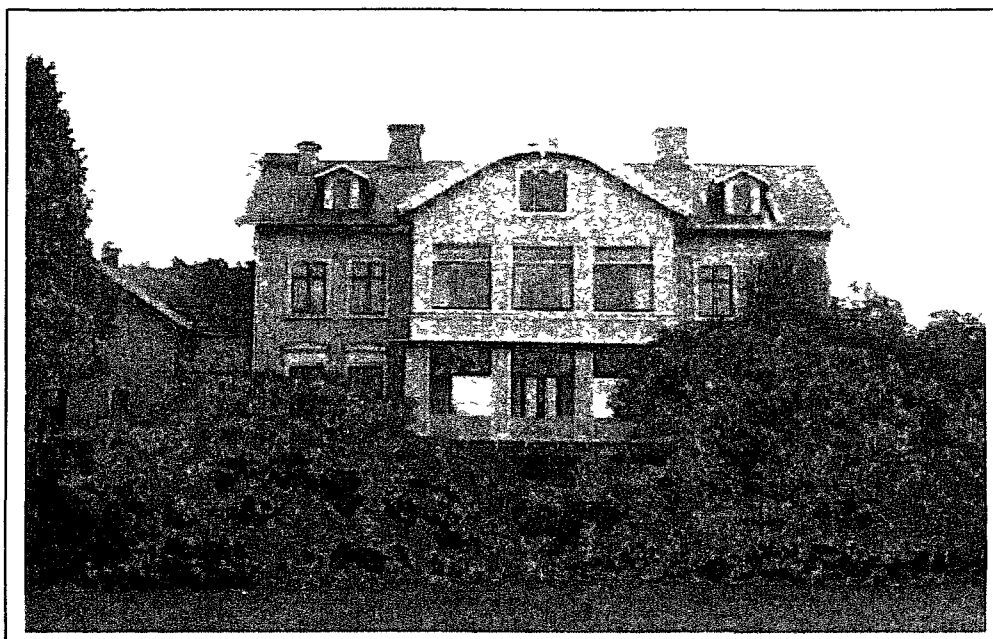


**Detaljplan för  
Handel- och kontorsområde vid Stora Viken  
Stora Viken 2:14  
Ale kommun, Västra Götalands län**



**PLANBESKRIVNING  
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

**HANDLINGAR**

- Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta
- Planbeskrivning och genomförandebeskrivning, denna handling, 2004-06-09
- Illustrationskarta för geotekniska förstärkningsåtgärder, tillhörande plankartan
- Geoteknisk utredning, 2003-09-30, uppdragsnr 665 035 01
- Geoteknisk utredning, 2004-05-27, uppdragsnr 655 039 23
- Miljöteknisk markundersökning, inventeringskede, 2003-06-06
- Miljöteknisk markundersökning, provtagning, 2004-01-28
- Miljöteknisk markundersökning, kompletterande provtagningar, 2004-05-13
- Miljöteknisk utredning, kontrollmätningar, VOC och klorerade alifater, 2004-04-27
- Fastighetsförteckning 2003-11-06
- Särskilt utlåtande 2004-06-09
- Riskstudie för Riksväg 45

**BESLUT**

Antagen av Miljö- och byggnämnden 2004-10-13  
Laga kraft 2004-12-01

## Enkelt planförfarande

Detaljplan för  
**Handel- och kontorsområde vid Stora Viken**  
**Stora Viken 2:14**  
Ale kommun, Västra Götalands län

### PLANBESKRIVNING

Planförslaget består av

- Plankarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationskarta för geotekniska förstärkningsåtgärder
- Geoteknisk utredning
- Geoteknisk utredning, komplettering
- Miljöteknisk markundersökning, inventeringsskede
- Miljöteknisk markundersökning, provtagning
- Miljöteknisk markundersökning, kompletterande provtagningar
- Miljöteknisk utredning, kontrollmätning av inomhusluft och byggnadsdelar
- Fastighetsförteckning
- Sarskilt utlåtande

