

**Detaljplan för
HJALMARS TRÄ, del av Utby 2:4 och 2:76
Ale kommun, Västra Götalands län**



BESLUT

Antagen av Miljö- och byggnämnden 2006-11-16
Laga kraft 2006-12-22

Detaljplan för HJALMARS TRÄ, del av Utby 2:4 och 2:76 Ale kommun, Västra Götalands län

Ale kommun, Västra Götalands län

Enkelt planförfarande

PLANBESKRIVNING

Handlingar:

- Plankarta med bestämmelser 2006-07-04
- Planbeskrivning, 2006-07-04
- Genomförandebeskrivning, 2006-07-04
- Fastighetsförteckning, 2006-07-10

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastighetsägaren till Utby 2:2 (Hjalmars trä) har inkommit med en förfrågan om att ändra detaljplanen för en del av Utby 2:4 och 2:76. För planområdet gäller idag detaljplan för Älvängens centrum etapp IV som antogs av kommunfullmäktige 1992-04-27 (dpl 441). Gällande plan medger användningen, allmän platsmark - gatumark för det aktuella området.

Området har inte blivit utbyggt i enlighet detaljplanen. Hjalmars trä har köpt till detta markområde av kommunen och inkommit med en förfrågan om att planlägga det för industriändamål för att möjliggöra en framtida utveckling av verksamheten.



Det aktuella planområdet

Planändringen syftar således till att planlägga en del av gatumarken inom Utby 2:4 och 2:76, se skraffering nedan, för industriändamål pga. den fastighetsreglering som skett mellan ovanstående fastigheter och Utby 2:2 - Hjalmarsträ.

Miljö- och byggnämnden beslutade 2005-10-13 att ge miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ändring av gällande detaljplan.

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.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Älvängen, söder om riksväg 45, öster om Fräsegårdsvägen och norr om Göteborgsvägen mellan fastigheterna Utby 2:2 (Hjalmarsträ) och Utby 2:102 och omfattar del av fastigheterna Utby 2:4 och 2:76. Planområdets area är ca 870 m² och marken ägs av Hjalmarsträ. Planområdet omfattar endast en del av gällande detaljplan.

HANDLÄGGNING

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

Enligt kommunens översiktsplan, Ale ÖP 90, ligger det aktuella planområdet inom "befintligt verksamhetsområde". Även i pågående arbete med Ale ÖP 06 redovisas området som befintligt verksamhetsområde.

Detaljplaner

För planområdet gäller idag detaljplan för Älvängens centrum etapp IV som antogs av kommunfullmäktige 1992-04-27 (dpl 441). Denna plan medger användningen allmän platsmark - gatumark för det aktuella området. Genomförandetiden för planen har gått ut.

Program för planområdet

Ett program har inte ansetts vara nödvändigt då denna detaljplan inte innebär någon väsentlig förändring av markanvändningen utan endast

Miljökonsekvensbeskrivning

Behov av miljöbedömning

Någon miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte erfordras då detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan i enlighet med 5 kap 18 § PBL och 6 kap 11-18 § och 22 § MB.

Planförslaget är förenligt med rekommendationerna i översiktsplanen. Området har ej några natur- eller kulturvärden och berörs ej av de kriterier som anges i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geoteknik

En geoteknisk utredning har utförts av GF Geoteknik 1991-05-30 (nr 424), ref nr: 32102 425 230. I den gjordes bedömningen att marken är normalkonsoliderad och att områdets totalstabilitet är betryggande. För att i detalj bestämma grundläggningsmetod etc. krävs ytterligare utredningar i projekteringskedet.

Någon ny geoteknisk utredning avses inte utföras. Det aktuella planförslaget endast innebär en mindre förändring jämfört med gällande detaljplan. Planförslaget syftar till att reglera nuvarande markanvändning och ger fastigheten Utby 2:2 (Hjalmars trä) en något större byggrätt.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för markradon.

