
Alafors 2020-09-01

.....  
Kajsa Reimers  
Planchef

.....  
Mikaela Ranweg  
Planarkitekt

Beslut  
Antagen av kommunfullmäktige 2020-11-09  
Laga kraft 2020-12-06