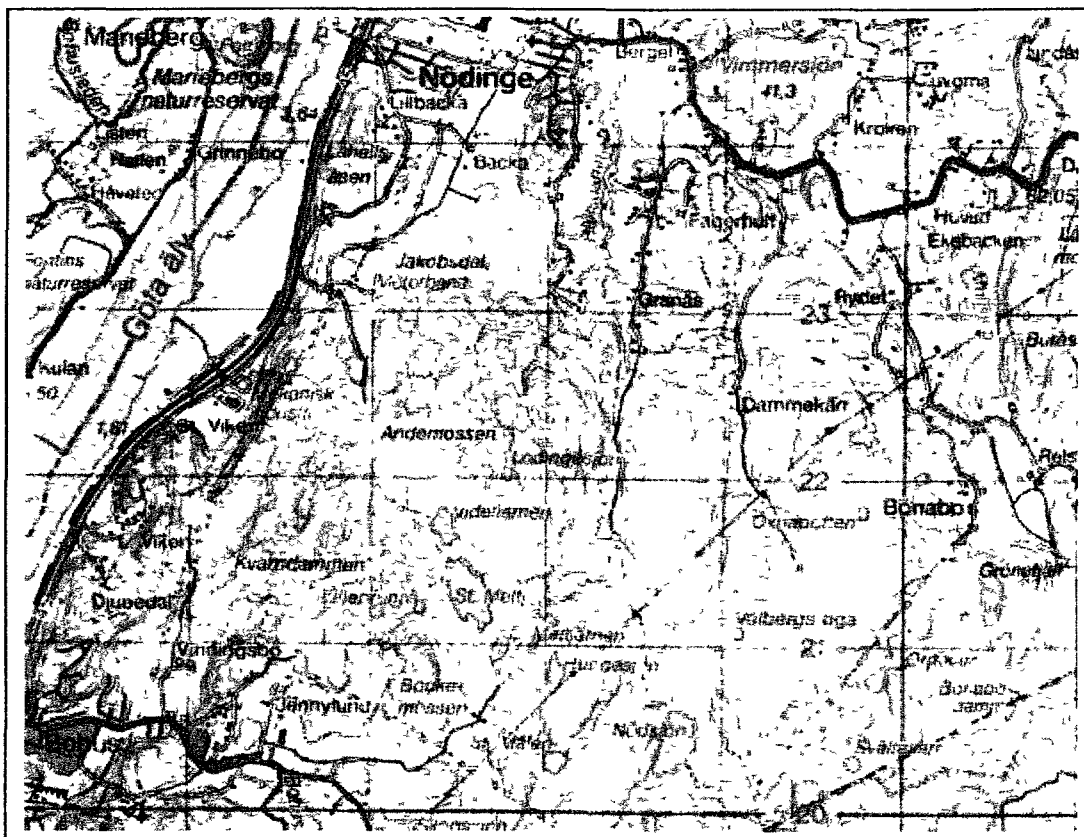
### SYFTE

Fastigheterna Stora Viken 2 7, 2 12 och 2 14 har försålts till Kladhällaren i Göteborg AB. Köparen har för avsikt att ometablera sin butik från Agnesberg samt koncentrera företagets lagerverksamhet till Stora Viken i Ale kommun. Området är idag, enligt gällande detaljplan, avsett för industriändamål och den typ av handelsverksamhet som Kladhällaren avser bedriva anses normalt inte rymmas inom detta ändamål. Den delen av gällande detaljplan för Stora Viken, belägen öster om riksväg 45 skall förändras. Efter denna plan trätt i laga kraft skall även handels-, kontors-, konferensändamål och liknande verksamheter ingå som möjlig användning av området.



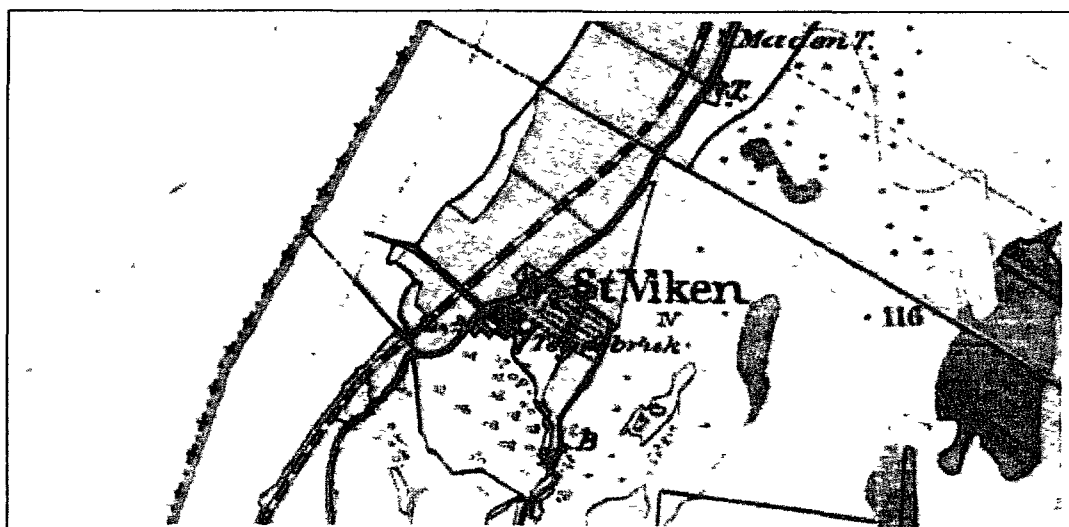
## PLANDATA

Planområdet är beläget öster om riksväg 45, norr om Bohus och söder om Nodinge samhällen. Området begränsas naturligt av Vattlefjälls branta sluttning i söder och öster.



## Historik

Under äldre tider räknades gårdarna Stora Viken och Lilla Viken till de mest betydelsefulla i Nodinge. Detta på grund av att man agnade sig åt olika utkomstmöjligheter vid sidan av jordbruket. Vid Stora Viken har det nästan alltid funnits någon form av industriell verksamhet som silsaltern, trankoken, tegelbruk och kvarnrorelse med dammanläggningar. I modern tid har gården tagits i anspråk för fabriksrorelser och mekanisk industri som till exempel Wasoverken.



## **AREAL**

Arealen inom planområdet är ca 7,5 ha. Marken ägs av Kladkällaren i Göteborg AB. Fastigheterna Stora Viken 2 7, 2 12 och 2 14 har under planarbetets gång lagts samman till en, Stora Viken 2 14.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**

För området gäller detaljplan fastställd 1975-03-27. Området är i denna plan avsett för verksamheter - industriandamål. För den nu tänkta handels-verksamheten krävs en planändring. Miljö- och byggnamnden har 2003-04-24 beslutat att göra en sådan ändring enligt reglerna för enkelt planförfarande, PBL 5:28. Planändringen innebär att området öster om riksväg 45 förändras så att det användes för småindustri, handel och kontorsandamål.

