



ALE KOMMUN
Miljö- och byggnämnden

Detaljplan för UTBY 2:7 m fl

Ale kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING

ENKELT PLANFÖRFARANDE
2009-11-26, REV 2010-04-14

Dnr MBN 0095/08

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Utby 2:7 m fl
Ale kommun, Västra Götalands län

Enkelt planförfarande

Handlingar

Handlingarna är framställda av Norconsult 2009-11-26, rev 2010-04-14 om ej annat anges.

Detaljplanen består av

- Plankarta med planbestämmelser

Till planen hör

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning, (ingår i planbeskrivningen)
- Behovsbedömning MKB-frågan (ingår i planbeskrivningen)
- Fastighetsförteckning, Norconsult 2010-04-15
- Särskilt utlåtande, Ale kommun 2010-04-14

Dessutom finns

- PM Geoteknik, Norconsult 2010-04-26

Sammanfattning

Planförslaget innebär i korthet att LB Mekaniska får möjlighet att utöka sin verksamhet/fastighet med en trafikyta för vändande fordon och därigenom på ett bättre sätt än idag klara av sin lastning och lossning av gods som går på lastbil.

Kommunen överlåter en del av sin fastighet Utby 2:7 till Utby 2:190. Kommunens fastighet som är allmän platsmark, NATUR, äng, består idag av öppen ängsmark väster om lokalgatan (Hålstensvägen) invid LB Mekaniska. Dagens allmänplatsmark övergår till kvartersmark. Trafikområdet skall i ett senare skede angöra till den nya planerade lokalgatan som kommer att gå parallellt med E45. För övrigt föreslås utfartsförbud mot angränsande fastigheter.

Planen har bedömts vara möjlig att handlägga med enkelt planförfarande.

Samråd har skett. Inkomna synpunkter sammanfattas och kommenteras i "särskilt utlåtande", 2010-03-19. Den mest påtagliga förändringen i planförslaget är att trafikytan nu redovisas som **T** trafikområde (tidigare kvartersmark **J**)

Planens syfte och huvuddrag

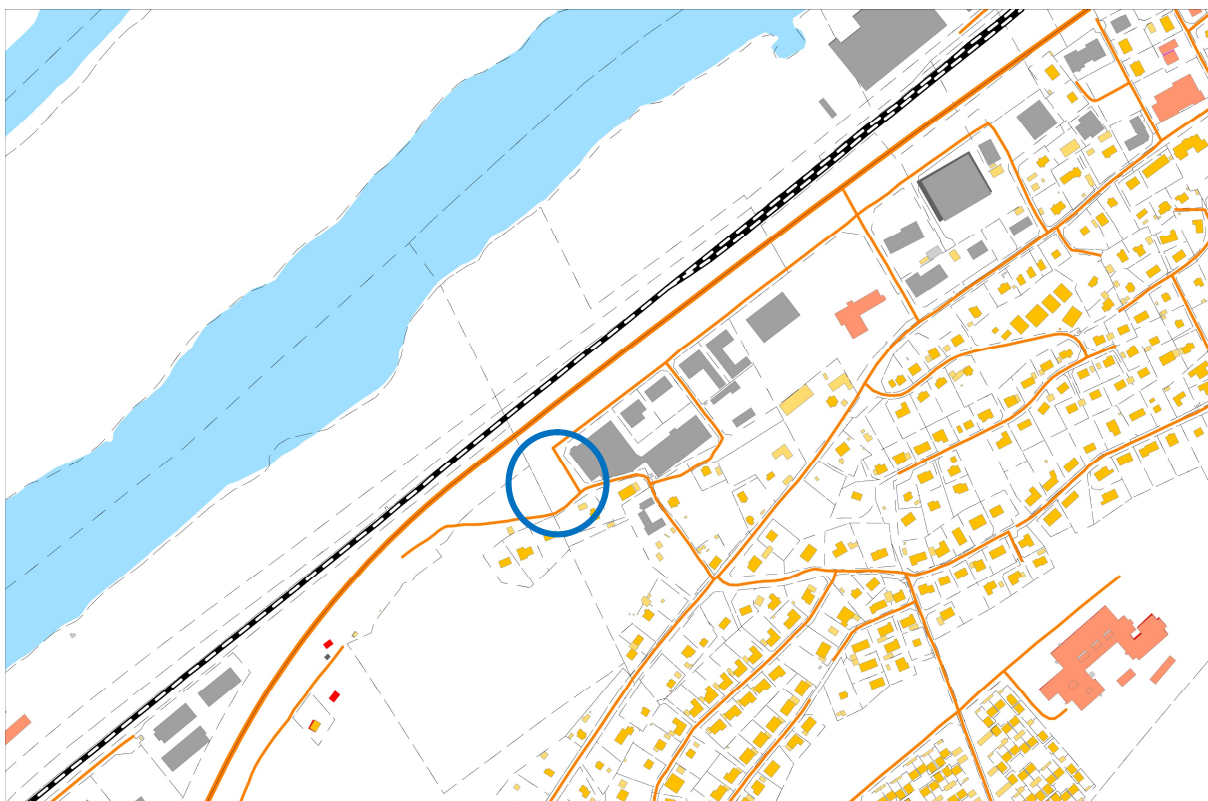
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förbättrad last- och uppställningsplats för LB mekaniska AB.