Detaljplaneändringen

Detaljplaneändringen innebär att den gata som i gällande plan finns mellan Utby 2:2 och Utby 2:102 och utgörs av allmän platsmark, kommer att planläggas som kvartersmark med användningen industri, hantverk, kontor och handel d.v.s. samma planbestämmelser som för industrimarken i gällande plan från 1992. Planändringen innebär att fastigheten Utby 2:2 får en något större byggrätt. I planområdet finns befintliga kommunala ledningar för vatten, avlopp och dagvatten. Byggnader får ej uppföras och träd och buskar får ej planteras över befintliga VA-ledningar.



Det aktuella området som i gällande plan redovisas som allmän plats mark, gata.

Tillgänglighet

Planområdet innehåller inga stora höjdskillnader vilket innebär att det finns bra förutsättningar för en god tillgänglighet till både verksamheter och utemiljön. Gällande bygglagstiftning ska följas och tillgänglighetsfrågorna skall bevakas i bygglovskedet.

Skyddsrum

Särskilt utsatt område där skyddsrum bör byggas har fastställts av Kommunstyrelsen 2000-02-15, Ks §36. Det aktuella planområdet ligger utanför detta område.

Trafik och parkering

Infart till fastigheten sker via Fräsegårdsvägen och Åkarevägen. Erforderliga utrymmen för parkering ska anordnas inom den egna fastigheten.

Räddningstjänst

Insatstid

För aktuell byggnation är den normala insatstiden mindre än 15 minuter från Nols brandstation.

Vatten för brandsläckning

Vatten för brandsläckning finns ca 20 m norr om 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.

Framkomstmöjlighet

Framkomligheten för brandfordon är god, dvs. en minsta körbredd på 3 meter, en fri höjd på 4 meter samt att marken bör klara av 23 tons belastning. Fordonet bör ha ett längsta avstånd om 50 meter till byggnader.

Störningar

Planändringen förväntas inte föranleda att några störningar uppkommer.

Någon separat bullerbedömning har inte utförts då detaljplanen i huvudsak reglerar nuvarande markanvändning. Vi bedömer inte att Naturvårdsverkets riktvärden för buller, gällande kontorslokaler och arbetslokaler, överskrids (40 dBA ekvivalentnivå).

Teknisk försörjning

Genom planområdet finns kommunala ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten. Dessa ledningar säkerställs i plankartan med ett U-område.

På plankartan har följande text lagts in; "Alla befintliga och nytillkomna byggnader skall anslutas till av tekniska förvaltningen godkända lösningar för dag-, ren- och spillvatten".

Sophanterings- och återvinningsfrågorna för verksamheterna löses inom fastigheten.

El

Ledningsnät för el finns utbyggt till planområdet.

Värme

Kommunens energiplan, antagen av Kommunfullmäktige i november 2001, skall vara styrande vid val av uppvärmningssystem i fastigheterna.

Enligt denna plan ska uppvärmningssystem baserade på förnybar energi allt spillvärme/fjärrvärme användas där det är möjligt.

Ledningsnät för fjärrvärme finns i Göteborgsvägen strax öster om planområdet.

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.

Av en rapport från miljöförvaltningen i Göteborg (2002) framgår att miljö kvalitetsnormen per dygn för kvävedioxid i dagsläget riskeras att överskridas på några ställen utmed Rv 45, 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 detta planområde får räknas, är de kända halterna lägre än de tillåtna gränsvärdena.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för aktuellt planförslag går ut 5 år efter det datum då planens antagandebeslut vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Ale kommun har lantmätare Lars Lindström, samhällsplaneringsavdelningen och gatuchof Torbjörn Andersson, tekniska förvaltningen, medverkat.

Miljö- och byggförvaltningen
Alafors 2006-10-25

.....
Ann-Britt Svedberg
Förvaltningschef

.....
Karin Gustafsson
Planarkitekt