Enligt kommunens översiktsplan, Ale ÖP 90 redovisas områdena vid Stora Viken och dess östra del som områden för verksamhet enligt gällande detaljplan och med passerande regional samt nationell väg- och järnvägstrafik som är av riksintresse. Vägen och järnvägen är även avsedda för transporter av farligt gods.

I dagsläget pågår en detaljplanelaggningsprocess för en större ombyggnation av riksväg 45 till motortrafikled. Enligt fördjupningen av översiktsplanen för Gota Älvs dalgång – Ale kommun redovisas förutsättningarna för väg- och järnvägsutbyggnaden genom planområdet. Inom områdena som granskar till vägplanerna skall samråd ske med Vägverket gällande lampliga anslutningar- utfarter och utformning av detaljlösningar.

## **HANDLÄGGNING**

Detaljplanen har handlagts enligt reglerna i PBL 5:28 om enkelt planförfarande.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Mark – Geotekniska förhållanden**

De naturliga jordlagren utgörs av lera med sannolikt stor maktighet. I de östligaste delarna kan finnas sand och silt. Tidigare geotekniska utredningar har utförts under olika perioder. Fyra stycken under senare tid enligt följande, J&W samhällsbyggnad, daterad 2002-02-28, GF konsult, daterad 2002-11-15, GF konsult, daterad 2001-09-30 och GF konsult, daterad 2000-10-04 reviderad 2001-08-06.

Aldre undersökningar utförda av Geotekniska byrån finnes, daterade 1962-09-13 samt 1962-10-08. Avsikten med dessa var att klarlägga förhållandena för grundläggning av gjuteriet (industribyggnaden längst i öster). Man kan i alla dessa utredningar konstatera att området är sättningsskansligt.

GF konsult – geoteknik, har för planuppdraget gjort ytterligare två fördjupade geotekniska utredningar daterade 2003-09-30 och 2004-05-27, för att klarlägga stabiliteten i området. All utbyggnad i området skall utföras i enlighet med dessa utredningar.

En illustrationskarta för de i utredningen, daterad 2004-05-27, ställda krav på geotekniska förstärkningsåtgärder redovisas på en särskild plankarta som bifogas planen. Innan utbyggnad sker skall stabiliteten klargöras i detalj enligt Skredkommissionens anvisningar och vid behov skall åtgärder vidtas och laster begränsas så att tillfredställande stabilitet erhålles

#### **Slutsats och rekommendationer angående slänten mot RV 45**

Slänten ner mot riksväg 45 är till största delen stabil för befintliga förhållanden enligt utförda beräkningar. I de sektioner där något låg säkerhet erhålles skall detta åtgärdas med att en utsträckt tryckbank utföres, enligt anvisningar i geoteknisk utredning 2004-05-27. Angivna restriktioner innebar att säkerheten är tillfyllest både för befintligt läge för lokalvägen samt efter det att den flyttas mot öster vid utbyggnaden av riksväg 45

#### **Slutsats och rekommendationer angående området i söder**

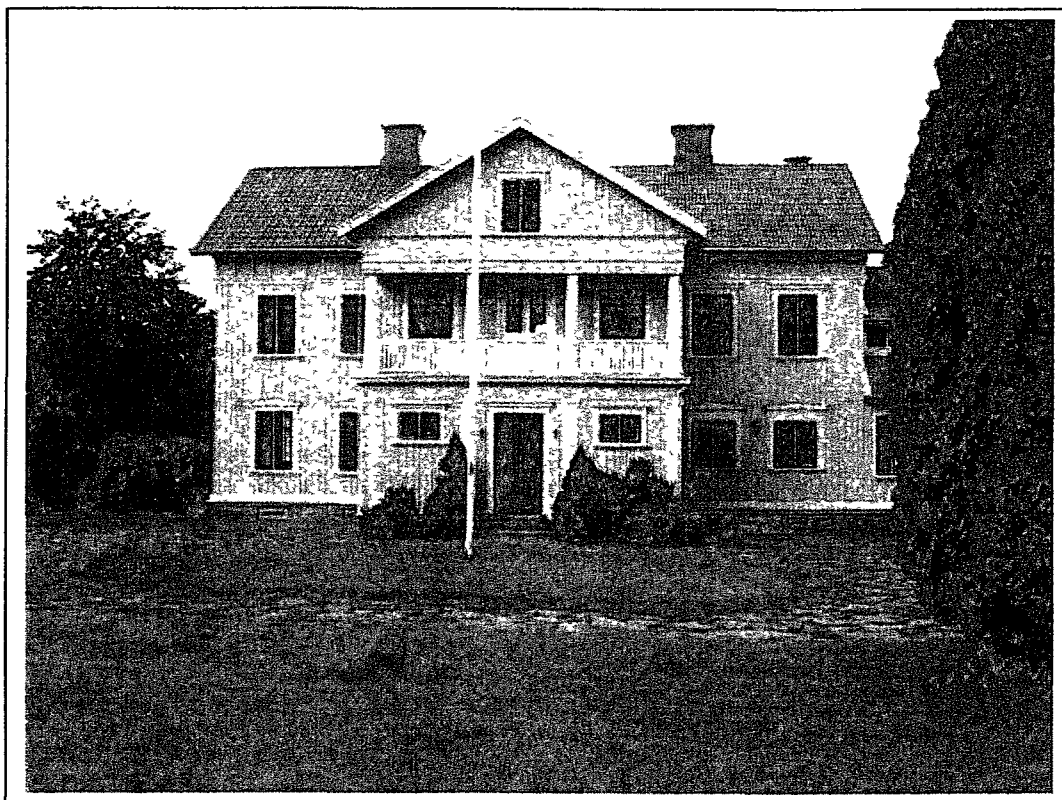
Med hänsyn till förekomsten av kvicklera i större delen av det södra området erfordras att området i sin helhet åtgärdas så att skredkommissionens rekommendationer ang säkerhetsfaktorer uppnås. För att erhålla detta erfordras i söder en stödfyllning vid slantfot. Denna kan kombineras med en utfläckning av slänten. Under förutsättning att de i den geotekniska utredningen 2004-05-27, beskrivna belastningarna ej överskrids och att redovisade förstärkningsåtgärder utföres är det geoteknikernas bedömning att planens intentioner kan genomföras