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. Aktuellt planområde redovisas i översiktsplanen som jordbruksmark i direkt anslutning till verksamhet. Denna jordbruksmark bedöms ha små förutsättningar för rationellt jordbruk. Ungefär halva den befintliga ången kommer att tas i anspråk enligt planförslaget. Det föreslagna trafikområdet bedöms vara helt förenlig med 8§, 3 kap MB.

Plandata

Lägesbestämning



Planområdets läge i västra delen av Älvängen

Areal

Planområdet är ca 2 700 m².

Tidigare ställningstagande

Miljö- och byggnämnden gav 2008-10-08 planavdelningen i uppdrag att genomföra en planändring för fastigheterna Utby 2:7 och Utby 2:190.

Gällande översiktsplan
Området anges i ÖP 07 som jordbruksområde.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden
För området gäller detaljplan 436 som anger det aktuella området som NATUR, äng.

Vägplanen för utbyggnad av E45 redovisar en ny lokalgata parallellt med E45 och ny anslutning av Rannebergsvägen till denna lokalväg, strax väster om planområdet.

Program för planområdet
Något särskilt program för planområdet har inte upprättats då föreslagen planändring bedöms ha ett litet allmänt intresse.

Behovsbedömning (MKB-frågan)

Om en detaljplan kan tänkas medföra en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen. För att klargöra om planen kan innebära en betydande miljöpåverkan har följande behovsbedömning gjorts, i enlighet med PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 §.

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan.

Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunens ställningstagande grundar sig på att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett mycket begränsat område och på begränsade intressen.

Då föreslagen planändring endast innebär att en liten del av redan befintlig verksamhet utvidgas med ett trafikområde, bedöms därför att det inte föreligger någon risk för påtaglig skada på något viktigt allmänt intresse.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Marken består idag av en gräsyta och är i gällande plan betecknad som NATUR, äng.



Planområdet är idag en plan gräsyta

Planområdet sluttar svagt mot norr och Göta älv.

Någon särskild naturinventering har ej gjorts.

Geotekniska förhållanden

Fastigheterna Utby 2:7 och Utby 2:190 är belägna ca 200 m sydöst om Göta älv och ca 50 – 100 m sydöst om befintlig väg E45 och Norge-Vänerbanan (järnväg).

De geotekniska förhållandena har bedömts utifrån tidigare närliggande utredningar. Dessa anger att kohesionsjorden (leran) är normalkonsoliderad eller möjligen svagt överkonsoliderad. Tidigare utredningar visar även att leran är lös och har mäktigheter varierande mellan ca 1 till 25 meter. Detta innebär att ökad belastning av markytan medför sättningar. Ökad belastning kan exempelvis uppkomma vid uppfyllning av jordmassor inom området, men även dränering kan medföra ökad belastning pga grundvattensänkningar.