Området väster om herrgården i syd – sydväst

Eftersom leran enligt undersökningarna är extremt känslig för störning, hogsensitiv och kvick, är det viktigt att detta beaktas vid all framtida verksamhet, vid markarbeten och byggnation. Inga belastningar får påföras i området så att totalsäkerheten församras, ej heller får portrycket ökas i något skede så att säkerheten sjunker under skredkommissionens riktlinjer. Det innebar att en eventuell framtida utbyggnad i första hand skall utföras genom kompensationsgrundläggning. Detta för att undvika påning i området vilken kan medföra störning av den känsliga leran. Markarbeten och schakter får ej heller bedrivas så att mothållande jordvolymen som har en stabiliserande effekt tas bort. Innan några markarbeten påbörjas skall med hänsyn till områdets stabilitetsförhållanden ett för arbetenas art anpassat kontrollprogram upprättas, där bl a rörelser och portryck kontinuerligt mätas

## Värdefulla byggnader- och kulturmiljö



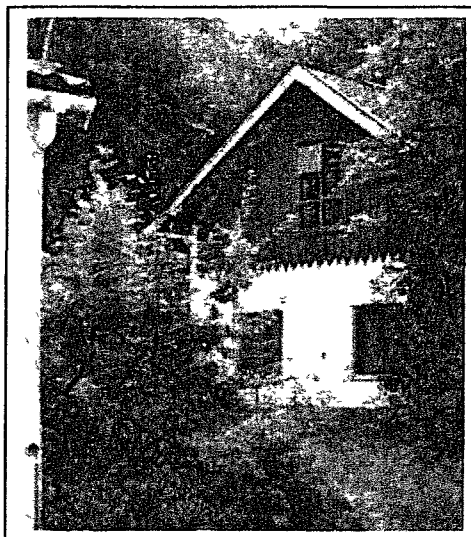
Herrgården sedd från öster

For den gamla herrgården har i planen lagts in varsamhetsbestämmelser Dels bestämmelsen rivningsförbud q1 och dels bestämmelsen k, vilket betyder att byggnadens exteriör skall underhållas så att dess karaktarsdrag beaktas Vid ombyggnation/reparationer av fasader, takfönster, dorrar och andra byggnadsdetaljer skall användas sådant material, farg och utseende som överensstammer med byggnadens karaktar

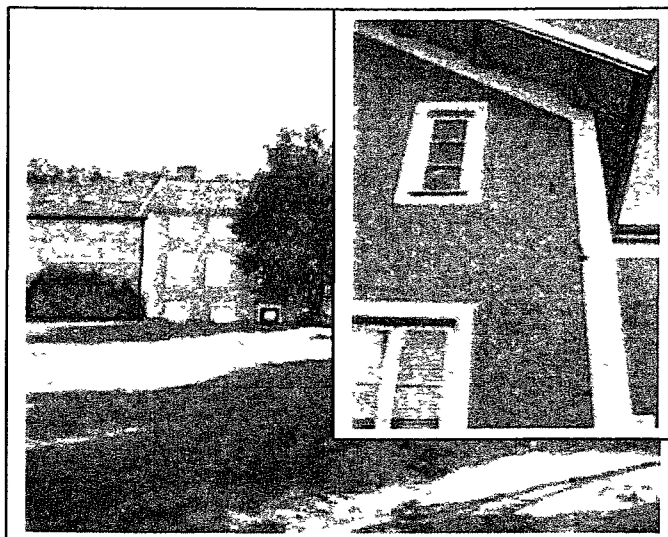


Byggnaden hade tidigare ytterligare en flygel mot södersidan Denna är riven sedan ett antal år  
Foto Ur boken Nodinge Kommun av Bror A Andersson

Ytterligare byggnader enl nedan ar värda att ta hänsyn till vid en framtida projektering. Även det gula stenhuset, bilden till hoger, har forsetts med planbestämmelsen "k"



Stabilt stenhush för tekniska anläggningar  
Langst österut i planområdet



F d bostadshush för arbetarna vid herrgården  
Huset har många vackra fasaddetaljer som  
ankarslut, slätputs kontra spritputs etc