Kontroll av den lokala geotekniska stabiliteten inom området har utförts och resultat och slutsatser redovisas i PM geoteknik. Av denna handling framgår att de lokala stabilitetsförhållandena är tillfredsställande och att ytan kan belastas med maximalt 20 kPa tillfällig last. Diken utförs till maximalt 1 m djup och dikesslänterna utförs i lutning 1:1,5 eller flackare. Ytan får belastas fram till 1 m från dikets slänkrön. Vidare bör uppfyllning inte ske inom området för att undvika att sättningar uppkommer.

Radon

Då planförslaget inte innehåller några byggnader utan endast en trafikyta bedöms det inte behövas ta hänsyn till förekomsten av radon.

Fornlämningar

Inga idag kända fornlämningar finns inom planområdet.

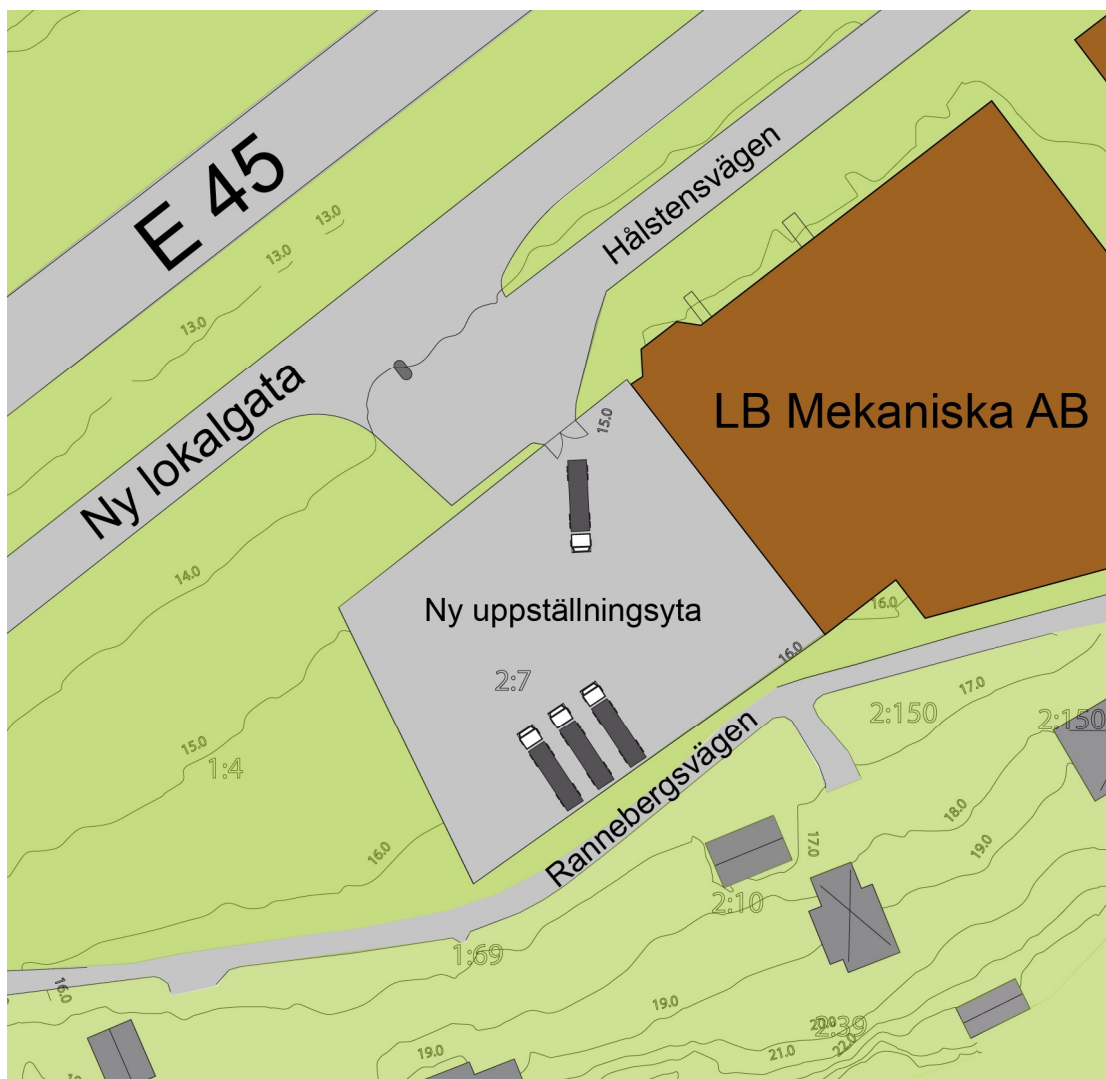
Gator och trafik

Trafikområdet får sin tillfart från norr, Hålstensvägen. En anpassning kommer att ske för att ansluta till den i framtiden planerade lokalgatan parallell med E45.