### Fornlämningar

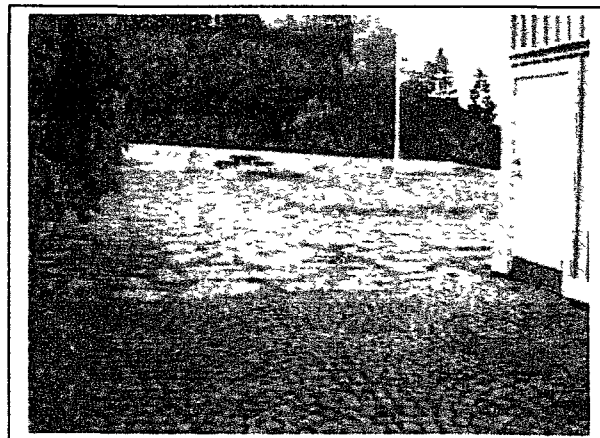
Inga kanda fornlämningar finns i området

### Stenmurar stenbeläggning

En hel del stenmurar finns inom planområdet Vidare finns vackra partier med stensatta ytor av smågatsten och skiffer Dessa skall i storsta möjliga mån tas hänsyn till och bevaras dar det ar möjligt



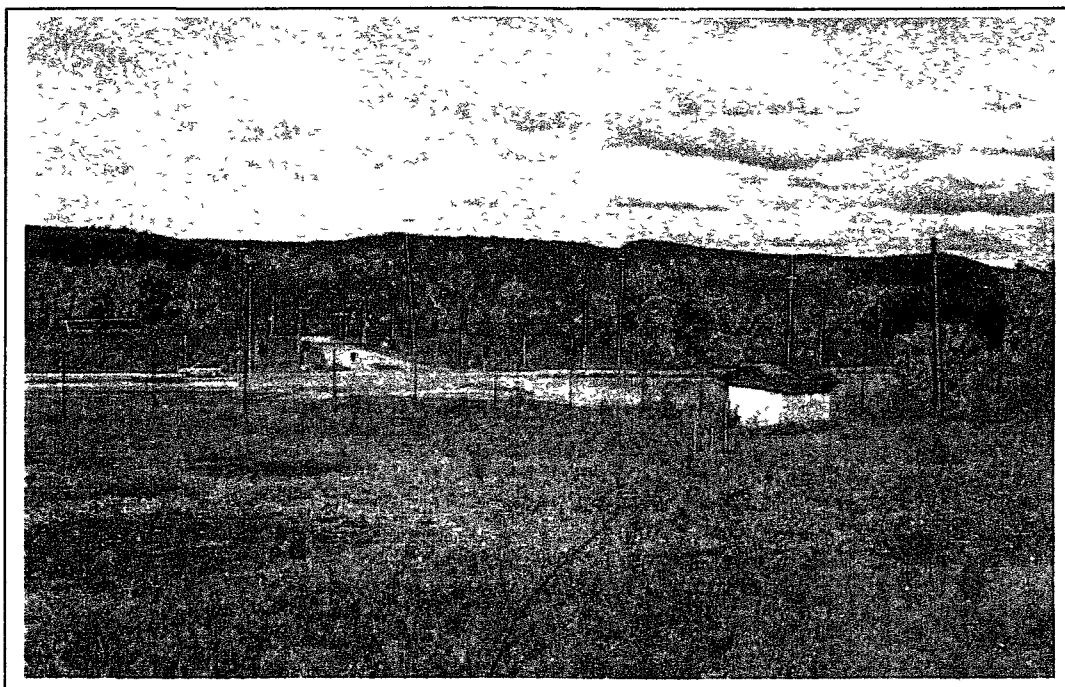
Mur mot lokalvägen i väster



Stenläggning – gatsten och skiffer

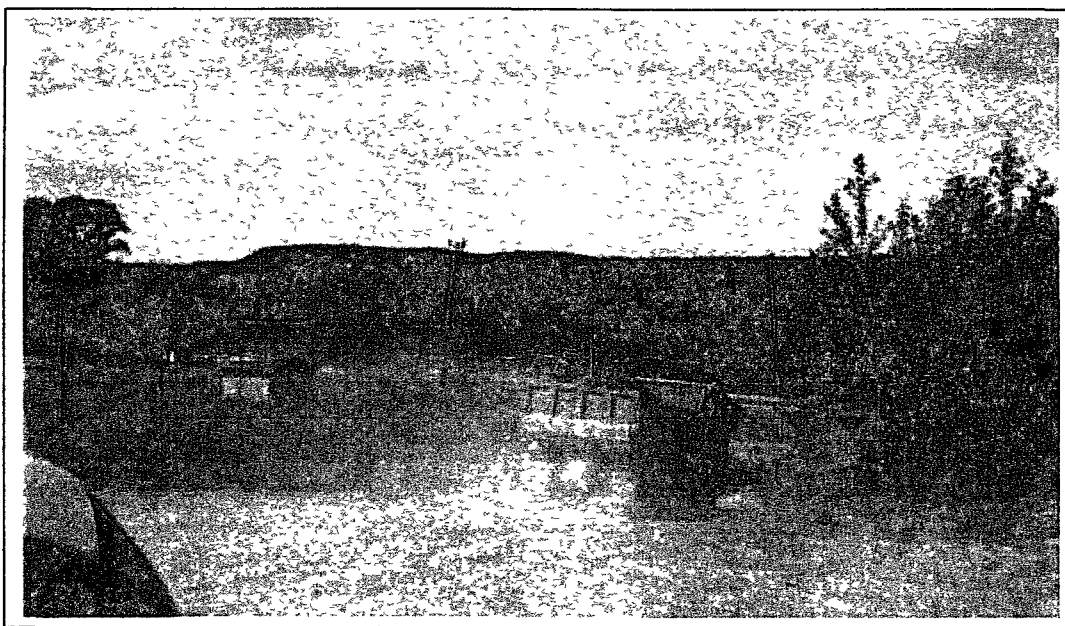
## Trafik

Enligt detaljplaneförslaget för väg- och järnvägsutbyggnaden vid Stora Viken, redovisas förutsättningarna för bl a trafikutvecklingen i anslutning till planområdet. Förslaget redovisar en lokalväg med en gång- och cykelbana utmed planområdets västra gräns samt en trafikplats med en planskild korsning vid Stora Viken och in- och utfarter för hogersvängande trafik.



Idag har verksamhetsområdet en ljusreglerad vaganslutning till RV 45, se bild enligt ovan

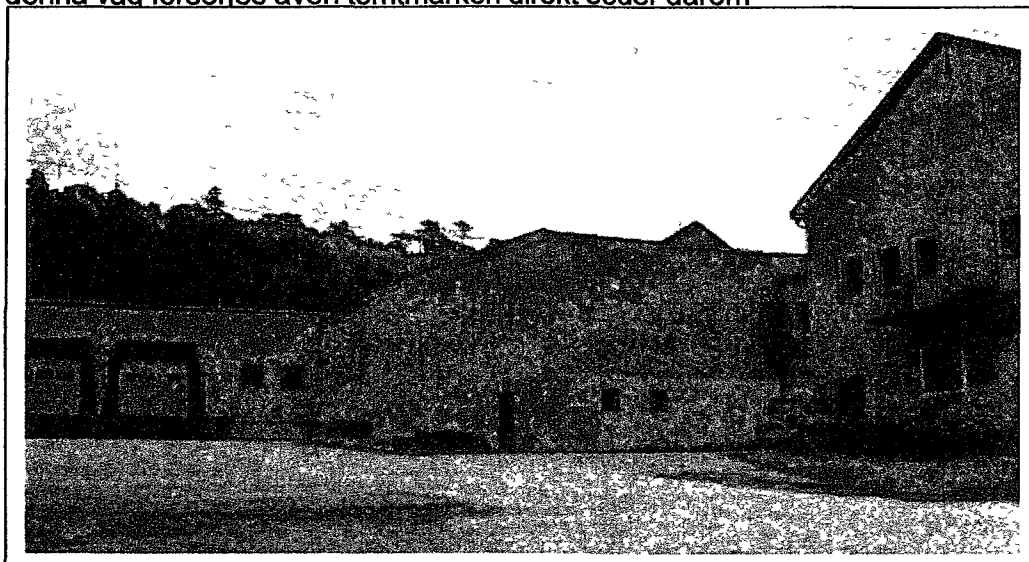
Nuvarande bergtakt, Alekrossen, har sin matning till Hojden via en vag över planområdets norra del





Denna väg utgår i planen och trafiken till Hóyden skall ledas runt, norr och öster om själva planområdet och in på samma väg som tidigare. Befintlig väg från Hóyden forlängs sålunda ner mot riksväg 45, utmed den östra bergsidan. Denna väg ansluts sedan till den framtida trafikplatsen.

Kladkallarens varutransporter angör byggnaderna från nordost, via den nyanlagda nedre delen av "bergtåktvägen". För anställda och besökande anlaggs ca 250-300 parkeringsplatser på främst tomtmarken i väster, närmast riksväg 45. Lokalgatan i planområdets södra del trafikeras dels av slamsugningsbilar till kommunens tömningsanläggning och dels av olika servicefordon till avloppstunnelns mynning. Via denna väg försörjes även tomtmarken direkt söder därom.



## **Räddningstjänst**

### **Insatstid**

Bebyggelsestypen ingår i så kallad grupp 1 enligt Statens Raddningsverks definitioner. Därvid är den rekommenderade högsta insatstiden 10 minuter. Från Surte brandstation är insatstiden 10 minuter med nuvarande organisation.

### **Brandvattenförsörjning**

Vatten för brandsläckning skall finnas i området VAV P83, mars 2001, ska användas för dimensionering av släckvattenkapaciteten.

### **Framkomlighet**

Framkomlighet för brandfordon ska vara god.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten-, avlopp- och dagvattenledningar**

Kommunen kräver i planbestämmelserna att alla befintliga och nyttillkommande byggnader ansluts till godkända VA-lösningar. Kommunala ren- och spillvattenledningar finns i direkt anslutning till planområdet. System för dagvattenledningar är ej kompletta. Avrinning från befintliga och nyttillkommande tak- och parkeringsytor skall tas om hand lokalt innan utsläpp sker till Gota älv.