Möjligheten som finns idag, att från Rannebergsvägen och Hålstensvägen, ta sig förbi LB Mekaniska, försvinner enligt planförslaget. Rannebergsvägen blir endast matargata för bostadsbebyggelsen längs densamma och vägen kommer att anslutas västerut till den nya lokalvägen parallell med E45.



Ny anslutning av Rannebergsvägen i väster. Hålstensvägen avslutas med vändplats och anslutning till den nya lokalvägen, se nästa illustration.



Illustrationen visar den framtida väg-/gatoutbyggnaden

Gång- och cykeltrafik

Möjligheten att från Rannebergsvägen ta sig förbi LB Mekaniska till Hålstensvägen försvinner.

Kollektivtrafik

Berörs ej.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Vid omhändertagande av dagvatten bör uppmärksammas att en alltför stor avledning av dagvatten kan innebära en grundvattensänkning som i sin tur medför en ökad belastning på marken. En ökad belastning medför risk för sättningar. Planförslaget innehåller dock inga nya byggrätter som kan drabbas av sättningar. Jämför vad som ovan anges kring geotekniken.

Trafikområdet planeras bli grusat.

Planbeskrivning

Detaljplan för industriändamål inom fastighet Utby 2:7, Ale kommun, Västra Götalands län

sid 8 av 10

Dagvatten kommer att ledas ut till omgivande diken och vidare till de diken och dagvattensystem som kommer att ordas längs den nya lokalvägen och E45. En reningsanläggning för dagvatten kommer att finnas strax norr om planområdet norr om E45.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen (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.

Planförslaget kommer inte att innebära att gällande miljö kvalitetsnormer kommer att överskridas.

Administrativa frågor

Genomförandetid
Genomförandetiden är tio år

Huvudmannaskap
Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandefrågor

Någon särskild genomförandebeskrivning har inte upprättats.

Planen innebär att del av kommunens fastighet Utby 2:7 övergår till exploatörens fastighet 2:190.

Inom den mark som i föreliggande detaljplaneförslag är utlagd som kvartersmark ansvarar exploatören för anläggningsarbeten, anslutningsavgifter (VA, el, tele mm), fastighetsbildning samt kostnader enligt marköverlåtelseavtal.

Gemensamhetsanläggning
Gemensamhetsanläggningen ga:13, Rannebergsvägen, utanför planområdet kommer att påverkas. Det kommer att fodras en prövning av denna gemensamhetsanläggning, vilket kommer att ske i samband med upprättandet av följande avtal.

Avtal

I marköverlåtelse avtalet mellan kommunen och LB Mekaniska AB kommer att föreskrivas att Rannebergsvägens anslutning till den nya lokalvägen måste vara utförd innan Hålstensvägen överförs till trafikområdet. Eventuellt fordras vissa fysiska åtgärder i Rannebergsvägen.

Medverkande

Planförslaget har utarbetats av Miljö- och byggförvaltningen, Ale kommun. Planhandlingarna har framställt av Bo Harlén och Anders Jurin vid Norconsult.

Medverkande tjänstemän från Ale kommun har varit Sara Johansson (trafikfrågor), Marie Lindström (natur och miljö, samt behovsbedömning), Carita Sandros (va-frågor mm) och Dragan Medan (va-frågor).

Miljö- och byggförvaltningen

2009-11-26, reviderat 2010-04-14

.....
Måns Werner
Stadsarkitekt

.....
Ann-Britt Svedberg
Förvaltningschef

BESLUT

Antagen av Miljö- och byggnämnden 2010-04-22
Laga kraft 2010-05-24