### **El, tele och data**

Ledningsnat för elkraft och tele finns utbyggt till och inom planområdet. En befintlig transformatorstation, som Ale Elforening ansvarar för, finnes i den östra delen av planområdet. I den södra delen av planområdet får befintlig luftledning nyttjas så länge den ej kommer i konflikt med en framtida exploatering. Uppstår konflikt skall ledningen forläggas i på kartan redovisat u-område. Från Hoganassområdet, tvärs över riksväg 45 och norrut längs lokalgatan, löper en datakabel. Avsikten är att anpassa byggrätterna så att ledningarna i möjligaste mån kan ligga kvar i befintliga lagen. U-områden redovisas på plankartan inom kvartersmark.

### **Avloppsanläggning från Ale kommun till GRYAAB - Göteborg**

I angränsning till planområdet finns en kommunal tunnel för avloppsledningar insprängd i berget. Denna kommer från Göteborg via Surte-Bohus och mynnar direkt söder om planområdet, vid bergsfoten. I anslutning till denna finns en mindre byggnad – en sk. mottagningsstation, för tomning av slambilar.

I anslutning till tunnelmynningen skall ett barkfyllt kompostfilter installeras för att förhindra ev. lukt från avloppstunneln.

### **Störningar**

Från den tillkommande verksamheten förväntas inga störningar.

I miljökonsekvensbeskrivning för Väg 45 – Norge Vänerbanan, juli 2001, kan man utläsa att bil- och tågtrafiken utmed riksväg 45 är störande för utomhusmiljön.

Lastbilstrafiken från verksamhetsområdet Hojden kan eventuellt påverka planområdets östra del. Eventuell bullerproblematik för inomhusmiljön anses kunna åtgärdas.

### **Miljötekniska markundersökningar av eventuellt förorenad mark**

Bakgrunden till de tre undersökningarna enl. nedan är att man i den industriella verksamheten i den f.d. LEDU-fabriken bland annat har hanterat perkloretylen och trikloretylen (klorerade alifater). Tre miljötekniska markundersökningar är gjorda, daterade 2003-06-06, 2004-01-28 och 2004-05-13. Efter en genomgång av tillgängligt material från den första utredningen/inventeringen bedömde konsulterna att det inte kan uteslutas att föroreningsrisk föreligger i omgivande mark och grundvatten. Undersökningarna/utredningarna är sedan utförda efterhand för att kunna uppnå större kunskap och säkerhet om den eventuella förorenade f.d. industrimarken. Konsulterna och kommunens miljötillsyningsmyndighet har gjort den bedömningen att det främst är området på och närmast de hårdgjorda ytorna runt industribyggnaden, den närmaste omgivningen till spill- och dagvattenledningar och den tidigare använda trekammarbrunnen som har varit föremål för en närmare undersökning. Statusen på ledningarna enl. ovan har bedömts efter invändig videofilmning och markprover har även tagits i jordlagren vid lampiga punkter i ledningarnas närhet.

### **Miljöteknisk utredning av ev. förorenade byggnadsdelar och inomhusluft**

Ytterligare en utredning är gjord, 2004-04-27, då det inte kunde uteslutas att även byggnadsdelar och inomhusluft kunde vara förorenad. Syftet med mätningarna har varit att försäkra sig om att luften inte innehåller hälsoskadliga halter av klorerade alifater och att där inte förekommer andra flyktiga organiska ämnen, som påverkar inomhusmiljön. Sammanfattningsvis kan sägas att de erhållna mätresultaten visar på låga halter av klorerade alifater och flyktiga organiska ämnen. Klorerade kolvatnen kunde påvisas i två mätpunkter under bottenplattan men uppmätta halter var låga långt under hygieniska gränsvärden för inomhusluft. I samtliga övriga punkter kunde klorerade alifater ej påvisas.

### **Resultat**

Resultatet av utförda markundersökningar har visat att klorerade alifater förekommer i låga halter inom området. Den högsta halten påträffades i nära anslutning till den plats där huvudlagret för tri- och perkloretylen funnits. Halten var dock endast obetydligt över riktvärdet för kanslig markanvändning, men under värdet för mindre kanslig markanvändning.

Provsvaren visar att metallhalterna i samtliga jordprover är låga – "mindre allvarliga" än Naturvårdsverkets riktvärden för kanslig markanvändning. Metallhalterna i grundvattenprovet är också låga. De klassas som "mindre allvarliga" och visar "ingen eller liten påverkan av punktkälla" enligt naturvårdsverkets bedömningsgrunder.

Resultatet från den parallella undersökningen av inomhusluften har gett ett liknande resultat. Klorerade alifater förekommer i luft under bottenplattan på de ställen där man mest kunde förvänta det, men halterna är låga, långt under hygieniska gränsvärden.

### **Sammanfattning av miljötekniska undersökningar/utredningar**

Undersökningarna har visat att området inte är så förorenat att det utgör en risk för planerad markanvändning.

Vid schaktningar i området bör det finnas en plan för kontroll och omhändertagande av eventuella förorenade massor som kan påträffas.

### **Värme - energisystem**

Kommunens energiplan, antagen av Kommunfullmäktige i november 2001, skall vara styrande vid val av uppvärmningssystem i fastigheterna. Avsikten är att Klädkällarens lokaler ska kopplas på fjärrvarmeledningen som passerar fastigheten.

### **Miljö kvalitetsnormer**

Enligt 2 kap 2 § PBL 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 gäller tillåten halt av bly, svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid, bensen och partiklar (PM10) i utomhusluften.

For bensen ligger vardet i Nödinge på ca 1,0 µg/m<sup>3</sup> och i Bohus ca 1,5 µg/m<sup>3</sup> (2002) vilket är klart under gränsvardet 5 µg/m<sup>3</sup>, vilket inte får överträdas efter den 1 januari 2010. Vardet för kolmonoxid har i Bohus uppmätts till 4,2 mg/m<sup>3</sup> vid årsskiftet 2001/2002. Även detta värde ligger klart under normen 10 mg/m<sup>3</sup>, vilket inte får överträdas efter den 1 januari 2005.

Av en nyutkommen rapport från miljöförvaltningen i Göteborg (2002) framgår att miljö kvalitetsnormen per dygn för kvävedioxid i dagsläget riskeras att överskridas på några ställen utmed Väg 45 vid ett fåtal tillfällen och uppskattningsvis mindre än 7 ggr/år, däribland 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 Stora Viken i Göta älvs dalgång får räknas, är de kända halterna lägre än de tillåtna gränsvardena.

Det bedöms att de tillskott av fordonstrafik som följer av planens genomförande inte medför risk för att gränsvardena kommer att överskridas i Stora Viken.

## **MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

Inom planeringen för riksväg 45 och järnvägsprojektet Norge Vanerbanan har en särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Enligt denna framgår det att betydande miljöförbättringar, utöver de som kommunen angett i sitt miljöprogram år 1999, erhålls vid väg- och järnvägsutbyggnaden trots att vägtrafiken ökar med minst 10 % fram till år 2010. Inga naturvarden av större vikt anses beröras av om- och tillbyggnaden av f.d. Ledus lokaler i Stora Viken.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Genomförandetiden för gällande detaljplan har utgått. Genomförandetiden för nu aktuellt planförslag går ut 10 år efter det datum då planens antagandebeslut vinner laga kraft.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Från Ale kommun har Arkitekt Katarina Lidstrom, Miljöinspektör Theresa Kjell, Miljö- och hälsoskyddsinspektör Lena Hedlund-Holén och Ingenjör Carita Sandros medverkat. Samråd har även skett med Bert Andersson, Arkitekt och projektledare för väg 45/järnvägsprojektet i Ale kommun.

Alafors 2004-10-06

Katarina Lidstrom  
Arkitekt SAR/MSA

## **BESLUT**

Antagen av Miljö- och byggnämnden 2004-10-13  
Laga kraft 2004-12-01

## *Enkelt planförfarande*

Detaljplan for

**Handel- och kontorsområde vid Stora Viken**

**Stora Viken 2:14**

Ale kommun, Västra Götalands län

### **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

#### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

En genomförandebeskrivning skall belysa frågorna när, hur och av vem plangenomförandet ska ske. Den skall framför allt ange medel som behövs för att genomföra planen. Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

#### **Ansvarsfördelning**

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap. Detta innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmän platsmark inom detaljplanen. Planområdet är en del av ett större angränsande område inom vilket kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Företaget AB Kladkallaren i Göteborg ansvarar såsom markägare för all utbyggnad inom kvartersmark.

Ale kommun är huvudman för vatten- och avloppssystemet.

Fastighetsägaren ansvarar för att det inom kvartersmark sker en omlaggningsplanering av det enskilda dagvattensystemet för att anpassning skall ske till kommunens normer. Avrinning från befintliga och nytilkommande tak- och parkeringsytor skall tas om hand lokalt innan utsläpp sker till Gota älv. Samråd skall ske med Vägverket före projektering. För allmänt ledningsnat på kvartersmark finns u-område inlagt i planen.

Ale Elforening är ansvarig för eldistributionen.

Ev omlaggningsplanering av el- eller teleledningar kommer att regleras genom avtal mellan fastighetsägaren och ledningsägaren.

Anslutningspunkt, vattenmatning, sophantering mm kommer att ske enligt kommunens anvisningar.

## **Tidplan**

Samråd	nov	2003
Antagande	hosten	2004
Om- och tillbyggnad	start våren	2005

## **Genomförandetid**

Genomförandetiden går ut 10 år efter det att planen vinner laga kraft

## **Avtal**

Planavtal har upprättas mellan AB Kladkällaren och Ale kommun

Exploateringsavtal skall upprättas mellan Ale kommun och AB Klädskällaren angående förändrad anslutningsväg mot Alekrossen, stoduppfyllnader mellan Riksväg 45 och lokalväg och mark som skall användas för allmän plats m m

I anslutning till planområdets södra del mynnar en avloppstunnel. Avtal finnes mellan Ale kommun och GRYAAB angående ansvar för denna

## **FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR**

Fastighetsägaren har ansökt om fastighetsreglering för att skapa en sammanhängande fastighet av Stora Viken 2 7, Stora Viken 2 12 och Stora Viken 2 14. Fastigheten heter numera Stora Viken 2 14. Servitut skall upprättas för Ale Elförenings transformatorstationer. Fastighetsreglering skall ske för säkerställande av tekniska anläggningar.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Fastighetsägaren, AB Kladkällaren ansvarar för de kostnader som uppkommer i och med planens genomförande om ej något annat avtalats.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Från Ale kommun har arkitekt Katarina Lidström, ingenjör Carita Sandros och lantmätare Lars Lindström medverkat.

Alafors 2004-10-06

Katarina Lidström  
Arkitekt SAR/MSA

## **BESLUT**

Antagen av Miljö- och byggnämnden 2004-10-13  
Laga kraft 2004-12-01